

P.T.M.O.

Se spune publicarea în
M.O.F. a proiectului de
divizare în această formă
21. 11. 2019

PROIECT DE DIVIZARE

SOCIETĂȚI PARTICIPANTE:

RJB REAL ESTATE SIBIU SRL SIBIU

și

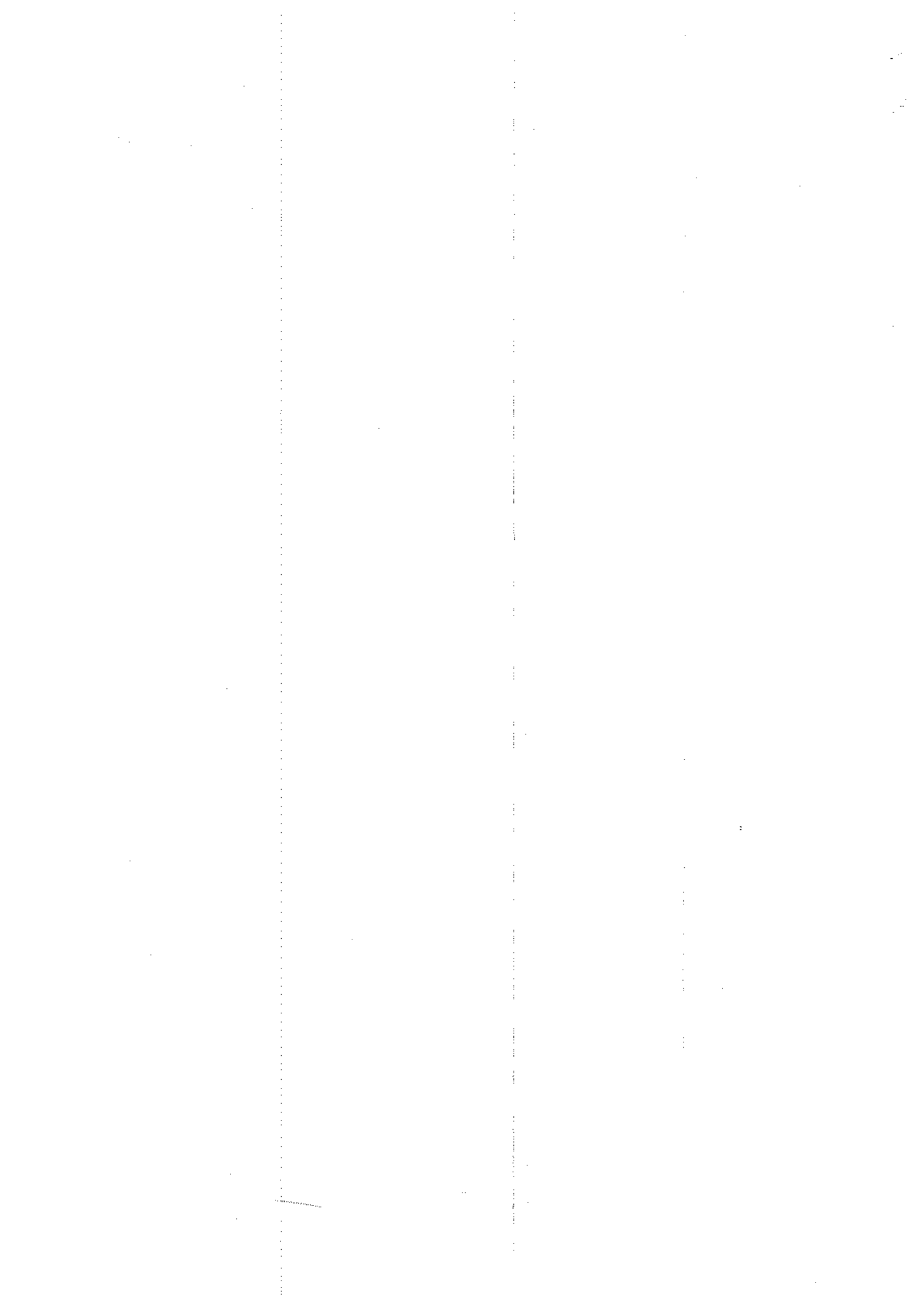
RJB BRIAMBA SRL Sibiu

APROBAT PRIN:

