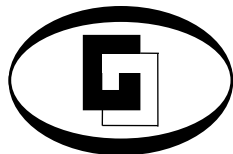


GRANITUL S.A.



Soseaua Vergului nr. 18, sector 2, Bucuresti
J40/1093/1991; CUI: 736
Tel: 021-255 30 30; Fax:021-255 21 80;
email: financiar@granitul.ro
website: www.granitul.ro

NOTĂ DE INFORMARE

privind punctele 1 – 3 de pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Granitul S.A. convocată pentru data de 12/13 decembrie 2023, la ora 11:00 am (prima/a doua convocare)

GRANITUL S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/1093/1991, cod unic de înregistrare 736, având sediul social la adresa Soseaua Vergului nr. 18, sector 2, Bucuresti (în continuare denumită „Societatea”).

Consiliul de Administrație al Societății a înaintat spre aprobarea acționarilor în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor („AGEA”), *inter alia*, următoarele puncte:

Punctul 1: Aprobarea de principiu a vanzarii imobilului constand in teren in suprafata totala de 30.869 mp si constructiile amplasate pe acesta, avand destinatia de baza sportiva, detinut de Societate in Bucuresti, Sector 2, str. Ion Vlad nr. 20-40, inscris in cartea funciara nr. 201611 („Imobilul”) („Vanzarea”), prin derularea unei proceduri competitive, cu respectarea urmatoarelor conditii principale:

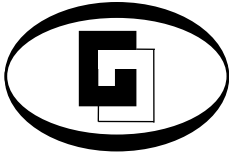
- (a) pretul de vanzare a Imobilului nu va putea fi inferior pretului de 566.000 Euro, la care se adauga TVA, pret stabilit avand ca referinta raportul de evaluare realizat de Colliers Valuation and Advisory SRL, in calitate de evaluator independent;*
- (b) participantii la procedura competitiva vor depune o garantie de cel putin 20% din pretul propus de achizitie a Imobilului, care va fi luată în calcul, conform intelegerii partilor, in cazul vanzarii, in pretul total (in functie de forma in care este constituita), respectiv, va fi restituita/eliberata participantilor la procedura competitiva in cazul ofertelor necastigatoare;*
- (c) durata estimata a procedurii competitive se va incadra intr-un interval de timp rezonabil, dar nu mai mult de 4 luni; si*
- (d) cumparatorul va avea obligatia preluarii si respectarii sarcinii care greveaza Imobilul si mentinerii destinatiei de baza sportiva a Imobilului ulterior vanzarii acestuia, conform conventiilor incheiate cu privire la Imobil si conform legislatiei aplicabile.*

Se propune spre aprobare de către acționarii Societății vânzarea Imobilului, având în vedere următoarele aspecte:

1. Societatea are posibilități limitate de exploatare a Imobilului în scop economic

Deși Imobilul se află în proprietatea Societății, aceasta din urmă nu beneficiază de exploatarea Imobilului, având în vedere Sarcina (astfel cum aceasta este definită în continuare) care grevează

GRANITUL S.A.



Imobilul. De asemenea, chiar și în lipsa Sarcinei, regimul juridic aplicabil Imobilului limitează posibilitățile Societății de a exploata Imobilul pe termen lung.

a) Folosința Imobilului a fost acordată Fundației Țiriac până la data de 1 iunie 2032

La nivelul anului 2010, Imobilul se afla într-o fază avansată de degradare, nemaifiind utilizabil conform destinației acestuia, fiind refăcut și reabilitat integral la nivelul anilor 2011 - 2012 din fonduri provenind din donații și sponsorizări. Odată cu donarea fondurilor necesare acestor investiții substanțiale, a fost instituită în favoarea Fundației pentru Excelență Sportivă o sarcină constând în dreptul de a utiliza Imobilul pe o perioadă de 20 de ani în scopul promovării sportului și încurajării activităților sportive în special în rândul copiilor („Sarcina”), urmând ca la finalul acestei perioade, investițiile efectuate să rămână în patrimoniul Societății. În iulie 2023, folosința Imobilului a fost cesionată de către Fundația de Excelență Sportivă către Fundația Țiriac, în conformitate cu prevederile acordurilor pre-existente.

În măsura în care atât la acest moment, cât și pentru următorii aproximativ opt (8) ani, Imobilul nu generează venituri în beneficiul Societății, continuarea deținerii Imobilului în patrimoniul Societății nu este de natură să aducă vreun beneficiu financiar Societății pe termen mediu sau scurt.

b) Destinația de bază sportivă și spațiu verde a Imobilului conform dispozițiilor legale aplicabile

Imobilul are destinația de bază sportivă și spațiu verde în înțelesul Legii nr. 69/2000 privind educația fizică și sportul („**Legea 69/2000**”), respectiv, reprezintă „o amenajare sportivă ce cuprinde construcții și instalații destinate activității de educație fizică și sport”.

