

PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

PROIECT DE DIVIZARE
DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR

LUXURY HOME S.R.L.
Societatea divizată parțial prin desprindere

AI CENTRUM INVEST S.R.L.
Societatea beneficiară

publicat pe site-ul propriu al societății LUXURY HOME S.R.L. , respectiv
<https://www.epicentrum.ro/>, în conformitate cu dispozițiile art. 242 pct. 2¹ din Legea nr. 31/1990
privind societățile comerciale

PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE ÎN INTERESUL ASOCIAȚILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

Cuprins

1. INTRODUCERE.....	3
2. DEFINITII.....	4
3. DATE DE IDENTIFICARE A SOCIETĂȚILOR IMPLICATE ÎN DIVIZARE [art.241 lit.(a) din Legea 31/1990]	6
INFORMAȚII DE IDENTIFICARE LUXURY HOME S.R.L. societate divizată denumită în continuare „LUXURY HOME S.R.L.” sau „societate divizată-parțial”	6
INFORMAȚII DE IDENTIFICARE AI CENTRUM INVEST S.R.L. - societate beneficiară [denumită în continuare „AI CENTRUM INVEST S.R.L.” sau „societate beneficiară”].....	8
4. MODALITATEA DE REALIZARE A DIVIZĂRII, FUNDAMENTAREA ȘI CONDIȚIILE DIVIZĂRII [art.241 lit.(b) din Legea nr.31/1990].....	10
FUNDAMENTAREA DIVIZĂRII	10
ETAPELE DIVIZĂRII	12
FUNDAMENTAREA ECONOMICĂ A DIVIZĂRII.....	13
CRITERIILE DE REPARTIZARE A ELEMENTELOR PATRIMONIALE CATRE SOCIETATEA BENEFICIARA AI CENTRUM INVEST S.R.L.....	17
METODA FOLOSITA PENTRU DIVIZAREA PRIN DESPRINDERE	17
PATRIMONIILE SOCIETĂȚILOR IMPLICATE ÎN OPERAȚIUNEA DE DIVIZARE PRIN DESPRINDERE	18
5. MODALITATEA (RATA) DE SCHIMB/CRITERIUL DE REPARTIZARE A PĂRȚILOR SOCIALE [ART.241 LIT.(E) DIN LEGEA 31.1990].....	19
DETERMINAREA RAPORTULUI DE SCHIMB AL PARTILOR SOCIALE.....	19
Structura, descrierea și repartizarea exactă a activelor și pasivelor societății divizate LUXURY HOME S.R.L. [art.241 lit.(i), lit.(k) din Legea nr.31/1990]	22
6. DATA LA CARE PĂRȚILE SOCIALE CARE VOR FI EMISE DE SOCIETĂȚILE BENEFICIARE CONFERĂ DEȚINĂTORILOR DREPTUL DE A PARTICIPA LA BENEFICII INCLUSIV DIVIDENDE ȘI ORICE CONDIȚII SPECIALE CE AFECTEAZĂ ACEST DREPT [CONFORM ART.241 LIT.(D) DIN LEGEA 31/1990].....	27
7. CUANTUMUL PRIMEI DE DIVIZARE [ART.241 LIT.(F) DIN LEGEA 31/1990]	27
8. DREPTURILE CONFERITE DEȚINĂTORILOR DE ACȚIUNI SAU PĂRȚI SOCIALE CARE CONFERĂ DREPTURI SPECIALE ȘI CELOR CARE DEȚIN ALTE VALORI MOBILIARE ÎN AFARĂ DE ACȚIUNI SAU PĂRȚI SOCIALE SAU MĂSURILE PROPUSE ÎN PRIVINȚA ACEASTA [ART.241 LIT.(G) DIN LEGEA 31/1990]	27
9. AVANTAJE SPECIAL ACORDATE EXPERTILOR LA CARE SE FACE REFERIRE LA ART. 243 ³ ȘI MEMBRILOR ORGANELOR ADMINISTRATIVE SAU DE CONTROL ALE SOCIETĂȚILOR IMPLICATE ÎN DIVIZARE	27
10. DATA LA CARE TRANZACȚIILE VOR FI TRANSMISE ȘI CONSIDERATE DIN PUNCT DE VEDERE CONTABIL CA APARTINÂND SOCIETĂȚILOR BENEFICIARE [CONFORM ART. 241 LIT.(J) DIN LEGEA 31/1990].....	28
11. TRANSFERUL AUTORIZAȚIILOR, AVIZELOR ȘI ALTOR TITLURI LEGALE. NOTIFICĂRI	28
12. ASPECTE FISCALE.....	28
13. ALTE DATE CARE PREZINTĂ INTERES PENTRU DIVIZAREA PRIN DESPRINDERE PARȚIALĂ.....	29
14. ANEXE	30
ANEXA NR. 1 BILANT PRESCURTAT LUXURY HOME S.R.L. 30.06.2025 (inainte si dupa divizare)	32
ANEXA NR. 2 BILANT PRESCURTAT AI CENTRUM INVEST 30.06.2025 (inainte si dupa divizare)	34
ANEXA NR. 3 ELEMENTE DE ACTIV SI PASIV CARE URMEAZA A FI TRANSFERATE CATRE AI CENTRUM INVEST (Societatea Beneficiara).....	36
ANEXA NR. 4 BILANT DE DIVIZARE PRIN DESPRINDERE LUXURY HOME S.R.L. SRL LA DATA DE 30.06.2025	37
ANEXA NR. 5 DATE DE IDENTIFICARE DIN PUNCT DE VEDERE CADASTRAL AL IMOBILELOR TRANSFERATE	39
ANEXA NR. 6 BALANTA CONTABILA LUXURY HOME LA 30.06.2025.....	40
ANEXA NR. 7 BALANTA CONTABILA AI CENTRUM INVEST LA 30.06.2025.....	45



1. INTRODUCERE

În baza prevederilor Legii nr.31/1990 privind societățile („Legea Societăților”), în temeiul hotărârilor adoptate de organele de conducere ale societăților participante la divizarea parțială, s-a aprobat de principiu:

Divizarea parțială și asimetrică a societății LUXURY HOME S.R.L.

Prezenta operațiune constă în separarea unei părți din patrimoniul societății LUXURY HOME S.R.L., care își va continua activitatea, și transferarea acestei părți către societatea AI CENTRUM INVEST S.R.L., în calitate de societate beneficiară.

Este vorba despre o divizare parțială în înțelesul Codului civil, întrucât societatea LUXURY HOME S.R.L. nu se dizolvă, ci rămâne în funcțiune cu un patrimoniu diminuat.

Transferul patrimoniului se realizează cu titlu de transmisiune universală, ceea ce înseamnă că partea desprinsă – reprezentând o universalitate patrimonială (ansamblu de drepturi și obligații) – este transmisă în bloc către societatea beneficiară.

Ca efect al acestei divizări:

- LUXURY HOME S.R.L. își reduce patrimoniul prin desprinderea părții alocate;
- AI CENTRUM INVEST S.R.L. își majorează patrimoniul cu partea preluată;
- Continuitatea drepturilor și obligațiilor se realizează fără întreruperi, în temeiul transmisiunii universale. Operațiunea juridică propusă se realizează în forma legală a divizării, astfel cum permit dispozițiile Art.250¹ lit.a) din Legea 31/1990 privind societățile comerciale, prin desprinderea parțială asimetrică, în interesul asociaților Societății Divizate LUXURY HOME S.R.L. a unei părți din patrimoniul acesteia și transmiterea părții desprinse către AI CENTRUM INVEST S.R.L. – Societate Beneficiară.

Această structură asigură o separare eficientă a activităților, cu scopul optimizării operaționale și gestionării distincte a riscurilor și resurselor.

Având în vedere:

- Hotărârea Adunării Generale a Asociaților LUXURY HOME S.R.L. nr. 3 din data de 30.06.2025
- Decizia Asociațului Unic nr. 2 din data de 30.06.2025 a Societății AI CENTRUM INVEST S.R.L.

Ținând cont de prevederile dispozițiilor legale ale:

- Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare Legea nr.31/1990;
- Legea contabilității nr.82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare denumită în continuare Legea nr.82/1991;
- Legea nr.67/2006 cu privire la protecția drepturilor salariaților în cazul transferului întreprinderii, al unității sau al altor părți ale acestora, republicată și cu modificările ulterioare, denumită în continuare Legea 67/2006;
- Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr.2861/2009 privind organizarea și inventarierea elementelor de activ și pasiv (Ordin nr.2861/2009);
- Legii nr.287/2009 privind Codul Civil (Noul Cod Civil) – art.232- 243, prin care sunt reglementate principiile reorganizării persoanei juridice;
- Ordinul MFP nr.897 din 3 august 2015 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reflectarea în contabilitate a principalelor operațiuni de fuziune, divizare, dizolvare și lichidare a societăților comerciale precum și retragerea sau excluderea unor asociați din cadrul societăților și tratamentul fiscal al acestora, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr.711 bis/22.09.2015 denumită în continuare OMFP 897/2015;



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE ÎN INTERESUL ASOCIAȚILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

- Ordinul MFP nr.1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate;
- Legea nr.53/2003 referitoare la Codul Muncii, republicat cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare Codul Muncii;
- Legea 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului;
- Legii nr.277/2015 privind Codul fiscal cu modificările ulterioare, denumită în continuare Codul Fiscal.

S-a hotărât Divizarea prin desprindere (Divizarea parțială) a societății LUXURY HOME S.R.L. în favoarea unei societăți existente, 28.57 % din patrimoniul său este transferat către societatea existentă AI CENTRUM INVEST S.R.L. Ca urmare a divizării, patrimoniul societății beneficiare se mărește cu partea cuvenită din patrimoniul societății divizate și societatea divizată nu se dizolvă ci își continuă activitatea, dar cu patrimoniul diminuat la 71.43 % având în vedere că 28.57 % se va transmite către societatea beneficiară.

Asociații fiecăreia dintre societățile implicate au hotărât și aprobat, de principiu divizarea parțială a LUXURY HOME S.R.L. în calitate de societate divizată parțial și transmiterea asimetrică a patrimoniului acesteia către AI CENTRUM INVEST S.R.L. în calitate de societate beneficiară.

Administratorii societăților implicate au fost autorizați de către asociați, prin hotărârile sus-menționate, să întocmească Proiectul de Divizare parțială prin desprindere în conformitate cu art.241 din Legea nr.31/1990.

Se întocmește prezentul Proiect de divizare parțială prin desprindere (denumit în continuare „Proiectul”) care urmează a fi depus, pentru fiecare societate participantă, la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Sibiu, iar publicitatea urmează să fie realizată pe site-ul propriu al societății LUXURY HOME S.R.L. , respectiv <https://www.epiccentrum.ro/> conform dispozițiilor art 242 pct. 2¹ din Legea privind Societățile Comerciale nr 31/1990, iar Oficiul Registrului Comerțului unde sunt înmatriculate societățile va publica, pe propria sa pagină web, Proiectul de divizare parțială prin desprindere.

2. DEFINITII

Fără a aduce atingere unor definiții cuprinse în prezentul Proiect și în anexele acestuia, termenii și expresiile folosite au înțelesul determinat potrivit definițiilor de mai jos:

- a) „cadru juridic aplicabil” - Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr.287/2009 privind Codul Civil (Noul Cod Civil) – art.(232-243); Legea contabilității nr.82-1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul MFP nr.897/2015 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reflectarea în contabilitate a principalelor operațiuni de fuziune, divizare, dizolvare și lichidare a societăților comerciale și tratamentul fiscal al acestora, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr.711 bis/22.09.2015; Ordinul MFP nr.1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate; Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare; Codul Muncii, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr.72/2003; Legea concurenței nr.21/1996, publicată în Monitorul Oficial, nr.88 din 30.04.1996, astfel cum a fost completată și modificată la zi.
- b) „Data de referință a divizării” – este 30.06.2025 și reprezintă data situațiilor financiare ale Societății Divizate și ale Societății Beneficiare întocmite pentru divizare, pentru a stabili condițiile divizării.
- c) „Data Efectivă a Divizării” reprezintă data la care divizarea va produce efecte juridice, în conformitate cu prevederile art.249, lit.b) ”în alte cazuri, de la data înregistrării hotărârii ultimei adunări generale care a aprobat operațiunea, cu excepția cazului în care, prin acordul părților, se stipulează că operațiunea va avea efect la o altă dată, care nu poate fi însă ulterioară încheierii exercițiului financiar curent al societății beneficiare, nici anterioară încheierii ultimului exercițiu financiar încheiat al societății sau societăților care își transferă patrimoniul”. Tranzacțiile societății divizate care sunt



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societate divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

preluate de societate beneficiară ca efect al transferului parțial al patrimoniului societății LUXURY HOME S.R.L. care se divizează, vor aparține societății beneficiare începând cu data înregistrării în Registrul Comerțului a mențiunilor cu privire la divizare.

- d) „Data situațiilor financiare pentru divizare”- data de 30.06.2025, stabilită de administratorii societăților participante conform art. 241 lit.(i) Legea 31/1990.
- e) „Divizarea parțială”- procedura prevăzută în art 250¹ lit.a) reglementată de Legea nr.31/1990, constând în operațiunea prin care se realizează desprinderea în interesul asociaților a unei părți din patrimoniul societății LUXURY HOME S.R.L. în temeiul art 250¹ lit.a) și transmiterea părții desprinse către societatea beneficiară. Ca urmare a divizării, patrimoniile societății beneficiare se mărește cu partea cuvenită din patrimoniul societății divizate. În acest caz, societatea din al cărui patrimoniu se desprinde o parte nu se dizolvă, ci suferă numai o diminuare a patrimoniului său (în terminologia Codului civil îi corespunde noțiunea de divizare parțială).
- f) „Proiectul de divizare” – înscrisul de reglementare a operațiunii juridice de desprindere a unei părți din patrimoniul societății LUXURY HOME S.R.L. și transmiterea societății beneficiare a fracțiunilor din patrimoniu, adică o parte din drepturile și obligațiile care au aparținut societății divizate-parțial în favoarea societății existente AI CENTRUM INVEST S.R.L. cu respectarea prevederilor legale aplicabile. Proiectul de divizare prin desprindere elimină orice alte înțelegeri prealabile care au avut loc între Societățile implicate și asociații acestora. Prezentul document întocmit de administratorii societăților participante în conformitate cu Cadrul juridic aplicabil și Documentele Divizării, aprobat de administratorii Societăților participante și care conține termenii și condițiile Divizării.
- g) „Situații financiare pentru divizare”- situațiile financiare simplificate ale societăților participante la divizarea prin desprindere la 30.06.2025, utilizate pentru determinarea activului net în vederea stabilirii condițiilor divizării.
- h) „Societate beneficiară”- societatea care va prelua fracțiuni din patrimoniul societății divizate prin transmitere universală sau cu titlu universal, patrimoniul societăților beneficiare se mărește, urmând să emită părți sociale asociaților societății divizate, ceea ce impune majorarea capitalului, în conformitate cu dispozițiile legale.
- i) „Societate divizată” – societate al cărei parte din patrimoniu se transmite societății beneficiare, care dobândește fracțiuni din patrimoniu, adică o parte din totalitatea drepturilor și obligațiilor care au aparținut societății divizate. Societatea divizată după efectuarea operațiunii de divizare nu se va dizolva și nu își va pierde personalitatea juridică.
- j) „Data divizării” – data producerii efectelor divizării din punct de vedere contabil și juridic, conform prevederilor legale respectiv mențiunilor din prezentul proiect de Divizare.
- k) „Rata de schimb” – raport cu rol de a desemna paritatea unei părți sociale în societatea beneficiară respectiv a unei părți sociale în societății divizate.
- l) „Prima de divizare” – reprezintă diferența între valoarea aportului rezultat din divizare și valoarea cu care a crescut capitalul social al societății beneficiare, conform Ordinului MFP 897/2015.
- m) „Activ net contabil” – reprezintă diferența între total active și total datorii și corespunde capitalurilor proprii.
- n) „Aport net” – reprezintă valoarea cu care contribuie la reorganizare societățile intrate în fuziune/divizare.
- o) „Valoarea contabilă a părților sociale” - reprezintă raportul dintre activul net contabil/ aportul net și numărul de părți sociale corespunzătoare societăților care fuzionează/se divizează.
- p) „Valoarea intrinsecă” – reprezintă valoarea unitară de piață a unei părți sociale, respectiv rezultatul raportului din Activul net și Numărul de părți sociale.