HOTARAREA ASOCIAȚILOR RJB REAL ESTATE SIBIU SRL DIN 15.08.2019

HOTARAREA ASOCIAȚILOR RJB BRIAMBA SRL DIN 15.08.2019

Întocmit de expert contabil Șoaică Angela



1. PREAMBUL

În adunarea generală extraordinară a asociațiilor RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. Sibiu din data de 15.08.2019 și în adunarea generală extraordinară a RJB BRIAMBA S.R.L. Sibiu din data de 15.08.2019 s-a hotărât divizarea primei societăți prin transmiterea unei părți din patrimoniul său către cea de-a doua societate.

În baza dispozițiilor art.250¹ din Legea 31/1990 – care prevede desprinderea, în interesul asociațiilor, a unei părți din patrimoniul unei societăți și transmiterea acesteia către o societate beneficiară - reprezentanții celor două societăți comerciale au procedat la întocmirea și semnarea prezentului proiect de divizare, în conformitate cu hotărârile adunărilor generale extraordinare ale asociațiilor, pentru stabilirea condițiilor financiare și juridice ale divizării.

Raportul urmărește determinarea valorii activului net contabil corectat al fiecăruia din participanții la divizare și modul de împărțire a elementelor de activ și pasiv de la RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. către RJB BRIAMBA S.R.L.

Data de referință a raportului este 31 august 2019.

2. SOCIETĂȚILE CARE PARTICIPĂ LA DIVIZARE

	Societatea care se divizează		Societatea beneficiară	
Denumire societate	RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L.		RJB BRIAMBA S.R.L.	
Sediul social	Sibiu, str.Ștrandului nr.20A sc.B ap.18, jud.Sibiu		Sibiu, str.Gheorghe Dima nr.38B, jud.Sibiu	
Forma juridică	Soc.cu răs.p. limitată		Soc.cu răs.p. limitată	
Administrator social	Joris Braspenning		Joris Braspenning	
Nr.înreg.ORC Sibiu	J32/322/2018		J32/143/2019	
Cod unic de înregistrare	38969760		40459500	
Capital social (lei)	45.000		45.000	
Structura asociați:	Nr.parti	% în cap.soc.	Nr.parti	% în cap.soc.
Career Result B.V. Olanda	4.455	99%		
Joris Braspenning	45	1%		
RJB Real Estate Sibiu S.R.L. Sibiu			225	50%
Briamba B.V. - Olanda			225	50%

3. FUNDAMENTAREA ȘI CONDIȚIILE DIVIZĂRII

Temeiul juridic al divizării îl constituie art.250¹ lit.a) din Legea 31/1990 a societăților, respectiv se va realiza o divizare prin desprinderea unei părți din patrimoniul RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. care va fi transferată către RJB BRIAMBA S.R.L. Asociații societății divizate vor deveni asociați ai societății beneficiare – în conformitate cu regulile de repartizare stabilite prin prezentul raport, iar părțile sociale noi emise de societatea beneficiară vor fi repartizate asociaților proporțional cu cota de participare la capitalul social al societății divizate.

