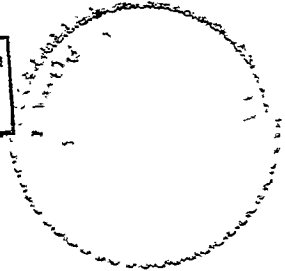


813352



DUPLICAT



PROIECT DE DIVIZARE PARȚIALĂ A SOCIETĂȚII

TISA RESIDENCE SRL

(Data 13.03.2026)

VIZAT SPRE PUBLICARE PE PAGINA DE INTERNET
A SOCIETĂȚII www.gaudiaccommodation.ro,
CONFORM ART. 242(2¹) DIN LEGEA NR. 31/1990
IAR CONFORM ART. 242(2³), PROIECTUL SE VA
PUBLICA PE PAGINA WEB A REGISTRULUI COMERȚULUI
REGISTRATOR REGISTRUL COMERȚULUI
ONIGA OCTAVIANA-DORELA

17.03.2026



PAGINĂ ALBĂ

CUPRINS

I. Elemente de identificare ale Societății care se divizează

II. Fundamentarea și condițiile divizării

III. Metoda de evaluare utilizată în divizare. Active și pasive ce urmează a fi transferate Societății Beneficiare

IV. Data situațiilor financiare de divizare

V. Condițiile alocării de părți sociale la Societatea Beneficiară. Elemente de capitaluri proprii alocate Societății Beneficiare. Structura capitalului social al Societății Divizate și al Societății Beneficiare ulterior divizării

VI. Data Efectivă a Divizării. Data de la care partile sociale care se alocă la Societatea Beneficiară asociaților Societății care se divizează dau deținătorului dreptul de a participa la beneficii și orice condiții speciale ce afectează acest drept

VII. Rata de schimb a părților sociale și cuantumul eventualelor plăți în numerar

VIII. Cuantumul primei de divizare

IX. Avantaje speciale acordate experților, membrilor Consiliului de Administrație, directorilor și auditorilor Societății care se divizează sau celor ai Societății Beneficiare

X. Drepturi speciale conferite asociaților Societății Beneficiare

XI. Data de la care tranzacțiile Societății care se divizează sunt considerate, din punct de vedere contabil, ca aparținând Societății Beneficiare

XII. Situația particulară a unor elemente patrimoniale

XIII. Aspectele fiscale ale divizării

XIV. Diverse

XV. Anexe

I. ELEMENTE DE IDENTIFICARE ALE SOCIETĂȚII CARE SE DIVIZEAZĂ

Denumirea societății care se divizează este **TISA RESIDENCE SRL** - denumită „Societatea Divizată“ sau „Societatea“ sau „TISA“ în prezentul proiect de divizare parțială (denumit în continuare „Proiectul de Divizare“).

Sediul social al TISA RESIDENCE SRL se află în mun. Cluj-Napoca, str. Zăvoiuului, nr. 5, et. Subsol, ap. Spatiu servicii, jud. Cluj.

Societatea are urmatorul sediu secundar (punct de lucru): Cluj-Napoca, Str. Antonio Gaudi, nr. 47, apartament 3, jud. Cluj.

Forma juridică: societate cu răspunere limitată.

Date de identificare: nr. în Registrul Comerțului: J2016001374121, CIF RO 35895243.

Durata de funcționare a TISA RESIDENCE este nelimitată, conform actului constitutiv al Societății.

Obiectul principal de activitate al TISA RESIDENCE este cod CAEN 5520 (Rev. Caen 3) – ”Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată”.

Capitalul social. Parti sociale.

La data întocmirii prezentului Proiect de Divizare, capitalul social subscris și vărsat al Societății TISA RESIDENCE este de 1000 lei, reprezentând 100 părți sociale, cu o valoare nominală de 10 lei/parte socială.

La data de 31.12.2025 - data situațiilor financiare utilizate pentru stabilirea condițiilor divizării, capitalul social subscris și vărsat al Societății TISA RESIDENCE era deținut de către asociații societății astfel:

1. **NICORA ALINA ANTONELA**, persoană fizică română, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, Gornului, nr. 7, bl. C7, sc. 2, et. 1, ap. 14, jud. Cluj, deținea un număr de 25 parti sociale, cu valoare nominală de 10 lei/parte socială, aport la capital: 250 lei, aport vărsat total: 250 lei, aport vărsat în lei: 250, reprezentând 25% din capitalul social al TISA RESIDENCE;
2. **PUȘCAȘ RAUL MARIUS**, persoană fizică română, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, B-dul Nicolae Titulescu, nr. 35, bl. B2, et. IV, ap. 9, jud. Cluj, deținea un număr de 25 parti sociale, cu valoare nominală de 10 lei/parte socială, aport la capital: 250 lei, aport vărsat total: 250 lei, aport vărsat în lei: 250, reprezentând 25% din capitalul social al TISA RESIDENCE;
3. **PUȘCAȘ IOANA VIORICA**, persoană fizică română, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, str. Sperantei, nr. 16, jud. Cluj, deținea un număr de 25 parti sociale, cu valoare nominală de 10 lei/ parte socială, aport la capital: 250 lei, aport vărsat total: 250 lei, aport vărsat în lei: 250, reprezentând 25% din capitalul social al TISA RESIDENCE;
4. **NICORA MARIUS-LUCIAN**, persoană fizică română, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, Gornului, nr. 7, bl. C7, sc. 2, et. 1, ap. 14, jud. Cluj, deținea un număr de 25 parti sociale, cu valoare nominală de 10 lei/parte socială, aport la capital: 250 lei, aport vărsat total: 250 lei, aport vărsat în lei: 250, reprezentând 25% din capitalul social al TISA RESIDENCE;

TISA RESIDENCE SRL este administrată de doi administratori asociați, conform Actului Constitutiv al societății:



1. Pușcaș Raul-Marius – Administrator;

2. Nicora Marius-Lucian – Administrator.

Partile sociale ale TISA RESIDENCE SRL nu sunt admise la tranzacționare în cadrul unei piețe reglementate, fiind transmisibile către terți prin cesiune, structura asociatilor putând suferi modificări până la Data Efectivă a divizării (astfel cum acest termen este definit mai jos în secțiunea VI). Efectele divizării se vor produce asupra asociatilor înscriși în Registrul Asociaților la Data Efectivă a divizării.