3. DATE DE IDENTIFICARE A SOCIETĂȚILOR IMPLICATE ÎN DIVIZARE **[art.241 lit.(a) din Legea 31/1990]**

INFORMAȚII DE IDENTIFICARE LUXURY HOME S.R.L. societate divizată denumită în continuare „LUXURY HOME S.R.L.” sau „societate divizată-parțial”

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J2018000206328, atribuit în data de 13.02.2018
Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J2018000206328
Cod unic de înregistrare : 38855740
Certificat de înregistrare : B5480557, emis în data de 27.08.2025, eliberat în data de 28.08.2025
Adresă sediu social: Loc. Cîsnădie, Oraș Cîsnădie, Str. TRANSILVANIEI, Nr. 1, Județ Sibiu
Formă de organizare: Societate cu Raspundere Limitata

CAPITAL SOCIAL

Capital social subscris: 200 LEI, integral vărsat
Număr părți sociale: 20
Valoarea unei părți sociale: 10 LEI

ASOCIAȚI PERSOANE FIZICE

ACHIM ANDREEA CORINA
Calitate: asociat
Cetățenie: română
Sex: FEMININ
Data și locul nașterii: 04.08.1986, Loc. Mediaș, Sibiu, România
Aport la capital: 100 LEI
Aport vărsat total: 100 LEI
Aport vărsat în LEI: 100
Număr părți sociale: 10
Cota de participare la beneficii și pierderi: 50% / 50%

ACHIM IOAN LUCIAN
Calitate: asociat
Cetățenie: română
Sex: MASCULIN
Data și locul nașterii: 01.04.1981, Loc. Sibiu, Sibiu, România
Aport la capital: 100 LEI
Aport vărsat total: 100 LEI
Aport vărsat în LEI: 100
Număr părți sociale: 10
Cota de participare la beneficii și pierderi: 50% / 50%

PERSOANE ÎMPUTERNICITE (PERSOANE FIZICE)

ACHIM ANDREEA CORINA
Calitate: administrator
Cetățenie: română
Sex: FEMININ
Data și locul nașterii: 04.08.1986, Loc. Mediaș, Sibiu, România
Data numirii: 08.02.2021
Data ultimei prelungiri: 19.08.2025
Durată mandat: 99 ani



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

Data expirării mandatului: 19.08.2124

Puteri: DEPLINE

Temei legal: conf. Legii nr.31/1990

ACTIVITATE PRINCIPALĂ

Domeniul de activitate principal: conform codificării (Ordin 377/2024) Rev. Caen (3)
 5520 - Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată

ACTIVITĂȚI SECUNDARE

Domeniile de activitate secundare: conform codificării (Ordin 377/2024) Rev. Caen (3)

4100 - Lucrări de construcții ale clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
 4221 - Lucrări de construcții ale proiectelor utilitare pentru fluide
 4222 - Lucrări de construcții ale proiectelor utilitare pentru electricitate și telecomunicații
 4299 - Lucrări de construcții ale altor proiecte ingineresti n.c.a
 4311 - Lucrări de demolare a construcțiilor
 4312 - Lucrări de pregătire a terenului
 4313 - Lucrări de foraj și sondaj pentru construcții
 4321 - Lucrări de instalații electrice
 4322 - Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat
 4323 - Lucrări de izolații
 4324 - Alte lucrări de instalații pentru construcții
 4331 - Lucrări de ipsoserie
 4332 - Lucrări de tâmplărie și dulgherie
 4333 - Lucrări de pardosire și placare a pereților
 4334 - Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri
 4335 - Alte lucrări de finisare
 4341 - Lucrări de învelitori, șarpante și terase la construcții
 4342 - Alte lucrări speciale de construcții pentru clădiri
 4391 - Activități de zidărie
 4399 - Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.
 4683 - Comerț cu ridicata al materialului lemnos și a materialelor de construcție și echipamentelor sanitare
 4684 - Comerț cu ridicata al echipamentelor și furniturilor de fierărie pentru instalații sanitare și de încălzire
 5510 - Hoteluri și alte facilități de cazare similare
 5590 - Alte servicii de cazare
 5611 - Restaurante
 5621 - Activități de alimentație (catering) pentru evenimente
 5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor
 6811 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii
 6812 - Dezvoltare (promovare) imobiliară
 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
 7311 - Activități ale agenților de publicitate
 8230 - Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
 9329 - Alte activități recreative și distractive n.c.a.
 Descriere activitate secundară: - Import - export cu mărfurile și serviciile precizate în obiectul de activitate

SEDII SECUNDARE / PUNCTE DE LUCRU

Tip activitate autorizată: terți

Conform declarației - tip model unic nr. 3243010 din 25.08.2025

Activități în afara sediului social și a sediilor secundare (CAEN REV.3):

4100 - Lucrări de construcții ale clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

4221 - Lucrări de construcții ale proiectelor utilitare pentru fluide

4222 - Lucrări de construcții ale proiectelor utilitare pentru electricitate și telecomunicații



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

4299 - Lucrări de construcții ale altor proiecte ingineresti n.c.a
 4311 - Lucrări de demolare a construcțiilor
 4312 - Lucrări de pregătire a terenului
 4313 - Lucrări de foraj și sondaj pentru construcții
 4321 - Lucrări de instalații electrice
 4322 - Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat
 4323 - Lucrări de izolații
 4324 - Alte lucrări de instalații pentru construcții
 4331 - Lucrări de ipsoserie
 4332 - Lucrări de tâmplărie și dulgherie
 4333 - Lucrări de pardosire și placare a pereților
 4334 - Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri
 4335 - Alte lucrări de finisare
 4341 - Lucrări de învelitori, șarpante și terase la construcții
 4342 - Alte lucrări speciale de construcții pentru clădiri
 4391 - Activități de zidărie
 4399 - Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.
 4683 - Comerț cu ridicata al materialului lemnos și a materialelor de construcție și echipamentelor sanitare
 4684 - Comerț cu ridicata al echipamentelor și furniturilor de fierărie pentru instalații sanitare și de încălzire
 6811 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii
 6812 - Dezvoltare (promovare) imobiliară
 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
 7311 - Activități ale agențiilor de publicitate
 Data certificatului constatator: 28.08.2025

INFORMAȚII DE IDENTIFICARE AI CENTRUM INVEST S.R.L. - societate beneficiară [denumită în continuare „AI CENTRUM INVEST S.R.L.” sau „societate beneficiară”]

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J2025037403000, atribuit în data de 26.05.2025
 Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J2025037403000
 Cod unic de înregistrare : 51857306
 Certificat de înregistrare : B5336791, emis în data de 27.05.2025, eliberat în data de 28.05.2025
 Adresă sediu social: Loc. Cislădie, Oraș Cislădie, Str. MĂGURII, Nr. 113, Județ Sibiu
 Formă de organizare: Societate cu Raspundere Limitata

CAPITAL SOCIAL

Capital social subscris: 1.000 LEI, integral vărsat
 Număr părți sociale: 100
 Valoarea unei părți sociale: 10 LEI

ASOCIAȚI PERSOANE FIZICE

ACHIM IOAN-LUCIAN
 Calitate: asociat
 Cetățenie: română
 Sex: MASCULIN
 Data și locul nașterii: 01.04.1981, Loc. Sibiu, Sibiu, România
 Aport la capital: 1000 LEI
 Număr părți sociale: 100
 Cota de participare la beneficii și pierderi: 100% / 100%



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

PERSOANE ÎMPUTERNICITE (PERSOANE FIZICE)

ACHIM IOAN-LUCIAN

Calitate: administrator

Cetățenie: română

Sex: MASCULIN

Data și locul nașterii: 01.04.1981, Loc. Sibiu, Sibiu, România

Data numirii: 23.05.2025

Durată mandat: 99 ani

Data expirării mandatului: 23.05.2124

Puteri: DEPLINE

Temei legal: conf. Legii nr.31/1990

ACTIVITATE PRINCIPALĂ

Domeniul de activitate principal: conform codificării (Ordin 377/2024) Rev. Caen (3)
6820 - închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

ACTIVITĂȚI SECUNDARE

Domeniile de activitate secundare: conform codificării (Ordin 377/2024) Rev. Caen (3)

5520 - Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată

6811 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

6812 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

6831 - Servicii de intermediere a tranzacțiilor imobiliare

6832 - Alte activități pentru tranzacții imobiliare pe bază de comision sau contract

8210 - Activități de secretariat și servicii suport

Descriere activitate secundară: Import export cu mărfurile și serviciile precizate în obiectul de activitate

SEDII SECUNDARE / PUNCTE DE LUCRU

Tip activitate autorizată: terți

Conform declarației - tip model unic nr. 1995385 din 23.05.2025

Activități în afara sediului social și a sediilor secundare (CAEN REV.3):

5520 - Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată

6811 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

6812 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

6820 - închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

6831 - Servicii de intermediere a tranzacțiilor imobiliare

6832 - Alte activități pentru tranzacții imobiliare pe bază de comision sau contract

8210 - Activități de secretariat și servicii suport

Data certificatului constatator: 28.05.2025

Sediul social din: Loc. Cisnădie, Oraș Cisnădie, Str. MĂGURII, Nr. 113, Județ Sibiu

Tip sediu: Sediul social

Conform declarației - tip model unic nr. 1995385 din 23.05.2025



4. MODALITATEA DE REALIZARE A DIVIZĂRII, FUNDAMENTAREA ȘI CONDIȚIILE DIVIZĂRII [art.241 lit.(b) din Legea nr.31/1990]

FUNDAMENTAREA DIVIZĂRII

Prezentul Proiect de Divizare prin Desprindere (denumit în continuare „Proiect de divizare prin desprindere”) a fost întocmit de administratorii societăților participante în baza prevederilor art.250 alin.(1) lit.(a) din Legea nr.31/1990, raportat la art.241 și (238-251) și la prevederile Capitolului 2 referitoare la divizare din Titlul VI al Legii nr.31/1990 al celorlalte norme juridice conținute în Cadrul Juridic aplicabil și al Documentelor Divizării, pe baza Situațiilor Financiare de Divizare, astfel cum sunt definiți acești termeni în preambul, precum și a dispozițiilor Hotărârilor Adunării Generale a Asociaților.

Prin prezenta operațiune, Divizarea prin desprindere (Divizarea parțială) a societății LUXURY HOME S.R.L. în favoarea unei societăți existente, societatea divizată nu intră în lichidare, iar parte a patrimoniul său se transferă societății existente AI CENTRUM INVEST S.R.L. Ca urmare a divizării, patrimoniul societății beneficiare se mărește cu fracțiuni din patrimoniu, adică cu o parte din totalitatea drepturilor și obligațiilor care au aparținut societății divizate. Art.238 L.S. „În cazul desprinderii, societatea din al cărei patrimoniu se separă o parte nu se dizolvă, ci ea continuă să subziste, dar cu patrimoniu diminuat. Prin desprindere, o parte din patrimoniul societății se transmite către una sau mai multe societăți beneficiare, existente sau care iau ființă. În acest caz, transmiterea este cu titlu universal, o parte din patrimoniu, adică o fracțiune din totalitatea drepturilor și obligațiilor se transmite către una sau mai multe societăți beneficiare. Efectul transmiterii universale sau cu titlu universal al patrimoniului atrage după sine majorarea capitalului social al societății beneficiare existente, în cazul fuziunii prin absorbție, divizării și desprinderii.

Divizarea societății are ca scop principal eficientizarea activităților și specializarea acestora în trei direcții economice distincte.

Unul dintre elementele care au determinat necesitatea divizării a fost pierderea contractului de închiriere aferent restaurantului situat în incinta hotelului deținut de societatea Luxury Home S.R.L.. Acest eveniment a generat un impact semnificativ atât asupra gradului de ocupare al hotelului, cât și asupra veniturilor operaționale, evidențiind faptul că activitatea de închiriere și administrare a spațiilor comerciale constituie în sine o ramură distinctă de activitate cu riscuri, mecanisme de piață și modalități de gestiune proprii.

Această experiență a demonstrat că pentru a fi exploatată la capacitate maximă, activitatea de administrare și închiriere a imobilelor trebuie desprinsă și transferată către o entitate specializată – AI CENTRUM INVEST S.R.L. – care va putea gestiona în mod profesionist relația cu chiriașii, va putea aplica politici comerciale flexibile și va putea minimiza riscul de neocupare. În acest mod, se realizează separarea clară a ramurii de activitate de administrare imobiliară de activitatea de dezvoltare și operare hotelieră, asigurându-se eficiența economică și sustenabilitatea fiecărei entități.

În urma procesului de divizare, se propune ca societatea Luxury Home să își concentreze activitatea pe două direcții majore: pe de o parte operarea unei unități hoteliere, care să funcționeze la standarde moderne și pentru care detine personalul angajat calificat și experiența necesară fiind capabilă să răspundă cerințelor turiștilor și ale segmentului premium al pieței, iar pe de altă parte, continuarea și extinderea activității de dezvoltare imobiliară. Această dezvoltare se va materializa prin construirea de imobile de tip duplex pe terenurile aflate deja în patrimoniul societății, valorificând astfel potențialul acestora și generând proiecte rezidențiale care să răspundă cererii actuale de locuințe confortabile și eficiente. Prin această strategie, Luxury Home urmărește să își consolideze poziția pe piața imobiliară și să creeze o linie de afaceri stabilă și profitabilă, bazată atât pe veniturile recurente din activitatea hotelieră, cât și pe câștigurile provenite din dezvoltarea și valorificarea proiectelor rezidențiale.



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

Societatea AI Centrum Invest S.r.l. va prelua în cadrul aceleiași operațiuni de divizare, un imobil din patrimoniul societății inițiale. Obiectivul principal al AI Centrum Invest S.r.l. va fi administrarea eficientă a acestui activ imobiliar, prin găsirea și selectarea celor mai buni chiriași, adaptând oferta la cerințele pieței și asigurând un grad ridicat de ocupare. AI Centrum Invest S.r.l. se va ocupa de întreținerea și gestionarea tehnică a clădirii, astfel încât imobilul să își păstreze valoarea în timp și să ofere condiții optime de funcționare pentru toți ocupanții. Această strategie va permite societății să genereze fluxuri de venituri constante și predictibile din chirii, precum și să își construiască o reputație solidă ca administrator de imobile de calitate, orientat către maximizarea randamentului investițional.

Prin urmare, divizarea are ca scop delimitarea clară a liniilor de afaceri, în funcție de specificul fiecărei activități:

Luxury Home S.r.l. → dezvoltare imobiliară (proiecte rezidențiale tip duplex) și activitate hotelieră;

AI Centrum Invest S.r.l. → administrarea, închirierea și întreținerea imobilelor.

Această separare permite o specializare mai mare, o gestionare distinctă a resurselor și o creștere a transparenței financiare, astfel încât fiecare entitate să își poată urmări propriile obiective de afaceri și să își consolideze poziția pe segmentul de piață vizat.