Ambele societăți au principal obiect de activitate dezvoltarea imobiliară, societatea RJB REAL ESTATE S.R.L. având deschise la momentul divizării două proiecte imobiliare: unul în orașul Cisnădie, str.Piața Nouă, FN, iar celălalt în Sibiu, str.Vasile Milea nr.30. Asociații doresc divizarea RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L.Sibiu pentru păstrarea pe această societate a proiectului imobiliar din localitatea Sibiu, urmând ca cel din Cisnădie, aflat într-o stare mai înaintată de construcție, să fie transferat prin divizare către RJB BRIAMBA S.R.L.Sibiu – societate care urmează să continue dezvoltarea proiectului prin finanțarea ce va fi pusă la dispoziție în acest sens, urmând să se realizeze o mai bună utilizare a resurselor economico-financiare prin redimensionarea activității. Ulterior desprinderii și transferului părților de patrimoniu în proprietatea RJB BRIAMBA S.R.L. aceste societăți vor decide cu privire la strategia specifică de urmat pentru creșterea eficienței lor în exploatare.

Dimensionarea viitoarelor afaceri va conferi societăților o stabilitate mai mare și posibilitatea dezvoltării afacerii, capitalurile proprii putând fi utilizate mai eficient.

Ca efect al divizării societatea divizată RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. își va continua existența cu un capital social diminuat, menținându-și obiectul de activitate.

După divizare cei doi asociați ai RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. își vor păstra cotele de participare la profit și pierdere precum și puterea de vot în RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L., iar în SC RJB BRIAMBA S.R.L. vor avea cotele de participare stabilite la punctul 7 din prezentul proiect de divizare.

4. EVALUAREA SOCIETĂȚILOR COMERCIALE PARTICIPANTE LA DIVIZARE

Evaluarea elementelor de activ și pasiv s-a realizat la valoarea contabilă, în conformitate cu hotărârile asociațiilor din ambele societăți participante la divizare. La data de 31.08.2019 s-au evaluat soldurile în valută la cursul BNR de la data menționată.

5. DETERMINAREA ACTIVULUI NET AL SOCIETĂȚILOR PARTICIPANTE

Pe baza principiilor enunțate anterior și a Ordinului nr.1376/2004 al M.F.P. privind aprobarea Normelor Metodologice de reflectare în contabilitate a principalelor operațiuni de fuziune, dizolvare și lichidare a societăților comerciale, a fost determinat activul net al celor două societăți. Evaluarea activelor și pasivelor societății ce urmează a fi divizată s-a făcut la valoarea contabilă a acestora (conform hotărârii asociațiilor) și este reflectată în bilanțul contabil întocmit la data de 31.08.2019, conform ultimelor balanțe lunare întocmite.

Situația activului net pentru cele două societăți participante la divizare, la data de 31.08.2019, se prezintă mai jos:

- Lei -

Specificare	RJB Real Estate Sibiu	RJB Briamba
Active imobilizate	62.305,52	259,19
Active circulante, din care:	2.985.008,75	44.189,47
- stocuri	1.938.610,35	0,00
- disponibil	700.217,15	44.113,47
- creante	346.181,25	76,00
Datorii totale	3.031.470,22	1.481,00
Activ net contabil, din care:	15.844,05	42.967,66
- capital social	45.000,00	45.000,00
- rezultat reportat	-20.355,21	0,00
- rezultat an curent	-8.800,74	-2.032,34

RJB BRIAMBA S.R.L.Sibiu va prelua de la RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. Sibiu următoarele active și pasive, stabilite în baza bilanțului contabil de divizare:

Total active în valoare de 2.861.997,59 lei, după cum urmează:

