

DUPLICAT

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

**PROIECT DE DIVIZARE PARȚIALĂ A
QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L.
CATRE O SOCIETATE CU RASPUNDERE LIMITATA CE VA FI NOU CONSTITUITA
(DESPRINDERE ÎN INTERESUL ASOCIAȚILOR – art. 250¹ litera a) din Legea 31/1990 a Societăților)**

CUPRINS

1.	Preambul	1
2.	Forma juridică, denumirea și sediul social ale societăților implicate în divizare	1
3.	Fundamentarea și condițiile divizării	5
4.	Data situațiilor financiare ale societăților participante, care au fost folosite pentru a se stabili condițiile divizării	10
5.	Modul de determinare și evaluare a elementelor de activ și pasiv la Societățile implicate în Divizare. Determinarea aportului net de divizare.	10
6.	Rata de schimb a părților sociale	15
7.	Condițiile alocării de părți sociale de la Societatea Divizată la Societatea Beneficiară. Administrarea Societății Beneficiare.	15
8.	Efectele divizării asupra capitalului social al Societății Divizate	16
9.	Cuantumul primei de divizare (art. 241 lit. f) din Legea Societăților)	17
10.	Data de la care părțile sociale dau deținătorilor dreptul de a participa la beneficii și orice condiții care afectează acest drept	17
11.	Drepturile conferite de către societatea beneficiară deținătorilor 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 lit. g) din Legea Societăților)	17
12.	Orice avantaj special acordat experților și membrilor organelor administrative și de control ale societății implicate în divizare (art. 241 lit. h) din Legea Societăților)	17
13.	Data Divizării. Data de la care tranzacțiile societății divizate sunt considerate din punct de vedere contabil ca aparținând societății beneficiare (art. 241 lit. j) din Legea Societăților)	17
14.	Aspecte diverse.	18
	ANEXA 1 - Hotărârea AGA a QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L.	
	ANEXA 2 - Situațiile financiare la 30 Iunie 2025 ale QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L.	
	ANEXA 3 - Lista elementelor de activ și pasiv transferate de QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. către Societatea Beneficiară	
	ANEXA 4 - Situația financiară a QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. după divizare	
	ANEXA 5 Situația financiară a Societății Beneficiare	
	ANEXA 6 - Lista contractelor în vigoare la Data Semnării care aparțin sau sunt asociate Activității de închiriere de bunuri imobile proprii	
	ANEXA 7- Lista cu obiectele de inventar în folosința transferate de QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. către Societatea Beneficiară	

Proiect Divizare parțială

QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. – CUI RO 18641130

București Sect. 6, Str. 1 ABRICII, Nr. 47, Spațiul Comercial 802, ansamblu rezidențial Quadra Place, Bl. Tronson 1, Et. P

1. PREAMBUL

1.1. In baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. din data de **09.10.2025**, atașată în Anexa nr.1, cu respectarea prevederilor:

- (i) Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare, (Legea Societăților);
- (ii) Legii nr. 82/1991 a contabilității, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- (iii) Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 897/2015 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reflectarea în contabilitate a principalelor operațiuni de divizare, divizare, dizolvare și lichidare a societăților, precum și de retragere sau excludere a unor asociați din cadrul societăților, (Ordinul nr. 897/2015),
- (iv) Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.
- (v) Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- (vi) Legea 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului
- (vii) Orice alte dispoziții legale indicate prin prezentul Proiect de Divizare sau incidente în prezenta procedura,

s-a hotărât aprobarea de principiu a **divizării parțiale simetrice a QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L.**, denumită în continuare **Societatea Divizată**, în interesul asociaților, în sensul desprinderii unei părți din patrimoniul Societății Divizate, în temeiul art. 250 Ind. 1 litera a) din Legea Societăților și transferarea acesteia către o societate nou constituită, denumită în continuare **Societatea Beneficiară**.

1.2. Administratorii Societății Divizate, dnii. **PUCHICI PAUL-RĂZVAN, OLOGEAC ȘTEFAN-GEORGE și ZĂGAN LIVIU-GABRIEL**, au fost mandatați de Adunarea Generală a Asociaților pentru întocmirea prezentului Proiect de Divizare, în conformitate cu prevederile art. 241 din Legea Societăților.

1.3. Proiectul de Divizare a fost întocmit pe baza Situațiilor financiare de divizare, anexa nr. 2 la prezentul Proiect de Divizare.

1.4. Divizarea va fi supusă aprobării Adunării Generale a Asociaților QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. în calitate de societate care participa la divizare.

1.5. Data semnării prezentului Proiect de divizare de către administratorii Societății Divizate este denumită în continuare Data Semnării.

2. FORMA JURIDICA, DENUMIREA SI SEDIUL SOCIAL AL SOCIETATILOR IMPLICATE IN DIVIZARE (ART 241 UT. A) DIN LEGEA SOCIETĂȚILOR COMERCIALE)



Proiect Divizare parțială

QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. – CUI RO 18641130

București Sect. 6, Str. FABRICII, Nr. 47, Spațiul Comercial J02, ansamblu rezidențial Quadra Place, Bl. Tronson J, Et. P

2.1. Societatea Divizată:

Denumire	QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L.
Sediul social	București Sect. 6, Str. FABRICII, Nr. 47, Spațiul Comercial J02, ansamblu rezidențial Quadra Place, Bl. Tronson J, Et. P
Număr de înregistrare la registrul Comerțului	J2023018275408
EUID	ROONRC. J2023018275408
Cod Unic de Înregistrare	RO 18641130
Obiect principal de activitate (CAEN rev. 3)	6832 - Alte activități pentru tranzacții imobiliare pe bază de comision sau contract
Capital Social	10.000 RON lei, împărțit în 100 de părți sociale, cu o valoare nominală de 100 lei fiecare
Asociați	1. PUCHICI PAUL-RĂZVAN, cetățean român, născut la data de 04.07.1971 în Mun. Câmpulung, Jud. Argeș, domiciliat în Mun. București, Sect. 6, Str. Fabricii Nr. 47, Bl. K, et. 7, ap. 73, identificat cu CI Seria RK nr. 140720, eliberată de SPCEP SG biroul nr. 4 la data de 11.06.2018, valabilă până la 04.07.2028, CNP 1710704030011, deținător a 90 (nouăzeci) părți sociale, cu o valoare nominală de 100 (osută) lei/parte socială, cu o valoare totală de 9.000 (nouămii) lei, reprezentând 90% din capitalul social al Societății Divizate și 2. OLOGEAC ȘTEFAN-GEORGE, cetățean român, născut la data de 29.05.1970 în Mun. București, Sector 4, domiciliat în Mun. București, Sector 6, Str. Fabricii Nr. 47, Bl. Tronson K, et. 3, ap. K34, identificat cu CI Seria RK nr. 135726, eliberată de SPCEP Sector 6 la data de 04.06.2018, valabilă până la 29.05.2028, CNP 1700529433022, deținător a 10 (zece) părți sociale, cu o valoare nominală de 100 (osută) lei/parte socială, cu o valoare totală de 1.000 (omie) lei, reprezentând 10% din capitalul social al Societății Divizate
Administratori	1. PUCHICI PAUL-RĂZVAN, cetățean român, născut la data de 04.07.1971 în Mun. Câmpulung, Jud. Argeș, domiciliat în Mun. București, Sect. 6, Str. Fabricii Nr. 47, Bl. K, et. 7, ap. 73, identificat cu CI Seria RK nr. 140720, eliberată de SPCEP SG biroul nr. 4 la data de 11.06.2018, valabilă până la 04.07.2028, CNP 1710704030011, 2. OLOGEAC ȘTEFAN-GEORGE, cetățean român, născut la data de 29.05.1970 în Mun. București, Sector 4, domiciliat în Mun. București, Sector 6, Str. Fabricii Nr. 47, Bl. Tronson K, et. 3, ap. K34, identificat cu CI Seria RK nr. 135726, eliberată de SPCEP Sector 6 la data de 04.06.2018, valabilă până la 29.05.2028, CNP 1700529433022, și 3. ZĂGAN LIVIU-GABRIEL, cetățean român, născut la data de 04.07.1977 în Mun. București, Sect. 2, domiciliat în Mun. București, Sect. 4, Str. 11 Iunie nr. 5, identificat cu CI Seria RD nr. 834654, eliberată de SPCEP S4 compart. nr. 1, la data de 21.03.2017, valabilă până la 04.07.2027, CNP 1770701421515