Prin divizare se vor realiza următoarele deziderate:

- Prin divizare, atât societatea divizată parțial cât și societatea beneficiară vor putea desfășura o activitate mai eficientă pe segmentul de activitate principal;
- Sunt preconizate creșteri ale ratei rentabilității pentru fiecare domeniu de activitate;
- Separarea rezultatelor financiare ale liniilor de afaceri pentru o mai bună gestionare a capitalului circulant.
- Utilizarea mai bună a resurselor economico-financiare prin redimensionarea activității;
- O mai bună gestionare a activității și a riscurilor;
- Dimensionarea viitoare a afacerilor conferă noilor societăți o stabilitate mai mare și posibilitatea dezvoltării fiecărei ramuri de activitate;
- Societatea Beneficiară va putea adopta strategii flexibile de afirmare pe piață, cu efect pozitiv în perspectiva dezvoltării viitoare a activităților;
- Nu există restricții cu privire la asigurarea cu resurse umane, societatea beneficiară va stabili necesarul optim privind resursa umană;
- Sursele disponibilizate pentru investiții vor putea fi utilizate în mod creativ și oportun de fiecare societate în parte;
- Va crește eficiența actului decizional;
- Se urmărește îmbunătățirea politicilor de marketing a societăților implicate în divizare, precum și optimizarea utilizării mijloacelor tehnice și logistice;
- Sunt asigurate condiții pentru un management performant fiecărei unități funcționale, creșterea eficienței prin aplicarea strategiilor proprii, cu reducerea corespunzătoare a cheltuielilor, precum și administrarea eficientă a activelor ce le sunt alocate prin prezentul Proiect;

Prin separarea celor două activități menționate, se creează premisele pentru o gestionare mai eficientă și mai specializată a oportunităților de piață, fiecare societate urmând să își definească propria viziune, misiune și identitate strategică. Această delimitare va permite fiecărei entități să se concentreze exclusiv pe domeniul său de activitate, să își stabilească priorități clare și să răspundă mai bine cerințelor specifice ale pieței pe care activează.

Prin implementarea unor viziuni distincte, fiecare societate va putea formula și urmări obiective strategice bine conturate, aliniate la resursele și potențialul propriu. În acest cadru, se vor defini și indicatorii economico-financiar relevanți pentru perioada următoare, care vor servi drept repere de performanță, precum și planurile strategice de dezvoltare, menite să ghideze activitatea pe termen scurt, mediu și lung.



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

Aceste planuri vor cuprinde, pentru fiecare linie de activitate:

- stabilirea obiectivelor cantitative și calitative (volum de activitate, standarde de calitate, grad de satisfacție a clienților sau chiriașilor);
- determinarea modalităților de realizare (strategii operaționale, calendar de implementare, alocarea resurselor necesare);
- definirea acțiunilor prioritare ce trebuie demarate pentru atingerea rezultatelor propuse (proiecte concrete, parteneriate, investiții în infrastructură sau servicii);
- instituirea pârghiilor de monitorizare și control, prin care să fie urmărit progresul, corectate eventualele abateri și menținută direcția strategică asumată.

În acest fel, divizarea nu reprezintă doar o separare patrimonială, ci și un pas către o specializare mai pronunțată, care oferă fiecărei societăți libertatea de a-și construi strategia proprie și capacitatea de a exploata în mod eficient oportunitățile de piață din domeniul său de activitate.

Toate acestea constituie rațiuni manageriale, economice, comerciale și financiare semnificative pentru care asociații societăților implicate în acest proiect au hotărât divizarea prin desprindere a societății.

ETAPELE DIVIZARII

În vederea realizării divizării prin desprindere conform prevederilor Capitolului II – fuziunea și Divizarea societăților (art.238-251¹) al Titlului VI din Legea societăților nr.31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu art. 236- art. 243 din Codul Civil, urmează a se parcurge următoarele etape:

1. Prin Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor LUXURY HOME S.R.L. nr. 3 din data de 30.06.2025 (societate care se divizează parțial) și Decizia Asociatului Unic nr. 2 din data de 30.06.2025 a Societății AI CENTRUM INVEST S.R.L. (societate beneficiară) au hotărât să nu fie parcursă etapa întocmirii raportului administratorilor prevăzută de prevederile art.243² alin.(1) din Legea societăților comerciale nr.31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare și nici comunicarea informațiilor la care se face referire la art.243² alin.(4) din același act normativ.
2. Prin Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor LUXURY HOME S.R.L. nr. 3 din data de 30.06.2025 (societate care se divizează parțial) și Decizia Asociatului Unic nr. 2 din data de 30.06.2025 a Societății AI CENTRUM INVEST S.R.L. (societate beneficiară) au hotărât că nu este necesară examinarea Planului de divizare prin desprindere de către experți, asociații în temeiul art 243³ alin.(5) din Legea societăților nr.31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare renunțând expres la parcurgerea etapei prevăzute de art.243³ alin (1) din același act normativ;
3. În conformitate cu prevederile art 244 alin. (1) din Legea societăților nr.31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare prezentul Plan de Divizare prin desprindere, împreună cu celelalte informații necesare și incidente în prezenta situație la care face referire articolul menționat, cu cel puțin o lună (30 zile calendaristice) înainte de data adunării generale care urmează a se pronunța asupra Proiectului de divizare, vor fi puse la dispoziția asociațiilor atât la sediul societății divizate cât și prin publicarea pe site-ul propriu al societății LUXURY HOME S.R.L., respectiv <https://www.epiccentrum.ro/> conform dispozițiilor art 242 pct. 2¹ din Legea privind Societățile Comerciale nr 31/1990.
4. În termen de cel mult 3 luni de la data publicării Proiectului de Divizare pe site-ul propriu al societății LUXURY HOME S.R.L. , respectiv <https://www.epiccentrum.ro/> conform dispozițiilor art 242 pct. 2¹ din Legea privind Societățile Comerciale nr 31/1990, adunările generale ale asociațiilor celor doua societăți implicate în operațiunea de divizare, vor hotărî asupra divizării;



**PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară**

5. Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor LUXURY HOME S.R.L. nr. 3 din data de 30.06.2025 (societate care se divizează parțial) și Decizia Asociatului Unic nr. 2 din data de 30.06.2025 a Societății AI CENTRUM INVEST S.R.L. (societate beneficiară) cu privire la aspectele menționate anterior, împreună cu Proiectul de divizare prin desprindere vor fi depuse la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Sibiu;
6. Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor LUXURY HOME S.R.L. cu privire la aspectele menționate mai sus se va depune la Oficiul Registrului Comerțului Sibiu de pe lângă Tribunalul Sibiu, împreună cu cererea adresată ONRC Sibiu prin care se solicită aprobarea divizării și înregistrării acestuia în Registrul Comerțului, aprobarea și dispunerea înregistrării modificărilor actului constitutiv al societăților implicate, dar și dovada publicării pe site-ul propriu al societății LUXURY HOME S.R.L., respectiv <https://www.epiccentrum.ro/> conform dispozițiilor art 242 pct. 2¹ din Legea privind Societățile Comerciale nr 31/1990 a dispoziitivului hotărârii.
7. Societatea Divizată LUXURY HOME S.R.L. și Societatea Beneficiara AI CENTRUM INVEST S.R.L. vor iniția demersurile necesare predării-primirii efective și înregistrării în registrele de publicitate corespunzătoare a tuturor elementelor de activ conform Proiectului de Divizare și a hotărârilor adunării generale ale asociațiilor celor doua societăți pentru ca Societatea Beneficiara să fie înregistrată în calitate de titulare ale drepturilor reale cu privire la activele imobiliare și mobiliare transferate.
8. Sarcinile și atribuțiile principale de serviciu ale salariaților societății supuse operațiunii de divizare care au legătură cu activitățile și operațiunile specifice părților din patrimoniu care se desprind și se transferă Societății Beneficiare AI CENTRUM INVEST S.R.L., respectiv angajații implicați în activitățile divizate vor fi transferați către societatea beneficiara, cu respectarea tuturor drepturilor și obligațiilor rezultate din contractele de muncă în conformitate cu Legea 67/2006 privind protecția drepturilor salariaților în cazul transferului întreprinderii, al unității sau al altor părți ale acestora și Legea nr. 53/2003 privind Codul Muncii. Angajații care vor fi transferați către societatea beneficiara vor fi informați în scris de către societatea divizată LUXURY HOME S.R.L. cu privire la termenii și condițiile respectivului transfer în condițiile legii.

FUNDAMENTAREA ECONOMICA A DIVIZARII

Ramura de activitate ce se desprinde din patrimoniul societății LUXURY HOME S.R.L. include nu doar clădirea în cauză, ci și ansamblul de elemente patrimoniale, resurse și raporturi juridice necesare pentru exploatarea acesteia ca activitate economică autonomă.

Astfel, se transferă către societatea AI CENTRUM INVEST S.R.L. o unitate economică funcțională, constituită din imobilul propriu-zis, dar și din toate drepturile și obligațiile conexe acestuia, know-how-ul privind administrarea și întreținerea clădirii, precum și contractele, relațiile comerciale și organizarea necesară pentru desfășurarea activității de închiriere și exploatare imobiliară. În această formulă AI CENTRUM INVEST S.R.L. va putea continua în mod direct și neîntrerupt activitatea aferentă ramurii transferate, ceea ce demonstrează caracterul de activitate autonomă al părții de patrimoniu desprinse.

Această reorganizare este justificată de necesitatea adaptării structurii societății la particularitățile pieței și la potențialul distinct al fiecărei linii de business. În timp ce LUXURY HOME S.R.L. își va concentra resursele pe dezvoltarea și exploatarea activităților hoteliere și de construcții rezidențiale (în special proiecte de duplexuri pe terenurile deținute) AI CENTRUM INVEST S.R.L. va prelua și dezvolta activitatea specifică de administrare și valorificare a imobilului transferat, prin găsirea și selectarea chiriașilor, gestionarea contractelor de închiriere și întreținerea continuă a clădirii.



**PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE ÎN INTERESUL ASOCIAȚILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară**

Operațiunea este realizată în deplină conformitate cu dispozițiile art. 250¹ din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, care reglementează divizarea prin desprinderea și transferul unei părți din patrimoniul unei societăți – parte care constituie un ansamblu economic organizat și apt să funcționeze autonom – către o societate existentă sau nou-constituită.

Activele și pasivele existente în patrimoniul LUXURY HOME S.R.L. stipulate în prezentul Proiect de Divizare prin Desprindere vor face obiectul unei transmiteri cu titlu universal către societatea AI CENTRUM INVEST S.R.L. în condițiile prevăzute în prezentul Proiect. Transferul elementelor de activ și de pasiv către societății beneficiare existente se va face pe baza protocoalelor de predare-primire, după aprobarea divizării.

Prin divizarea parțială propusă, din totalul activelor deținute de Societatea Divizată LUXURY HOME S.R.L., urmează a se desprinde active imobilizate și active circulante în valoare totală de 657.581 lei, corespunzător unui procent de 28,57% din total activ net contabil, în favoarea societății beneficiare. Societatea AI CENTRUM INVEST S.R.L. va prelua 100% din activul desprins.

Ca efect al divizării, Societatea LUXURY HOME S.R.L. nu este dizolvată. Desprinderea constă în separarea unei părți din patrimoniul societății care nu își încetează existența, societatea din al cărui patrimoniu se desprinde o parte nu se dizolvă, ci suferă numai o diminuare a patrimoniului său.

Regimul fiscal care se aplică fuziunilor, divizărilor totale, divizărilor parțiale, transferurilor de active și titluri de participare între persoane juridice române este reglementat de prevederile art. 32, alin. (3) din Codul fiscal „Transferul activelor și pasivelor, efectuat în cadrul operațiunilor de reorganizare prevăzute de 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”.

Principalele activități economice desfășurate de societatea LUXURY HOME S.R.L.

5510 - Hoteluri și alte facilități de cazare similare

5520 - Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată

5590 - Alte servicii de cazare

Operațiunea care face obiectul prezentului Proiect reprezintă transferul cu titlu universal al unei ramuri de activitate distincte din patrimoniul societății LUXURY HOME S.R.L. către societatea beneficiară AI CENTRUM INVEST S.R.L..

Această ramură de activitate este constituită din activitatea de administrare și exploatare imobiliară, având ca suport principal imobilul deținut de societatea cedentă, dar incluzând totodată și ansamblul de elemente necesare pentru continuarea autonomă a acestei activități, respectiv: drepturile și obligațiile aferente imobilului, contractele și raporturile juridice în derulare, know-how-ul și procedurile privind întreținerea și administrarea clădirii, precum și potențialul economic generat de închirierea spațiilor către terți.

Decizia de a transfera această ramură de activitate are la bază considerente de eficiență și specializare. Pe de o parte, LUXURY HOME S.R.L. se va concentra pe dezvoltarea și exploatarea activităților hoteliere și a proiectelor imobiliare rezidențiale (în special construcția de duplexuri pe terenurile deținute). Pe de altă parte AI CENTRUM INVEST S.R.L. va prelua și dezvolta activitatea distinctă de administrare a imobilului transferat, având ca obiectiv atragerea și selectarea chiriașilor, negocierea și gestionarea contractelor de închiriere, precum și întreținerea permanentă a clădirii la standarde superioare.

Prin această structurare se creează premisele pentru ca ramura de activitate transferată să funcționeze independent și neîntrerupt în cadrul societății beneficiare, fiind vorba despre transmiterea unei activități economice complete și funcționale.



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE ÎN INTERESUL ASOCIAȚILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

Societatea LUXURY HOME S.R.L. va desfășura în continuare activitate în baza codului **5510 - Hoteluri și alte facilități de cazare similar**

Fiecare ramură de activitate cuprinde elemente proprii și necesare care îi asigură caracterul independent de funcționare prin prisma naturii și specificului activității economice desprinse, precum active corporale și necorporale proprii, personal propriu, 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.

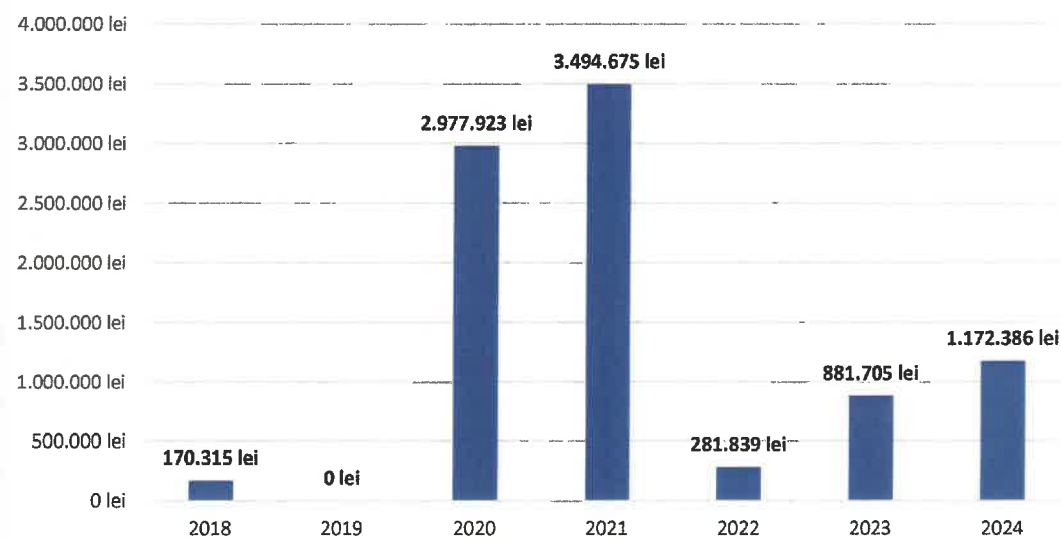
La data prezentului Proiect de Divizare, Societatea Divizată exercită efectiv activitatea tuturor acestor ramuri de activitate menționate mai sus. De asemenea pe lângă activele și datoriile aferente acestor ramuri de activitate principale, Societatea Divizată mai deține active și datorii aferente gestiunii administrative/activităților de suport proprii (ex.serviciul de contabilitate, serviciul de resurse umane, serviciul IT etc.)