- Imobilizări financiare – în valoare de 2.713,00 lei, constând în garanție achitată Primăriei Cisnădie în legătură cu proiectul de dezvoltare imobiliară și înregistrată în contul 2671.
- Stocuri în valoare totală de 1.907.649,53 lei, reprezentând proiectul de dezvoltare imobiliară destinat în final vânzării care, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.1802/2014 al MFP, este activ de natura stocurilor:
 - teren în suprafață totală de 2.359 mp, situat în intravilanul orașului Cisnădie, str.Piața Nouă F.N., înscris în CF nr.111517 a orașului Cisnădie, valoarea contabilă fiind de 578.721 lei.
 - construcție în curs de execuție "imobil P+E+R", situată în localitatea Cisnădie str.Piața Nouă F.N., valoarea contabilă fiind de 1.328.928,53 lei.
- Clienți (cont 4111) în valoare totală de 48.062,20 lei – sold legat de activul care se transferă prin divizare.
- Avans achitat către furnizorul Conmar-Con S.R.L. Sibiu, societate de construcții, sold în valoare de 116.490 lei (cont 409).
- TVA de rambursat (cont 4424) – în valoare de 156.897 lei, suma transferată fiind legată de facturile aferente proiectului imobiliar transferat prin divizare.
- Disponibil de trezorerie în valoare de 630.185,86 lei.

Total datorii în valoare de 2.851.404,18 lei, după cum urmează:

- Furnizori (cont 401) neachitați la data proiectului de divizare, în valoare totală de 49.878,62 lei, reprezentând parteneri de afaceri în legătură cu proiectul de dezvoltare imobiliară transferat.
- Avansuri încasate de la clienți (cont 419) în valoare totală de 1.769.902,88 lei, reprezentând avansurile plătite de diverse persoane fizice în contul viitoarelor achiziții de apartamente.
- Diverși creditori (cont 462) în valoare totală de 1.031.622,68 lei, reprezentând:
 - împrumut de la creditorul extern Career Result B.V. (1.007.825,68 lei, echivalent al 213.098 euro);
 - avans de restituit unei persoane fizice – 23.797 lei.

Total activ net de 10.593,41 lei, calculat ca diferență între Total Active transferate și Total Datorii transferate:

$$2.861.997,59 \text{ lei} - 2.851.404,18 \text{ lei} = 10.593,41 \text{ lei}$$

- Activul net transferat – în valoare totală de 10.593,41 lei – reprezintă un procent de 66,86% din activul net contabil al RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. la data proiectului de divizare și este constituit din:
 - Pierdere în valoare de -27.406,59 lei. Având în vedere că procentul activelor transferate prin divizare în total activ este de 94%, același procent s-a utilizat și la determinarea pierderii (curentă și din anii precedenți) care se transferă societății beneficiare RJB BRIAMBA S.R.L., respectiv - 19.133,90 lei din pierderea din anii precedenți și -8.272,69 lei din pierderea din anul curent.
 - Capital social în valoare de 38.000 lei.

Valoarea activelor și pasivelor societății RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. transferate către societatea beneficiară RJB BRIAMBA S.R.L. poate suferi modificări între data bilanțului de divizare și data la care divizarea devine efectivă. Se menționează, însă, că aceste modificări nu vor avea impact asupra modului și criteriilor de repartizare a părților sociale ale societății beneficiare în termenii și condițiile prezentului proiect de divizare.

Orice active, datorii sau contracte ale societății care se divizează RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. ce vor fi dobândite sau vor fi semnate între data situațiilor financiare de divizare și data la care divizarea devine efectivă, în legătură cu proiectul de dezvoltare imobiliară Cîsnădie, vor fi preluate de societatea beneficiară RJB BRIAMBA S.R.L. urmare implementării operațiunilor de divizare.

Activele și pasivele transferate prin divizare către societatea beneficiară RJB BRIAMBA S.R.L. vor fi transmise acesteia în baza unui protocol de predare – primire încheiat cu RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L.

Se menționează că asociații celor două societăți se obligă să comunice terților predarea – primirea creanțelor, respectiv obligațiilor, urmând a depune diligențele necesare pentru încasarea, respectiv plata integrală a acestora.