Proiect Divizare parțială

QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. – CUI RO 18641130

București Sect. 6, Str. FABRICII, Nr. 47, Spațiul Comercial J02, ansamblu rezidențial Quadra Place, Bl. Tronson I, Et. P

2.2. Societatea care se înființează ca efect al divizării (Societatea Beneficiară)

Denumirea noii societăți este **QUADRA REAL ESTATE SRL**, conform rezervare denumire eliberată de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București.

Societatea beneficiară se va înființa ca urmare a divizării și va avea forma juridică de societate cu răspundere limitată.

Asociații societății divizate, respectiv PUCHICI PAUL RĂZVAN și OLOGEAC ȘTEFAN GEORGE vor deveni asociați ai Societății Beneficiare cu menținerea procentului de deținere a capitalului social.

Dna PUCHICI PAUL RĂZVAN și OLOGEAC ȘTEFAN GEORGE vor fi administratorii Societății Beneficiare.

Societatea Beneficiară va avea sediul social în București Sect. 6, Str. FABRICII, Nr. 47, Spațiul Comercial J01, ansamblu rezidențial Quadra Place, Bl. Tronson J, Et. P.

3. FUNDAMENTAREA ȘI CONDIȚIILE DIVIZĂRII

3.1. Prezentare sintetică a operațiunii

3.1.1. Prin operațiunea de desprindere în interesul asociaților, o parte din patrimoniul Societății Divizate, va fi transferată către Societatea Beneficiară (transmitere cu titlu universal).

3.1.2. Ca efect al divizării parțiale, în conformitate cu prevederile legale aplicabile, Societatea Divizată va continua să existe în forma juridică actuală, și ținând cont de implicațiile și efectele juridice ale Divizării, conform prezentului Proiect de Divizare și legislației în vigoare, va continua să desfășoare activitatea cu privire la afacerile, activele și pasivele care nu sunt transferate ca efect al Divizării.

3.1.3. Urmare a primirii aportului net transferat, Societatea Beneficiară își va constitui capitalurile proprii, incluzând și capitalul social.

3.1.4. Capitalul social al Societății Beneficiare este stabilit prin hotărârea adunării generale a asociaților Societății Divizate, iar părțile sociale emise în schimbul aportului net transferat sunt repartizate în cadrul Societății Beneficiare aceluiași asociați ai QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L., proporțional cu cota de participare a acestora la capitalul social al QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. (divizare proporțională și simetrică).

3.1.5. Capitalul social al Societății Divizate se va reduce corespunzător cu valoarea capitalului social al Societății Beneficiare, care se desprinde din acest capital social și prin anularea părților sociale aferente desprinderii.

3.1.6. Cotele de participare ale fiecărui asociat al Societății Divizate în cadrul Societății Divizate nu vor fi afectate de Divizare, aceste cote rămânând neschimbate, conform art. 8.2.2 de mai jos.

3.1.7. Cotele de participare ale fiecărui asociat la capitalul social al Societății Beneficiare vor fi aceleași cu cele deținute de același asociați în cadrul Societății Divizate, conform art. 8.2.2 de mai jos.

3.2. Temeiul legal

3.2.1. Presentul Proiect este întocmit în conformitate cu prevederile legislației menționate în Preambul și în baza deciziei asociaților de a releva separarea activităților de administrare a imobilelor pe baza de contract, de activitatea de închiriere a și subînchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

3.2.2. Divizarea prin desprindere în interesul asociaților, prin transferul unei părți din patrimoniul Societății Divizate, reprezentând active și pasive, așa cum sunt individualizate în prezentul Proiect de Divizare, către Societatea Beneficiară, se realizează conform art. 250 ind.1 lit. a) raportat la art. 241 și urm., din Legea Societăților

3.3. Fundamentarea economică

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

3.3.2. În prezent, Societatea Divizată are ca principală linie de afaceri și activează în domeniul administrării a imobilelor pe baza de contract, de tipul celor specifice condominiilor asociaților de proprietari/locatari, constituite potrivit Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, fiind o companie de top și de prestigiu ce își desfășoară activitatea preponderent pe raza Municipiului București și localitățile învecinate.

Societatea Divizată prestează pentru terți beneficiari ai serviciilor de administrare a imobilelor pe baza de contract, acolo unde este nevoie, și alte servicii și activități adiacente astfel cum sunt autorizate pentru desfășurare de Societatea Divizată.

În subsidiar față de cele de mai sus, Societatea Divizată deține în proprietate și 2 spații comerciale identificate după cum urmează:

- a) **SPATIUL COMERCIAL NR. 1 (Spațiul Comercial J01)**, denumit lotul 1/13, situat în Mun. București Sectorul 6, Str. FABRICII, Nr. 47, ANSAMBLUL REZIDENȚIAL "QUADRA PLACE", Bloc Tronson J, Parter, identificat cu număr cadastral 209258-C1-U27 (număr cadastral vechi (1681/1-1681/2)/3/1/0;13), și înscris în Cartea Funciară 209258-C1-U27 (nr. CF vechi 70461) a localității București Sectorul 6, compus din spațiu comercial și dependințe, suprafața construită 45,30 mp., suprafața utilă 37,69 mp., împreună cu:
- cota parte indiviză de 1,08%, reprezentând echivalentul suprafeței de 7,33 mp. din dreptul de proprietate asupra părților și dependințelor comune ale imobilului Bloc Tronson J;
 - cota parte indiviză de 1,08%, reprezentând echivalentul suprafeței de 6,59 mp. din dreptul de proprietate asupra terenului aferent imobilului Bloc Tronson J (în suprafața totală de 608 mp.) identificat cu număr cadastral 209258, întabulat în CF nr. 209258.

