

DUPLICAT



**PROIECT DE DIVIZARE PARTIALA
-DESPRINDERE IN INTERESUL ASOCIATILOR-
A SOCIETATII CU RASPUNDERE LIMITATA**

GROSVENOR SCM SRL



În baza prevederilor Legii societăților nr.31/1990, modificată și republicată (**Legea Societăților**) și în baza:

-**Hotararii AGA a SC GROSVENOR SCM SRL** nr. 2 din data de 05.03.2026 s-a hotărât de principiu:

Inițierea procesului de divizare parțială – desprindere în interesul asociaților- a SC GROSVENOR SCM SRL (denumită în cele ce urmează **GROSVENOR SCM** sau **Societatea**) prin transmiterea cu titlu universal a unei părți din patrimoniul acesteia către o societate nou construită ca urmare a divizării **GROSVENOR PROPERTY S.R.L**, (denumită în continuare **GROSVENOR PROPERTY** sau **Societatea Beneficiară**)

-**Împuternicirea administratorului GROSVENOR SCM SRL, Naidin Catalin Constantin**, (denumit în continuare **Administratorul**) în vederea întocmirii prezentului proiect de divizare parțială (denumit în cele ce urmează **Proiectul de Divizare**);

În acest scop, Administratorul GROSVENOR SCM a intervenit prezentul Proiect de Divizare, în termenii și condițiile următoare:

1.Elementele de identificare ale societăților implicate în procesul de divizare parțială

1.1.Societatea care se divizează:

Denumire:	GROSVENOR SCM SRL
Sediul social:	Sat Sacalaz, Comuna Sacalaz, Str, Wolfsberg, nr 2, Camera 2, Jud Timis
Nr. De Inregistrare la:	J2012002726354
Registrul Comerțului	
Cod Unic de inregistrare:	30877653
Forma juridică:	societate cu răspundere limitată
Durata de funcționare:	nedeterminată
Domeniul principal de activitate:	Grupa CAEN 4685- Comert cu ridicata al produselor chimice
Obiectul principal de activitate:	Cod CAEN 4685- Comert cu ridicata al produselor chimice
Capital social:	10.020 lei
Numărul de părți sociale:	1002
Valoarea nominală a:	10
unei părți sociale	
Asociați:	NAIDIN CATALIN-CONSTANTIN NAIDIN ANITA-RALUCA
Administrator:	NAIDIN CATALIN-CONSTANTIN



1.2. Societatea beneficiară (denumită în continuare **GROSVENOR PROPERTY**):

Ca urmare a divizării parțiale – desprindere în interesul asociaților- în termenii și condițiile din prezentul Proiect de Divizare, partea din patrimonial Societății Divizate se transferă cu titlul universal către Societatea Beneficiară, care se va înființa ca urmare a divizării, având următoarele date de identificare:

Denumirea: GROSVENOR PROPERTY, conform rezervării de denumire emisă de Oficiul Național al Registrului Comerțului
Rezervarea de denumire va fi reînnoită succesiv până la data înmatriculării Societății Beneficiare în Registrul Comerțului.

Cu ocazia aprobării prezentului Proiect de Divizare, asociații vor putea decide ca Societatea Beneficiară să poarte o altă denumire

Sediul social: Sat Sacalaz, Comuna Sacalaz, Jud. Timis, Str. Wolsberg, Nr.2, Camera 2
Forma juridică: societate cu răspundere limitată

Durata de funcționare: nedeterminată
Domeniul principal de activitate: Grupa CAEN 6820- Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare propria sau inchiriate
Obiectul principal de activitate: Cod CAEN 6820- Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate
Capital social: 5000 ron
Număr de acțiuni: 500
Valoarea nominală a unei acțiuni: 10
Asociați: NAIDIN CATALIN-CONSTANTIN
NAIDIN ANITA-RALUCA
Administrator: NAIDIN CATALIN-CONSTANTIN

2. Fundamentarea și condițiile divizării parțiale a SC GROSVENOR SCM SRL

2.1. Fundamentarea juridică și economică a divizării

2.1.1. Fundamentarea juridică

2.1.1.1. Prezentul Proiect de Divizare prin care o parte din patrimoniul SC GROSVENOR SCM SRL este transferat către GROSVENOR PROPERTY S.R.L, în interesul asociaților GROSVENOR SCM SRL a fost întocmit de către administratorul GROSVENOR SCM SRL în conformitate cu prevederile art. 238 alin.2, 239,241, 250¹ din Legea Societăților.

2.1.1.2. Astfel, temeiul juridic al divizării parțiale este în principal art. 250¹ litere a) din Legea Societăților, potrivit căruia: *Prevederile prezentului capitol referitoare la divizare, cu excepția art.250 alin(1) lit c), se aplică și atunci când o parte din patrimonial unei societăți se desprinde și este transferată ca întreg uneia sau mai multor societăți existente ori unor societăți care sunt astfel constituite, în schimbul alocării de acțiuni sau părți sociale ale societăților beneficiare către acționarii sau asociații societății care transferă activele.*

2.1.1.3. Asociații societății divizate existenți la Data Efectivă divizării devin asociați ai Societății Beneficiare, în conformitate cu regulile de repartizare stabilite în prezentul Proiect de Divizare, proportional cu cota de participare stabilite in prezentul Proiect de Divizare, proportional cu cota de participare la capitalul social al Societății Divizate, astfel încât părțile sociale Societății Beneficiare vor fi repartizate integral asociaților GROSVENOR PROPERTY, la data efectivă a Divizării.