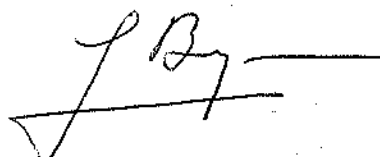
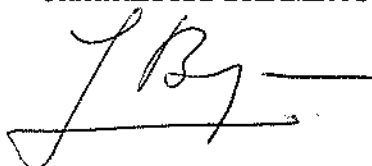
6. DETERMINAREA RAPORTULUI DE SCHIMB AL PĂRȚILOR SOCIALE ȘI CALCULAREA PRIMEI DE DIVIZARE

După cum s-a menționat la Cap.5, activul net al RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. care se transferă către RJB BRIAMBA S.R.L. este de 10.593,41 lei.

Raportul de schimb al părților sociale se determină prin raportarea valorii contabile a unei părți sociale a RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. la valoarea contabilă a unei părți sociale a RJB BRIAMBA S.R.L., care primește parte din patrimoniu.

Societate	Număr părți sociale	Valoare nominală (lei/p.s.)	Activ net contabil (lei)	Valoarea contabilă a părților sociale (lei)	Raport de schimb
RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L.	4.500	10	15.844,05	3,521	0
RJB BRIAMBA S.R.L.	450	100	42.967,66	95,484	0,03688

Conform calculelor de mai sus, ar trebui să se schimbe o parte socială a RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. pentru 0,03688 părți sociale ale RJB BRIAMBA S.R.L. Numărul de părți sociale ce trebuie emise de societatea beneficiară RJB BRIAMBA S.R.L. se poate determina prin două metode:



- a) Prin înmulțirea ratei de schimb de 0,03688 cu numărul de părți sociale al RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. corespondent procentului de activ net transferat prin divizare către RJB BRIAMBA S.R.L.:
 $4.500 \text{ părți sociale} \times 66,86\% \times 0,03688 = 110,96 \text{ părți sociale}$
- b) Prin raportarea activului net transferat prin divizare de către RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. la valoarea contabilă a unei părți sociale a societății beneficiare RJB BRIAMBA S.R.L.:
 $10.593,41 \text{ lei} / 95,484 \text{ lei/p.s.} = 110,94 \text{ părți sociale}$

Conform calculelor de mai sus, RJB BRIAMBA S.R.L. ar trebui să emită un număr de 110 părți sociale. Ținând cont de valoarea nominală a unei părți sociale la societatea beneficiară RJB BRIAMBA S.R.L. de 100 lei, numărul de părți sociale ce se va emite se rotunjește la 100.

Majorarea capitalului social la societatea beneficiară RJB BRIAMBA S.R.L. în urma operațiunii de divizare se determină prin înmulțirea numărului de părți sociale de emis cu valoarea nominală a unei părți sociale de la această societate, respectiv: $100 \text{ părți sociale} \times 100 \text{ lei/p.s.} = 10.000 \text{ lei}$

Capitalul social al RJB BRIAMBA S.R.L. va crește cu 10.000 lei, și va fi preluat de societatea beneficiară RJB BRIAMBA S.R.L. în aceleași cote deținute la RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. – respectiv 99% societatea olandeză CAREER RESULT B.V. (9.900 lei) și 1% Joris Braspenning (100 lei). Capitalul social total al RJB BRIAMBA S.R.L. rezultat în urma divizării este de 55.000 lei, structura acestuia fiind menționată la Cap.7.

Societatea RJB REAL ESTATE S.R.L. își va continua activitatea cu un capital social diminuat cu 38.000 lei, respectiv va avea un capital social de 7.000 lei deținut în aceleași procente de asociații săi ca înainte de operațiunea de divizare: respectiv 99% societatea olandeză CAREER RESULT B.V. (6.930 lei) și 1% Joris Braspenning (70 lei).

Prima de divizare, ca diferență între aportul adus prin divizare (10.593,41 lei) și valoarea creșterii capitalului social la societatea beneficiară (10.000 lei) este de 593,41 lei.