- cota indiviza de 0,12%, reprezentând suprafața de 8,3 mp. teren aferent spațiului comercial, din totalul de 6960,83 mp. aferent condominiului din numărul cadastral [(1681/1-1681/2)/1]/2/5 transcris din CFI 66338, identificat cu număr cadastral 223315, denumit lotul nr. 1/275, întabulat în CF nr. 223315 (transcris din Cartea Funciară nr. 66338) a Municipiului București, Sector 6;

- cota indiviza de 0,37%, reprezentând supraf. de 0,88 mp. teren aferent spațiului comercial, din totalul de 238 mp. aferent condominiului din numărul cadastral (1681/1-1681/2)/3/3 transcris din CFI 70377; nr. CF 70375/14; imobil transcris din CF 70375/14, identificat cu număr cadastral 223275, denumit lotul nr. 3, întabulat în CF nr. 223275 (transcris din Cartea Funciară nr. 70377) a Municipiului București, Sector 6,

dobândit prin cumpărare potrivit Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 6038, din 27.12.2007 emis de BNP DIDEA IONEL.

Imobilul a fost evaluat conform Raport de evaluare nr. 46/18.06.2025 întocmit de Expert Evaluator Imobiliar Marascu Mihai Marius la suma de 67.500 euro, respectiv 339.525 LEI.

- b) **SPATIUL COMERCIAL NR. 2 (Spațiul Comercial J02)**, denumit lotul 1/14, situat în Mun. București Sectorul 6, Str. FABRICII, Nr. 47, ANSAMBLUL REZIDENTIAL "QUADRA PLACE", Bloc Tronson J, Parter, identificat cu număr cadastral 209258-C1-U30 (număr cadastral vechi (1681/1-1681/2)/3/1/0;14), și înscris în Cartea Funciara 209258-C1-U30 (nr. CF vechi 70462) a localității București Sectorul 6, compus din spațiu comercial și dependințe, suprafața construită 43,60 mp., suprafața utilă 38,25 mp., împreună cu:

- cota parte indiviza de 1,10%, reprezentând echivalentul suprafeței de 7,44 mp. din dreptul de proprietate asupra părților și dependințelor comune ale imobilului Bloc Tronson J;

- cota parte indiviza de 1,10%, reprezentând echivalentul suprafeței de 6,68 mp. din dreptul de proprietate asupra terenului aferent imobilului Bloc Tronson J (în suprafața totală de 608 mp.) identificat cu număr cadastral 209258, întabulat în CF nr. 209258.

- cota indiviza de 0,13%, reprezentând suprafața de 8,72 mp. teren aferent spațiului comercial, din totalul de 6960,83 mp. aferent condominiului din numărul cadastral [(1681/1-1681/2)/1]/275 transcris din CFI 66338, identificat cu număr cadastral 223315, denumit lotul nr. 1/275, întabulat în CF nr. 223315 (transcris din Cartea Funciară nr. 66338) a Municipiului București, Sector 6;

- cota indiviza de 0,39%, reprezentând supraf. de 0,93 mp. teren aferent spațiului comercial, din totalul de 238 mp. aferent condominiului din numărul cadastral (1681/1-1681/2)/3/3 transcris din CFI 70377; nr. CF 70375/15; imobil transcris din CF 70375/15, identificat cu număr cadastral 223275, denumit lotul nr. 3, întabulat în CF nr. 223275 (transcris din Cartea Funciară nr. 70377) a Municipiului București, Sector 6,

dobândit prin cumpărare potrivit Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 6038, din 27.12.2007 emis de BNP DIDEA IONEL.

Imobilul a fost evaluat conform Raport de evaluare nr. 46/18.06.2025 întocmit de Expert Evaluator Imobiliar Marascu Mihai Marius la suma de 55.700 euro, respectiv 280.171 LEI.

De asemenea, în legătura cu cele două imobile indicate anterior, Societatea Divizată operează o nouă linie subsidiară de afaceri constând în activitatea de închiriere a acestora către terți, diferită de cea a administrării a imobilelor pe baza de contract și serviciilor adiacente acestora, derulate de Societatea Divizată.

3.3.3. Astfel, aceste activități desfășurate de Societatea Divizată se grupează în 2 (două) ramuri principale de activitate:

- a) ramura *"Administrare imobile pe baza de contract"* căreia îi corespunde activitatea CAFN 6832 *Alte activități pentru tranzacții imobiliare pe bază de comision sau contract și activitățile ori serviciile adiacente acestora și*
- b) ramura *"Închiriere bunuri imobile proprii"*, căreia îi corespunde activitatea CAFN 6820 *Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.*

Această a doua ramură de activitate este formată în principal din active imobiliare (altele decât activele aferente activității de administrare a imobilelor pe baza de contract, de tipul celor specifice condominiilor asociațiilor de proprietari/locatari, constituite potrivit Legii 196/2018), respectiv: cele două imobile spații comerciale care sunt ori se doresc a fi închiriate către terți și care vor fi preluate ca efect al divizării de către Societatea Beneficiară în scopul derulării distincte de către aceasta din urmă a activităților de închiriere intenționate.

Ca urmare a transferului sediului administrativ către Societatea Beneficiară, Societatea Divizată nu își va modifica sediul social stabilit la adresa *București Sect. 6, Str. FABRICII, Nr. 47, Spațiul Comercial J02, ansamblu rezidențial Quadra Place, Bl. Tronson J, Et. P*, aceasta din urmă urmând să dobândească de la Societatea Beneficiară un drept folosință gratuită asupra spațiului în cauză, prin încheierea unui contract de comodat, ce va fi depus la Oficiul Registrului Comerțului în dosarul de înregistrare a divizării.

3.3.4. Prin urmare, după cum se poate observa, fiecare ramură de activitate cuprinde elemente proprii și necesare care îi asigură caracterul independent de funcționare prin prisma naturii și specificului activității, precum active proprii, personal specializat, clienți proprii, contracte și alte elemente. Astfel, fiecare ramură de activitate reprezintă un ansamblu independent economic, operațional și funcțional, capabil să funcționeze prin propriile mijloace și să efectueze activități economice de sine stătătoare, raportate la natura și specificul activităților respective.

3.3.5. Prin implementarea divizării parțiale ce face obiectul prezentului Proiect de divizare, se menține la nivelul Societății Divizate ramura *"Administrare imobile pe baza de contract"*, și se transmite către Societatea Beneficiară ramura *"Închiriere bunuri imobile proprii"*.

3.3.6. Societatea Divizată își va continua activitatea de administrare imobile pe baza de contract și activitățile adiacente acestora la sediul sau social din București Sect. 6, Str. FABRICII, Nr. 47, Spațiul Comercial J02, ansamblu rezidențial Quadra Place, Bl. Tronson J, Et. P, precum și la terții beneficiari (în afara sediului social și a punctelor de lucru), astfel cum sunt autorizate în relația cu Oficiul Registrului Comerțului.