2.1.1.4. Proiectul de Divizare a fost pregătit în conformitate cu prevederile Hotararii AGA a GROSVENOR SCM SRL nr 2/05.03.2026.

2.1.2. Fundamentarea economică

Societatea Divizată a fost înființată în anul 2012 și a cunoscut o dezvoltare semnificativă până în prezent, atât din punct de vedere al tipurilor de activități întreprinse, cât și din punct de vedere al volumului acestor activități.

Prin implementarea divizării parțiale, asociații Societății Divizate intenționează să transmit mai multe imobile către Societatea Beneficiară, pentru a separa domeniile de activitate pe care le desfășoară:

Comert cu ridicata al produselor chimice si Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare propria sau inchiriate

Astfel, asociații Societății Divizate intenționează ca prin implementarea divizării să realizeze o separare a ramurilor de activitate și o creștere a eficienței activităților comerciale. Prin urmare avantajele ce decurg din implementarea prezentei divizări pot fi sumarizate după cum urmează:

- Îmbunătățirea gestionării fiecărei ramuri de activitate;
- Rationalizarea cheltuielilor specifice și rentabilitatea crescută a fiecărei ramuri de activitate;
- Exploatarea mai eficientă, prin redimensionarea și optimizarea resurselor economico-financiare alocate fiecărei ramuri de activitate;

- Asigurarea unui management mai eficient dedicat administrării fiecărei ramuri de activitate, resurselor și oportunităților aferente;
- Mai bună coordonare, monitorizare și adaptare la cerințele ramurilor de activitate
- Adaptare mult mai rapidă la schimbările pieței specific
- Specializare și focalizare a efortului pe tipuri de activități diferite;
- Mai mare flexibilitate în stabilirea strategiilor și politicilor specifice fiecărei ramuri de activitate;
- Asigurarea nevoilor de finanțare diferite pentru fiecare dintre ramurile de activitate

În acest sens, Societatea Beneficiară va prelua o parte din mijloacele fixe și o parte din datoriile pentru a putea desfășura în bune condiții activitatea de închiriere și subînchiriere, iar Societatea Divizată va păstra restul de active și datoriile care țin de activitatea de comerț, acesta reprezentând principiul în funcție de care se va realiza repartizarea activelor și pasivelor relevante între Societatea Divizată și Societatea Beneficiară.

2.2. Prevederi legale aplicabile

Prezentul Proiect de Divizare și anexele Proiectului de Divizare au fost pregătite cu respectarea prevederilor legale aplicabile, în temeiul dispozițiilor următoarelor acte normative:

- Legea societăților nr. 31/1990, republicată;
- Legea nr. 82/1991 privind contabilitatea, republicată
- Ordinul Ministrului Finanțelor Publice 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
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările ulterioare și Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 privind Normele Metodologice de aplicare
- Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate
- Legea nr. 53/2003 privind Codul Muncii, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 67/2006 privind protecția drepturilor salariale în cazul transferului întreprinderii, al unității sau al unor părți ale acestora
- Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii.

3. Modalitatea de divizare. Transferal cu titlu universal a unei părți din activele și pasivele GROSVENOR SCM SRL

3.1. Modalitatea de divizare

Divizarea parțială (desprindere în interesul asociaților) are loc prin transferul cu titlu universal a unei părți din patrimoniul Societății Divizate către Societatea Beneficiară (transfer cu titlu universal), care corespunde activității de închiriere bunuri proprii.

3.2. Condițiile alocării de acțiuni în Societatea Beneficiară

Întrucât divizarea parțială a GROSVENOR SCM SRL are loc prin transferul de active și pasive către o societate nou construită, Societatea Beneficiară, repartizarea acțiunilor emise de către Societatea Beneficiară către asociații Societății se face pe baza unor criterii specifice de repartizare.

Astfel, în conformitate cu Ordinul nr. 897/2015, întrucât Societatea Beneficiară este nou construită ca urmare a divizării, modul de determinarea a capitalului social al acesteia a fost realizat conform Hotărârii AGA al GROSVENOR PROPERTY S.R.L .

Cota procentuală din capitalul social și de participare la beneficia și pierderi deținută de asociații Societății Divizate nu va fi afectată, în urma procesului de divizare, asociaților Societății Divizate urmând a le fi alocate în mod integral părțile sociale ale Societății Beneficiare, corespunzător cotei de participare la capitalul social și la beneficia și pierderi deținută în Societatea Divizată - GROSVENOR SCM SRL.

Divizarea va fi prin urmare, una simetrică, astfel încât după aprobarea divizării parțiale, asociații GROSVENOR SCM SRL își vor păstra în esență cotele de participare la capitalul social, la beneficii și pierderi atât în Societatea Divizată cât și în Societatea Beneficiară.

Dreptul de proprietate asupra părților sociale alocate/distribuite în Societatea Beneficiară va fi dobândit de către asociații Societății Beneficiare, respective la data efectivă, conform art.249 lit. a) din Legea Societăților.

3.3. Criteriile de repartizare a elementelor patrimoniale către Societatea Beneficiară

Întrucât divizarea parțială a Societății Divizate are loc prin transferul de active și pasive către o societate nou constituită, Societatea Beneficiară, aceasta se realizează prin transferul unei cote părți din patrimonial Societății GROSVENOR SCM SRL către Societatea Beneficiară.