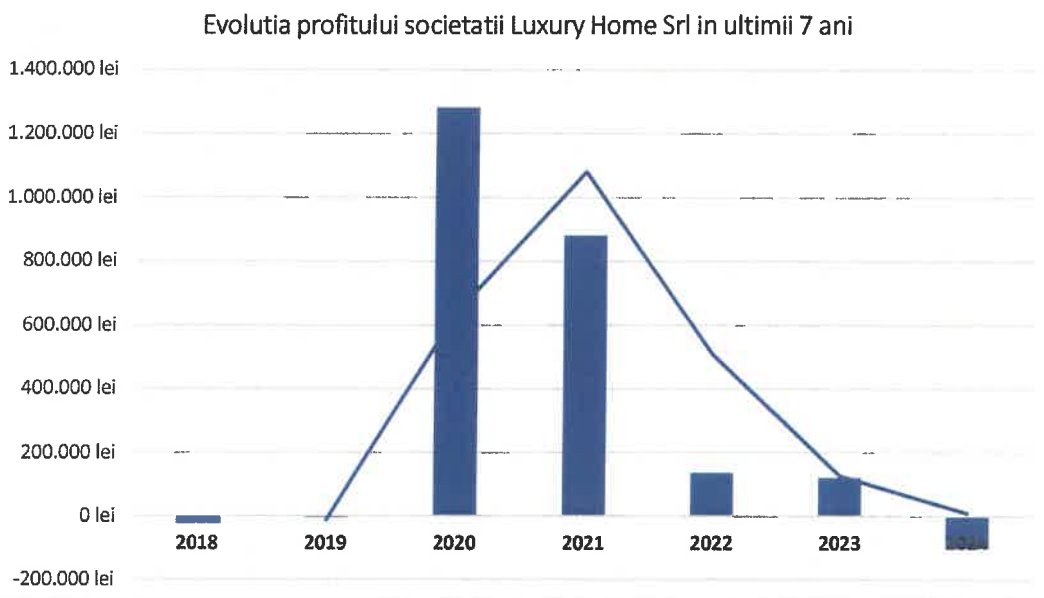
Asociații Societății divizate intenționează, prin implementarea divizării să realizeze o separare a ramurilor de afaceri și o creștere a eficienței activităților economice. Prin divizare se eficientizează, ca atare, separarea deja existentă la nivel organizatoric și operațional-comercial, în funcție de fiecare ramură de activitate.

Un management eficient impune stabilirea concretă și corectă a viziunii pentru cele două categorii de activitate, a obiectivelor strategice precum și a mecanismelor de realizare a acestora cu alocarea eficientă de costuri și fiecare obiect de activitate va fi dezvoltat ca o afacere de sine stătătoare având ca și consecință directă creșterea și îmbunătățirea indicatorilor financiari.

Menținerea și dezvoltarea separată a unui obiect de activitate complementar în cadrul aceleiași companii presupune creșterea costurilor de administrare și translatarea cu ușurință a pierderilor financiare de pe un obiect de activitate pe altul și creșterea timpului necesar adoptării deciziilor de management.

Evoluție cifra de afaceri a societății Luxury Home Srl în ultimii 7 ani





În cadrul procesului de divizare prin desprindere, principalele avantaje economice sunt:

1. Consolidarea resurselor și eficiența operațională

Divizarea prin desprindere va permite o utilizare mai eficientă a resurselor financiare și materiale. Imobilul transferat către AI CENTRUM INVEST S.R.L. va fi exploatat la capacitate maximă prin activitatea de administrare și închiriere, ceea ce va conduce la reducerea costurilor de întreținere și la optimizarea randamentului. În paralel, Luxury Home S.R.L. își va putea concentra resursele pe dezvoltarea proiectelor rezidențiale (duplexuri) și a activității hoteliere, ceea ce va crește eficiența operațională în domeniile sale de bază.

2. Optimizarea veniturilor și a politicilor comerciale

Prin separarea activităților, Luxury Home S.R.L. își va putea alinia strategia exclusiv la piața imobiliară rezidențială și turistică, stabilind politici comerciale clare pentru vânzarea locuințelor și pentru promovarea unităților hoteliere. AI CENTRUM INVEST S.R.L. va putea adopta o politică specifică de închiriere a imobilului, stabilind chirii competitive și adaptând ofertele la cerințele pieței și ale chiriașilor, cu scopul de a maximiza gradul de ocupare și veniturile recurente.

3. Maximizarea rentabilității și realizarea de economii de scară

Separarea liniilor de business permite fiecărei entități să obțină economii de scară în domeniul său. AI CENTRUM INVEST S.R.L., specializată în administrarea imobilului, va putea reduce costurile prin negocierea contractelor de utilități, servicii de mentenanță și reparații. Luxury Home S.R.L. va putea obține economii similare în domeniul construcțiilor și operării hoteliere, prin contracte avantajoase pentru materiale, antrepriză și servicii conexe.

4. Specializare și creșterea competitivității

Divizarea creează premisele unei specializări reale:

- Luxury Home S.R.L. – activitate de dezvoltare imobiliară rezidențială și hotelieră;
- AI CENTRUM INVEST S.R.L. – activitate de administrare și exploatare a imobilului prin închiriere și servicii conexe.

PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE ÎN INTERESUL ASOCIAȚILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

Această separare permite fiecărei societăți să își consolideze poziția pe segmentul propriu de piață, să își dezvolte parteneriate și să își optimizeze modelul de business.

5. Optimizarea structurii financiare și accesul la finanțare

Divizarea va permite conturarea unor profiluri financiare distincte, mai atractive pentru finanțatori. AI CENTRUM INVEST S.R.L., având venituri recurente din chirii și un activ imobiliar solid, va putea accesa mai ușor credite pentru modernizări și investiții. Luxury Home S.R.L. va putea atrage capital pentru dezvoltări imobiliare și hoteliere, pe baza unor proiecte clare și a unei evidențe financiare separate.

6. Gestionarea eficientă a riscurilor

Separarea activităților permite fiecărei entități să gestioneze riscurile specifice:

- Luxury Home S.R.L. va administra riscurile pieței imobiliare și hoteliere (fluctuații ale cererii, grad de ocupare, evoluția costurilor de construcție și operare).
- AI CENTRUM INVEST S.R.L. va gestiona riscurile aferente administrării imobilului (grad de ocupare, relații contractuale cu chiriașii, costuri de mentenanță).

Această delimitare conduce la o alocare mai clară a responsabilităților și la o stabilitate financiară sporită pentru ambele entități.

7. Îmbunătățirea transparenței financiare și a planificării investițiilor

Divizarea va permite o evidență separată a veniturilor și cheltuielilor pentru fiecare societate, ceea ce va facilita analiza rentabilității și planificarea investițiilor. Vor putea fi făcute previziuni financiare mai precise și alocate resurse pentru domeniile cu cel mai mare potențial de creștere: construcții și turism pentru Luxury Home S.R.L., respectiv administrarea și exploatarea imobilelor pentru AI CENTRUM INVEST S.R.L..

CRITERIILE DE REPARTIZARE A ELEMENTELOR PATRIMONIALE CATRE SOCIETATEA BENEFICIARA AI CENTRUM INVEST S.R.L.

La stabilirea modului de alocare a activelor deținute de Societatea Divizată către Societatea Beneficiară s-a avut în vedere principiul continuității și al funcționării în condiții optime a societăților beneficiare, pentru a se limita pe cât posibil impactul procesului de reorganizare asupra activității economice a acestora, precum și asupra ramurilor de activitate principale separate.

Modul de alocare a activelor și pasivelor a avut în vedere preluarea de către societatea beneficiară AI CENTRUM INVEST S.R.L. a activității implicite și subsecvente activității principale a LUXURY HOME S.R.L., respectiv activitatea de administrare și întreținere imobile proprii, cu toate elementele aferente acestora precum și elementele aferente gestiunii administrative/activităților suport, inclusiv know how-ul aferent, experiența în domeniul de activitate și istoricul contractual. Acesta reprezintă principiul în funcție de care se va realiza repartizarea activelor și pasivelor relevante către societatea beneficiară AI CENTRUM INVEST S.R.L. participantă la divizare.

METODA FOLOSITA PENTRU DIVIZAREA PRIN DESPRINDERE

Pentru stabilirea condițiilor divizării și a elementelor de activ și pasiv care se transferă de la societatea divizată Către societatea beneficiară a fost avută în vedere - **Metoda activului net contabil**.

Metoda activului net presupune că valorile utilizate în cadrul operațiunilor de reorganizare se bazează pe activul net contabil. În acest caz, la operațiunea de divizare, elementele bilanțiere sunt preluate de către societatea beneficiară la valoarea la care acestea au fost evidențiate în contabilitatea societății care le cedează. În conformitate cu Normele metodologice ale OMFP nr.897/2015 privind reflectarea în contabilitate a principalelor operațiuni de fuziune, divizare, lichidare a societăților, metoda folosită pentru prezenta



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

operațiune de divizare prin desprindere este metoda activului net contabil, pe baza bilanțului contabil de divizare întocmit la data de 30.06.2025.

PATRIMONIILE SOCIETĂȚILOR IMPLICATE ÎN OPERAȚIUNEA DE DIVIZARE PRIN DESPRINDERE

Elementele de activ și pasiv ale societăților participante la divizarea prin desprindere au fost inventariate în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 82/1991 la data situațiilor financiare de divizare.

⇒ **Bilanț simplificat [activ net contabil] - La data de 30.06.2025**

DENUMIREA ELEMENTULUI	Nr. rd	30.06.2025	
		LUXURY HOME	AI CENTRUM INVEST
		Societatea divizată înainte de divizare	Societatea beneficiară înainte de divizare
A	B		
A ACTIVE IMOBILIZATE			
IMOBILIZARI NECORPORALE	1	252	1.021
IMOBILIZARI CORPORALE	2	13.180.552	
IMOBILIZARI FINANCIARE	3	1.040	
ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL (rd.01 la 03)	4	13.181.844	1.021
B ACTIVE CIRCULANTE			
STOCURI	5	2.600.766	
CREANTE	6	46.805	
INVESTITI FINANCIARE PE TERMEN SCURT	7		
CASA SI CONTURI LA BANC	8	88.043	1.000
ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL (rd 05 la 08)	9	2.735.614	1.000
C CHELTUIELI IN AVANS	10	377.342	
D DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	11	13.993.268	1.065
E ACTIVE CIRCULANTE NETE ,RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd 09+10-11-17)	12	-10.880.312	-65
F TOTAL ACTIVE – DATORII CURENTE (rd 04+12)	13	2.301.532	956
G DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	14		
H PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	15		
I VENITURI IN AVANS (rd.17+18), din care:	16		
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	17		
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	18		
J TOTAL ACTIVE NETE (rd.13-14-15-18)		2.301.532	956
K CAPITAL SI REZERVE		240	1.000
CAPITAL (rd20 la 22)	19	200	1.000
Capital subscris nevarsat	20		
Capital subscris varsat	21	200	1.000
MAJORARE CAPITAL SOCIAL in urma divizării	22		
PRIME DE CAPITAL	23		



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

REZERVE DIN REEVALUARE	SoldC	24		
	SoldD	25		
REZERVE Legale		26	40	
Alte REZERVE		27		
REZULTATUL REPORTAT	SoldC	28	2.283.240	
	SoldD	29		
REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR	SoldC	30	18.052	
	SoldD	31		44
Repartizarea profitului		32		
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd.19+23+24-25+26+27+28-29+30-31+32)		33	2.301.532	956
Patrimoniul public		34	-	-
CAPITALURI – TOTAL (rd.33+34)		34	2.301.532	956

5. MODALITATEA (RATA) DE SCHIMB/CRITERIUL DE REPARTIZARE A PĂRȚILOR SOCIALE [ART.241 LIT.(E) DIN LEGEA 31.1990]

În schimbul transferului patrimoniului cedat din Societatea Divizată către Societatea Beneficiară, vor fi alocate către cei doi asociați ai Societății Divizate un număr de părți sociale nou emise în acest scop de către Societatea Beneficiară și alocate fiecărui asociat potrivit raportului privind aportul economic, managerial și funcțional al fiecărui asociat la patrimoniul transferat către societatea beneficiară, acesta fiind criteriul de repartizare a părților sociale noi emise de către Societatea Beneficiara.

Nu se vor efectua plăți în numerar către niciunul dintre asociații societății divizate în cadrul procesului de divizare.

Conform prevederilor Ordinului 897/2015, în cazul în care una dintre societățile participante la un proces de reorganizare are activ negativ, pentru calculul raportului de schimb se va lua în considerare valoarea unei părți sociale, potrivit hotărârii adunării generale a asociaților.

DETERMINAREA RAPORTULUI DE SCHIMB AL PARTILOR SOCIALE

Raportul de schimb s-a stabilit conform prevederilor OMFP nr.897/2015, pentru aprobarea normelor metodologice privind reflectarea în contabilitate a principalelor operațiuni de fuziune, divizare, dizolvare și lichidare a societăților, utilizat pentru a stabili capitalul societății beneficiare deja existente:

Determinarea valorii contabile a părților sociale ale societăților care participă la divizare, prin raportarea activului net contabil/aportului net la numărul de părți sociale corespunzătoare societăților care participă la divizare;

Stabilirea raportului de schimb al părților sociale prin raportarea valorii contabile a unei părți sociale a Societății care se divizează LUXURY HOME S.R.L. la valoarea contabilă a unei părți sociale a societății beneficiare deja existente AI CENTRUM INVEST S.R.L.

Determinarea numărului de părți sociale de emis pentru renumerarea activului net contabil/aportului net de divizare, fie prin raportarea activului net aportat/aportul net al societății care se divizează la valoarea contabilă a unei părți sociale a societății beneficiare deja existente, fie prin înmulțirea numărului de părți sociale ale societății care se divizează cu raportul de schimb.



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

Rolul ratei de schimb, constă în desemnarea parității părților sociale a societăților implicate în divizare, reprezentând suportul contabil-matematic pentru emisiunea de noi părți sociale pentru asociații Societății Divizate.

Elemente patrimoniale	LUXURY HOME societatea divizată	AI CENTRUM INVEST societatea beneficiară
Valoarea activului net (Lei)	2.301.531,86	955,62
Număr părți sociale	20	100
Valoarea nominală a unei părți sociale (Lei)	10,00	10,00
Valoare contabilă neta per parte socială (Lei)	115.076,5930	9,5562
Raport de schimb (valoare parte socială Societate Divizată / valoare parte socială Societate Beneficiară)	*	12.042,09

⇒ **Determinarea numărului de părți sociale care trebuie emise pentru renumerarea asociaților Societății Divizate**

Având în vedere că avem o divizare asimetrică prin care cei doi asociați ai societății divizate au decis ca asociatul Achim Andreea Corina și asociatul Achim Ioan Lucian vor primi un număr de părți sociale nou emise de societatea beneficiară în conformitate cu criteriul stabilit și anume aportul economic, managerial și funcțional al fiecărui asociat la patrimoniul transferat către societatea beneficiară, calculul privind alocarea pe fiecare dintre cei doi asociați a părților sociale ale celor două societăți este detaliată mai jos:

Calcul divizare/ formule de calcul	LUXURY HOME societatea divizată	AI CENTRUM INVEST societatea beneficiară
Valoarea activului net contabil al Societății Divizate (a)	2.301.531,86 lei	
Numărul total de părți sociale a Societății Divizate (b)	20 lei	
Valoarea activului net transferat, aferent ramurii de activitate (c)		657.580,53 lei
Valoarea contabilă a unei părți sociale la nivelul Societății Beneficiare (d)		9,5562 lei
Rata de schimb (e)		12042,09
Nr.părți sociale ce urmează a fi emise de Societatea Beneficiară către asociații societății divizate ($f=c*e/a*b$)		68812
Procent repartizare parti sociale noi pentru ACHIM ANDREEA CORINA în Societatea Beneficiară (g)	1,00%	
Procent repartizare parti sociale noi pentru ACHIM IOAN LUCIAN în Societatea beneficiară (h)	99,00%	
Nr.părți sociale ce urmează a fi emise de Societatea Beneficiară către ACHIM ANDREEA CORINA ($i=f*g$)		688
Nr.părți sociale ce urmează a fi emise de Societatea Beneficiară către ACHIM IOAN LUCIAN ($j=f*h$)		68.124



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

Valoarea nominală a unei părți sociale la nivelul Societății Beneficiare (k)		10,00 lei
Creșterea capitalului social al Societății Beneficiare prin emiterea de părți sociale către ACHIM ANDREEA CORINA ($l=h*j$)		6.880 lei
Creșterea capitalului social al Societății Beneficiare prin emiterea de părți sociale către ACHIM IOAN LUCIAN ($m=i*j$)		681.240 lei
Prima de divizare în Societatea Beneficiară ($n=c(\text{rotunjit})-l-m$)		-30.539 lei

Numărul de părți sociale ce trebuie emise de către Societatea Beneficiară AI CENTRUM INVEST S.R.L. către asociații Societății Divizate a fost determinat prin împărțirea activului net transferat la valoarea contabilă a unei părți sociale la nivelul Societății Beneficiare sau prin înmulțirea ratei de schimb, determinate conform punctului de mai sus, cu numărul de părți sociale corespunzătoare activității transferate, conform reglementărilor nr.897/2015. Prima de divizare negativă se va înregistra în contul 149 - Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, vanzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii.