3.3.7. Din punct de vedere economic, implementarea divizării se justifică prin multiplele avantaje pe care le presupune, care sunt bazate pe faptul că fiecare ramură are o modalitate de organizare și funcționare diferită (procesele operaționale, natura riscurilor de afaceri, caracteristicile activității de management al contractelor și resurselor umane sunt separate/diferite între ramurile de activitate) și va conduce la:

- i. posibilitatea ca atât Societatea Divizată, cât și Societatea Beneficiară, să își stabilească propriile strategii de dezvoltare prin creștere organică, prin dezvoltarea unor proiecte specifice. Restructurarea va asigura o adaptare mai bună a strategiilor ambelor societăți la evoluția și tipologia pieței specifice pe care acestea își desfășoară activitatea și stabilirea unor obiective distincte și personalizate, cu alocarea de resurse financiare și umane specifice;
- ii. concentrarea activităților fiecăreia dintre societăți pe componente specifice, care permit eficiența și profitabilitate maximă în mod independent, prin elaborarea unor planuri strategice și operaționale de afaceri proprii fiecărei societăți;
- iii. administrarea mai eficientă a resurselor patrimoniale, umane și logistice;
- iv. eficientizarea managementului, care va conduce la raționalizarea cheltuielilor;
- v. monitorizarea obiectivă, evaluarea performanței și favorizarea unei vizibilități sporite în afaceri, pentru fiecare dintre societăți;
- vi. transparența ridicată cu privire la deciziile manageriale, portofoliul de produse, cheltuieli operaționale, activele implicate în ramurile de activitate, evoluția pieței, venituri generale și profituri estimate.

3.4. Condițiile de realizare a Divizării

3.4.1. Prin efectul divizării, toate drepturile reale și de creanță, accesoriile acestora, drepturile de proprietate intelectuală alocate activității de **“Închiriere de bunuri imobile proprii”**, existente la Data Divizării, vor trece asupra Societății Beneficiare. În mod corelativ, intra în patrimoniul Societății Beneficiare toate obligațiile, obligațiile personale propter rem și scriptae in rem, orice alte obligații accesorii ale activității transferate existente la Data Divizării. Transferul se realizează de drept, prin simplul efect al Divizării, de la Data divizării.

3.4.2. Toate contractele la care Societatea Divizată este parte, care aparțin sau sunt asociate ramurii **“Închirierea de bunuri imobile proprii”**, aflate în curs la Data Divizării, vor fi preluate de către Societatea Beneficiară ca efect al divizării, aceasta societate subrogându-se în toate drepturile și obligațiile rezultând din sau în legătura cu aceste contracte, inclusiv, dar fără a se limita la, dreptul de a încasa creanțele exigibile și obligația de a plăti debitele ajunse la scadența pe care Societatea Divizată le datorează în baza acestor contracte creditorilor săi.

Din cauza perioadei îndelungate dintre data întocmirii prezentului proiect și Data Divizării și a faptului că operațiunile societății Divizate se desfășoară pe baze continue, este probabil să apară diferențe între contractele menționate în prezentul proiect și contractele care vor fi în mod efectiv transferate la Data Divizării.

Societatea Divizată va îndeplini toate formalitățile și obligațiile contractuale asumate față de partenerii săi contractuali cu privire la orice aprobare prealabilă și/sau notificare necesară pentru transferul fiecărui contract pentru implementarea corespunzătoare a divizării.

Lista indicativă a contractelor în vigoare la data prezentului proiect de divizare, care vor fi transferate către Societatea Beneficiară va fi prezentată după caz în anexa nr. 6 la prezentul Proiect de Divizare.

- 3.4.3. Se ia act de faptul că la data prezentului Proiect de Divizare Societatea Divizată nu este parte în cauze/litigii care vizează ramura de activitate transferată Societății Beneficiară, partea de patrimoniu, imobilele sau contractele transferate.

Dacă va fi cazul de litigii intervenite între data prezentului Proiect de Divizare și Data Divizării, de la Data Divizării, Societatea Beneficiară dobândește toate drepturile materiale și procesuale corespunzătoare activității transferate în toate cauzele viitoare în care Societatea Divizată va fi după caz parte, care privesc patrimoniul preluat prin operațiunea de divizare și își asumă toate obligațiile corespunzătoare acestor drepturi materiale și procesuale. Astfel, în litigiile corespunzătoare activității transferate, ce se vor afla după caz pe rolul instanțelor de judecată, în care Societatea Divizată va fi parte, indiferent de faza de judecată, Societatea Beneficiară se subrogă în toate drepturile și obligațiile procesuale ale Societății Divizate și dobândește calitatea procesuală a acesteia, începând cu Data divizării.

- 3.4.4. Întrucât în cazul acestei divizări operează transferul cu titlu universal al patrimoniului societății Divizate, corespunzător activității transferate către Societatea Beneficiară, odată cu acesta se vor transfera, dacă este cazul, potrivit prevederilor legale aplicabile în materie, și drepturile și obligațiile derivând din avizele, autorizațiile emise de autoritățile române aferente de *Închiriere de bunuri imobile proprii* deținute de Societatea Divizată, precum și drepturile și obligațiile acesteia decurgând din proceduri administrative în curs sau contingente aferente Activității de *Închiriere de bunuri imobile proprii*.

4. DATA SITUAȚIILOR FINANCIARE ALE SOCIETĂȚILOR PARTICIPANTE, CARE AU FOST FOLOSITE PENTRU A SE STABILI CONDIȚIILE DIVIZĂRII (ART 241 UT. 1) DIN LEGEA SOCIETĂȚILOR)

- 4.1. Redactarea Proiectului de Divizare s-a făcut cu luarea în considerare a Situației financiare a societății Divizate din data de 30 Iunie 2025, care devine data de referință, denumită în continuare Data de Referință.

5. MODUL DE DETERMINARE SI EVALUARE A ELEMENTELOR DE PATRIMONIUL TRANSFERATE LA SOCIETATEA BENEFICIARĂ.DETERMINAREA APORTULUI NET DE DIVIZARE

5.1. Metoda folosită în evaluarea elementelor bilanțiere.

5.1.1. Inventarierea și evaluarea activului și pasivului la Societatea Divizată

În vederea întocmirii situațiilor financiare ale societății Divizate care stau la baza Divizării (respectiv contabile care s-au încheiat la 30 Iunie 2025), s-a procedat la inventarierea patrimoniului, în conformitate cu prevederile Legii contabilității nr. 82/1991 și ale OMF nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii.

5.1.2. Evaluarea societăților implicate în divizare

- 5.1.2.1. În conformitate cu prevederile OMF nr. 897/2015, valorile utilizate în cadrul operațiunilor de reorganizare, cum ar fi divizările, pot fi determinate pe baza metodei activului net (pe baza activului

net contabil, care presupune că elementele bilanțiere sunt preluate de către societatea beneficiară la Valoarea la care acestea au fost evidențiate în contabilitatea societății care le cedează) sau pe baza metodei de evaluare globală (pe baza unei evaluări a activelor societății Divizate de către un evaluator autorizat).