Sumele corespunzătoare elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii care vor fi transferate, precum și valoarea capitalului social, au fost stabilite în conformitate cu Hotărârea AGA și cu dispozițiile legale aplicabile.

Având în vedere cele de mai sus, prezentăm în cele ce urmează aceste cote procentuale:

Cotă procentuală alocare elemente patrimoniale	GROSVENOR SCM	GROSVENOR PROPERTY
Total active	67,75	32,25
Total datorii	91,80	8,20
Activ net		100

Cotele procentuale prezentate au ca punct de referință următoarele informații preluate din situațiile financiare ale Societăților:

Cotă procentuală alocare elemente patrimoniale	GROSVENOR SCM SRL Înainte de divizare	GROSVENOR PROPERTY	GROSVENOR SCM SRL Dupa divizare
Total active	31.094.961	10.032.453	21.067.508
Total datorii	12.197.244	1.000.000	11.197.244
Activ net	18.897.717	9.032.453	9.870.264

Referitor la elemental de capital propriu, acestea au fost repartizate pe baza Hotărârii AGA al GROSVENOR SCM SRL .

4. Determinarea și evaluarea elementelor patrimoniale transferate care GROSVENOR PROPERTY

4.1. Inventarierea și evaluarea activului și pasivului

Elementele de active și de pasiv ale Societății Divizate au fost supuse inventarierii în conformitate cu prevederile Legii nr.82/1991 și respective normele și regulamentele contabile în vigoare, aceste elemente fiind înregistrate în situațiile financiare întocmite la Data de referință a divizării.

4.2. Intocmirea situațiilor financiare pentru divizare

Societatea Divizată a întocmit balanta contabila la 31.01.2026 în conformitate cu dispozițiile legale.

4.3. Evaluarea Societății Divizate

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 897/2005, pentru evaluarea Societății Divizate se poate folosi oricare dintre următoarele metode: metoda activului net contabil sau metoda evaluării globale.

Astfel, prin respectarea prevederilor Legii Societăților și a Ordinului nr. 897/2015, Administratorul Societății Divizate a considerat că metoda cea mai potrivită pentru determinarea aportului net de divizare este metoda activului net contabil.

Activul net contabil al Societății Divizate la data de 31.01.2026, determinat conform balantei contabile, este următorul:

TOTAL ACTIVE	31.094.961
TOTAL DATORII	12.197.244
ACTIV NET	18.897.717

Activul net contabil al societății GROSVENOR SCM SRL este **18.897.717** ron.

5. Descrierea elementelor de active și pasiv transferate către GROSVENOR PROPERTY

5.1. Activele și pasivele ce corespund activității de Inchiriere și subinchiriere și care vor fi transferate către GROSVENOR PROPERTY prin procesul de divizare parțială a GROSVENOR SCM SRL sunt prezentate în Anexa nr.2 la prezentul Proiect de Divizare.

Astfel, Societatea Beneficiară va prelua cu titlu universal de la Societatea Divizată, următoarele active și pasive:

Active transferate:

- Imobilizări corporale în valoare de 4.903.128,07 lei
- Investiții în curs în valoare de 5.124.327,78 lei

Pasive transferate:

- Datorii pe termen scurt în valoare de 1.000.000 lei
Acestea sunt cumpuse din Datorii către asociați cont 4551 în valoare de 1.000.000 ron
- Rezultatul reportat în valoare de 9.027.452,85 lei

Valoarea activelor și pasivelor Societății Divizate transferate către Societatea Beneficiară, poate suferi modificări între data bilanțului de divizare (prezentat în Anexa 2) și data la care divizarea devine activă prevăzută la Articolul 12 de mai jos. Totuși, aceste modificări ale activelor și pasivelor nu vor avea niciun impact asupra modului și criteriilor de repartizare a părților sociale ale Societății Beneficiare în termenii și condițiile prezentului Proiect de Divizare.

Orice active și pasive ale Societății Divizate (incluzând dar fără a se limita la contractele încheiate de Societate) care iau naștere/sunt dobândite între Data de Referință (adică 31.01.2026) și Data Efectivă prevăzută la Articolul 12 de mai jos, și având legătură cu partea din patrimoniu și activitățile care se transferă către Societatea Beneficiară conform prezentului Proiect de Divizare, vor fi preluate de Societatea Beneficiară în raport cu partea din patrimoniu și activitățile primare ca efect al divizării GROSVENOR SCM SRL.

Activele și pasivele Societății Divizate menționate în prezentul Articol 5 vor fi transmise la Data Efectivă prevăzută la Articolul 12 din Proiectul de Divizare în baza protocolului de predare-primire încheiat între Societatea Divizată și Societatea Beneficiară.

Societatea Grosvenor Properties SRL declara ca va fi societate platitoare de TVA si va continua sa genereze operatiuni taxabile si ca va prelua responsabilitatea ajustarii de TVA pentru bunurile de capital primite

Societatea Beneficiara, Grosvenor Properties, se subroga in toate drepturile si obligatiile Societatii Divizate in ceea ce priveste taxa pe valoarea adaugata ferenta activelor transferatw. Aceasta include dar nu se limiteaza la :

- **Obligatia de monitorizare, si daca este cazul, de efectuare a ajustarilor de TVA conform Art.304 si Art. 305 din Codul Fiscal**
- **Continuarea perioadei de ajustare pentru bunurile de capital imobile si mobile preluate**

6. Calculul raportului de schimb al părților sociale/acțiunilor

Întrucât divizarea parțială a GROSVENOR SCM SRL are loc prin transferul de active și pasive către o societate nou-constituită, Societatea Beneficiară, nu a fost determinat un raport de schimb al părților sociale. Modalitatea de repartizare a elementelor patrimoniale, inclusiv a capitalului social, este prezentată la punctul 3 de mai sus. Conform Hotărârii AGA, Societatea Beneficiară va avea un capital social de 5.000 lei.