⇒ **STRUCTURA CAPITALUL SOCIAL AL SOCIETĂȚII DIVIZATE**, respectiv structura capitalului social al societății beneficiare ca urmare a procesului de divizare [art.241 lit.(c) și (e) din Legea nr.31/1990]

Structura asociațiilor Societății Divizate LUXURY HOME S.R.L. S.R.L precum și structura asociațiilor Societății Beneficiare AI CENTRUM INVEST S.R.L. înainte și după divizare sunt următoarele:

Societatea divizată – LUXURY HOME înainte de divizare				
Nume Asociați	%	Nr. părți sociale	Valoare nominală (Lei)/parte socială	Capital social (Lei)
ACHIM ANDREEA CORINA	50%	10	10	100,00
ACHIM IOAN LUCIAN	50%	10		100,00
Total	100%	20	10	200,00

Societatea divizată – LUXURY HOME după divizare				
Nume Asociați	%	Nr. părți sociale	Valoare nominală (Lei)/parte socială	Capital social (Lei)
ACHIM ANDREEA CORINA	50%	10	10	100,00
ACHIM IOAN LUCIAN	50%	10		100,00
Total	100%	20	10	200,00

Societatea beneficiară AI CENTRUM INVEST înainte de divizare				
Nume Asociați	%	Nr. părți sociale	Valoare nominală (Lei)/parte socială	Capital social (Lei)
ACHIM IOAN LUCIAN	100%	100	10	1.000,00
Total	100%	100	10	1.000,00

Societatea beneficiară AI CENTRUM INVEST după divizare				
Nume Asociați	%	Nr. părți sociale	Valoare nominală (Lei)/parte socială	Capital social (Lei)
ACHIM ANDREEA CORINA	0,9984%	688	10	6.880,00
ACHIM IOAN LUCIAN	99,0016%	68.224	10	682.240,00
Total	100%	68.912	10	689.120,00



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

Structura, descrierea și repartizarea exactă a activelor și pasivelor societății divizate LUXURY HOME S.R.L. [art.241 lit.(i), lit.(k) din Legea nr.31/1990]

Pentru stabilirea condițiilor divizării și a elementelor de activ și pasiv care se transferă de la Societatea Divizată la Societatea Beneficiara au fost utilizate situațiile financiare de la data de 30.06.2025.

Repartizarea activelor și pasivelor între Societatea Divizată și Societatea Beneficiara potrivit celor agreate prin prezentul Proiect de Divizare a fost realizată luând în calcul valorile contabile ale acestor elemente, așa cum sunt acestea prezentate în situația de mai jos:

⇒ **Structura, descrierea și repartizarea exactă a activelor și pasivelor societății divizate LUXURY HOME S.R.L. în urma divizării prin desprindere**

DENUMIREA ELEMENTULUI		Nr rd	30.06.2025		
			LUXURY HOME		LUXURY HOME
			Societatea divizată înainte de divizare (Lei)	Elemente transferate in cadrul divizarii	Societatea divizata după divizare (Lei)
A	ACTIVE IMOBILIZATE				-
	IMOBILIZARI NECORPORALE	1	252		252
	IMOBILIZARI CORPORALE	2	13.180.552	5.441.186	7.739.366
	IMOBILIZARI FINANCIARE	3	1.040		1.040
	ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL (rd.01 la 03)	4	13.181.844	5.441.186	7.740.658
B	ACTIVE CIRCULANTE				-
	STOCURI	5	2.600.766	1.990.258	610.508
	CREANTE	6	46.805		46.805
	INVESTITI FINANCIARE PE TERMEN SCURT	7			-
	CASA SI CONTURI LA BANC	8	88.043		88.043
	ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL (rd 05 la 08)	9	2.735.614	1.990.258	745.356
C	CHELTUIELI IN AVANS	10	377.342		377.342
D	DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	11	13.993.268	6.773.863	7.219.405
E	ACTIVE CIRCULANTE NETE ,RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd 09+10-11-17)	12	-10.880.312	-4.783.606	-6.096.706
F	TOTAL ACTIVE – DATORII CURENTE (rd 04+12)	13	2.301.532	657.581	1.643.951
G	DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	14			-
H	PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	15			-
I	VENITURI IN AVANS (rd.17+18), din care:	16			-
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	17			-
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	18			-
J	TOTAL ACTIVE NETE (rd.13-14-15-18)		2.301.532	657.581	1.643.951
K	CAPITAL SI REZERVE		240		240
	CAPITAL (rd20 la 22)	19	200		200
	Capital subscris nevarsat	20			-
	Capital subscris varsat	21	200		200



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

MAJORARE CAPITAL SOCIAL in urma divizării	22			-
PRIME DE CAPITAL	23			-
REZERVE DIN REEVALUARE	SoldC	24		-
	SoldD	25		-
REZERVE Legale	26	40		40
Alte REZERVE	27			-
REZULTATUL REPORTAT	SoldC	28	2.283.240	657.581
	SoldD	29		-
REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR	SoldC	30	18.052	18.052
	SoldD	31		-
Repartizarea profitului	32			-
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd.19+23+24-25+26+27+28-29+30-31+32)	33	2.301.532	657.581	1.643.951
Patrimoniul public	34	-		-
CAPITALURI – TOTAL (rd.33+34)	34	2.301.532	657.581	1.643.951

⇒ Structura, descrierea și repartizarea exactă a activelor și pasivelor societății beneficiare AI CENTRUM INVEST S.R.L. in urma procesului de divizare:

DENUMIREA ELEMENTULUI		Nr rd	30.06.2025		
			AI CENTRUM INVEST		AI CENTRUM INVEST
			Societatea beneficiară inainte de divizare (Lei)	Elemente transferate in cadrul divizarii	Societatea beneficiară după divizare (Lei)
A	ACTIVE IMOBILIZATE				-
	IMOBILIZARI NECORPORALE	1	1.021		1.021
	IMOBILIZARI CORPORALE	2		5.441.186	5.441.186
	IMOBILIZARI FINANCIARE	3			-
	ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL (rd.01 la 03)	4	1.021	5.441.186	5.442.207
B	ACTIVE CIRCULANTE				-
	STOCURI	5		1.990.258	1.990.258
	CREANTE	6			-
	INVESTITI FINANCIARE PE TERMEN SCURT	7			-
	CASA SI CONTURI LA BANCII	8	1.000		1.000
	ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL (rd 05 la 08)	9	1.000	1.990.258	1.991.258
C	CHELTUIELI IN AVANS	10			-
D	DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	11	1.065	6.773.863	6.774.928
E	ACTIVE CIRCULANTE NETE ,RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd 09+10-11-17)	12	-65	-4.783.606	-4.783.671
F	TOTAL ACTIVE – DATORII CURENTE (rd 04+12)	13	956	657.581	658.537



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

G	DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	14			-
H	PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	15			-
I	VENITURI IN AVANS (rd.17+18), din care:	16			-
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	17			-
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	18			-
J	TOTAL ACTIVE NETE (rd.13-14-15-18)		956	657.581	658.537
K	CAPITAL SI REZERVE		1.000		1.000
	CAPITAL (rd.20 la 22)	19	1.000		1.000
	Capital subscris nevarsat	20			-
	Capital subscris varsat	21	1.000		1.000
	MAJORARE CAPITAL SOCIAL in urma divizării	22			688.120
	REZULTAT NEGATIV DIN DIVIZARE (Ct 149)	23			-30.539
	REZERVE DIN REEVALUARE	SoldC	24		-
		SoldD	25		-
	REZERVE Legale	26			-
	Alte REZERVE	27			-
	REZULTATUL REPORTAT	SoldC	28	657.581	
		SoldD	29		-
	REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR	SoldC	30		
		SoldD	31	44	44
	Repartizarea profitului	32			-
	CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd.19+23+24-25+26+27+28-29+30-31+32)	33	956	657.581	658.537
	Patrimoniul public	34	-		-
	CAPITALURI – TOTAL (rd.33+34)	34	956	657.581	658.537

⇒ Structura, descrierea și repartizarea exactă a activelor și pasivelor societăților LUXURY HOME S.R.L. și AI CENTRUM INVEST S.R.L. după operațiunile de divizare:

DENUMIREA ELEMENTULUI		Nr. rd	30.06.2025	
			LUXURY HOME	AI CENTRUM INVEST
			Societatea divizata după divizare (Lei)	Societatea beneficiară după divizare (Lei)
A	ACTIVE IMOBILIZATE		-	-
	IMOBILIZARI NECORPORALE	1	252	1.021
	IMOBILIZARI CORPORALE	2	7.739.366	5.441.186
	IMOBILIZARI FINANCIARE	3	1.040	



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

	ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL (rd.01 la 03)	4	7.740.658	5.442.207
B	ACTIVE CIRCULANTE		-	-
	STOCURI	5	610.508	1.990.258
	CREANTE	6	46.805	-
	INVESTITI FINANCIARE PE TERMEN SCURT	7	-	-
	CASA SI CONTURI LA BANCI	8	88.043	1.000
	ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL (rd 05 la 08)	9	745.356	1.991.258
C	CHELTUIELI IN AVANS	10	377.342	-
D	DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	11	7.219.405	6.774.928
E	ACTIVE CIRCULANTE NETE ,RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd 09+10-11-17)	12	-6.096.706	-4.783.671
F	TOTAL ACTIVE – DATORII CURENTE (rd 04+12)	13	1.643.951	658.537
G	DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	14	-	-
H	PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	15	-	-
I	VENITURI IN AVANS (rd.17+18), din care:	16	-	-
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	17	-	-
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	18	-	-
J	TOTAL ACTIVE NETE (rd.13-14-15-18)		1.643.951	658.537
K	CAPITAL SI REZERVE		240	1.000
	CAPITAL (rd20 la 22)	19	200	1.000
	Capital subscris nevarsat	20	-	-
	Capital subscris varsat	21	200	1.000
	MAJORARE CAPITAL SOCIAL in urma divizării	22	-	688.120
	REZULTAT NEGATIV DIN DIVIZARE (Ct 149)	23	-	-30.539
	REZERVE DIN REEVALUARE	Sold C 24	-	-
		Sold D 25	-	-
	REZERVE Legale	26	40	-
	Alte REZERVE	27	-	-
	REZULTATUL REPORTAT	Sold C 28	1.625.659	
		Sold D 29	-	-
	REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR	Sold C 30	18.052	
		Sold D 31	-	44
	Repartizarea profitului	32	-	-
	CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd.19+23+24-25+26+27+28-29+30-31+32)	33	1.643.951	658.537
	Patrimoniul public	34	-	-
	CAPITALURI – TOTAL (rd.33+34)	34	1.643.951	658.537



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

Valoarea activelor și pasivelor LUXURY HOME S.R.L. care urmează a fi tranferate către Societatea beneficiară AI CENTRUM INVEST S.R.L. poate suferii modificări în perioada cuprinsă între data bilanțului de divizare și data la care divizarea va deveni efectivă, indicată în Secțiunea 10. În consecință, transferul activelor și pasivelor către societatea beneficiara se va realiza în baza situației efective și a structurii elementelor bilanțiere de la data efectivă a divizării, cu respectarea principiilor de alocare convenite pentru bilanțul de divizare, astfel încât să se reflecte cu exactitate împărțirea activului și pasivului aferent fiecărei ramuri de activitate, conform principiilor de desprindere legală, operațională și organizațională.

Diferențele ce pot apărea ca urmare a activității desfășurate de LUXURY HOME S.R.L. în perioada cuprinsă între data bilanțului de divizare, respectiv 30.06.2025 și data la care se produce efectiv divizarea vor fi compensate prin ajustări pe baza rezultatului, acolo unde nu sunt disponibile prime de divizare. De asemenea posibilele modificări cu privire la activele preluate vor fi reflectate în cadrul societății beneficiare prin rezultatul raportat.

Situatia activelor imobilizate conform Carte Funciara transferate catre AI CENTRUM INVEST S.R.L.

Nr inventar	Descrierea detaliata a activului	Numar extras CF	Referinta cartea funciara
19011	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscisa in CF 105726-C1; Constructie Loc. Cismadie, Cartier /, Strada Transilvaniei, Nr. 1, Jud. Sibiu inscisa in CF 105726-C2	Carte Funciara Nr. 105726 Cismadie	Nr. CF vechi:8862 Top 1544/1/3
3	Constructie Loc. Cismadie, Cartier /, Strada Transilvaniei, Nr. 1, Jud. Sibiu inscisa in 105726-C1-U4	Carte Funciara Nr. 105726-C1-U4 Cismadie	117.4 MP Suprafata utila
4	Constructie Loc. Cismadie, Cartier /, Strada Transilvaniei, Nr. 1, Jud. Sibiu inscisa in 105726-C1-U5	Carte Funciara Nr. 105726-C1-U5 Cismadie	187.20 MP Suprafata utila

Activele și pasivele LUXURY HOME S.R.L. vor fi transferate în baza protocolului de predare-primire ce urmează a fi încheiat între LUXURY HOME S.R.L. și societatea beneficiara AI CENTRUM INVEST S.R.L. la data efectivă a divizării prevăzută de Secțiunea 10 din prezentul Proiect de Divizare, în urma îndeplinirii tuturor formalităților de înregistrare și publicitate prevăzute de Legea Societăților. Activele și pasivele ce urmează a fi transferate către Societatea Beneficiara vor fi actualizate la Data Efectivă a divizării, pe baza principiilor menționate în prezentul Proiect de Divizare și a hotărârilor/deciziilor asociaților societăților implicate, ținând cont de modificările patrimoniale cuprinse între data de referință a situațiilor financiare și Data Efectivă a divizării, și de activul net contabil al Societății Divizate la acel moment, și vor fi documentate printr-un proces verbal/protocol de predare primire ce va fi semnat la Data Efectivă între Societatea Divizată și Societatea Beneficiara. Odată cu transmiterea activelor și pasivelor identificate în protocolul de predare primire către Societatea Beneficiara se vor transfera și toate obligațiile de orice natură (actuale sau potențiale) având temei contractual sau delictual, care pot fi asociate activelor și pasivelor transferate.