1.1. FUNDAMENTAREA ȘI CONDIȚIILE DIVIZĂRII

1.1.1. Fundamentarea legală și etapele generale ale divizării

1.1.1.1. Fundamentarea legală

Prezentul Proiect de Divizare este întocmit în temeiul dispozițiilor art. 250 ind 1 lit. a) (desprindere în interesul asociatilor), raportat la art. 238 și următoarele din Legea nr. 31/1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare „Legea nr. 31/1990“), și al Hotărârii Adunării Generale a Asociaților TISA RESIDENCE nr. 1 din data de 20.02.2026.

De asemenea, au fost respectate prevederile:

a. Legii nr. 82/1991 a contabilității, republicată, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare „Legea 82/1991“);

b. Ordinului Ministrului Finanțelor nr. 1802 din 29.12.2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare;

c. Ordinului Ministrului Finanțelor nr. 897/2015 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reflectarea în contabilitate a principalelor operațiuni de fuziune, divizare, dizolvare și lichidare a societăților, precum și de retragere sau excludere a unor asociați din cadrul societăților, cu modificările și completările ulterioare (denumite în continuare „Normele Metodologice“);

d. Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare „Codul Fiscal“;

e. Legii nr. 265/2022 privind Registrul Comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în Registrul Comerțului;

f. Legii nr. 53/2003 privind Codul Muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare „Codul Muncii“);

g. Legii nr. 67/2006 privind protecția drepturilor salariaților în cazul transferului întreprinderii, al unității sau al unor părți ale acestora, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare „Legea 67/2006“),

Precum și ale tuturor dispozițiilor legale care sunt sau ar putea fi sau deveni incidente.

1.2. Etapele generale ale divizării (procesul de divizare)

Asociații TISA RESIDENCE SRL au hotărât și aprobat, de principiu, divizarea parțială a societății TISA RESIDENCE SRL prin desprinderea unei părți din patrimoniul acesteia și transferul acestei părți către societatea existentă, denumită VELOCITY INVEST SRL (CUI: 37014307, J2017000363129), această societate fiind denumită în continuare „Societatea Beneficiară“.

În vederea realizării divizării parțiale, conform prevederilor art. 238-251 din Titlul VI al Legii nr. 31/1990 - Dizolvarea, fuziunea și divizarea societăților, coroborate cu art. 236-243 din Codul Civil, urmează să se parcurgă următoarele etape:

i. Prezentul Proiect de Divizare urmează să fie depus la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj spre a fi menționat în Registrul Comerțului și publicat pe pagina proprie web a societății Tisa Residence (www.gaudiaccommodation.ro) în condițiile prevăzute de art 242 alin 2 ^1 Din legea nr 31/1990, cu cel puțin o lună înaintea datei la care asociații TISA RESIDENCE SRL urmează să hotărască asupra divizării, inclusiv asupra aprobării actului modificator al actului constitutiv al Societății Beneficiare și asupra actului modificator al actului constitutiv al Societății Divizate.

ii. Având în vedere că, prin Hotărârea Adunării Generale a Asociaților TISA RESIDENCE SRL nr. 1 din 20.02.2026 s-a hotărât întocmirea de către asociații societății TISA RESIDENCE a Proiectului de Divizare, după expirarea termenului prevăzut de lege pentru opozițiile creditorilor, Proiectul de Divizare va fi prezentat spre aprobare adunării generale a asociaților TISA RESIDENCE SRL.

iii. În termen de cel mult 3 luni de la data publicării Proiectului de Divizare în Monitorul Oficial al României, asociații TISA RESIDENCE SRL vor hotărî asupra divizării, asupra actului modificator al actului constitutiv al Societății Divizate TISA RESIDENCE și asupra actului constitutiv actualizat al TISA RESIDENCE SRL.

iv. Hotărârea Adunării Generale a Asociaților TISA RESIDENCE SRL cu privire la aspectele menționate mai sus se va depune la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj și se va solicita aprobarea divizării și înregistrarea divizării în Registrul Comerțului, precum și aprobarea și dispunerea înregistrării modificărilor actului constitutiv al Societății Divizate.

V. Având în vedere că, prin Hotărârea Adunării Generale a Asociaților VELOCITY INVEST SRL nr. 1 din 20.02.2026, s-au aprobat, de principiu condițiile divizării, după expirarea termenului prevăzut de lege pentru opozițiile creditorilor, Proiectul de Divizare va fi prezentat spre aprobare adunării generale a asociaților VELOCITY INVEST SRL.

vi. În termen de cel mult 3 luni de la data publicării Proiectului de Divizare în Monitorul Oficial al României, asociații VELOCITY INVEST SRL vor hotărî asupra divizării, asupra actului modificator al actului constitutiv al VELOCITY INVEST și asupra actului constitutiv actualizat al VELOCITY INVEST SRL.

vii. Hotărârea Adunării Generale a Asociaților VELOCITY INVEST SRL cu privire la aspectele menționate mai sus se va depune la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj și se va solicita aprobarea divizării și înregistrarea divizării în Registrul Comerțului, precum și aprobarea și dispunerea înregistrării modificărilor actului constitutiv al Societății Beneficiare.