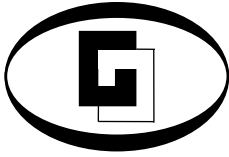
Conform dispozițiilor art. 79 alin.1 și alin.2 din Legea 69/2000 „(1) Schimbarea destinației sau desființarea unor baze sportive aparținând domeniului public ori privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se va putea face numai prin hotărâre a Guvernului și cu construirea prealabilă a altor baze sportive similare celor desființate” (2) Dispozițiile alin. (1) se aplică și societăților comerciale care dețin active patrimoniale destinate activității sportive ce au aparținut statului.”.

Imobilul se încadrează în categoria descrisă mai sus, aparținând la un moment dat unei întreprinderi de stat, ceea ce atrage regimul juridic menționat mai sus.

Mai mult, art. 92 alin 2 din Legea 69/2000 prevede că: „Nerespectarea dispozițiilor art. 78¹ și 79 de către autoritățile administrației publice și societățile comerciale care au dobândit sau dețin baze și/sau instalații sportive, prin schimbarea destinațiilor acestora, se sancționează prin reîntoarcerea de drept a bazelor și/sau instalațiilor sportive în domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.”

De asemenea, este de menționat că Imobilul este înscris în registrul spațiilor verzi ale Municipiului București, ceea ce atrage aplicarea în mod corespunzător a dispozițiilor Legii nr. 24/2007 privind spațiile verzi din intravilanul localităților, care prevede că înstrăinarea terenurilor cu spații verzi

GRANITUL S.A.



(precum Imobilul) se efectuează cu păstrarea destinației de spațiu verde și interzic schimbarea destinației, reducerea suprafețelor, ori strămutarea spațiilor verzi definite prin lege (bazele sportive sportive fiind clasificate ca spații verzi) (art.18 din legea indicată).

Prin urmare, toate aceste prevederi legale descrise mai sus limitează în mod considerabil exploatarea în scop economic pe termen lung a Imobilului, chiar și în ipoteza lipsei Sarcinii.

2. Obținerea de lichiditate curentă pentru finanțarea activității Societății

Conducerea Societății ia în calcul posibilitatea de a obține, prin înstrăinarea Imobilului, lichiditate imediată care să poată fi folosită de către Societate pentru efectuarea de investiții, pentru susținerea altor activități sau, după caz, pentru distribuirea, în limitele legii aplicabile, de dividende.

Societatea a contractat serviciile unui evaluator independent, Colliers Valuation and Advisory S.R.L. („**Evaluatorul**”), care a efectuat un raport cu privire la valoarea de piață a Imobilului, raport care poate fi consultat la sediul Societății de către acționari pe baza unei cereri scrise adresate Consiliului de Administrație fie în scris, la sediul Societății, fie pe e-mail, la adresa financiar@granitul.ro.

Mai mult, deși conducerea Societății se arată atașată de scopul și destinația Imobilului, și anume, aceea de promovare a sportului și de încurajare a activităților sportive în special în rândul copiilor, perspectiva continuării investițiilor și exploatarea Imobilului în scop economic după expirarea Sarcinii, în același mod precum este exploatat în prezent, ar implica eforturi și costuri majore din partea Societății, pe care Societatea nu le-ar putea susține fără obținerea de finanțare suplimentară, ceea ce nu este inclus în strategia Societății pe termen mediu și lung.

3. Prețul minim de vânzare a Imobilului se bazează pe valoarea de piață a acestuia

Consiliul de Administrație al Societății dorește ca vânzarea Imobilului să aibă loc în condiții de piață și într-un mod cât mai avantajos pentru Societate. În acest sens, propune spre aprobare acționarilor ca prețul de vânzare a Imobilului să pornească de la o valoare minimă, raportată la valoarea de piață indicată de Evaluator în raportul de evaluare.

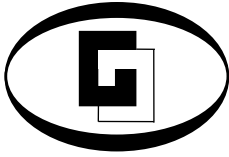
În pregătirea raportului de evaluare cu privire la Imobil, Evaluatorul a avut în vedere aspectele prevăzute în această notă de fundamentare la punctul 1, literele a) și b) de mai sus.

4. Proces competitiv de vânzare a Imobilului, care să asigure cea mai avantajoasă poziție pentru Societate

Conducerea Societății consideră că un proces structurat de vânzare a Imobilului, prin intermediul unei proceduri competitive reprezintă un instrument adecvat pentru a proteja interesele Societății

În acest sens, conducerea Societății își propune să stabilească, să deruleze și să supravegheze cu maximă diligență întregul proces de vânzare a Imobilului, urmărind, pe de o parte, obținerea celei mai avantajoase poziții pentru Societate, dar totodată, fiind interesată și de respectarea scopului

GRANITUL S.A.



căruia Imobilul a fost destinat o perioadă lungă de timp, și anume, promovarea sportului și încurajării activităților sportive, Consiliul de Administrație fiind încrezător că va identifica un ofertant care să îndeplinească aceste criterii.