6. DATA LA CARE PĂRȚILE SOCIALE CARE VOR FI EMISE DE SOCIETĂȚILE BENEFICIARE CONFERĂ DEȚINĂTORILOR DREPTUL DE A PARTICIPA LA BENEFICII INCLUSIV DIVIDENDE ȘI ORICE CONDIȚII SPECIALE CE AFECTEAZĂ ACEST DREPT [CONFORM ART.241 LIT.(D) DIN LEGEA 31/1990]

Nu se acordă obligatiilor drepturi și nici avantaje speciale. Părțile sociale emise de Societatea Beneficiara, care vor fi alocate asociatului LUXURY HOME S.R.L. în temeiul și prin efectul operațiunii de divizare, vor da dreptul la dividende începând cu Data Efectivă. Nu există condiții speciale care să afecteze dreptul la dividende.

7. CUANTUMUL PRIMEI DE DIVIZARE [ART.241 LIT.(F) DIN LEGEA 31/1990]

Conform reglementărilor Ordinului nr.897/2015, prima de divizare este determinată ca diferența între aportul adus prin divizare și valoarea creșterii capitalului social din Societatea Beneficiară.

În ce privește societatea beneficiară AI CENTRUM INVEST S.R.L. se vor înregistra prime de divizare așa cum rezultă din calculele efectuate la Secțiunea 5.

Astfel în schimbul aportului adus de către societatea divizată LUXURY HOME S.R.L. în societatea beneficiara în valoare de 657.581 lei se vor emite un număr de 68.812 părți sociale noi în valoare de 688.120 lei și prima de divizare în valoare de -30.539 lei care se vor înregistra în debitul contului 149 Pierderi legate de emiterea, rascumpararea, vanzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii

8. DREPTURILE CONFERITE DEȚINĂTORILOR DE ACȚIUNI SAU PĂRȚI SOCIALE CARE CONFERĂ DREPTURI SPECIALE ȘI CELOR CARE DEȚIN ALTE VALORI MOBILIARE ÎN AFARĂ DE ACȚIUNI SAU PĂRȚI SOCIALE SAU MĂSURILE PROPUSE ÎN PRIVINȚA ACEASTA [ART.241 LIT.(G) DIN LEGEA 31/1990]

Asociaților Societății Divizate sau ai Societății Beneficiare nu le vor fi conferite nici un fel de drepturi speciale.

9. AVANTAJE SPECIAL ACORDATE EXPERTILOR LA CARE SE FACE REFERIRE LA ART. 243³ ȘI MEMBRILOR ORGANELOR ADMINISTRATIVE SAU DE CONTROL ALE SOCIETĂȚILOR IMPLICATE ÎN DIVIZARE

Nu este cazul. Proiectul de divizare nu este supus examinării și nu sunt desemnați experți conform art.243³ din Legea 31/1990. Nu sunt prevăzute nici un fel de avantaje membrilor organelor administrative sau de control ale societăților implicate în divizare.



10. DATA LA CARE TRANZACȚIILE VOR FI TRANSMISE ȘI CONSIDERATE DIN PUNCT DE VEDERE CONTABIL CA APARTINÂND SOCIETĂȚILOR BENEFICIARE [CONFORM ART. 241 LIT.(J) DIN LEGEA 31/1990]

“Data Efectivă a Divizării” reprezintă data la care divizarea va produce efecte juridice, în conformitate cu prevederile art.249, lit.b) în alte cazuri, de la data înregistrării hotărârii ultimei adunări generale care a aprobat operațiunea, cu excepția cazului în care, prin acordul părților, se stipulează că operațiunea va avea efect la o altă dată, care nu poate fi însă ulterioară încheierii exercițiului financiar curent al societății beneficiare sau societăților beneficiare, nici anterioară încheierii ultimului exercițiu financiar încheiat al societății sau societăților care își transferă patrimoniul” din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume înregistrarea în Registrul Comerțului a mențiunilor cu privire la divizare.

Tranzacțiile societății divizate care sunt preluate de societate beneficiară ca efect al transferului parțial al patrimoniului societății LUXURY HOME S.R.L. care se divizează, vor aparține societății beneficiare începând cu data înregistrării în Registrul Comerțului a mențiunilor cu privire la divizare.

11. TRANSFERUL AUTORIZAȚIILOR, AVIZELOR ȘI ALTOR TITLURI LEGALE. NOTIFICĂRI

În conformitate cu prevederile legale, toate licențele, mărcile înregistrate la OSIM, autorizațiile, permisele, certificatele și aprobările de drept public, know-how, drepturile de proprietate intelectuală, avizele și alte titluri legale eliberate de autoritățile publice în favoarea societății care se divizează LUXURY HOME S.R.L. și care sunt necesare desfășurării activității preluate de către Societatea Beneficiară vor fi preluate de drept, conform datelor din bilanțul de divizare inclus la Secțiunea 5.

Societatea care se divizează LUXURY HOME S.R.L. își va îndeplini orice eventuale obligații prevăzute în contracte încheiate cu partenerii contractuali cu privire la efectuarea notificărilor referitoare la operațiunea de divizare.

12. ASPECTE FISCALE

Potrivit prevederilor art.26 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, nu reprezintă un venit impozabil sau element similar veniturilor, măsura privind reducerea sau anularea unui provizion sau rezerve, în cazul unui contribuabil participant la operațiunea de divizare, dacă un alt participant la operațiune preia provizionul sau rezerva.

În ce privește aspecte referitoare la taxa pe valoarea adăugată, sunt relevante dispozițiile art.270 alin.(7) din Codul Fiscal. Astfel, potrivit acestor norme „Transferul tuturor activelor sau unei părți a acestora, efectuat cu ocazia transferului de active sau după caz și de pasive, realizat ca urmare a altor operațiuni decât divizarea sau fuziunea, precum vânzarea sau aportul în natură la capitalul unei societăți, nu constituie livrare de bunuri dacă patrimoniul activelor este o persoană impozabilă stabilită în România în sensul art.266 alin.(2) în condițiile stabilite prin normele metodologice. Transferul tuturor activelor sau al unei părți a acestora, efectuat cu ocazia divizării sau fuziunii, nu constituie livrare de bunuri dacă patrimoniul activelor este o persoană impozabilă stabilită în România în sensul art.266 alin. (2). Atât în cazul transferurilor tuturor activelor sau al unei părți a acestora, efectuat cu ocazia transferului de active sau, după caz, și de pasive, realizat ca urmare a altor operațiuni decât divizarea sau fuziunea, cât și în cazul transferurilor tuturor activelor sau al unei părți a acestora efectuat cu ocazia divizării sau fuziunii, primitorul activelor este considerat a fi succesorul cedentului în ceea ce privește ajustarea dreptului de deducere prevăzută de lege”.

Atât Societatea divizată LUXURY HOME S.R.L. cât și societatea beneficiară AI CENTRUM INVEST S.R.L. sunt înregistrate în scopuri TVA.



Referitor la acest aspect, Normele de aplicare a Codului Fiscal stabilesc următoarele: „Persoana impozabilă care este beneficiarul transferului prevăzut la alin.(7) este considerată ca fiind succesorul cedentului, indiferent dacă este înregistrată în scopuri de taxă sau nu. Beneficiarul va prelua toate drepturile și obligațiile cedentului, inclusiv pe cele privind livrările către sine prevăzute la art.270 alin.(4) din Codul fiscal, ajustările deducerii prevăzute la art.304 și 305 din Codul fiscal. Dacă beneficiarul transferului este o persoană impozabilă care nu este înregistrată în scopuri de TVA conform art.316 din Codul Fiscal și nu se va înregistra în scopuri de TVA ca urmare a transferului, va trebui să plătească la bugetul de stat suma rezultată ca urmare a ajustărilor conform art.270 alin.(4), art.304,305 sau 332 din Codul Fiscal, după caz, și să depună în acest sens declarația prevăzută la art.324 alin.(8) din Codul fiscal. Momentul de referință pentru determinarea datei de la care începe ajustarea taxei, în cazul bunurilor de capital, nu este data transferului, ci data obținerii bunului de către cedent, conform art.305 sau 332 din Codul fiscal, după caz. Cedentul va trebui să transmită cesionarului o copie de pe registrul bunurilor de capital, dacă acestea sunt obținute după data aderării. Aplicarea regimului de taxare pentru transferul de active de către persoanele impozabile nu implică anularea dreptului de deducere a taxei la beneficiar, dacă operațiunile în cauză sunt taxabile prin efectul legii sau prin opțiune, cu excepția situației în care se constată că tranzacția a fost taxată în scopuri fiscale.”

13. ALTE DATE CARE PREZINTĂ INTERES PENTRU DIVIZAREA PRIN DESPRINDERE PARȚIALĂ

În conformitate cu prevederile art.243 din Legea Societăților nr.31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare, creditorii societăților care iau parte la fuziune sau la divizare au dreptul la o protecție adecvată a intereselor lor.

În vederea obținerii de garanții adecvate, orice creditor care deține o creanță certă, lichidă anterioară datei publicării proiectului de fuziune sau de divizare, în una dintre modalitățile prevăzute la art.242, nescadentă la data publicării, a cărei satisfacere este pusă în pericol prin realizarea fuziunii/divizării, poate face opoziție, în condițiile legii.

Dacă un element de activ nu este repartizat în proiectul de divizare și dacă interpretarea proiectului nu permite luarea unei decizii privind repartizarea sa, elementul de activ în cauză sau contravaloarea acestuia se repartizează către societatea beneficiară în conformitate cu proiectul de divizare.

Dacă un element de pasiv nu este repartizat în proiectul de divizare și dacă interpretarea proiectului nu permite luarea unei decizii privind repartizarea sa, societatea beneficiară răspunde solidar pentru elementul de pasiv în cauză.

Repartizarea activelor și pasivelor între societatea divizată și societatea beneficiară conform specificului activității și operațiunilor specifice segmentelor de activitate pe care activează, a fost realizată luând în calcul valorile elementelor de activ și pasiv stabilite ca valoare de înregistrare în contabilitate a bunurilor din patrimoniu, această valoare fiind agreată de către asociați în mod unanim ca și valoare de evaluare.

Din perspectiva normelor de cadastru și publicitate imobiliară, înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilelor construcții și terenuri, transferate Societății Beneficiare AI CENTRUM INVEST S.R.L. se va realiza potrivit prevederilor Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare. În anexele prezentului Proiect se vor prezenta datele de identificare din punct de vedere cadastral al imobilelor, iar aceste date și informații se vor prezenta și în Protocolul de predare-primire încheiat ca urmare a finalizării operațiunii de divizare.

Societatea Beneficiară își va păstra sediul social și obiectul de activitate, acesta urmând a fi completat, după caz cu activitățile desfășurate de societatea Divizată. Alte modificări statutare vor putea fi aduse de către Adunarea Generală a asociaților, cu respectarea dispozițiilor legale incidente.

De la data divizării, Societatea beneficiară dobândește toate drepturile materiale și procesuale în toate cauzele în care societatea divizată este parte și/sau în cauze viitoare, care privesc patrimoniul preluat prin



PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară

operațiunea de Divizare și își asumă toate obligațiile corespunzătoare acestor drepturi materiale și procesuale.

Cu prilejul Divizării nici societatea Divizată, nici societatea Beneficiară, nu acordă vreun avantaj special membrilor organelor administrative, de control sau altor terți.

Actele constitutive ale societăților implicate în divizare va fi modificat în conformitate cu Proiectul de Divizare, Hotararile Generale ale Asociatilor și respectiv Decizia Asociatului Unic.

Activele și pasivele societății divizate LUXURY HOME S.R.L. a căror valoare este menționată în acest Proiect, vor fi transmise pe baza protocolului de predare-primire, încheiate între societatea divizată și AI CENTRUM INVEST S.R.L. societate beneficiară.

LUXURY HOME S.R.L. și/sau AI CENTRUM INVEST S.R.L. vor îndeplini obligațiile asumate prin contractele încheiate cu partenerii lor contractuali (inclusiv, dar fără a se limita la instituții financiare, furnizori, etc.) cu privire la efectuarea notificărilor și obținerea aprobărilor prealabile referitoare la operațiunea de divizare prezentată în acest Proiect.

Divizarea proiectată nu are are efect mărirea obligațiilor asociaților societății.

Divizarea nu va avea ca efect concedieri individuale sau colective și nu implică o modificare substanțială a condițiilor de muncă în detrimentul salariaților.

Ca urmare a divizării, „societatea beneficiară” va rămâne titulara a tuturor autorizațiilor, avizelor, certificatelor, titlurilor obținute pe numele societății divizate în ce privesc activele transferate.

Între data situațiilor financiare pentru divizare și Data Divizării, valoarea activelor preluate prin operațiunea de divizare de la societatea divizată vor suferii modificări, inclusiv ca efect al amortizărilor acumulate. Diferența se va regulariza contabil.

Prezentul Proiect de Divizare a fost întocmit de Administratorii societăților participante, semnat de reprezentanții societăților participante.

Prezentul Proiect de Divizare va fi depus la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Sibiu și publicat în conformitate cu prevederile art.244 alin. (1) din Legea nr.31/1990 republicată.

Entitățile care au contribuit la realizarea Proiectului de Divizare declară că, după cunoștințele lor, informațiile cuprinse în prezentul document sunt în conformitate cu realitatea și nu conțin omisiuni de natură să afecteze conținutul acestuia.

14. ANEXE

[ANEXA NR. 1 BILANT PRESCURTAT LUXURY HOME S.R.L. 30.06.2025 \(inainte si dupa divizare\)](#)

[ANEXA NR. 2 BILANT PRESCURTAT AI CENTRUM INVEST 30.06.2025 \(inainte si dupa divizare\)](#)

[ANEXA NR. 3 ELEMENTE DE ACTIV SI PASIV CARE URMEAZA A FI TRANSFERATE CATRE AI CENTRUM INVEST](#)

[ANEXA NR. 4 BILANT DE DIVIZARE PRIN DESPRINDERE LUXURY HOME S.R.L. SRL LA DATA DE 30.06.2025](#)

[ANEXA NR. 5 DATE DE IDENTIFICARE DIN PUNCT DE VEDERE CADASTRAL AL IMOBILELOR TRANSFERATE](#)

[ANEXA NR. 6 BALANTA CONTABILA LUXURY HOME LA 30.06.2025](#)

[ANEXA NR. 7 BALANTA CONTABILA AI CENTRUM INVEST LA 30.06.2025](#)

Prezentul Proiect de Divizare prin Desprindere, împreună cu Anexele acestuia, care fac parte integrantă din proiect, conține un număr de 45 pagini, a fost redactat în limba română și urmează să fie publicat pe site-ul



**PROIECT DE DIVIZARE - DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR
LUXURY HOME S.R.L. Societatea divizată parțial prin desprindere
AI CENTRUM INVEST S.R.L. Societatea beneficiară**

propriu al societății LUXURY HOME S.R.L. , respectiv <https://www.epiccentrum.ro/> conform dispozițiilor art. 242 pct. 2¹ din Legea privind Societățile Comerciale nr 31/1990.

Prezentul Proiect de Divizare a fost întocmit astăzi 09.10.2025, în 6 (sase) exemplare originale, în limba română, câte unul pentru a fi depus de către fiecare societate participantă la divizare la Oficiul Registrului Comertului Sibiu și câte unul pentru arhiva fiecărei societăți participante la divizare.

Semnează Proiectul de DIVIZARE prin Desprindere:

Societate Divizată LUXURY HOME S.R.L.

Prin ACHIM ANDREEA CORINA în calitate de administrator:

Data 09.10.2025

Societatea beneficiară AI CENTRUM INVEST S.R.L.