viii. TISA RESIDENCE SRL împreună cu Societatea Beneficiară vor iniția demersurile necesare predării-primirii efective a elementelor de patrimoniu și înregistrarea în toate registrele de publicitate corespunzătoare a tuturor elementelor de activ conform Proiectului de Divizare și Hotărârii Adunării Generale a Asociaților de aprobare a divizării parțiale, cu scopul ca Societatea Beneficiară să fie

înregistrată în calitate de titulară a drepturilor reale cu privire la activele imobiliare și mobiliare transferate.

ix. La Data Efectivă a divizării (astfel cum acest termen este definit mai jos în secțiunea VI), concomitent cu predarea-primirea elementelor de activ și pasiv, salariații Societății Divizate, ale căror sarcini de serviciu au legătură cu activitățile de bază și operațiunile specifice părții de patrimoniu care se desprinde și se transferă Societății Beneficiare, vor fi transferați către Societatea Beneficiară, cu respectarea prevederilor privind informarea salariaților, potrivit dispozițiilor Codului Muncii și ale Legii 67/2006. Având în vedere că sarcinile de serviciu ale salariatului TISA RESIDENCE existent la data întocmirii prezentului Proiect de Divizare au legătură cu activitățile de bază și operațiunile specifice părții de patrimoniu care se desprinde și se transferă Societății Beneficiare, acesta (în măsura în care contractul său individual de muncă va fi în vigoare la Data Efectivă) urmează a fi transferat Societății Beneficiare.

2. Condițiile divizării

2.1. Divizarea parțială - desprindere în interesul asociaților

Divizarea se va realiza prin desprinderea unei părți din patrimoniul TISA RESIDENCE SRL, și anume partea de patrimoniu care conține activele și pasivele aferente Activității Transferate, astfel cum acest termen este definit în secțiunea 2.2 de mai jos, și transmiterea acesteia, în condițiile prevăzute în prezentul Proiect de Divizare, către societatea existentă VELOCITY INVEST SRL, în conformitate cu prevederile art. 250 ind 1 lit. a) din Legea nr. 31/1990, în schimbul alocării către asociații TISA RESIDENCE de părți sociale la Societatea Beneficiară - desprindere în interesul asociaților TISA RESIDENCE.

Astfel, ca efect al divizării societății TISA RESIDENCE potrivit prezentului Proiect de Divizare, urmează a se transmite o parte din patrimoniul său societății existente, VELOCITY INVEST SRL, societate cu răspunere limitată, capital social în valoare de 400 lei, împărțit în 40 părți sociale, având o valoare nominală de 10 lei/parte socială.

Elementele de activ și pasiv care urmează a fi preluate de societatea VELOCITY INVEST SRL (CUI: 37014307, J2017000363129), sunt determinate în conformitate cu prevederile prezentului Proiect de Divizare și prezentate în Anexa nr. 3 la prezentul Proiect de Divizare.

Sediul Societății Beneficiare Velocity Invest SRL este: Cluj-Napoca, strada Zavoiiului, nr. 5, et. Subsol, ap. Spatiu Servicii, județul Cluj.

Obiectul de activitate: Dezvoltare (promovare) imobiliara, caruia ii corespunde codul CAEN 6812 conform codificării (Ordin 377/2024) Rev. Caen 3.

Regulile și organele de administrare și toate celelalte elemente ale Societății Beneficiare regăsesc în Actul Constitutiv al societății VELOCITY INVEST SRL.

Actul constitutiv actualizat al Societății Divizate va fi întocmit ulterior publicării prezentului Proiect de Divizare în Monitorul Oficial al României și va fi supus aprobării asociaților TISA RESIDENCE împreună cu operațiunea de divizare parțială configurată prin acest Proiect de Divizare.

Societatea care se divizează, TISA RESIDENCE SRL, își va continua existența în urma divizării, își va menține sediul social și va păstra partea de patrimoniu constând în activele și pasivele aferente Activității Rămase (astfel cum aceasta este definită în secțiunea 2.2 mai jos).

În considerarea Activității Rămase (astfel cum este aceasta definită mai jos, în secțiunea 2.2), în urma finalizării procesului de divizare, obiectul principal de activitate al societății TISA RESIDENCE nu se modifică; orice alte modificări cu privire la actul constitutiv al Societății Divizate vor fi supuse aprobării asociaților TISA RESIDENCE împreună cu operațiunea de divizare parțială configurată prin acest Proiect de Divizare.

2.2. Fundamentarea economică a divizării

La data întocmirii prezentului Proiect de Divizare, societatea TISA RESIDENCE desfășoară următoarele activități: *"Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată"*.

Activitatea economică se desfășoară prin închirierea pe termen scurt a activelor imobiliare ale societății.

În contextul prezentului proiect, Activitatea transferată constă în acea parte a patrimoniului societății care cuprinde activele immobilizate prezentate în Anexa nr 3 oferite spre închiriere terților, împreună cu toate accesoriile acestora.

Activitatea rămasă este reprezentată de activele immobilizate ale societății care nu se transferă Societății Beneficiare ca efect al divizării și care vor continua să fie oferite spre închiriere de către societate.

Din punct de vedere economic, divizarea societății TISA RESIDENCE se justifică prin necesitatea separării activităților și operațiunilor specifice, în vederea exploatarea lor mai eficiente ca activități și operațiuni independente, și a organizării acestora în societăți distincte, în vederea creșterii rentabilității la nivelul întregii afaceri.