Punctul 2: Aprobarea imputernicirii consiliului de administratie al Societatii, in numele si pe seama Societatii, pentru urmatoarele:

- (a) stabilirea si aprobarea termenilor si conditiilor procedurii competitive premergatoare Vanzarii ("**Procedura Premergatoare**"), precum si supravegherea si derularea Procedurii Premergatoare, cu respectarea principiilor si limitelor aprobate de AGEA conform punctului 1 de mai sus;*
- (b) in baza ofertelor primite din partea ofertantilor in cadrul Procedurii Premergatoare, sa aleaga dupa cum va considera mai potrivit si in avantajul Societatii un cumparator al Imobilului sau sa decida in mod discretionar suspendarea sau incetarea procedurii de Vanzare;*
- (c) aprobarea termenilor si conditiilor concrete ale Vanzarii;*

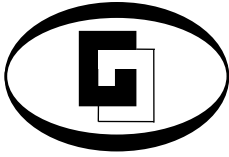
Se propune spre aprobare de către acționarii Societății împuternicirea Consiliului de Administrație al Societății pentru stabilirea, supravegherea și derularea Procedurii Premergătoare, respectiv stabilirea termenilor și condițiilor concrete ale Vânzării având în vedere următoarele aspecte:

1. Consiliul de Administrație este investit cu încrederea acționarilor pentru reprezentarea și apărarea intereselor Societății și înțelege cel mai bine interesele Societății și avantajele pe care Societatea le poate obține din exploatarea bunurilor sale, în condițiile actuale de piață;
2. Procesul de Vânzare este un proces ce se anticipează a fi relativ îndelungat, *i.e.*, de până la 4 luni, fiind dificil de obținut aprobarea AGEA pentru fiecare etapă necesară în acest proces și/sau pentru supravegherea procedurilor aferente acestui proces, Consiliul de Administrație fiind organul de conducere susceptibil de a stabili modul concret de derulare a Procedurii Premergătoare și a Vânzării, cu limitările propuse spre aprobarea acționarilor Societății, și să supravegheze modul de executare a actelor și faptelor administratorilor executivi ai Societății în implementarea Procedurii Premergătoare și a Vânzării.

Punctul 3: Aprobarea de principiu a negocierii, incheierii si executarii de catre Societate, in calitate de vanzator, actionand prin reprezentantul legal (cu drept de subdelegare), fara limitare, a urmatoarelor documente in legatura cu Vanzarea si, respectiv, cu Procedura Premergatoare, sub rezerva aprobarii finale de catre consiliul de administratie:

- (a) contractul de vanzare pe care Societatea, in calitate de vanzator, il va incheia cu ofertantul desemnat castigator al Procedurii Premergatoare, având ca obiect Imobilul („**Contractul de vanzare**”), cu respectarea principiilor si limitelor stabilite de AGEA conform punctului 1 si a celor aprobate de consiliul de administratie al Societatii;*

GRANITUL S.A.



- (b) orice documente, notificari, certificate, imputerniciri, declaratii, acte, derogari, modificari, si orice alte acorduri sau intelegeri similare si orice alte documente in legatura cu Vanzarea, inclusiv in legatura cu Procedura Premergatoare;*
- (c) oricare si toate acordurile suplimentare, actele aditionale si alte acorduri similare sau intelegeri in legatura cu orice documente referitoare la Vanzare, inclusiv referitoare la Procedura Premergatoare; si*
- (d) oricare formalitati necesare, recomandabile sau dorite pentru a asigura caracterul valabil, obligatoriu si de natura sa produca efecte juridice al Vanzarii, al Contractului de vanzare si al oricaror documente in legatura cu Vanzarea sau cu Contractul de vanzare.*

Se propun spre aprobarea acționarilor Societății toate actele și faptele necesare pentru implementarea Vânzării, având în vedere următoarele aspecte:

1. Procesul de Vânzare este un proces ce se anticipează a fi relativ îndelungat, *i.e.*, de până la 4 luni, fiind dificil de obținut aprobarea AGEA pentru fiecare document și acțiune intermediară în acest proces;
2. Aprobarea Vânzării se face de principiu, decizia finală și actele concrete de executare și implementare a Procedurii Premergătoare și a Vânzării rămânând la latitudinea Consiliului de Administrație al Societății, pe când actele concrete de executare și implementare a Procedurii Premergătoare și a Vânzării vor fi îndeplinite de reprezentantul legal al Societății, conform documentelor statutare și legii aplicabile.
3. În cazul în care Consiliul de Administrație va lua decizia de a vinde Imobilul, aprobarea AGEA a acestui punct de pe ordinea de zi va fi suficientă pentru a da efecte depline Vânzării, fără a fi necesară vreo altă formalitate în acest sens din partea AGEA.