Prin ACHIM IOAN-LUCIAN în calitate de administrator:

Data 09.10.2025



ANEXA NR. 1 BILANT PRESCURTAT LUXURY HOME S.R.L. 30.06.2025 (inainte si dupa divizare)

F10 - pag. 1				
SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII				
Cod 10	la data de 30.06.2025		- lei -	
Denumirea elementului (formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col.8)	Nr. rd. 06MP nr. 3108/ 2834	Nr. rd.	Sold la:	
			Inainte de divizare	Dupa divizare
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+207+4094+208-280-290 - 4904)	01	01	252	252
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE (ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	13.180.552	7.739.366
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	1.040	1.040
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	13.181.844	7.740.658
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332+341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378+381+/-388+4091- 391-392-393-394-395-396-397-398- din ct.4428 - 4901)	05	05	2.600.766	610.508
H.CREANȚE 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382+441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	46.805	46.805
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)	0	0
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	46.805	46.805
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	0	0
IV. CASA ȘI CONTURII LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	88.043	88.043
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	2.735.614	745.356
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	377.342	377.342
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	377.342	377.342
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457+4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	13.993.268	7.219.405
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-10.880.312	-6.096.707
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04+12+14)	17	15	2.301.532	1.643.951
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16		
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	0	0
I. VENITURI ÎN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	0	0
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	0	0



		F10 - pag. 2			
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	0	0	
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24			
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25	0	0	
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26	0	0	
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27			
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28	0	0	
J. CAPITAL ȘI REZERVE					
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	200	200	
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	200	200	
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31	0	0	
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32	0	0	
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33	0	0	
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34	0	0	
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35	0	0	
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	0	0	
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	40	40	
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38	0	0	
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39	0	0	
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40	0	0	
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	43	41	2.283.240	
	SOLD D (ct. 117)	44	42	0	
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRȘITUL PERIOADEI DE RAPORTARE					
	SOLD C (ct. 121)	45	43	18.052	
	SOLD D (ct. 121)	46	44	0	
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	0	0	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	2.301.532	1.643.951	
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47	0		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48	0	0	
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	2.301.532	1.643.951	

Administrator LUXURY HOME SRL

ACHIM ANDREEA CORINA

Semnatura _____

ANEXA NR. 2 BILANT PRESCURTAT AI CENTRUM INVEST 30.06.2025 (inainte si dupa divizare)

F10 - pag. 1				
SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORIILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII				
Cod 10		la data de 30.06.2025		- lei -
Denumirea elementului (formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col. 5)	Nr.rd. DNP nr. 3100/2024	Nr. rd.	Sold la:	
			Inainte de divizare	Dupa divizare
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+207+4094+208-280-290-4904)	01	01	1.021	1.021
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE (ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935-4903)	02	02	0	5.441.186
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267*-296*)	03	03	0	0
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	1.021	5.442.207
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332+341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378+381+/-388+4091-391-392-393-394-395-396-397-398- din ct.4428-4901)	05	05	0	1.990.258
II. CREAȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+428+431**+436**+437**+4382+441**+4424+ din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	0	0
2. Creațe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)	0	0
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	0	0
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	0	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.000	1.000
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	1.000	1.991.258
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453***+455+456***+457+4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	1.065	6.774.928
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-65	-4.783.670
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	956	658.537
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453***+455+456***+4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16		
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	0	0
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	0	0
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	0	0

F10 - pag. 2				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25	0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28	0	0
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	1.000	689.120
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	1.000	689.120
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31	0	0
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32	0	0
4. Patrimoniul Institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33	0	0
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34	0	0
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	0	0
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	0	0
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38	0	0
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40	0	30.539
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	43	41	0
	SOLD D (ct. 117)	44	42	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRȘITUL PERIOADEI DE RAPORTARE				
	SOLD C (ct. 121)	45	43	0
	SOLD D (ct. 121)	46	44	44
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	0	0
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	956	658.537
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47	0	
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48	0	0
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	956	658.537

Administrator AI CENTRUM INVEST SRL

ACHIM IOAN-LUCIAN

Semnatura _____



ANEXA NR. 3 ELEMENTE DE ACTIV SI PASIV CARE URMEAZA A FI TRANSFERATE CATRE AI CENTRUM INVEST (Societatea Beneficiara)

ELEMENTE DE ACTIV TRANSFERATE					
NR. GRUPA	NR. INV	DENUMIRE	VALOARE DE INVENTAR	AMORTIZARE CUMULATA	VALOARE CONTABILA
1		AMENAJARE PARCARE	48.450,00 lei	16.957,50 lei	31.492,50 lei
1	TOTAL GR.	AMENAJARI TERENURI (CONT 2112)	48.450,00 lei	16.957,50 lei	31.492,50 lei
2	19011	IMOBIL C2 CF 105726-C2 CISPADIE STR TRANSILVANIEI 1	1.612.449,40 lei	97.418,83 lei	1.515.030,57 lei
2	3	IMOBIL C1 105726-C1-U4, JUD.SIBIU, CISPADIE STR TRANSILVANIEI 1, PARTER 187.2 MP SPATIU COMERCIAL 5	532.657,94 lei	49.651,56 lei	483.006,38 lei
2	4	IMOBIL C1 105726-C1-U5 JUD.SIBIU, CISPADIE STR TRANSILVANIEI 1, PARTER 117.4 MP SPATIU COMERCIAL 4	364.036,62 lei	31.853,22 lei	332.183,40 lei
2	00004	AMENAJARE	527.972,79 lei	18.698,98 lei	509.273,81 lei
2	19012	AMENAJARE	2.109.782,00 lei	74.721,46 lei	2.035.060,54 lei
2	TOTAL GR.	CONSTRUCTII (CONT 212)	5.146.898,75 lei	272.344,05 lei	4.874.554,70 lei
3		IMOBILIZARI IN CURS (CONT 231)	535.138,90 lei	- lei	535.138,90 lei
3	TOTAL GR.	IMOBILIZARI IN CURS (CONT 231)	535.138,90 lei	- lei	535.138,90 lei
4		PRODUCTIE IN CURS (LUCRARI INVESTITII SI MODERNIZARE IMOBIL)	1.990.257,68 lei	- lei	1.990.257,68 lei
4	TOTAL GR.	PRODUCTIE IN CURS (CONT 332)	1.990.257,68 lei	- lei	1.990.257,68 lei
Total ACTIVE imobilizate transferate					5.441.186,10 lei
Total ACTIVE circulante transferate					1.990.257,68 lei
Total ACTIVE transferate					7.431.443,78 lei
ELEMENTE DE DATORII TRANSFERATE					
Cont	4511	CREDITARE - CARGO TRANS	6.114.947,90 lei		
Cont	4551	CREDITARE ASOCIATI - ACHIM IOAN LUCIAN	658.915,35 lei		
TOTAL DATORII TRANSFERATE					6.773.863,25 lei
ELEMENTE DE CAPITALURI PROPRII TRANSFERATE					
Cont	1171	Rezultatul Reportat	657.580,53 lei		
TOTAL CAPITALURI PROPRII TRANSFERATE					657.580,53 lei
Total PASIVE transferate					7.431.443,78 lei

Administrator LUXURY HOME SRL

ACHIM ANDREEA CORINA Semnatura _____

Administrator AI CENTRUM INVEST SRL

ACHIM IOAN-LUCIAN Semnatura _____



ANEXA NR. 4 BILANT DE DIVIZARE PRIN DESPRINDERE LUXURY HOME S.R.L. SRL LA DATA DE 30.06.2025

DENUMIREA ELEMENTULUI		Nr. rd	30.06.2025				
			LUXURY HOME	AI CENTRUM INVEST		LUXURY HOME	AI CENTRUM INVEST
			Societatea divizată înainte de divizare (Lei)	Societatea beneficiară înainte de divizare (Lei)	Elemente transferate în cadrul divizării (Lei)	Societatea divizată după divizare (Lei)	Societatea beneficiară după divizare (Lei)
A	ACTIVE IMOBILIZATE					-	-
	IMOBILIZARI NECORPORALE	1	252	1.021		252	1.021
	IMOBILIZARI CORPORALE	2	13.180.552		5.441.186	7.739.366	5.441.186
	IMOBILIZARI FINANCIARE	3	1.040			1.040	-
	ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL (rd.01 la 03)	4	13.181.844	1.021	5.441.186	7.740.658	5.442.207
B	ACTIVE CIRCULANTE					-	-
	STOCURI	5	2.600.766		1.990.258	610.508	1.990.258
	CREANTE	6	46.805			46.805	-
	INVESTITI FINANCIARE PE TERMEN SCURT	7				-	-
	CASA SI CONTURI LA BANCII	8	88.043	1.000		88.043	1.000
	ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL (rd 05 la 08)	9	2.735.614	1.000	1.990.258	745.356	1.991.258
C	CHELTUIELI IN AVANS	10	377.342			377.342	-
D	DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	11	13.993.268	1.065	6.773.863	7.219.405	6.774.928
E	ACTIVE CIRCULANTE NETE ,RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd 09+10-11-17)	12	10.880.312	-65	-4.783.606	-6.096.706	-4.783.671
F	TOTAL ACTIVE – DATORII CURENTE (rd 04+12)	13	2.301.532	956	657.581	1.643.951	658.537
G	DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	14				-	-
H	PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	15				-	-
I	VENITURI IN AVANS (rd.17+18), din care:	16				-	-
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	17				-	-
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	18				-	-
J	TOTAL ACTIVE NETE (rd.13-14-15-18)		2.301.532	956	657.581	1.643.951	658.537
K	CAPITAL SI REZERVE		240	1.000		240	1.000
	CAPITAL (rd20 la 22)	19	200	1.000		200	1.000
	Capital subscris nevarsat	20				-	-

Capital subscris varsat	21	200	1.000		200	1.000
MAJORARE CAPITAL SOCIAL in urma divizării	22				-	688.120
PRIME DE CAPITAL	23				-	-30.539
REZERVE DIN REEVALUARE	SoldC 24				-	-
	SoldD 25				-	-
REZERVE Legale	26	40			40	-
Alte REZERVE	27				-	-
REZULTATUL REPORTAT	SoldC 28	2.283.240		657.581	1.625.659	-
	SoldD 29				-	-
REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR	SoldC 30	18.052			18.052	-
	SoldD 31		44		-	44
Repartizarea profitului	32				-	-
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd.19+23+24-25+26+27+28-29+30-31+32)	33	2.301.532	956	657.581	1.643.951	658.537
Patrimoniul public	34	-	-		-	-
CAPITALURI – TOTAL (rd.33+34)	34	2.301.532	956	657.581	1.643.951	658.537

Administrator LUXURY HOME SRL

ACHIM ANDREEA CORINA

Semnatura _____

Administrator AI CENTRUM INVEST SRL

ACHIM IOAN-LUCIAN

Semnatura _____



ANEXA NR. 5 DATE DE IDENTIFICARE DIN PUNCT DE VEDERE CADASTRAL AL IMOBILELOR TRANSFERATE

Nr inventar	Descrierea detaliata a activului	Numar extras CF	Referinta cartea funciara
19011	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscisa in CF 105726-C1; Constructie Loc. Cismadie, Cartier /, Strada Transilvaniei, Nr. 1, Jud. Sibiu inscisa in CF 105726-C2	Carte Funciara Nr. 105726 Cismadie	Nr. CF vechi:8862 Top 1544/1/3
3	Constructie Loc. Cismadie, Cartier /, Strada Transilvaniei, Nr. 1, Jud. Sibiu inscisa in 105726-C1-U4	Carte Funciara Nr. 105726-C1-U4 Cismadie	117.4 MP Suprafata utila
4	Constructie Loc. Cismadie, Cartier /, Strada Transilvaniei, Nr. 1, Jud. Sibiu inscisa in 105726-C1-U5	Carte Funciara Nr. 105726-C1-U5 Cismadie	187.20 MP Suprafata utila

Administrator LUXURY HOME SRL

ACHIM ANDREEA CORINA

Semnatura _____

Administrator AI CENTRUM INVEST SRL

ACHIM IOAN-LUCIAN

Semnatura _____

COALĂ ALBĂ





BALANTA DE VERIFICARE CU 4 SERII DE EGALITATI LA LUNA 06/25

(Sintetica)

(Lei)

Cont	Denumire	SOLDURI INITIALE AN		RULAJE LUNARE		RULAJE CUMULATE AN		SOLDURI FINALE	
		Debit	Credit	Debit	Credit	Debit	Credit	Debit	Credit
101	Capital Social		200.00						
106	Rezerve								200.00
10	Capital Si Rezerve		40.00						40.00
117	Rezultatul Reportat		240.00						
11	Rezultatul Reportat		2,385,586.24						
121	Profit Si Pierdere	102,346.42				102,346.42			2,283,239.82
12	Rez. Exercitiului	102,346.42		184,147.75	110,613.06	102,346.42			2,283,239.82
162	Credite Bc Termen L			184,147.75	110,613.06	706,064.82	826,463.28		18,052.04
16	Impr.si Dat.asimil.		274,999.91	24,999.99		706,064.82	826,463.28		18,052.04
1	Clasa 1	102,346.42	2,660,826.15	24,999.99		149,999.94			124,999.97
208	Alte Imobiliz.necorp	1,036.48		24,999.99		149,999.94			124,999.97
20	Imobiliz.necorporale	1,036.48		209,147.74	110,613.06	958,411.18	826,463.28		2,426,531.83
211	Terenuri							1,036.48	
212	Constructii	6,982,919.59					21,155.25	1,036.48	
213	Inst.tehn.mij.trans	5,146,898.75						6,961,764.34	
214	Mobilier,birolica	231,166.28						5,146,898.75	
21	Imobiliz.corporale	371,544.68					90,381.00	140,785.28	
231	Imobil Corp.in Curs	12,732,529.30						371,544.68	
23	Imobilizari In Curs	568,142.29		2,282.00			111,536.25	12,620,993.05	
267	Creante Imobilizate	568,142.29		2,282.00		363,395.44		931,537.73	
26	Imobiliz.financiare	1,040.00				363,395.44		931,537.73	
280	Amort.imobiliz.necor	1,040.00						1,040.00	
281	Amort.imobiliz.corp.		633.00		25.32			1,040.00	
28	Amort.priv.imobiliz.		324,283.34		14,225.78		151.92		784.92
2	Clasa 2	13,302,748.07	324,916.34		14,251.10	37,658.75	85,354.68		371,979.27
301	Materii Prime	836.33		2,282.00	14,251.10	37,658.75	85,354.68		372,764.19
302	Mat.consumabile			3,251.14	2,173.54	401,054.19	197,042.85	13,554,607.26	372,764.19
303	Obiecte Inv.			1,352.70	1,352.71	3,251.14	2,188.31	1,899.16	
30	Stoc. Mater.mat-ale	528,651.69				6,702.81	6,702.82	-0.01	
		529,488.02		4,603.84	3,526.25	3,401.89	3,401.90	528,651.68	
						13,355.84	12,293.03	530,550.83	

LUXURY HOME SRL

Nr.reg.com. : J32/206/2018

CIF: 38855740

Sediu: CISMADIE, Str. MAGURIL, Nr. 113

Judetul: SIBIU

Capital social: 200.00



BALANTA DE VERIFICARE CU 4 SERII DE EGALITATI LA LUNA 06/25

(Sintetica)

(Lei)