Ulterior desprinderii și transferului de patrimoniu în proprietatea Societății Beneficiare, aceasta va decide cu privire la strategia specifică de urmat pentru exploatarea activelor proprii. Astfel, ambele societăți vor avea posibilitatea să-și administreze și să-și gestioneze mult mai adecvat și mai rapid resursele disponibile, ceea ce va determina o utilizare mai eficientă a capitalurilor proprii.

Separarea activităților principale, secundare și auxiliare, ce corespund unor ramuri de activitate specifice și raționalizarea cheltuielilor specifice, precum și rentabilizarea activităților ce se separă vor permite un management mai eficient și adaptat fiecărei activități de bază, precum și identificarea mai ușoară a activităților și operațiunilor nerentabile, în vederea rentabilizării și eficientizării activității. De asemenea, prin divizare, TISA RESIDENCE și Societatea Beneficiară vor găsi noi surse de finanțare și vor putea desfășura o activitate mai eficientă.

Tot prin prisma managementului investițiilor, asociații se așteaptă ca prin divizare să crească eficiența prin alocarea optimă între cele două societăți a resurselor necesare implementării planurilor de investiții.

III. METODA DE EVALUARE UTILIZATĂ ÎN DIVIZARE. ACTIVE ȘI PASIVE CE URMEAZĂ A FI TRANSFERATE SOCIETĂȚII BENEFICIARE

În conformitate cu prevederile Normelor Metodologice, valoarea elementelor de activ și pasiv transferate în cadrul divizării a fost stabilită folosind metoda activului net contabil. Metoda activului net contabil presupune că valorile utilizate în cadrul operațiunii de divizare se bazează pe activul net contabil; astfel, elementele bilanțiere sunt preluate de către Societatea Beneficiară la valoarea la care acestea au fost evidențiate în contabilitatea TISA RESIDENCE.

Activul net al Societății care se divizează, TISA RESIDENCE, a fost determinat ca diferență dintre totalul activului și totalul datoriilor, pe baza situațiilor financiare întocmite la data de 31.12.2025 care este data de referință pentru situațiile financiare ale societății TISA RESIDENCE utilizate în scopul prezentei divizări, și este în valoare de 69879 lei.

Activul net aferent Activității Transferate care se transferă Societății Beneficiare este în valoare de 576 lei.

Elementele de activ și pasiv ale Societății Divizate au fost evaluate în baza activului net contabil, la valorile înscrise în bilanț la data de 31.12.2025.

Actiunile și pasivele Societății care se divizează, TISA RESIDENCE SRL, inclusiv cele ce se vor transmite Societății Beneficiare ca efect al divizării parțiale sunt prezentate mai jos și în Anexa nr. 3 la Proiectul de Divizare.

Structura și împărțirea elementelor de patrimoniu înainte și post-divizare vor fi următoarele:

DENUMIREA INDICATORULUI	TISA RESIDENCE SRL Inainte de divizare	VELOCITY INVEST SRL Inainte de divizare	VELOCITY INVEST SRL dupa divizare	TISA RESIDENCE SRL după divizare
ACTIVE IMOBILIZATE	3161095	407736	1604012	1964819
IMOBILIZARI NECORPORALE				
IMOBILIZARI CORPORALE	3161095	407736	1604012	1964819
IMOBILIZARI FINANCIARE				
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	3161095	407736	1604012	1964819
ACTIVE CIRCULANTE	787945	56893	56893	787945
STOCURI	74677	16484	16484	74677
CREANȚE	45400	28576	28576	45400
INVESTIȚII FINANCIARE PE TS				
CASA SI CONTURI LA BANCI	667868	11833	11833	667868
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	787945	56893	56893	787945

CHELTUIELI IN AVANS	113267		53795	59472
TOTAL ACTIVE	4062307	464629	1714700	2812236
DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	174597	10183	10183	174597
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	678618	46710	46710	624823
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	3839713	454446	1704517	2229903
DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	3769834		1250071	2519763
PROVIZIONARE				
VENITURI IN AVANS	47997			47997
CAPITAL SI REZERVE				
CAPITAL	1000	400	400	1000
PRIME DE CAPITAL				
REZERVE DIN REEVALUARE				
REZERVE	200	80	80	200
din care rezerve legale				
PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATE - sold creditor	33047	468567	468567	33047
PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATE - sold debitor				
PROFIT SAU PIERDERE EX. - sold creditor	35752			35752
PROFIT SAU PIERDERE EX. - sold debitor		14601	14601	
Profit 129	120			120
CAPITALURI PROPRII TOTAL (sume egale cu activul net contabil)	69879	454446	454446	69879
TOTAL CAPITALURI	69879	454446	454446	69879
TOTAL PASIVE	4062307	464629	1714700	2812236

Ca urmare a procedurii de divizare a TISA RESIDENCE, la data efectivă, Societatea Beneficiară preia elementele de activ și pasiv ale Societății Divizate, conform celor stabilite prin Proiectul de Divizare și în protocoalele de predare-primire ce urmează a fi întocmite.

IV. DATA SITUAȚIILOR FINANCIARE DE DIVIZARE

Data situațiilor financiare ale societății TISA RESIDENCE SRL care au fost utilizate pentru a se stabili condițiile divizării este 31.12.2025 - Anexa nr. 1 la prezentul Proiect de Divizare.

Situațiile financiare la data de 31.12.2025 au fost aprobate de adunarea generală a asociaților Societății Divizate.

V. CONDIȚIILE ALOCĂRII DE PĂRȚI SOCIALE LA SOCIETATEA BENEFICIARĂ. ELEMENTE DE CAPITALURI PROPRII ALOCATE SOCIETĂȚII BENEFICIARE. STRUCTURA CAPITALULUI SOCIAL AL SOCIETĂȚII DIVIZATE ȘI AL SOCIETĂȚII BENEFICIARE ULTERIOR DIVIZĂRII

Principiul urmărit în alocarea de părți sociale la Societatea Beneficiară este cel potrivit căruia, la data efectivă a divizării, asociații Societății Divizate vor primi un număr întreg de părți sociale emise de Societatea Beneficiară, aferent cotei de participare a fiecărui asociat.