5.1.2.2. Asociații Societății Divizate, în conformitate cu prevederile Legii societăților și OMF nr. 897/2015, au decis ca metoda de evaluare pentru determinarea activului net al Societății Divizate este **metoda activului net**.

5.1.2.3. Metoda activului net implică faptul că valorile utilizate în cadrul Divizării se bazează pe activele nete înregistrate în evidențele contabile la Data Situațiilor financiare de Divizare, astfel că valoarea elementelor de activ și de pasiv a fost stabilită ca valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, valoare agreată de asociați ca și valoare de evaluare.

5.1.2.4. Determinarea activelor și pasivelor Societății Divizate s-a făcut pe baza situațiilor financiare întocmite la 30 Iunie 2025, în conformitate cu prevederile legale. Prin urmare, pentru scopul Divizării vor fi utilizate situații financiare ale Societății Divizate care au fost întocmite la 30 Iunie 2025, potrivit OMFP 1802/2014. Societatea Divizată nu îndeplinește condițiile obligatorii de auditare a situațiilor financiare.

5.2. Bilanțul contabil de divizare

Patrimoniul relevant al Societății Divizate, la data situațiilor financiare de divizare, respectiv la 30 Iunie 2025 este structurat după cum urmează:

Specificare	Bilanț 30.06.2025 neajustat	Ajustari pentru divizare	Bilanț la 30.06.2025 ajustat (lei)
Imobilizări necorporale	4,00		4,00
Clădiri	227.274,00	392.422,00	619.696,00
Alte imobilizări corporale	100.363,00		100.363,00
Imobilizări financiare	3.501,00		3.501,00
Total active imobilizate	331.142,00	392.422,00	723.564,00
Creante	912.991,00		912.991,00
Casa și conturi la bănci	97.192,00		97.192,00
Total active circulante	1.030.183,00	-	1.030.183,00
Total active	1.361.325,00	392.422,00	1.753.747,00
Datorii curente	1.136.834,00		1.136.834,00
Datorii pe TM	55.110,00		55.110,00
Total datorii	1.191.964,00	-	1.191.964,00
Capital social	10.000,00		10.000,00
Rezerve din reevaluare	216.653,00	392.422,00	609.075,00
Alte rezerve	2.000,00		2.000,00
Rezultat reportat	158.171,00		158.171,00
Rezultat curent	- 217.465,00		- 217.465,00
Total capitaluri proprii	169.361,00	392.422,00	561.783,00
Total pasive	1.361.325,00	392.422,00	1.753.747,00
Nr. părți sociale	100,00		100
Valoare parte socială	1.691,61		5.617,83

5.3. Activul net transferat. Activele și pasivele transferate (art. 241 lit. k) prima liniuță din Legea Societăților).

5.3.1. În conformitate cu OMFP nr. 897/2015, aplicând metoda de evaluare a elementelor bilanțiere care corespunde metodei activului net contabil, valoarea aportului net de divizare este reprezentul de aportul net care corespunde activității transferate.

5.3.2. Toate activele și pasivele transferate către Societatea Beneficiară au fost determinate prin identificarea elementelor care aparțin exclusiv sau sunt asociate *Activității de închiriere de bunuri imobile proprii, desfășurată de Societatea Divizată.*

Principalele tipuri de elemente de activ transferate: imobilizări corporale, respectiv spații comerciale descrise la pct 3.3.2., lit a) și b) din prezentul Proiect, evaluate la data de 18.06.2025 de către Expert Evaluator Imobiliar la un total de 123.200 euro, respectiv 619.696 lei.

5.3.3. Principalele tipuri de elemente de pasiv transferate: capital social, rezerve legale, Rezerve din reevaluare și rezultat reportat.

5.3.4. Potrivit situațiilor financiare la data de 30 Iunie 2025, activul net al Societății Divizate este de 561.783 lei.

5.3.5. Patrimoniul relevant al activității transferate, la data situațiilor financiare de divizare, respectiv la 30 Iunie 2025 este structurat după cum urmează:

Nr. crt.	Elemente activ transferate Societății Beneficiare	Valoare RON
1	CONSTRUCTII și teren aferent	619.696
	TOTAL ACTIV TRANSFERATE	619.696

Nr. crt.	Elemente pasiv transferate Societății Beneficiare	Valoare RON
1	CAPITAL SOCIAL	4.000
2	REZERVE LEGALE	800
3	REZERVE DIN REEVALUARE	609.075
4	REZULTAT REPORTAT	5.821
5	TOTAL PASIV TRANSFERATE	619.696

Elementele de activ și pasiv care corespund activității transferate sunt prezentate pe categorii în Anexa nr. 3 la prezentul Proiect de divizare.

5.3.6. Transferul drepturilor reale cu privire la bunurile imobile

Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra bunurilor imobile care se transmit prin efectul Divizării se dobândesc de către Societatea Beneficiară la Data Divizării, și vor fi înscrise în Cartea Funciara aferenta.

Potrivit prevederilor Ordinului directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, art. 167, Intabularea în cartea funciară ca urmare a divizării se efectuează în baza:

- a) Încheierii registratorului de registrul comerțului prin care se dispune înregistrarea operațiunii în registrul comerțului;
- b) certificatul de înmatriculare în registrul comerțului al Societății Beneficiare;
- c) Proiectului de divizare încheiat în formă autentică

Până la acea dată, noi, părțile solicităm notarea prezentului proiect de divizare în cărțile funciare ale imobilelor, în temeiul art. 903 Cod civil, respectiv în CF 209258-C1-U27 și 209258 C1 U30 ale localității București Sector 6. Activele imobiliare de natura terenurilor și construcțiilor care se transmit Societății Beneficiare sunt menționate mai jos.