7. Prima de divizare

Întrucât Societatea Beneficiară este nou-înființată, procesul de divizare descris conform prezentului Proiect de Divizare se face fără primă de divizare.

8. Structura capitalului social al GROSVENOR SCM SRL ca urmare a procesului de divizare parțială

Conform Hotărârii asociaților GROSVENOR SCM SRL, capitalul social al Societății Divizate va rămâne 10.020 ron așa cum este în prezent.

Astfel ulterior divizării Societatea Divizată va avea un capital social în valoare totală de 10.020 ron împărțit în 1.002 de părți sociale fiecare cu o valoare nominală de 10 ron aparținând în mod egal celor doi asociați NAIDIN CATALIN-CONSTANTIN și NAIDIN ANITA-RALUCA.

9. Structura capitalului social al Societății Beneficiare în urma divizării parțiale

Ulterior divizării, Societatea Beneficiară va constitui capital social în valoare de 5000 lei, împărțit în 500 de părți sociale, având o valoare nominală de 10 ron fiecare, aparținând în mod egal celor doi asociați NAIDIN CATALIN-CONSTANTIN și NAIDIN ANITA-RALUCA.

10.Data situațiilor financiare folosite pentru stabilirea condițiilor divizării

Termenii și condițiile divizării parțiale a GROSVENOR SCM SRL au fost stabilite în baza situațiilor financiare ale GROSVENOR SCM SRL întocmite la data de 31.01.2026 (Data de Referință).

11. Data efectivă a divizării

11.1. Divizarea își va produce efectele începând de la data înregistrării la Registrul Comerțului a Societății Beneficiare, potrivit Articolul 249 lit. a) din Legea Societăților (Data Efectivă).

11.2. Începând cu Data Efectivă a divizării, procesul de divizare va avea ca efect transferul părții de patrimoniu ce corespunde activității de Inchiriere si subinchiriere către GROSVENOR PROPERTY care va prelua toate drepturile .

12. Transferul drepturilor reale cu privie la bunurile imobile

Societatea Divizată transferă catre Societatea Beneficiară mai multe mijloace fixe, cuprinse in Anexa 3 a prezentului proiect.

Societatea Divizată transferă catre Societatea Beneficiară urmatoarele imobile:

NR CRT	IMOBIL	Numar carte funciara	Titlu de proprietate	OBSERVATII
1	teren intravilan cu numar cadastral 401966 in suprafata de 27951mp si PATUL cu numar cadastral 401966-C1 cu suprafata construita la sol 130mp, nr niveluri :1 PATUL cu numar cadastral 401966-C2 cu suprafata construita la sol 130mp, GRAJD cu numar cadastral 401966-C3 cu suprafata construita la sol 786 mp si GRAJD cu numar cadastral 401966-C4 cu suprafata construita la sol 671 mp situat in Loc Giulvaz, jud Timis	CF 401966 Giulvaz	Poiect fuziune nr 1394/27.10.2025 SNP Motica Odangiu	FARA SARCINI
2	teren necunoscut cu numar cadastral top 1961-1962/2, 1963-1969, 1971/b, 1975/b/2, 2029/a/2, 1928/b/1/b/2, 1928/b/2/a/2/7, in suprafata de 2608mp (teren cu drum betonat) situat in Loc Giulvaz, jud Timis	CF 400332/Giulvaz	Poiect fuziune nr 1394/27.10.2025 SNP Motica Odangiu	FARA SARCINI
3.	teren in suprafata de 72711 mp, numar cadastral 1962/2/etc/2/4, 1961-1962/2/etc/2/5, 3 adaposturi animale de blana, anexa ferma, 2 soproane si pichet PCI avand numar cadastral 1961-1962/2/etc/2/4 si grajd si atelier avand numar cadastral 1961-1962/2/etc/2/5 situat in Loc Giulvaz, jud Timis	CF 402535 Giulvaz	Poiect fuziune nr 1394/27.10.2025 SNP Motica Odangiu	FARA SARCINI
4	teren împrejmuit și teren parțial împrejmuit-1700mp A1.1 404820-C1 Jud. Timis, UAT Giulvaz, Loc. Giulvaz Nr. niveluri:1; S. construita la sol:781 mp; S. construita desfasurata:781 mp; Magazie A1.2 404820-C2 Jud. Timis, UAT Giulvaz, Loc. Giulvaz Nr.	CF 404820 / GIULVĂZ	Contract de vanzare cumparare nr 1312, din 10/10/2025 emis de Motica Oana-Andreea	FARA SARCINI