Societății Beneficiare i se alocă capitaluri proprii egale cu activul net alocat (aferent Activității Transferate). Având în vedere că asociații pot hotărâ liber elementele de capitaluri proprii alocate, Societății Beneficiare i se vor aloca următoarele elemente de capitaluri proprii:

- Capital social de 400 lei care va deveni 880 lei;
- Prime de capital în valoare de 0 lei;
- Rezerve din reevaluare în valoare de 0 lei;
- Rezerve legale în valoare de 100 și vor deveni 176 lei.
- Profit sau pierdere reportată - sold creditor în valoare de 0 lei.

În urma divizării TISA RESIDENCE prin desprinderea unei părți din patrimoniu, capitalul social al Societății va fi diminuat cu 480 lei, urmând ca asociații TISA RESIDENCE să primească un număr de părți sociale în Societatea Beneficiară, corespunzător cu cota de participare în cadrul Societății Divizate.

Structura capitalului social al Societății Divizate TISA RESIDENCE înainte de divizare este următoarea:

Asociați	Nr. Parti sociale	Valoare nominală a unei parti sociale	Cota de participare la capitalul social și la beneficii și pierderi	Valoarea totală parti sociale în lei
NICORA ALINA ANTONELA	25	10	25%	250
PUSCAS RAUL MARIUS	25	10	25%	250
PUSCAS IOANA VIORICA	25	10	25%	250
NICORA MARIUS LUCIAN	25	10	25%	250

Ca urmare a divizării, capitalul social al Societății Divizate TISA RESIDENCE se va reduce cu 480 lei de la 1000 lei la 520 lei, împărțit în 52 de parti sociale, cu o valoare nominală de 10 lei/partea sociala.

După divizare, structura capitalului social al Societății Divizate TISA RESIDENCE este următoarea:

Asociati	Nr. Parti sociale	Valoare nominală a unei parti sociale	Cota de participare la capitalul social și la beneficii și pierderi	Valoarea totală parti sociale în lei
NICORA ALINA ANTONELA	13	10	25%	130
PUSCAS RAUL MARIUS	13	10	25%	130
PUSCAS IOANA VIORICA	13	10	25%	130
NICORA MARIUS LUCIAN	13	10	25%	130



Structura capitalului social al Societății Beneficiare, înainte de divizare, este următoarea:

Asociati	Nr. Părți sociale	Valoare nominală parte socială	Cota de participare la capitalul social și la beneficii și pierderi	Valoarea totală părți sociale în lei
NICORA ALINA ANTONELA	10	10	25%	100
PUSCAS RAUL MARIUS	10	10	25%	100
PUSCAS IOANA VIORICA	10	10	25%	100
NICORA MARIUS LUCIAN	10	10	25%	100

După divizare, structura capitalului social al Societății Beneficiare, este următoarea:

Asociati	Nr. Părți sociale	Valoare nominală parte socială	Cota de participare la capitalul social și la beneficii și pierderi	Valoarea totală părți sociale în lei
NICORA ALINA ANTONELA	22	10	25%	220
PUSCAS RAUL MARIUS	22	10	25%	220
PUSCAS IOANA VIORICA	22	10	25%	220
NICORA MARIUS LUCIAN	22	10	25%	220

VI. DATA EFECTIVĂ A DIVIZĂRII. DATA DE LA CARE PĂRȚILE SOCIALE CARE SE ALOCĂ LA SOCIETATEA BENEFICIARĂ ASOCIATILOR SOCIETĂȚII CARE SE DIVIZEAZĂ DAU DEȚINĂTORULUI DREPTUL DE A PARTICIPA LA BENEFICII ȘI ORICE CONDIȚII SPECIALE CE AFECTEAZĂ ACEST DREPT

Data de la care asociatii ce vor deține părți sociale în cadrul Societății Beneficiare devin asociati ai Societății Beneficiare și vor putea exercita orice drepturi ce decurg din deținerea de părți sociale, inclusiv vor putea participa la beneficii, este data de la care operațiunea de divizare parțială își produce

efectele juridice, conform Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este data înregistrării în Registrul Comerțului a mențiunii privind divizarea pentru societatea beneficiară, sub condiția îndeplinirii tuturor formalităților legale prealabile.

VII. RATA DE SCHIMB A PARȚILOR SOCIALE ȘI CUANTUMUL EVENTUALELOR PLĂȚI ÎN NUMERAR

Potrivit situațiilor financiare la data de 31.12.2025 și actului constitutiv al TISA RESIDENCE, valoarea nominală a partilor sociale TISA RESIDENCE este de 10 lei pentru fiecare parte sociala.

Partile sociale ale Societății Beneficiare vor avea o valoare nominală de 10 lei/parte sociala; astfel, capitalul social desprins ce va fi atribuit Societății Beneficiare ar fi în valoare de 480 lei, divizat în 48 parti sociale.

Criteriul pe baza căruia se face repartizarea partilor sociale către asociatii Societății Divizate la Societatea Beneficiară presupune ca fiecare asociat al TISA RESIDENCE să primească, pentru fiecare parte socială ce îi va fi anulată în Societatea ce se divizează, 1 parte socială în cadrul Societății Beneficiare.

Nu se acorda plăți în numerar (sultă).