- a) **SPATIUL COMERCIAL NR. 1 (Spațiul Comercial J01)**, denumit lotul 1/13, situat în Mun. București Sectorul 6, Str. FABRICII, Nr. 47, ANSAMBLUL REZIDENTIAL "QUADRA PLACE", Bloc Tronson I, Parter, identificat cu număr cadastral 209258-C1-U27 (număr cadastral vechi {1681/1-1681/2}/3/1/0;13 }, și înscris în Cartea Funciara 209258-C1-U27 (nr. CF vechi 70461) a localității București Sectorul 6, compus din spațiu comercial și dependințe, suprafața construită 45,30 mp., suprafața utilă 37,69 mp., împreună cu:
 - cota parte indiviză de 1,08%, reprezentând echivalentul suprafeței de 7,33 mp. din dreptul de proprietate asupra părților și dependințelor comune ale imobilului Bloc Tronson I;
 - cota parte indiviză de 1,08%, reprezentând echivalentul suprafeței de 6,59 mp. din dreptul de proprietate asupra terenului aferent imobilului Bloc Tronson I (în suprafața totală de 608 mp.).
 - cota indiviză de 0,12%, reprezentând suprafața de 8,3 mp. teren aferent spațiului comercial, din totalul de 6960,83 mp. aferent condominiului din numărul cadastral [(1681/1-1681/2)/11/275 transcris din CFI 66338;
 - cota indiviză de 0,37%, reprezentând supraf. de 0,88 mp. teren aferent spațiului comercial, din totalul de 238 mp. aferent condominiului din numărul cadastral {1681/1-1681/2}/3/3 transcris din CFI 70377; nr. CF 70375/14; Imobil transcris din CF 70375/14,dobândit prin cumpărare potrivit Contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 6038, din 27.12.2007 emis de BNP DIDEA IONEL.
Imobilul a fost evaluat conform Raport de evaluare nr. 46/18.06.2025 întocmit de Expert Evaluator Imobiliar Marascu Mihai Marius la suma de 67.500 euro, respectiv 339.525 LEI.
- b) **SPATIUL COMERCIAL NR. 2 (Spațiul Comercial J02)**, denumit lotul 1/14, situat în Mun. București Sectorul 6, Str. FABRICII, Nr. 47, ANSAMBLUL REZIDENTIAL "QUADRA PLACE", Bloc Tronson I, Parter, identificat cu număr cadastral 209258-C1-U30 (număr cadastral vechi {1681/1-1681/2}/3/1/0;14 }, și înscris în Cartea Funciara 209258-C1-U30 (nr. CF vechi 70462) a localității București Sectorul 6, compus din spațiu comercial și dependințe, suprafața construită 43,60 mp., suprafața utilă 38,25 mp., împreună cu:
 - cota parte indiviză de 1,10%, reprezentând echivalentul suprafeței de 7,44 mp. din dreptul de proprietate asupra părților și dependințelor comune ale imobilului Bloc Tronson I;
 - cota parte indiviză de 1,10%, reprezentând echivalentul suprafeței de 6,68 mp. din dreptul de proprietate asupra terenului aferent imobilului Bloc Tronson I (în suprafața totală de 608 mp.).

- cota indiviza de 0,13%, reprezentând suprafața de 8,72 mp. teren aferent spațiului comercial, din totalul de 6960,83 mp. aferent condominiului din numărul cadastral [(1681/1-1681/2)/1]/275 transcris din CFI 66338;

- cota indiviza de 0,39%, reprezentând supraf. de 0,93 mp. teren aferent spațiului comercial, din totalul de 238 mp. aferent condominiului din numărul cadastral (1681/1 1681/2)/3/3 transcris din CFI 70377; nr. CF 70375/15; imobil transcris din CF 70375/15, dobândit prin cumpărare potrivit Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 6038, din 27.12.2007 emis de BNP DIDEA IONEL.

Imobilul a fost evaluat conform Raport de evaluare nr. 46/18.06.2025 întocmit de Expert Evaluator Imobiliar Marascu Mihai Marius la suma de 55.700 euro, respectiv 280.171 LEI.

În ceea ce privește situația juridică a imobilelor transferate cu titlu de divizare, aceasta rezultă din Extrasele de carte funciara de autentificare emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6, cu numerele: 102798/30.09.2025 (pentru imobilul întabulat în CF nr. 209258-C1-U27) și 102799/30.09.2025 (pentru imobilul întabulat în CF nr. 209258-C1-U30) și 102837/30.09.2025 (pentru terenul aferent întabulat în CF nr. 209258).

Taxele și impozitele aferente imobilelor ce se transferă ca urmare a divizării au fost achitate integral conform Certificatului de atestare fiscală nr. 281712/08.10.2025 emis de Primăria Sectorului 6 București.

5.3.7. În Anexele nr. 4 și 5 la prezentul Proiect de divizare sunt prezentate situațiile financiare ale Societății Divizate și ale Societății Beneficiare, după divizare.

5.4. Alte aspecte relevante

5.4.1. Toate informațiile incluse în acest Proiect de Divizare referitoare la drepturile și obligațiile care vor fi transferate către Societatea Beneficiară ca efect al divizării sunt prezentate cu titlu indicativ, ele pot diferi la Data Divizării.

5.4.2. Pentru evitarea oricărui dubiu, având în vedere că: (i) activele și pasivele care sunt transferate către Societatea Beneficiară sunt descrise în prezentul Proiect prin raportare la Data de Referință și (ii) Societatea Divizată va continua să își desfășoare activitatea până la Data Divizării, activele și pasivele Societății Divizate alocate activităților transferate, precum și contractele și autorizațiile aferente și alte drepturi și obligații care sunt, în orice caz, alocate în mod exclusiv activităților transferate, achiziționate sau întreprinse între Data de Referință/Data semnării și Data Divizării, vor fi la rândul lor transferate ca efect al Divizării, astfel cum se prevede în prezentul Proiect.

5.4.3. Prin urmare, activele și pasivele care vor fi transferate către Societatea Beneficiară, astfel cum sunt descrise în prezentul Proiect, vor fi actualizate la data efectivă a transferului (i.e. Data Divizării), pe baza principiilor prevăzute în prezentul Proiect și luând în considerare modificările intervenite cu privire la aceste elemente între Data de Referință / Data Semnării și Data Divizării.

5.4.4. Evențualele diferențe care pot interveni în legătură cu activele și pasivele transferate ca urmare a activităților desfășurate de către Societatea Divizată între Data de Referință/ Data semnării (dacă este cazul), și Data Divizării, vor fi reflectate prin ajustări ale elementelor particulare de active și datorii la

care se referă, pe de o parte, și prin rezultatul reportat. În plus, eventualele ajustări ale elementelor activului net transferat vor fi reflectate la nivelul Societății Beneficiare, prin rezultatul reportat.

5.4.5. Ca urmare a aprobării Proiectului de Divizare de către Adunarea Generală a Asociaților Societății Divizate, se va încheia un protocol de predare primire între Societatea Divizată și Societatea Beneficiară care va reflecta partea de patrimoniu corespunzător activității cedate, la Data Divizării. Protocolul va fi încheiat de societăți după îndeplinirea tuturor formalităților de publicitate și înregistrare a divizării, astfel cum acestea sunt reglementate de Legea societăților.

5.4.6. În cazul în care, în orice moment după Data Divizării, Societatea Divizată, pe de o parte, sau Societatea Beneficiară, pe de alta parte:

- (i) primește sau deține în alt mod orice interes în, la, sau în temeiul oricăror contracte, drepturi sau alte interese sau active care, în conformitate cu termenii prezentului Proiect de Divizare, ar trebui să aparțină celeilalte Societăți Implicate în Divizare („Activele Atribuite Necorespunzător”) și/sau
- (ii) primește, își asumă sau deține în alt mod orice obligație sau răspundere care, în conformitate cu termenii prezentului Proiect de Divizare, ar trebui să aparțină celeilalte Societăți Implicate în Divizare („Pasivele Atribuite necorespunzător”), atunci
 - ✓ Societatea Participanta la Divizare care deține Activele Atribuite Necorespunzător sau Pasivele Atribuite Necorespunzător trebuie să notifice imediat în scris cealaltă Societate Participanta la Divizare în acest sens și
 - ✓ la cererea celeilalte Societăți Implicate în Divizare, în conformitate cu legea aplicabilă și în termeni conveniți de comun acord, Societatea Participanta la Divizare care se afla în posesia activelor Atribuite Necorespunzător sau Pasivelor Atribuite Necorespunzător va transfera sau va cesiona sau va depune eforturi rezonabile pentru a face, după caz, să se transfere sau cesioneze cu promptitudine aceste Active Atribuite Necorespunzător sau Pasive Atribuite Necorespunzător celeilalte Societăți Implicate în Divizare sau persoanei desemnate de aceasta, în măsura în care este necesar pentru a pune în aplicare termenii prezentului Proiect de Divizare.