7. STRUCTURA ASOCIATILOR SOCIETĂȚILOR DUPĂ DIVIZARE

Având în vedere capitolele anterioare, în urma divizării structura asociațiilor celor două societăți participante la divizare este următoarea:

RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L.:

Nr. crt.	Nume asociat	Nr. părți sociale	Valoare parte socială (lei/p.s.)	Valoare capital social (lei)	Participare în capital
1	CAREER RESULT B.V. – persoană juridică olandeză	693	10	6.930	99,00%
2	Joris Braspenning – cetățean olandez	7	10	70	1,00%
	TOTAL	700	10	7.000	100,00%

RJB BRIAMBA S.R.L.:

Nr. crt.	Nume asociat	Nr. părți sociale	Valoare parte socială (lei/p.s.)	Valoare capital social (lei)	Participare în capital
1	RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. - persoană juridică română	225	100	22.500	40,91%
2	BRIAMBA B.V. – persoană juridică olandeză	225	100	22.500	40,91%
3	CAREER RESULT B.V. – persoană juridică olandeză	99	100	9.900	18,00%
4	Joris Braspenning – cetățean olandez	1	100	100	0,18%
	TOTAL	550	100	55.000	100,00%

În urma operațiunii de divizare patrimoniul celor două societăți participante se prezintă astfel:

Specificare	RJB Real Estate	RJB Briamba
Active imobilizate TOTAL, din care:	59592.52	2972.19

imobilizari necorporale		259.19
-imobilizari corporale	35747.35	
-imobilizari in curs		
imobilizari financiare, din care	23845.17	2713.00
<i>parti sociale RJB Briamba</i>	22500.00	
<i>garantii</i>	1345.17	2713.00
Active circulante TOTAL, din care:	125724.16	2903474.06
stocuri, din care	30960.82	1907649.53
<i>constructie in curs de exec.</i>	30960.82	1328928.53
<i>teren</i>		578721.00
- disponibil	70031.29	674299.33
- creante, din care:	24732.05	321525.20
Datorii < 1 an, din care:	2636.38	1844459.58
furnizori	2630.38	50535.62
avansuri clienti (ct.419)		1769902.88
credite banca TS		
salarii si asimilate		224.00
creditori diversi		23797.08
impozit micro sau profit	6.00	
Op.in curs de lamurire		
Datorii > 1 an, din care:	177429.66	1008425.60
imprumut	174524.40	1007825.60
leasinguri		
asociati	2905.26	600.00
Capitaluri totale	5250.64	53561.07
capital social	7000.00	55000.00
rezerve		
prime de capital		593.41
rez.an precedent	-1221.31	
rez.an curent	-528.04	-2032.34

8. DATA BILANȚULUI DE DIVIZARE

Pe baza hotărârilor adunărilor generale ale celor două societăți s-a stabilit ca dată a bilanțului de divizare data de 31 august 2019.

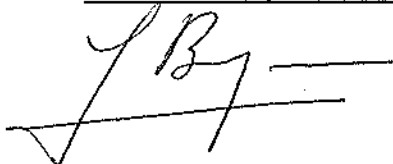
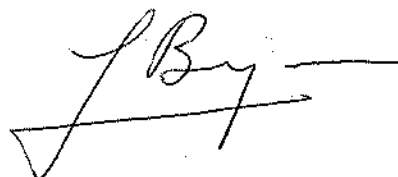
9. DREPTURILE CE SE ACORDA DEȚINĂTORILOR DE ACTIUNI CARE CONFERĂ DREPTURI SPECIALE ȘI CELOR CARE DEȚIN ALTE VALORI MOBILIARE ÎN AFARĂ DE ACTIUNI

Nu e cazul.

10. DATA DE LA CARE PĂRȚILE SOCIALE CARE SE ALOCĂ ASOCIAȚILOR SC RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. LA SOCIETATEA BENEFICIARĂ DAU DEȚINĂTORILOR DREPTUL DE A PARTICIPA LA BENEFICII

Asociații societății care se divizează vor deveni asociați și deținători ai părților sociale emise de RJB BRIAMBA S.R.L. ca efect al divizării la data înscrierii lor în registrul comerțului în calitate de asociați ai societății beneficiare, dată de la care părțile sociale deținute vor permite exercitarea oricăror drepturi ce decurg din deținerea de părți sociale.