	niveluri:1; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; Pod bascula			
5.	apartament nr. C102 situat in mun. Timisoara, Splaiul Protopop Meleție Drăghici Nr. 4, Cladirea Riverside U1, scara C, etajul 1, jud. Timis, in suprafata utila de 116,9 m.p., compus din living, 3 dormitoare, bucatarie, 2 bai, hol si 2 balcoane, la care se adauga cota-indiviza de 96/10000 din Spatiile Comune ale Cladirii si cota-indiviza de 45/5623 din Terenul aferent Cladirii, astfel cum acesta este identificat in Cartea Funciara nr. 446273-C1-U242 a)	446273-C1-U242/Timisoara;	Contract de vanzare cumparare nr 1350/20.08.2020 SPN Greu-Cadrean	FARA SARCINI
6	locul de parcare auto nr. 34 situat in mun. Timisoara, Splaiul Protopop Meleție Drăghici, Nr. 4, et. S (subsolul Cladirii), LPA 34, jud. Timis, in suprafata utilă de 10,8 mp, la care se adauga cota-indiviza de 9/10000 din Spatiile Comune ale Cladirii si cota-indiviza de 4/5623 din Terenul aferent Cladirii	Cartea Funciara nr. 446273-C1-U74 Timisoara, nr. cad. 446273-C1-U74.	Contract de vanzare cumparare nr 1350/20.08.2020 SPN Greu-Cadrean	FARA SARCINI
7	locul de parcare auto nr. 123 situat in mun. Timisoara, Splaiul Protopop Meleție Drăghici, Nr. 4, et. S (subsolul Cladirii), LPA 123, jud. Timis, in suprafata utilă de 10,8 mp, la care se adauga cota-indiviza de 9/10000 din Spatiile Comune ale Cladirii si cota-indiviza de 4/5623 din Terenul aferent Cladirii	CF 446273-C1-U163, Timisoara nr cadastral 446273-C1-U163	Contract de schimb imobiliar nr 2828/09.11.2023 SPN Greu-Cadrean	FARA SARCINI
8	teren intravilan în suprafata de 1790 mp, categoria de folosință: curții construcții, avand observații: teren împrejmuit cu grad și următoarele constructii: - nr. cadastral/nr. topografic 60723-C1 – suprafata construita la sol de 103 mp- casa edificata in sistem P+M, pe fundatie de beton, pereti din BCA la parter si lemn la mansarda, acoperis tip sarpanta de lemn, invelitoare din tabla de aluminiu, compusa la	CF nr. 60723 Uricani (Nr. CF vechi:74 N Uricani), nr. cadastral/nr. topografic 60723 (Nr. cadastral vechi:417)	Contract de vanzare cumparare nr 855/18.08.2023 SPN Motica Odangiu	FARA SARCINI

parter din: 1 living, 1 baie, 1 hol, 1 camera cu baie proprie, camera CT, casa scarii, la mansarda din: 4 camere cu baie proprie, 2 balcoane, hol, a fost recompartimentata in anul 2009, categoria de folosinta constructiilor de locuinte, situatia juridica cu acte; - nr. cadastral/nr. topografic 60723-C2 – suprafata construita la sol de 40 mp; anexa foisor construita pe fundatie de beton, pereti din lemn la mansarda, acoperis tip sarpanta de lemn, invelitoare din tabla lindab, categoria de folosinta constructiilor anexa, situatia juridica cu acte; - nr. cadastral/nr. topografic 60723-C3 – suprafata construita la sol de 44 mp: cladire de locuit edificata pe fundatie de beton, pereti din lemn, acoperis tip sarpanta de lemn, invelitoare din tabla lindab, in sistem P+M compusa la parter din: terasa, living, baie, bar, casa scarii, la mansarda din: 2 camere, baie, hol, categoria de folosinta constructiilor de locuinte, situatia juridica cu acte; - nr. cadastral/nr. topografic 60723-C4 – suprafata construita la sol de 44 mp: cladire de locuit edificata pe fundatie de beton, pereti din lemn, acoperis tip sarpanta de lemn, invelitoare din tabla lindab, in sistem P+M compusa la parter din: terasa, living, baie, bar, casa scarii, la mansarda din: 2 camere, baie, hol, categoria de folosinta constructiilor de locuinte, situatia juridica cu acte; - nr. cadastral/nr. topografic 60723-C5 – suprafata construita la sol de 44 mp: cladire de locuit edificata pe fundatie de beton, pereti din lemn, acoperis tip sarpanta de lemn, invelitoare din tabla lindab, in sistem P+M compusa la parter din: terasa, living, baie, bar, casa scarii, la mansarda din: 2 camere, baie, hol, categoria de folosinta			
--	--	--	--