VIII. CUANTUMUL PRIMEI DE DIVIZARE

Dat fiind faptul că Divizarea Parțială va fi realizată prin transferul unei părți din patrimoniul unei societăți existente (Societatea Divizată) către o societate existentă, ca efect al divizării – Societatea Beneficiară, nu va exista nicio primă de divizare, conform prevederilor Ordinului nr. 897/2015.

IX. AVANTAJE SPECIALE ACORDATE EXPERTILOR, MEMBRILOR CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE, DIRECTORILOR ȘI AUDITORILOR SOCIETĂȚII CARE SE DIVIZEAZĂ SAU CELOR AI SOCIETĂȚII BENEFICIARE

Nu se acordă avantaje speciale experților, administratorilor, auditorilor și directorilor executivi ai Societății Divizate și nici celor ai Societății Beneficiare.

X. DREPTURI SPECIALE CONFERITE ASOCIATILOR SOCIETĂȚII BENEFICIARE

Asociaților Societății Divizate, cărora li se vor aloca părți sociale în Societatea Beneficiară, nu li se vor conferi drepturi speciale.

XI. DATA DE LA CARE TRANZACȚIILE SOCIETĂȚII CARE SE DIVIZEAZĂ SUNT CONSIDERATE DIN PUNCT DE VEDERE CONTABIL, CA APARTINÂND SOCIETĂȚII BENEFICIARE

Tranzacțiile Societății TISA RESIDENCE, care sunt preluate de Societatea Beneficiară ca efect al transferului parțial al patrimoniului Societății Divizate (transfer cu titlu universal), vor aparține Societății Beneficiare de la data la care operațiunea de divizare parțială își produce efectele juridice, conform Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările

ulterioare, este data înregistrării în Registrul Comerțului a mențiunii privind divizarea pentru societatea beneficiară, sub condiția îndeplinirii tuturor formalităților legale prealabile.

De la data anterior menționată, tranzacțiile referitoare la activele și pasivele TISA RESIDENCE transferate către Societatea Beneficiară sunt considerate, din punct de vedere contabil, ca aparținând Societății Beneficiare.

Diferențele patrimoniale rezultate ca urmare a activității desfășurate de Societatea Divizată TISA RESIDENCE în perioada 01.01.2026 și data înregistrării în registrul comerțului a Societății Beneficiare (Data Efectivă a divizării) se vor regulariza prin ajustări adecvate pe seama rezultatului reportat respectiv al rezervelor, dacă este cazul.



XII. SITUAȚIA PARTICULARĂ A UNOR ELEMENTE PATRIMONIALE

Prin efectul divizării, Societatea Beneficiară va dobândi, de la Data Efectivă, toate drepturile aferente Activității Transferate și va fi ținută de toate obligațiile legate de Activitatea Transferată, dobândind, mai exact, toate drepturile cu excepția celor care sunt aferente Activității Rămase și fiind ținută de toate obligațiile cu excepția celor care sunt aferente Activității Rămase, indiferent de momentul anterior Datei Efective a divizării când astfel de drepturi și obligații au luat naștere. Toate obligațiile de orice natură (actuale sau potențiale) având temei contractual sau delictual, care pot fi asociate activelor și pasivelor transferate, se transmit Societății Beneficiare odată cu transmiterea activelor și pasivelor identificate în protocolul de predare-primire ce urmează a fi încheiat cu ocazia finalizării divizării.

a. Contracte

Începând cu Data Efectivă, Societatea Beneficiară devine parte în toate contractele încheiate de TISA RESIDENCE în legătură cu Activitatea Transferată (activele și pasivele transferate către Societatea Beneficiară), înlocuind Societatea Divizată în raporturile juridice izvorând din aceste contracte. Ca regulă, Societății Beneficiare urmează a-i fi repartizate toate contractele în vigoare la Data Efectivă care au legătură cu Activitatea Transferată ce se desprinde și se transmite Societății Beneficiare.

B. Sediul secundar

Sediul secundar al TISA RESIDENCE din Cluj-Napoca, Str. Antonio Gaudi, nr. 47, apartament 3, jud. Cluj nu se transferă Societății Beneficiare.

C. Dividende distribuite în anii financiari anteriori, dar neplătite de TISA RESIDENCE

TISA RESIDENCE SRL nu are dividende nedistribuite.

D. Participații în alte societăți

Nu este cazul.

E. Aspecte de dreptul muncii

Ca efect al divizării nu se transferă contracte individuale de muncă de la Societatea Divizată la Societatea Beneficiară.

F. Drepturi reale și de creanță cu privire la imobile

Ca urmare a divizării, de la Data Efectivă, se transferă de la TISA RESIDENCE la Societatea Beneficiară, dreptul de proprietate și de administrare asupra activelor imobiliare de natura terenurilor și a construcțiilor menționate în continuare, active care sunt aferente Activității Transferate:

Imobile aflate în proprietatea TISA RESIDENCE care se transferă Societății Beneficiare:



	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Teren atribuit in proprietate	Observatii si adresa
1	322661-C1-U2 Cluj-Napoca	322661-C1-U2	164.59 mp	1748/10000	260.74 /1491	Cluj-Napoca, UAT Cluj-Napoca, str. Antonio Gaudi, nr. 47 prov., et. Parter, ap. 2, jud. Cluj Ap. nr. 2 compus din: 2 holuri, living, bucatarie, camera, birou, 3 camere, dressing, 2 bai, terasa, su=164.59mp, st=181.41mp
2	322661-C1-U4 Cluj-Napoca	322661-C1-U4	153 mp	1626/10000	242.38 /1491	Cluj-Napoca, UAT Cluj-Napoca, str. Antonio Gaudi, nr. 47 prov., et. I, ap. 4, jud. Cluj, Ap. nr. 4 compus din: 3 holuri, living, bucatarie, baie, dressing, baie, 2 dormitoare, dressing, baie, terasa, 2 logii, su=153.00mp, st=176.01mp
3	322661-C1-U6 Cluj-Napoca	322661-C1-U6	153 mp	1626/10000	242.38 /1491	Cluj-Napoca, UAT Cluj-Napoca, str. Antonio Gaudi, nr. 47 prov., ap. 6, jud. Cluj, mansarda Ap. nr. 6 compus din: 3 holuri, living, bucatarie, baie, dressing,