11. ALTE CONDIȚII ALE DIVIZĂRII

Așa cum s-a specificat și în capitolele anterioare, data situațiilor financiare care au fost folosite pentru fundamentarea prezentului proiect de divizare este **31 august 2019**.

Cele două societăți vor funcționa efectiv în noua formă după parcurgerea etapelor prevăzute de Legea 31/1990 cu modificările ulterioare. Actele modificatoare ale Actelor constitutive ale celor două societăți participante la divizare vor fi întocmite ulterior publicării prezentului proiect de divizare în Monitorul Oficial și vor fi supuse aprobării Adunării Generale Extraordinare a asociaților.

RJB BRIAMBA S.R.L. Sibiu se obligă la plata datoriilor preluate prin divizare de la RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. Sibiu, conform proiectului de divizare, la termenele stabilite prin contractele existente sau la termenele legale pentru creanțele bugetare.

Tranzacțiile societății ce se divizează vor aparține societății beneficiare de la data înregistrării operațiunii de divizare parțială la registrul comerțului. De la aceeași dată se va considera din punct de vedere contabil că tranzacțiile referitoare la activele și pasivele transferate de la RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. către RJB BRIAMBA S.R.L. ca aparținând acestei de-a doua societăți.

Diferențele patrimoniale rezultate ca urmare a activității desfășurate de societatea divizată – RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. – în perioada 31.08.2019 până la data înregistrării operațiunii de divizare la registrul comerțului se vor regulariza prin ajustări pe seama rezultatului sau a rezervelor.

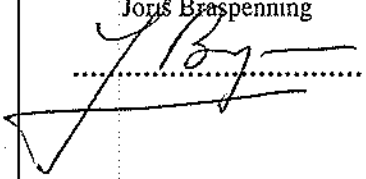
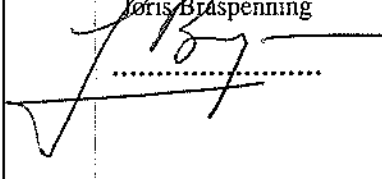
În măsura permisă de prevederile legale, toate autorizațiile, avizele, acordurile, certificările etc. obținute cu privire sau în legătură cu activele imobiliare sau mobiliare ce se transferă către RJB BRIAMBA S.R.L. se transmit acesteia.

Contractele în curs de execuție în care părțile au stipulat expres că menținerea în vigoare este condiționată de acordul părții cu care RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. a contractat vor putea fi preluate integral de către RJB BRIAMBA S.R.L. prin obținerea respectivului acord. Partea cu care RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. a contractat va fi notificată în scris, pentru a-și da consimțământul în termen de 15 zile lucrătoare de la data primirii notificării. Contractele de locațiune, de comodat, de sublocațiune, precum și drepturile și obligațiile decurgând din acestea sau alte acte aflate în legătură cu activele imobiliare sau mobiliare transmise prin divizare se vor transfera societății beneficiare cu respectarea regulilor generale privitoare la transmiterea contractelor.

Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra bunurilor imobile ce se transmit prin efectul divizării se dobândesc de către RJB BRIAMBA S.R.L. numai prin înscrierea lor în cartea funciară.

Prezentul proiect de divizare a fost întocmit în baza mandatului dat administratorilor de către asociații societăților implicate în divizare.

Prezentul proiect de divizare a fost întocmit și semnat astăzi 21.10.2019 de reprezentanții legali ai RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. Sibiu și ai RJB BRIAMBA S.R.L. Sibiu.

RJB REAL ESTATE SIBIU S.R.L. prin administrator Joris Braspenning 	RJB BRIAMBA S.R.L. prin administrator Joris Braspenning 
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------