



GRANITUL S.A.

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

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE pentru EXERCITIUL FINANCIAR incheiat la 31 DECEMBRIE 2023

CAP 1 PREZENTAREA GENERALA A SOCIETATII

1.1. Indeplinirea conditiilor legale de functionare

Societatea GRANITUL SA a fost infiintata in baza Legii nr.31/1990* si a Hotararii de Guvern nr. 1104/15.10.1990, sub forma de societate pe actiuni, fiind inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Municipiului Bucuresti sub nr. J40/1093/14.03.1991, cu sediul in Bucuresti, Sector 2, Soseaua Vergului, Nr.18, avand CIF 736.

1.2. Actiuni, actionariat, capital social

Societatea GRANITUL SA este o companie cu capital integral privat, al carui capital social are valoarea **12.256.438,74 RON**, subscris si platit integral, fiind format din **2.244.769 actiuni** nominative a **5,46 lei / actiune**.

La 31 decembrie 2023, structura actionariatului este urmatoarea:

	<u>Nr. actiuni</u>	<u>Procent (%)</u>
DONAU INVESTEMENT SRL	1.882.411	83,86 %
Persoane fizice	360.207	16,05 %
Persoane juridice	2.151	0,09 %

Actiunile societatii GRANITUL S.A. se tranzactioneaza pe piata alternativa AERO administrat de BVB in baza DECIZIEI asf 1385/24.06.2015 in conditiile legii 151/2014, si Regulamentului ASF nr. 17/2014

Obiectul de activitate al societatii

Obiectul principal de activitate al societatii GRANITUL SA este conform CAEN Rev 2 6820-Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare.

In anul 2023 veniturile societatii s-au asigurat din activitatea de inchiriere partiala a cladirii administrative din Sos. Vergului nr. 18 si inchirierea partiala a terenului din zona Sos. Vergului.

In anul 2023, numarul mediu de personal a fost de 6, la fel ca si in anul precedent.

1.3. Conducerea societatii

Conducerea societatii a fost administrata in anul 2023 de un Consiliu de Administratie format din 3 membri alesi pentru un mandat de 4 ani, in baza Hotararii Adunarea Generala Extraordinara a actionarilor societatii GRANITUL S.A. din 12.04.2022.

Consiliu de Administratie a avut urmatoarea componenta:

- Dl. Purge Ioan - Presedinte,
- Dl. Roman Stefanut-Catalin - membru neexecutiv si
- Dl. Cismaru Ioan - membru neexecutiv,

pana in data de 12.12.2023 cand in baza Hotararii Adunarea Generala Extraordinara a actionarilor societatii GRANITUL S.A dl. Roman Stefanut-Catalain a fost inlocuit de Dna Elena Mihalache.

CAP 2 REZULTATELE ECONOMICO-FINANCIARE

Referitor la intocmirea situatiilor financiare anuale pentru anul 2023, mentionam ca s-au respectat prevederile Legii nr.82/1991 a contabilitatii – republicata, precum si prevederile ordinului nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, societatea fiind incadrata in categoria microentitati.

2.1. Activitatea desfasurata in anul 2023

Principala preocupare a conducerii societatii a fost sa inchirieze si celelalte spatii libere in cladirea administrativa din Sos. Vergului nr. 18, precum si terenurile disponibile ale societatii.

2.2 Executia Bugetului de Venituri si Cheltuieli in anul 2023 si comparatia cu realizarile exercitiului financiar anterior