						baie, 2 dormitoare, dressing, baie, terasa, 2 logii, su= 153.00 mp, st= 176.01mp
4	½ din CF 295933 - C1-U7 Cluj-Napoca	½ din nr. Cad. 295933 - C1-U7	61.05 mp	984/1000	113.38 / 1151	Cluj-Napoca, UAT Cluj-Napoca, Zavoiului, nr. subsol Spatiu compus din: spatiu servicii, grup sanitar, spatiu tehnic; Suprafata utila 61.05mp - cota 1/2
5	1/2 din cota 31/1040 (de sub B39.1) din CF 295928 Cluj-Napoca	1/2 din cota de 31/1040 din nr. Cad. 295928	2804 mp			Teren intravilan în suprafață de 2.804 mp situat în jud. Cluj, UAT Cluj-Napoca, mun. Cluj-Napoca

Această mențiune, inclusă în proiectul de divizare, este actul de transfer de proprietate.

În vederea autentificării prezentului act s-au eliberat extrasele de carte funciară cu nr. cerere 56444/12.03.2026, 56445/12.03.2026, 56446/12.03.2026, 56447/12.03.2026, 56448/12.03.2026 de OCPI Cluj-BCPI Cluj-Napoca. În ceea ce privește impozitele și taxele locale aferente imobilelor ce fac obiectul prezentului act, acestea sunt achitate la zi conform certificatelor de atestare fiscală nr. 384218/10.03.2026 și 385140/11.03.2026 emise de Primăria mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.

Împreună cu drepturile asupra bunurilor imobile menționate mai sus, se transferă Societății Beneficiare și toate drepturile și obligațiile în legătură cu respectivele bunuri imobiliare, inclusiv, în măsura în care există la Data Efectivă, contracte de asigurare încheiate în legătură cu acestea.

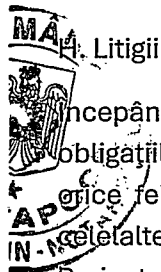
În măsura permisă de legea română, obligațiile istorice de mediu (dacă există) care se referă la un imobil sau parte a unui imobil dintre cele menționate mai sus, care se transferă Societății Beneficiare începând cu Data Efectivă, vor fi transferate, de asemenea, Societății Beneficiare.

Pentru claritate, în ceea ce privește dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile, de la Data Efectivă, rămâne în patrimoniul TISA RESIDENCE (activele menționate în continuare fiind aferente Activității

Rămase) doar dreptul de proprietate asupra imobilelor menționate în anexa nr. 5 la prezentul Proiect de Divizare.

G. Drepturi asupra altor bunuri mobile

Nu este cazul.



Începând cu Data Efectivă, Societatea Beneficiară dobândește toate drepturile (și își asumă toate obligațiile conexe) aferente tuturor litigiilor și disputelor de orice natură, prezente și viitoare, care au, în orice fel, legătură cu Activitatea Transferată (inclusiv cu imobilele, participațiile în alte societăți, celelalte bunuri mobile ori contractele care se transferă Societății Beneficiare potrivit prezentului Proiect de Divizare).

Începând cu Data Efectivă a divizării, Societatea Beneficiară se subrogă în toate drepturile și obligațiile Societății TISA RESIDENCE din litigiile aflate pe rolul instanțelor de judecată sau al tribunalelor arbitrale (aflate în faza de judecată ori de executare silită) care au legătură cu Activitatea Transferată, dobândind calitatea procesuală a acesteia.

XIII. ASPECTELE FISCALE ALE DIVIZĂRII

Valoarea fiscală a elementelor patrimoniale transferate

În conformitate cu prevederile legislației fiscale în vigoare, elementele de activ și pasiv transmise de către Societatea Divizată către Societatea Beneficiară ca urmare a divizării parțiale își vor păstra valoarea fiscală existentă la Data Efectivă a divizării. În acest sens, Societatea Divizată îi va furniza Societății Beneficiare o situație cu valoarea fiscală a acestora la Data Efectivă a Divizării, prin protocolul de predare-primire a activelor și pasivelor.

Cu privire la amortizarea fiscală, în conformitate cu regulile prevăzute la art. 28 din Codul fiscal, Societatea Beneficiară calculează amortizarea în concordanță cu dispozițiile care ar fi fost aplicate Societății Divizate dacă divizarea parțială nu ar fi avut loc.

În ceea ce privește rezervele din facilități fiscale potrivit art. 22 din Codul fiscal, contribuabilii care beneficiază de scutiri reprezentând profitul reinvestit au obligația de a păstra în patrimoniu activele respective cel puțin o perioadă egală cu jumătate din durata de utilizare economică, dar nu mai mult de 5 ani. În cazul nerespectării, pentru sumele respective se recalculează impozitul pe profit și se percep creanțe fiscale accesorii. Nu intră sub incidența acestei prevederi activele ce sunt transferate în cadrul operațiunilor de reorganizare, efectuate potrivit legii.