41

Cont	Denumire	SOLDURI INITIALE AN		RULAJE LUNARE		RULAJE CUMULATE AN		SOLDURI FINALE	
		Debit	Credit	Debit	Credit	Debit	Credit	Debit	Credit
331	Prod.curs Executie	1,990,257.68						1,990,257.68	
33	Prod.curs Executie	1,990,257.68						1,990,257.68	
345	Produse Finite			11,680.00	11,680.00	11,680.00	11,680.00		
34	Produse			11,680.00	11,680.00	11,680.00	11,680.00		
371	Marfuri	521.40		2,097.23	1,991.36	66,116.13	66,053.87	583.66	
37	Marfuri	521.40		2,097.23	1,991.36	66,116.13	66,053.87	583.66	
381	Ambalaje	294.35						294.35	
38	Ambalaje	294.35						294.35	
3	Clasa 3	2,520,561.45		18,381.07	17,197.61	91,151.97	90,026.90	2,521,686.52	
401	Furnizori		155,159.79	29,823.80	29,417.93	670,945.79	629,670.79		113,884.79
409	Furnizori Debitori	91,932.50				-10,000.00		81,932.50	
40	Furnizori Si Clasim		63,227.29	29,823.80	29,417.93	660,945.79	629,670.79		31,952.29
411	Clienti	99,715.73		114,945.34	105,753.84	817,352.69	900,947.60	16,120.82	
419	Clienti Creditori		3,726.22		-5,135.77		-682.11		3,044.11
41	Clienti Si Clasim.	95,989.51		114,945.34	100,618.07	817,352.69	900,265.49	13,076.71	
421	Pers.remun.datorate		8,070.00	13,709.00	16,279.00	74,616.00	89,392.00		22,846.00
42	Personal Si Clasim.		8,070.00	13,709.00	16,279.00	74,616.00	89,392.00		22,846.00
431	Asiguran Sociale		5,155.00	5,610.00	5,487.00	30,260.00	30,588.00	5,483.00	
436	Cam (contr.as.pl.munca)		318.00	346.00	346.00	1,875.00	1,903.00		346.00
438	Alte Dat.creante Soc	15,456.00					2,183.00	13,273.00	
43	Asig.soc.pr.soc.asim		-9,983.00	5,956.00	5,833.00	32,135.00	34,674.00		-7,444.00
441	Impozitul Pe Profit			3.00	268.00	3,407.00	3,672.00		265.00
4423	T.v.a. De Plata			-751.00	7,195.99	1,524.50	17,894.00		16,369.50
4424	T.v.a De Recuperat	9,820.80				38,342.70	48,163.50		
4426	T.v.a. Deductibila			2,823.22	2,823.22	84,160.51	84,160.51		
4427	Tva Col.vinz.mat			10,019.21	10,019.21	63,711.81	63,711.81		
442802	Tva Neex Gest Am	7,147.18						7,147.18	
4428FR	Tva Neexfr La Plata	11,166.74		886.73	591.28	5,071.32	13,846.53	2,391.53	
4428	T.v.a. Neexigibila	18,313.92		886.73	591.28	5,071.32	13,846.53	9,538.71	

BALANTA DE VERIFICARE CU 4 SERII DE EGALITATI LA LUNA 06/25

(Sintetica)

(Lei)

Cont	Denumire	SOLDURI INITIALE AN		RULAJE LUNARE		RULAJE CUMULATE AN		SOLDURI FINALE	
		Debit	Credit	Debit	Credit	Debit	Credit	Debit	Credit
442	T.v.a.	28,134.72		12,978.16	20,629.70	192,810.84	227,776.35		6,830.79
444	Impozit Sal.buget St		818.00	1,007.00	956.00	5,055.00	5,193.00		956.00
446	Alte Imp.taxe Asim.			4,571.00	402.00	35,015.00	72,214.00		37,199.00
44	Bug.stfd.sp.asimil.	27,316.72		18,559.16	22,255.70	236,287.84	308,855.35		45,250.79
451	Decontari in Grup.		8,126,719.57		121,821.43		241,402.49		8,368,122.06
455	Sume Dat.asoc.		3,456,366.80						3,456,366.80
45	Grup Si Asociati		11,583,086.37		121,821.43		241,402.49		11,824,488.86
462	Creditori Diversi		1,845,415.64				-2,030.00		1,843,385.64
46	Deb. Si Cred.diversi		1,845,415.64				-2,030.00		1,843,385.64
471	Chelt.inreg.in Avans	332,110.17			4,375.14	71,483.00	26,250.84	377,342.33	
473	Dec.op.in C.lamurire	5,019.78		169.36	351.95	3,067.46	3,067.46	5,019.78	
47	Ct.reg.-asimilate	337,129.95		169.36	4,727.09	74,550.46	29,318.30	382,362.11	
4	Clasa 4	572,368.90	13,601,749.02	183,162.66	300,952.22	1,895,887.78	2,231,548.42	503,227.14	13,868,267.90
5121	Displia Banca In Lei	54,710.34		170,229.65	146,444.02	1,425,435.70	1,418,376.14	61,769.90	
5124	Cont.la Banci Deize	661.80				23,689.57	23,640.00	711.37	
5125	Sume Curs Decontare	10,106.99		36,749.15	36,811.15	258,519.60	256,904.35	11,722.24	
512	Cont. Cur. La Banci	65,479.13		206,978.80	183,255.17	1,707,644.87	1,698,920.49	74,203.51	
51	Conturi La Banci	65,479.13		206,978.80	183,255.17	1,707,644.87	1,698,920.49	74,203.51	
5311	Casa In Lei	23,987.54		19,065.18	13,203.29	83,122.24	91,520.29	15,589.49	
531	Casa	23,987.54		19,065.18	13,203.29	83,122.24	91,520.29	15,589.49	
532	Alte Valori			2,205.00	1,750.00	8,645.00	10,395.00	-1,750.00	
53	Casa	23,987.54		21,270.18	14,953.29	91,767.24	101,915.29	13,839.49	
581	Viramente Interne			83,648.23	83,648.23	609,629.72	609,629.72		
58	Viramente Interne			83,648.23	83,648.23	609,629.72	609,629.72		
5	Clasa 5	89,466.67		311,897.21	281,856.69	2,409,041.83	2,410,465.50	88,043.00	
601	Ch.matarii Prime			2,173.54	2,173.54	2,188.31	2,188.31		
602	Chelt cu Mat.consum.			1,352.71	1,352.71	6,702.82	6,702.82		
603	Ch.obiecte Inventar					3,401.90	3,401.90		
604	Chelt.mat.nestocate			0.08	0.08	1,176.87	1,176.87		

LUXURY HOME SRL

Nr.reg.com. : J32/206/2018

CIF: 38855740

Sediu: CISMADIE, Str. MAGURII, Nr. 113

Judetut: SIBIU

Capital social: 200.00



BALANTA DE VERIFICARE CU 4 SERII DE EGALITATI LA LUNA 06/25

(Simetlica)

(Lei)

43

Cont	Denumire	SOLDURI INITIALE AN		RULAJE LUNARE		RULAJE CUMULATE AN		SOLDURI FINALE	
		Debit	Credit	Debit	Credit	Debit	Credit	Debit	Credit
605	Ch.energie Si Apa			2,409.28	2,409.28	2,238.47	2,238.47		
607	Chelt.cu Marfurile			1,991.36	1,991.36	66,053.87	66,053.87		
60	Ch.mat.pr.mat.mrf.			7,926.97	7,926.97	81,762.24	81,762.24		
611	Chelt.intretin.repar			1,100.00	1,100.00	2,900.00	2,900.00		
612	Chelt.cu Red.loc.ch.					1,800.00	1,800.00		
613	Chelt.prime De Asig.			498.64	498.64	2,991.84	2,991.84		
61	Ch.lucr.serv.extert			1,598.64	1,598.64	7,691.84	7,691.84		
623	Chelt.prot.red.publ					200.40	200.40		
624	Chelt.transp.bun.per			67.23	67.23	142.23	142.23		
626	Ch.posttaxe Tel			359.18	359.18	2,136.18	2,136.18		
627	Ch.serv.banc.asim			628.24	628.24	4,438.76	4,438.76		
628	Alt.chelt.exec.terti			11,726.46	11,726.46	68,081.08	68,081.08		
62	Ch.alt.serv.ex.terti			12,781.11	12,781.11	74,998.65	74,998.65		
635	Ch.alte Imp.taxa			5,634.50	5,634.50	25,177.00	25,177.00		
63	Ch.taxa.Imp.vars.as.			5,634.50	5,634.50	25,177.00	25,177.00		
641	Ch.salarii Personal			16,279.00	16,279.00	89,392.00	89,392.00		
642	Cheltuieli Cu Tichetele			1,750.00	1,750.00	10,395.00	10,395.00		
646	Ch.cam (contr.as.pt.munca)			346.00	346.00	1,903.00	1,903.00		
64	Chelt.cu Personalul			18,375.00	18,375.00	101,690.00	101,690.00		
658	Alte Chelt.exploat.			409.00	409.00	22,367.26	22,367.26		
65	Alte Chelt.exploat.			409.00	409.00	22,367.26	22,367.26		
665	Ch.diff.curs Valutar					103.50	103.50		
666	Chelt. Dobinzi			122,906.43	122,906.43	250,376.48	250,376.48		
66	Ch.financiare			122,906.43	122,906.43	250,479.98	250,479.98		
6811	Ch.expl.amort.imobil			14,251.10	14,251.10	138,228.85	138,228.85		
681	Ch.expl.amort.proviz			14,251.10	14,251.10	138,228.85	138,228.85		
68	Ch.amort.prov.infi			14,251.10	14,251.10	138,228.85	138,228.85		
691	Ch.cu Impoz.profit			265.00	265.00	3,669.00	3,669.00		

LUXURY HOME SRL
Nr.reg.com. : J32/206/2018
CIF: 38855740
Sediul: CISMADIE, Str. MAGURII, Nr. 113
Judetul: SIBIU
Capital social: 200.00

BALANTA DE VERIFICARE CU 4 SERII DE EGALITATI LA LUNA 06/25

(Sintetica)
(Lei)

Cont	Denumire	SOLDURI INITIALE AN		RULAJE LUNARE		RULAJE CUMULATE AN		SOLDURI FINALE	
		Debit	Credit	Debit	Credit	Debit	Credit	Debit	Credit
69	Ch.impoz.pf.alte lm.			265.00	265.00	3,669.00	3,669.00		
6	Cheltuieli			184,147.75	184,147.75	706,064.82	706,064.82		
701	Venit.vinz.prod.fini			807.35	807.35	4,117.82	4,117.82		
704	Ven.lucrari.servicii			79,888.68	79,888.68	326,237.29	326,237.29		
706	Ven.redev.loc.chirii					61,527.60	61,527.60		
707	Ven.vinzari Material			29,916.91	29,916.91	58,449.47	58,449.47		
70	Cifra De Afaceri			110,612.94	110,612.94	450,332.18	450,332.18		
711	Ven.din Prod.stocata			11,680.00	11,680.00	11,680.00	11,680.00		
71	Variatia Stocurilor			11,680.00	11,680.00	11,680.00	11,680.00		
758	Alte Ven.din Exploat					273,784.15	273,784.15		
75	Alte Ven.exploatare					273,784.15	273,784.15		
766	Venit Din Dobinzi			0.12	0.12	0.53	0.53		
76	Venituri Financiare			0.12	0.12	0.53	0.53		
7	Clasa 7			122,293.06	122,293.06	735,796.86	735,796.86		
Total:		16,587,491.51	16,587,491.51	1,031,311.49	1,031,311.49	7,197,408.63	7,197,408.63	16,667,563.92	16,667,563.92

Administrator,
Achim Andreea Corina

COALĂ ALBĂ



AI CENTRUM INVEST
Nr.reg.com. : J2025037403000
CIF: 51857306
Sediul: ORAS CISNADIE, Str. MAGURII, Nr. 113
Judetul: SIBIU
Capital social: 1000.00

BALANTA DE VERIFICARE CU 4 SERII DE EGALITATI LA LUNA 06/25

(Sintetica)
(Lei)

Cont	Denumire	SOLDURI INITIALE AN		RULAJE LUNARE		RULAJE CUMULATE AN		SOLDURI FINALE	
		Debit	Credit	Debit	Credit	Debit	Credit	Debit	Credit
101	Capital Social								
10	Capital Si Rezerve					1,000.00	2,000.00		1,000.00
121	Profit Si Pierdere					1,000.00	2,000.00		1,000.00
12	Rez. Exercitiului			44.38		44.38		44.38	
1	Clasa 1			44.38		44.38		44.38	
201	Chelt.de Constituire			44.38		1,044.38	2,000.00	44.38	1,000.00
20	Imobiliz.necorporale					1,065.00		1,065.00	
280	Amort.imobiliz.necor					1,065.00		1,065.00	
28	Amort.priv.imobiliz.				44.38		44.38		44.38
2	Clasa 2				44.38	1,065.00	44.38	1,065.00	44.38
404	Furnizori Imobiliz.						1,065.00		1,065.00
40	Furnizori Si Ct.asim						1,065.00		1,065.00
456	Dec.cu Asoc.priv.cap						1,000.00		
45	Grup Si Asociati					1,000.00	1,000.00		
4	Clasa 4					1,000.00	2,065.00		1,065.00
5311	Casa In Lei					1,000.00		1,000.00	
531	Casa					1,000.00		1,000.00	
53	Casa					1,000.00		1,000.00	
5	Clasa 5					1,000.00		1,000.00	
6811	Ch.expl.amort.imobil			44.38	44.38	44.38	44.38		
681	Ch.expl.amort.proviz			44.38	44.38	44.38	44.38		
68	Ch.amort.prov.infl			44.38	44.38	44.38	44.38		
6	Cheltuieli			44.38	44.38	44.38	44.38		
Total:				88.76	88.76	4,153.76	4,153.76	2,109.38	2,109.38

Administrator, Contabil,

COALĂ ALBĂ





R O M Â N I A
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Biroul Individual Notarial Mărginean Răzvan-Emilian
Licență de funcționare numărul 166/20.05.2024
Sediul: mun. Sibiu, str. Moldovei, nr. 2, subapart. nr. 1, județul Sibiu
Tel/Fax: 0369-429.571/ 0754.472.732; E-mail:
bnpmarginean@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr.2386

anul: 2025 luna: octombrie ziua: 10

În fața mea, **MĂRGINEAN RĂZVAN-EMILIAN**- notar public, la sediul biroului s-au prezentat: -----

- **ACHIM ANDREEA CORINA**, cetățean român, născută la data de 04.08.1986 domiciliată în Cîsnădie, județul Sibiu, str. Magurii, nr. 113, identificată cu cartea de identitate seria SB nr. 777450 eliberată la data de 09.11.2016 de către SPCLEP Cîsnădie, valabilă până la data de 04.08.2026, CNP 2860804323948, în calitate de asociat și administrator al societății **LUXURY HOME S.R.L.** cu sediul în Cîsnădie, str. Transilvaniei, nr. 1, județul Sibiu, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J2018000206328, Cod Fiscal 38855740

- **ACHIM IOAN LUCIAN**, cetățean român, născut la data de 01.04.1981, domiciliat în Cîsnădie, str. Magurii, nr. 113, județul Sibiu, identificat cu cartea de identitate seria SB nr. 786009, eliberată de SPCLEP Cîsnădie la data de 01.02.2017, valabilă până la data de 01.04.2027, CNP 1810401324805, în calitate de asociat al societății **LUXURY HOME S.R.L.** cu sediul în Cîsnădie, str. Transilvaniei, nr. 1, județul Sibiu, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J2018000206328, Cod Fiscal 38855740 și în calitate de asociat unic al societății **AI CENTRUM INVEST S.R.L.** cu sediul în Cîsnădie, str. Magurii, nr. 113, județul Sibiu, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J2025037403000, Cod Fiscal 51857306

- **DÂRDEA DANIELA-ELENA**, CNP 2810723324855, domiciliată în mun. Sibiu, str. Ștefan cel Mare, nr. 17, ap. 2, jud. Sibiu, identificată cu carte de identitate seria SB, numărul 955352, cu valabilitate 05.12.2020-23.07.2030, în calitate de expert contabil,

- care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul și consecințele juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și **au semnat unicul exemplar original.** -----

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat impozit în sumă -/-/- lei, potrivit chitanței nr.-/-/2025

S-a perceput taxă CF - cod tarif 2.3.1, în sumă de -/-/- lei, potrivit chitanței nr.-/-/2025.

S-a perceput onorariul în sumă de 100,00 lei + TVA, potrivit OP/2025.

NOTAR PUBLIC

MĂRGINEAN RĂZVAN-EMILIAN

L.S.

Prezentul **DUPLICAT** s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de **Mărginean Răzvan-Emilian**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC

MĂRGINEAN RĂZVAN-EMILIAN