	construcții de locuințe, situația juridică cu acte; - nr. cadastral/nr. topografic 60723-C6 – suprafața construită la sol de 33 mp: anexa centrală termică edificată pe fundație de beton, pereți din BCA, acoperis tip terasă din beton, izolată cu carton asfaltat, categoria de folosință construcții anexă, situația juridică cu acte.			
9	imobilul situat în localitatea Campu lui Neag, jud. Hunedoara, constând în teren intravilan în suprafața totală de 2246 mp, din care 1474 mp categoria de folosință: curții construcții și 772 mp categoria de folosință fânață și construcția nr. cadastral/nr. topografic 60827-C1 - suprafața construită la sol de 251 mp, spațiu de producție P+M, edificată pe fundație de beton, în sistem P+M, pereți din zidărie BCA, acoperis tip șarpantă, înveliș din țiglă LINDAB în suprafața construită de 251 mp și desfășurată de 280 mp, compartimentată la parter din: 2 hale, 2 holuri, grup sanitar, 2 vestiare, 2 cabine de dus, magazie, camera CT, casa scării, la mansardă din: camera, lojă, terasă, edificată în 2012, categoria de folosință construcții construcții industriale și edilitare, situația juridică cu acte.	CF nr. 60827 Uricani, nr. cadastral/nr. topografic 60827,	Contract de vânzare cumpărare nr 855/18.08.2023 SPN Motica Odangiu	FARA SARCINI
10	Resita, Str I.L. Caragiale, Nr. 22, Et. 1, Ap. 101, Jud. Caraș-Severin	30753-C1-U1 Reșița	Contract de vânzare cumpărare nr 167/09.03.2022 Oana Motica	FARA SARCINI
11	Resita, Str I.L. Caragiale, Nr. 22, Et. 4, Ap. 401, Jud. Caraș-Severin	30753-C1-U40 Reșița	Contract de vânzare cumpărare nr 4138/14.12.2021 Neamtu Cornelia	FARA SARCINI
12	Resita, Str I.L. Caragiale, Nr. 22, Et. 4, Ap. 410, Jud. Caraș-Severin	Carte Funciară Nr. 30753-C1-U49 Reșița	Contract de vânzare cumpărare nr 4138/14.12.2021 Neamtu Cornelia	FARA SARCINI
13	Teren în suprafața de 672mp situat în Sacalaz, jud Timis	CF 417054/Sacalaz	Contract de vânzare cumpărare nr 1144/12.08.2021 Dzaka Massimo	FARA SARCINI Autorizație de construcție nr 018/09.02.2023 eliberată de Primăria Sacalaz
14	Teren în suprafața de 672mp situat în Sacalaz, jud Timis	CF 417053/Sacalaz	Contract de vânzare cumpărare nr	FARA SARCINI

			1144/12.08.2021 Dzaka Massimo	Autorizatie de constructie nr 017/09.02.2023 eliberata de Primaria Sacalaz
15	Teren in suprafata de 655mp situat in Sacalaz, jud Timis	CF 417052/Sacalaz	Contract de vanzare cumparare nr 1144/12.08.2021 Dzaka Massimo	FARA SARCINI Autorizatie de constructie nr nr 016/09.02.2023 eliberata de Primaria Sacalaz
16	Teren in suprafata de 1143 mp situat in Sacalaz, jud Timis	CF 417051/Sacalaz	Contract de vanzare cumparare nr 1144/12.08.2021 Dzaka Massimo	FARA SARCINI Autorizatie de constructie nr. 015/09.02.2023 eliberata de Primaria Sacalaz
17	TEREN INTRAVILAN situat in str. Wolfsberg, nr.2, Jud. Timis Sacalaz, avand numar cadastral/topografic nr 410518 in suprafata de 1.377 mp, si -HALA CU BIROURI P+E avand numar cadastral/topografic 410518-C1	CF410518/Sacalaz	Proiect fuziune nr 412/07.05.2018 Motica Oana	FARA SARCINI
18	terenul situat in adresa Sacalaz, str. Wolfsberg, nr.5B, Jud. Timis in suprafata de 1128mp -Constructia C1 inscrisa in CF 410519-C1;	Cartea funciara 410519 a localitatii Sacalaz	Hot jud 2227/30/2018 Tribunalul Timis Act notarial 101/21.02.2019 Motica Oana	FARA SARCINI

13. Alte mențiuni în legătură cu divizarea parțială a GROSVENOR SCM SRL

13.1. Societatea Divizată își va păstra sediul social actual, sediile secundare, structura de administrare, precum și personalul angajat.

13.2. Activele societății vor fi predate conform unor protocoale de predare-primire încheiate între Societatea Divizată și Societatea Beneficiară.

13.3. Ca urmare a divizării parțiale a GROSVENOR SCM SRL, Societatea Beneficiară va prelua toate permisele, autorizațiile și aprobările legate de activele și activitățile preluate de la Societatea Divizată, cu condiția îndeplinirii tuturor formalităților necesare potrivit legii aplicabile.

13.4. Se vor reflecta în contabilitatea Societății Beneficiare elementele de active și de pasiv primite ca urmare a divizării parțiale a GROSVENOR SCM SRL în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

13.5. Se vor reflecta în contabilitatea Societății Divizate transmiterea elementelor de active și de pasiv către Societatea Beneficiară ca urmare a divizării parțiale a Societății în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

14. Anexele prezentului Proiect sunt:

Anexa 1 Hotararea AGA privind aprobarea divizarii

Anexa 2 Bilantul GROSVENOR SCM SRL SRL inainte de divizare, bilantul GROSVENOR SCM SRL SRL dupa divizare si bilantul GROSVENOR PROPERTY SRL

Anexa 3 Activele transferate către GROSVENOR PROPERTY ca urmare a procesului de divizare parțială a GROSVENOR SCM SRL

Subsemnatul **NAIDIN CĂTĂLIN-CONSTANTIN**, declar și garantez că am deplină autoritate și calitate de a încheia prezentul act în numele societății pe care o reprezint, respectiv sunt legal autorizată și am calitatea legală de a face acest lucru, încheind prezentul contract pe propria mea răspundere. Declar de asemenea, că încheind prezentul act nu depășesc puterile acordate mie prin Actul Constitutiv al societății și prin Hotărâri A.G.A nr. 3/06.03.2026.