6. RATA DE SCHIMB A PARTILOR SOCIALE (ART. 241 LITERA E) DIN LEGEA SOCIETATILOR)

6.1. Conform Normelor metodologice aprobate prin Ordinul nr. 89/2015, rata de schimb a părților sociale se calculează doar dacă are loc un transfer de patrimoniu către societăți existente. În consecință, având în vedere că Divizarea va fi realizată prin transferul unei părți a activelor și pasivelor Societății Divizate către o societate nou constituită, nu se va calcula o rată de schimb pentru părțile sociale.

6.2. Nu se vor efectua plăți în numerar către asociați, pentru activele și pasivele transferate prin Divizare.

7. CONDITIILE ALOCARII DE PARTI SOCIALE DE LA SOCIETATEA DIVIZATA LA SOCIETATEA BENEFICIARA PRECUM SI REPARTIZAREA ACESTORA SI CRITERIUL PE BAZA CARUIA SE FACE REPARTIZAREA (ART. 241 LIT. K) A DOUA LINIUTA DIN LEGEA SOCIETATILOR), ADMINISTRAREA SOCIETATII BENEFICIARE.

7.1. Divizarea parțială a Societății Divizate se realizează prin transferul de active și pasive către Societatea Beneficiară (QUADRA RLAL LSTATI SRI), concomitent cu cedarea din capitalul social a unui număr de

40 părți sociale, cu o valoare nominală de 100 lei/parte socială, respectiv un capital social total de 4.000 lei.

- 7.2.** Asociații Societății Divizate și cota de participare a fiecăruia la capitalul social vor fi menținute în urma divizării; astfel spus, asociații și cotele lor de participare la profit și pierdere în Societatea Beneficiară vor fi identici(e) cu cei(le) din QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L.
- 7.3.** Repartizarea părților sociale ale Societății Beneficiare se va face către toți asociații Societății Divizate, proporțional cu cota de deținere a acestora în Societatea Divizată.
- 7.4.** Ca urmare a divizării Societatea Beneficiară va avea următoarea structură a asociațiilor:

Capital social	4.000 RON lei, împărțit în 40 de părți sociale, cu o valoare nominală de 100 lei fiecare
Asociați	DI. PUCHICI PAUL-RĂZVAN, deține 36 părți sociale, cu o valoare nominală de 100 lei/parte socială, cu o valoare totală de 3.600 lei, reprezentând 90% din capitalul social al Societății Beneficiare
	DI. OLOGEAC ȘTEFAN-GEORGE, deține 4 părți sociale, cu o valoare nominală de 100 lei/parte socială, cu o valoare totală de 400 lei, reprezentând 10% din capitalul social al Societății Beneficiare

- 7.5.** Societatea Beneficiară va fi administrată de 2 (doi) administratori în persoana dlor. **PUCHICI PAUL-RĂZVAN** și **OLOGEAC ȘTEFAN-GEORGE**, cu puteri depline ce vor putea fi exercitate împreună sau separat și cu un mandat de 50 de ani de la data înființării Societății Beneficiare.

8. EFECTELE DIVIZARII ASUPRA CAPITALULUI SOCIAL AL SOCIETĂȚII DIVIZATE

8.1. Reducerea de capital social al Societății Divizate

- 8.2.1.** În urma transferării activelor și pasivelor către Societatea Beneficiară, în schimbul repartizării de părți sociale în Societatea Beneficiară către asociații Societății Divizate, **capitalul social al Societății Divizate va fi redus cu o valoare de 4.000 lei, de la 10.000 lei, la 6.000 lei**, prin anularea unui număr de 40 părți sociale, cu valoare nominală de 100 lei/parte socială și o valoare totală de 4000 lei, care se transferă asociațiilor în cadrul Societății Beneficiare.

- 8.2.2.** Prin urmare, structura asociațiilor Societății Divizate, înainte și după divizare, precum și structura asociațiilor Societății Beneficiare, vor fi următoarele:

Societatea Divizată - structura asociațiilor la data Proiectului de Divizare:

Asociați:	% deținere	Număr de părți sociale	Valoare nominală lei / parte social	Valoare nominală Totală (lei)
PUCHICI PAUL-RĂZVAN	90 %	90	100	9.000
OLOGEAC ȘTEFAN-GEORGE	10 %	10	100	1.000

Proiect Divizare parțială

QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. – CUI RO 18641130

Bucuresti Sect. 6, Str. FABRICII, Nr. 47, Spațiul Comercial J02, ansamblu rezidențial Quadra Place, Bl. Tronson 1, Et. P

Total	100%	100		10.000
--------------	-------------	------------	--	---------------

- **Societatea Divizata** structura asociaților după divizare:

Asociați:	% deținere	Număr de părți sociale	Valoare nominala lei / parte social	Valoare nominala Totala (lei)
PUCHICI PAUL-RĂZVAN	90 %	54	100	5.400
OLOGEAC ȘTEFAN-GEORGE	10 %	6	100	600
Total	100%	60		6.000

- **Societatea Beneficiară** structura asociaților:

Asociați:	% deținere	Număr de părți sociale	Valoare nominala lei / parte social	Valoare nominala Totala (lei)
PUCHICI PAUL-RĂZVAN	90 %	36	100	3.600
OLOGEAC ȘTEFAN-GEORGE	10 %	4	100	400
Total	100%	40		4.000

9. CANTUMUL PRIMEI DE DIVIZARE (ART. 241 LIT. F) DIN LEGEA SOCIETATILOR)

9.1. In conformitate cu prevederile Ordinului nr 897/2015, având în vedere faptul ca divizarea se face prin crearea unei societăți noi, divizarea se face fără prima de divizare.

10. DATA DE LA CARE PARTILE SOCIALE DAU DETINATORILOR DREPTUL DE A PARTICIPA LA BENEFICII SI ORICE CONDITII CARE AFECTEAZA ACEST DREPT (ART 241 LIT D) DIN LEGEA SOCIETATILOR)

10.1. Data de la care părțile sociale ale Societății Beneficiare dau deținătorilor dreptul de a participa la beneficii este data înmatriculării în Registrul Comerțului a Societății Beneficiare.