Societatea Beneficiară a preluat rezervă legală în cuantum de 20% din capitalul social desprins, astfel că prevederile art. 32 alin. 6 lit. f) din Codul fiscal sunt relevante:

„transferul unui provizion sau al unei rezerve, anterior deduse din baza impozabilă a societății cedente, care nu provin de la sediile permanente din străinătate ale acesteia, dacă sunt preluate, în aceleași condiții de deducere, de către societatea beneficiară, nu se consideră reducere sau anulare a provizionului sau rezervei, potrivit art. 26 alin. (5), la momentul transferului.“

Potrivit art. 31 alin. 2 din Codul fiscal: „(2) Pierderea fiscală înregistrată de contribuabilii care își încetează existența ca efect al unei operațiuni de fuziune sau divizare totală se recuperează de către



PAGINĂ ALBĂ

contribuabilii nou-înființați ori de către cei care preiau patrimoniul societății absorbite sau divizate, după caz, proporțional cu activele transferate persoanelor juridice beneficiare, potrivit proiectului de fuziune/divizare. Pierderea fiscală înregistrată de contribuabilii care nu își încetează existența ca efect al unei operațiuni de desprindere a unei părți din patrimoniul acestora, transferată ca întreg, se recuperează de acești contribuabili și de cei care preiau parțial patrimonial societății cedente, după caz, proporțional cu activele transferate persoanelor juridice beneficiare, potrivit proiectului de divizare, respectiv cu cele menținute de persoană juridică cedentă.“

În ceea ce privește suma de rambursat a taxei pe valoare adăugată, sunt importante prevederile art. 303 alin. 10 din Codul fiscal: În cazul divizării, persoanele impozabile care preiau patrimoniul unei persoane impozabile divizate preiau, proporțional cu cotele alocate din patrimoniul persoanei impozabile divizate, și soldul taxei de plată către bugetul de stat sau/și, după caz, soldul sumei negative a taxei, pentru care persoana impozabilă divizată nu a solicitat rambursarea sau eventualul drept de rambursare rezultat din soluționarea deconturilor cu sume negative de taxă cu opțiune de rambursare depuse de persoana impozabilă divizată și nesoluționate până la data divizării.

Alte obligații asumate

Obligații privind arhivarea

În conformitate cu Legea 82/1991 (art. 251), în cazul reorganizării persoanelor juridice, acestea vor lua măsuri pentru păstrarea și arhivarea, potrivit legii, a documentelor justificative și a registrelor de contabilitate.

Divizarea de față fiind o divizare parțială în care societatea divizată nu își încetează existența, obligația de păstrare și arhivare a documentelor justificative și registrelor contabile pe baza cărora au fost efectuate înregistrările contabile în contabilitatea financiară rămâne în sarcina Societății Divizate.

Cu toate acestea, Societatea Divizată își asumă obligația punerii la dispoziția Societății Beneficiare a tuturor documentelor și registrelor necesare referitoare la elementele de active, datorii și capitaluri proprii preluate.

XIV. DIVERSE

Administratorii Tisa Residence declară în mod explicit că divizarea parțială a Tisa Residence nu are ca efect mărirea obligațiilor asociaților Tisa Residence.

Prezentul Proiect de Divizare a fost întocmit de către administratorii TISA RESIDENCE SRL și VELOCITY INVEST SRL, în conformitate cu mandatul acordat prin Hotărârea Adunării Generale a Asociaților TISA RESIDENCE SRL nr. 1 din data de 20.02.2026, respectiv Hotărârea Adunării Generale a Asociaților VELOCITY INVEST SRL nr. 1 din data de 20.02.2026, cu respectarea actelor constitutive ale celor două societăți și a prevederilor legale în vigoare.

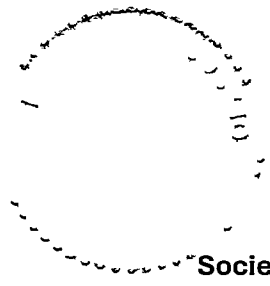
Redactat și autentificat de Societatea Profesională Notarială Popa, Dorobanțu și asociații, în 1 (unu) exemplar original, după care s-au întocmit 5 (cinci) duplicate, din care 4 (patru) s-au eliberat părților, astăzi, data autentificării.

Administrator Tisa Residence SRL

Administrator Velocity Invest SRL

s.s.PUȘCAȘ RAUL MARIUS

s.s. PUȘCAȘ RAUL MARIUS



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Societatea Profesională Notarială Popa, Dorobanțu și asociații
Licență de funcționare nr. 16/2022
Sediul: Mun. Cluj-Napoca, Str. Republicii, Nr. 28, Jud. Cluj

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 810

Anul 2026, luna martie, ziua 13

În fața mea, **POPA IONUȚ FLORIN**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

PUȘCAȘ RAUL-MARIUS, CNP 1830813125801, domiciliat în mun. Cluj-Napoca, Bd. Nicolae Titulescu nr. 35 bl. B2 et. IV ap. 9, jud. Cluj, identificat prin CI CJ1016713 eliberată de SPCJEP Cluj la data de 22.11.2023, în calitate de administrator al societății **TISA RESIDENCE SRL**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Zăvoifului nr. 5, et. Subsol, ap. Spațiu servicii, jud. Cluj, nr. de ordine în Registrul Comerțului J2016001374121, CUI 35895243, conform actelor constitutive și conform hotărârii AGA nr. 1/20.02.2026, respectiv în calitate de administrator al societății **VELOCITY INVEST SRL**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Zăvoifului nr. 5, et. Subsol, ap. servicii, jud. Cluj, nr. de ordine în Registrul Comerțului J2017000363129, CUI 37014307, conform actelor constitutive și conform hotărârii AGA nr. 1/20.02.2026,

care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar al acestuia.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, republicată

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul notarial + TVA în sumă de 25.066,36 lei, conform OP/2026.

NOTAR PUBLIC
S.S.POPA IONUȚ FLORIN

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare de **POPA IONUȚ FLORIN** notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
POPA IONUȚ FLORIN