Tehnoredactat și autentificat, astăzi, la sediul **SPN Motica - Odangiu**, din Timișoara, într-un 1 (unu) exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial și 3 (trei) exemplare duplicate de pe actul original, din care 1 (unu) exemplar rămâne în arhiva biroului notarial și 2 (două) exemplare se vor elibera societății divizate, duplicate care au aceeași forță probantă ca și originalul. *Pentru OCPI - BCPI se va înregistra online 1 (un) duplicat certificat prin semnătură electronică calificată.*

**Societată divizată,
GROSVENOR SCM S.R.L.,
reprezentată prin
S.S. NAIDIN CĂTĂLIN-CONSTANTIN**



- urmează autentificarea -



S p a t i u A T B

ANETA 1

S.C. GROSVENOR SCM SRL
Cu sediul in Sat Săcălaz, Comuna Săcălaz, Strada WOLFSBERG, Nr. 2, CAMERA 2,
Judet Timiş
Inregistrata la O.R.C.T. sub nr. J2012002726354, C.U.I. 30877653

HOTARAREA AGA
nr. 2 din 05.03.2026

Subsemnatii

NAIDIN CĂTĂLIN CONSTANTIN, cetatean roman nascut la data de 03.12.1975 in Mun Deva, Jud Hunedoara, domiciliat in Sat SACALAZ (Comuna SACALAZ), Str. Magnoliei, nr.4, Jud. Timis, identificat cu CEI nr. TM1008543 eliberata de SPCLEP Sacalaz, la data de 04.07.2025 valabil pana la 03.07.2035, CNP 1751203201021 si

NAIDIN ANITA RALUCA, cetatean roman, nascuta la 10.04.1983 in Lugoj, jud. Timis, domiciliata in Sat SACALAZ (Comuna SACALAZ), Str. Magnoliei, nr.4, Jud. Timis, identificata cu CEI nr TM1009350 eliberata de SPCLEP Sacalaz la data de 09.07.2025 valabila pana la 08.07.2035, CNP2830410351570 in calitate de asociati ai **GROSVENOR SCM S.R.L.**, am hotarat urmatoarele :

Articolul 1. Divizarea societatii **GROSVENOR SCM S.R.L., CUI RO 30877653** prin transmiterea unei parti din patrimoniul ei catre o societate nou constituita **GROSVENOR PROPERTY SRL**, potrivit art. 250[^]1 din Legea 31/1990, in conformitate cu situatia financiara a **GROSVENOR SCM S.R.L** din data de 31.01.2026

Articolul 2. In temeiul articolului 243 ind.3, alin. (5) din Legea 31/1990, privind societatile, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, proiectului de divizare partiala nu i se aplica prevederile referitoare la experti desemnati pentru examinare, renuntandu-se la expertiza.

Articolul 3. Proiectul de divizare al **GROSVENOR SCM S.R.L** se va aduce la cunostinta tertilor prin publicarea integrala a proiectului pe pagina de Internet a societatii **GROSVENOR SCM S.R.L** si in Buletinul Electronic al Registrului Comertului

Prezenta hotarare a fost luata astazi, 05.03.2026, in 3 exemplare originale.

Asociati

NAIDIN CĂTĂLIN CONSTANTIN



NAIDIN ANITA RALUCA



Spațiu Alb



Anexa 2

	GROSVENOR SCM inainte de divizare	GROSVENOR PROPERTY	GROSVENOR SCM dupa divizare
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZARI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094+208-280-290-4904)	120.802		120.802
II. IMOBILIZARI CORPORALE (ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-291-2931-2935-4903)	13.774.152	10.027.453	3.746.699
II. IMOBILIZARI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267-296)	2.000		2.000
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	13.896.954	10.027.453	3.869.501
B. ACTIVE CIRCULANE			
I.STOCURI (ct301+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+/-4091-391-392-393-394-395-396-397-398-ct4428-4901)	6.181.083		6.181.083
II.CREANTE 1.(ct267*+296*+4092+411+413+425+4282+431**+436**+437**+4382+441**+4424+ct4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473**-491-495-496-4902+5187 2. Creante reprezentand dividend repartizate in cursul exercitiului financiar (ct.463)	10.702.818	5.000	10.702.818
TOTAL	10.702.818	5.000	10.702.818
III. INVESTITII PE TERMEN SCURT (ct. 501+505+506+507+508*+5112+512+531+532+541+542)			
IV. CASA SI CONTURI LA BANCII (ct.508+5112+512+531+532+541+542)	253.175		253.175
ACTIVE CIRCULANTE TOTAL	17.137.076	5.000	17.137.076
C.CHELTUIELI IN AVANS (ct.471)	60.931		60.931
Sume de preluat intr-o perioada de pana la 1 an (ct.471*)			
Sume de preluat intr-o perioada mai mare de 1 an (ct.471*)			
D.DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA 1 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**	12.173.937	1.000.000	11.173.937

*+444***+446***+447***+4481+451***+453***+455+456***+457+4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)			
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	5.024.070	-995.000	6.024.070
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04+12+14)	18.737.291	9.032.453	9.709.838
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN(ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+405+419+421+423+424+426+427+4281***+436***+437***+4381+441**+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453***+455+456***+4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	23.307		23.307
H.PROVIZIOANE (ct.151)			
I.VENITURI IN AVANS (rd.19+22+25+28)			
1.Subventii pentru investitii (ct.475)			
Sume de reluat intr-o perioada de pana la 1 an (din ct.475*)			
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de 1 an (din ct.475*)			
2. Venituri inregistrate in avans (ct.472)			
Sume de reluat intr-o perioada de pana la 1 an (din ct.472*)			
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de 1 an (din ct.472*)			
3. Venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la client (ct.478)			
Sume de reluat intr-o perioada de pana la 1 an (din ct.478*)			
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de 1 an (din ct.478*)			
Fondul comercial negativ (ct.2075)			
J.CAPITAL SI REZERVE			
I.CAPITAL			
1.Capital subscris varsat (ct.1012)	10.020	5.000	10.020
2. Capital subscris nevarsat (ct.1011)			
3. Patrimoniul regiei (ct.1015)			
4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare (ct.1018)			
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct.1031)			
II. PRIME DE CAPITAL (ct.104)	302.382		302.382
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct.105)			
IV. REZERVE (ct.106)	-4.492		-4.492
Actiuni proprii (ct.109)			
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.141)			



Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.149)			
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATA			
SOLD C(ct.117)	18.589.436	9.027.453	9.561.983
SOLD D(ct.117)			
VI. PROFITUL SAU PIERDERA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE			
SOLD C (ct.121)	372		372
SOLD D (ct.121)			
Repartizarea profitului (ct.129)			
CAPITALURI PROPRII TOTAL	18.897.718	9.032.453	9.870.265
Patrimoniul public (ct.1016)			
Patrimoniul privat (ct.1017)			
CAPITALURI-TOTAL	18.897.718	9.032.453	9.870.265



Spațiu Alb



Anexa 3

Active Transferate către GROSVENOR PROERTY ca urmare a Procesului de divizare parțială a GROSVENOR SCM SRL SRL

Nr.crt	Mijloc	Cont
1	Teren CF412512, CF412513, CF412514, CF 412515	2111
2	Teren CF412512, CF412513, CF412514, CF 412515	2111
3	TEREN 1700MP CF.404820	2111
4	TEREN 1700MP CF.404820	2111
5	Amenajeri de teren-perimetrala	2112
6	Amenajare spatiu verde	2112
7	Gard din boltari	2112
8	Amenajare teren-pavele+platforma betonat	2112
9	Poarta autoportanta cu automatizare	2112
10	Hala industrială	212
11	hala	212
12	Contract vnz Apartament ISHO	212
13	Apartament 401 City Center Resita	212
14	Apartament 410 City Center Resita	212
15	Apartament 101 City Center Resita	212
16	CONTAINER	212
17	MAFAZIE 781MP+POD BASCUL 53MP	212
18	CLADIRE ADMINISTR 401966-C3	212
19	GRAJD 401966-C4	212
20	GRAJD	212
21	ADAPOST ANIMALE 1	212
22	ADAPOST ANIMALE 2	212
23	ADAPOST ANIMALE 3	212
24	ANEXA	212
25	ATELIER	212
26	Lada congelare uz laborator	2131
27	Aer conditionat Daikin FTX60GV1B - birou vanzari	2131
28	Centrala peleti	2131
29	Instalatie climatizare Daikin Ururu Sarara FTXZ50N/RXZ50N	2131
30	Instalatie climatizare Daikin FTXM25/RXM25 - birou director general	2131
31	Instalatie climatizare Daikin Sensira FTXC60/RXC60 sala sedinte	2131
32	Instalatie climatizare Fujitsu tip caseta birou conta	2131
33	Sistem Osmoza Invesa ExpertWater EWRO 500	2131
34	SISTEM FOTOVOLTAIC 25KW	2131
35	Invertor-regulator	2132
36	Sistem Victron Invertor	2132
37	USA SECTIONALA	214
38	Sistem supraveghere video	214
39	Suport sistem alarma	214
40	Mobilier hala II - rafturi asamblate depozitare 3 BUC	214
41	Mobilier Ap.ISHO	214
42	Mobilier Ap.401 City Center Resita	214
43	Mobilier Ap.410 City Center Resita	214

44	Mobilier Ap.101 City Center Resita	214
45	REZERVOR DE AER	214
46	AUTOMATIZARE POARTA	214
47	RAFT PERETE	214
48	SISTEM SECURITATE	214
49	SISTEM SECURITATE	214

Nr. Crt	Investitie	Cont
1	Fabrica de apa Uricani	231
2	Case Sacalaz	235

Spațiu Alb



Încheiere de autentificare nr. 332

Anul 2026, luna 04, ziua 03

În fața mea, ***Motica Oana Andreea***, notar public, la sediul biroului meu s-a prezentat:

1. NAIDIN CĂTĂLIN-CONSTANTIN, cetățean român, cu domiciliul în sat Săcălaz (comuna Săcălaz), str. Magnoliei, nr. 4, jud. Timiș, identificat prin C.I. nr. TM1008543, eliberată de SPCLEP Săcălaz la data de 04.07.2025, CNP 1751203201021, **în calitate de reprezentant al GROSVENOR SCM S.R.L.**, persoana juridică română, cu sediul în sat Săcălaz (comuna Săcălaz), str. Wolfsberg, nr. 2, camera 2, jud. Timiș, Număr de înregistrare la Registrul comerțului: J2012002726354, atribuit la data de 07.11.2012, Identificator unic la nivel european (EUID): ROONRC. J2012002726354, CUI 30877653, în baza Hotărârii AGA nr. 3/06.03.2026, **în calitate de societate divizată**;

- care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, care **conține 3 (trei) anexe**.

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

Se declară autentic prezentul înscris

S-a perceput onorariul de **60.084 lei + 12.617,64 lei TVA = 72.701,64 lei**, cu OP/03.04.2026.

Tarif ANCPI în sumă de **770 lei**, cu chitanțe.

Notar public,

S.S. Motica Oana-Andreea

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de Motica Oana-Andreea, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu.

Notar public,

Motica Oana-Andreea





Spații Albe