10.2. Nu există condiții speciale care afectează acest drept.

11. 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 LIT. G) DIN LEGEA SOCIETATILOR)

11.1. Nu este cazul.

12. ORICE AVANTAJ SPECIAL ACORDAT EXPERTILOR ȘI MEMBRILOR ORGANELOR ADMINISTRATIVE ȘI DE CONTROL ALE SOCIETĂȚII IMPLICATE ÎN DIVIZARE (ART. 241 LIT. H) DIN LEGEA SOCIETATILOR)

12.1. Nu este cazul.

13. DATA DIVIZARII. DATA DE LA CARE TRANZACȚIILE SOCIETĂȚII DIVIZATE SUNT CONSIDERATE DIN PUNCT DE VEDERE CONTABIL CA APARTINÂND SOCIETĂȚII BENEFICIARE (ART. 241 LIT. J) DIN LEGEA SOCIETĂȚILOR)

13.1. Divizarea va produce efecte de la Data Divizării, respectiv data înmatriculării Societății Beneficiare la ORC București, prevăzută în certificatul de înregistrare al acesteia.

13.2. De la Data Divizării, tranzacțiile aferente activelor și pasivelor transferate sunt considerate, din punct de vedere contabil și fiscal, ca aparținând Societății Beneficiare.

Potrivit art. 32, alin (3) din legea 227/2015 privind codul fiscal „Transferul activelor și pasivelor, efectuat în cadrul operațiunilor de reorganizare prevăzute la alin. (1), este tratat, în înțelesul prezentului titlu, ca transfer neimpozabil, pentru diferența dintre prețul de piață al activelor/pasivelor transferate și valoarea lor fiscală.” Alin (4) al aceluiași articol stabilește că: „Emiterea de către societatea beneficiară/achizițoare de titluri de participare în legătură cu fuziunea, divizarea totală, divizarea parțială sau achiziția de titluri de participare, prevăzute la alin. (1), unui participant al societății cedente/achiziționate, în schimbul unor titluri deținute la o societate cedentă/achiziționată, nu reprezintă transfer impozabil în înțelesul prezentului titlu, respectiv titlului IV, după caz.”

14. ASPECTE DIVERSE

Formalitățile de înregistrare și publicitate privind operațiunea de divizare vor fi îndeplinite de către administratorii împuterniciți ai QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. dnii, PUCHICI PAUL RĂZVAN, OLOGEAC ȘTEFAN GEORGE și ZĂGAN LIVIU GABRIEL.

Anexele 1-7 fac parte integrantă din prezentul Proiect de Divizare.

Tehnoredactat, astăzi, data autentificării actului, la BNP Laura Badiu și Lidia Drăgan Societate Profesională Notarială, prin notar public Cornelia Popescu, cu sediul în municipiul București, într-un exemplar original, pentru arhiva biroului notarial și 8 (opt) duplicate, din care un duplicat pentru arhiva biroului notarial, un duplicat pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6 și 6 (șase) duplicate s-au eliberat părților.

Semnatori:

PUCHICI PAUL-RĂZVAN

În calitate de asociat și administrator al Societății Divizate- QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. și

În calitate de viitor administrator și viitor asociat al Societății Beneficiare - QUADRA REAL ESTATE S.R.L.

OLOGEAC ȘTEFAN-GEORGE

În calitate de administrator și asociat al Societății Divizate QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. și

În calitate de viitor administrator și viitor asociat al Societății Beneficiare QUADRA REAL ESTATE S.R.L.

ZĂGAN LIVIU-GABRIEL

În calitate administrator al societății divizate- QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L.



ROMÂNIA

Birou Notarial Public "LAURA BADIU și LIDIA DRĂGAN"

SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ

Licență de funcționare nr. V/3508/04.01.2021

SEDIUL: Municipiul București, str. Ion Cămpianu nr. 29A, sector 1

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4037

Anul 2025, luna Octombrie, ziua 09

În fața mea, **CORNELIA POPESCU**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:

PUCHICI PAUL-RĂZVAN, cetățean român, născut la data de 04.07.1971 în Mun. Câmpulung, Jud. Argeș, domiciliat în Mun. București, Sect. 6, Str. Fabricii Nr. 47, Bl. K, et. 7, ap. 73, identificat cu CI Seria RK nr. 140720, eliberată de SPCEP S6 biroul nr. 4 la data de 11.06.2018, valabila pana la 04.07.2028, CNP 1710704030011, în calitate de asociat și administrator al Societății Divizate- QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. având sediul social în București Sect. 6, Str. FABRICII, Nr. 47, Spațiul Comercial J02, ansamblu rezidențial Quadra Place, Bl. Tronson J, Et. P, înregistrată în Registrul Comerțului cu numărul J2023018275408, CUI RO 18641130, EUID ROONRCJ2023018275408 și în calitate de viitor administrator și viitor asociat al Societății Beneficiare - QUADRA REAL ESTATE S.R.L.

OLOGEAC ȘTEFAN-GEORGE, cetățean român, născut la data de 29.05.1970 în Mun. București, Sector 4, domiciliat în Mun. București, Sector 6, Str. Fabricii Nr. 47, Bl. Tronson K, et. 3, ap. K34, identificat cu CI Seria RK nr. 135726, eliberată de SPCEP Sector 6 la data de 04.06.2018, valabila pana la 29.05.2028, CNP 1700529433022, în calitate de administrator și asociat al Societății Divizate- QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. având sediul social în București Sect. 6, Str. FABRICII, Nr. 47, Spațiul Comercial J02, ansamblu rezidențial Quadra Place, Bl. Tronson J, Et. P, înregistrată în Registrul Comerțului cu numărul J2023018275408, CUI RO 18641130, EUID ROONRCJ2023018275408 și în calitate de viitor administrator și viitor asociat al Societății Beneficiare - QUADRA REAL ESTATE S.R.L. și

ZĂGAN LIVIU-GABRIEL, cetățean român, născut la data de 04.07.1977 în Mun. București, Sect. 2, domiciliat în Mun. București, Sect. 4, Str. 11 Iunie nr. 5, identificat cu CI Seria RD nr. 834654, eliberată de SPCEP S4 compart. nr. 1, la data de 21.03.2017, valabila pana la 04.07.2027, CNP 1770704421515, în calitate administrator al societății divizate- QUADRA PLACE MANAGEMENT S.R.L. având sediul social în București Sect. 6, Str. FABRICII, Nr. 47, Spațiul Comercial J02, ansamblu rezidențial Quadra Place, Bl. Tronson J, Et. P, înregistrată în Registrul Comerțului cu numărul J2023018275408, CUI RO 18641130, EUID ROONRCJ2023018275408, care, după ce au citit actul, au declarat că au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și 7 anexe.

În temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Se percepe suma de 150 lei reprezentând tarif notare - ANCP, S6, cu ch. /2025.

S-a perceput onorariu notarial de 6.568 lei + 1.379,28 lei TVA, cu OP/2025

NOTAR PUBLIC,

CORNELIA POPESCU

L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 8 (opt) exemplare, de Cornelia Popescu, notar public, azi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