INDICATORI	REALIZAT 2023	BVC 2023	REALIZAT 2022	DIFERENTA REALIZAT 2023 / BVC 2023	DIFERENTA REALIZAT 2023 / realizat 2022	Variatie realizat 2023 / BVC2023 %	Variatie realizat 2023 / realizat 2022 %
Cifra de afaceri	170,885	213,600	344,756	(42,715)	(173,871)	-20%	-50%
Venituri din exploatare	171,235	213,950	3,332,296	(42,715)	(3,161,061)	-20%	-95%
Cheltuieli pentru exploatare, din care:	691,740	696,656	2,236,105	(4,916)	(1,544,365)	-1%	-69%
Cheltuieli privind servicii terti	129,482	112,770	309,130	16,712	(179,648)	15%	-58%
Cheltuieli materiale	15,779	14,700	14,657	1,079	1,122	7%	8%
Cheltuieli cu personalul, inclusiv management si CA	340,722	358,099	310,297	(17,377)	30,425	-5%	10%
Cheltuieli cu amortizarea si provizioanele	113,398	136,855	136,863	(23,457)	(23,465)	-17%	-17%
Alte cheltuieli de exploatare	92,359	74,232	1,465,158	18,127	(1,372,799)	24%	-94%
Rezultatul din exploatare	(520,505)	(482,706)	1,096,191	(37,799)	(1,616,696)	8%	-147%
Venituri financiare	149,552	98,000	45,397	51,552	104,155	53%	229%
Cheltuieli financiare	35,195	3,600	2,400	31,595	32,795	0%	0%

Rezultatul financiar	114,357	94,400	42,997	19,957	71,360	21%	166%
Venituri totale	320,787	311,950	3,377,693	8,837	(3,056,906)	3%	-91%
Cheltuieli totale	726,935	700,256	2,238,505	26,679	(1,511,570)	4%	-68%
Profit/Pierdere	(406,148)	(388,306)	1,139,188	(17,842)	(1,545,336)	5%	-136%
Impozit pe profit/venit	2,795	2,136	31,026	659	(28,231)	0%	0%
Profit/Pierdere	(408,943)	(390,442)	1,108,162	(18,501)	(1,517,105)	5%	-137%

Din analiza executarii bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2023 observam o influenta nefavorabila a cifrei de afaceri pe anul 2023 fata de bugetul pe anul 2023 cu 20%, si de asemenea o scadere cu 50% fata de realizatul anului 2022, influentata de vanzarea imobilelor din zona Pantelimon in anul 2022.

In anul 2023 s-a inregistrat o pierdere in suma de 408.943 lei, rezultat mai mic cu 137% fata de anul precedent, ca urmare a vanzarii mijloacelor fixe din zona Pantelimon, ceea ce a condus la o crestere nefavorabila a rezultatului exercitiului. Conducerea societatii va analiza si va lua masuri in continuare pentru diminuarea cheltuielilor la nivelul veniturilor.

2.3 Analiza patrimoniala intre perioada initiala si perioada de inchidere a exercitiului financiar 2023

Denumirea elementului	Sold la 01.01.2023	Sold la 31.12.2023	Variatia (marime absoluta)	Variatia (marime relativa)
Active imobilizate total, din care:	4,595,793	4,482,394	(113,399)	-2%
Imobilizari corporale	4,595,793	4,482,394	(113,399)	-2%
Imobilizari financiare	0	0	0	0%
Active circulante total, din care:	3,493,404	3,164,685	(328,719)	-9%
Creante	57,110	84,202	27,092	47%
Casa si conturi la banci	3,436,294	3,080,483	(355,811)	-10%
Datorii pe termen de pana la un an	175,681	142,857	(32,824)	-19%
Datorii pe termen mai mare de un an	0	0	0	0%
Capitaluri proprii, din care:	7,908,999	7,500,055	(408,944)	-5%
Rezerve din reevaluare	1,765,982	1,765,982	0	0%
			0	0%
Rezerve Totale	265,171	265,171	0	0%
Pierderea reportata	(7,444,456)	(6,393,254)	1,051,202	-14%
Profitul exercitiului financiar	1,108,162	(408,943)	(1,517,105)	-137%

Din analiza patrimoniala comparativa cu cea la inceputul perioadei se observa diferente semnificative influentate de vanzarea imobilizarilor corporale din Zona Pantelimon, ceea ce a condus la o scadere cu 137% a rezultatului exercitiului financiar 2023, fata de cel precedent.

Creantele inregistreaza o crestere cu 47%, fata de anul precedent, scadenta acestora nu este depasita.

Datoriile pe termen scurt inregistreaza o scadere cu 19% fata de anul precedent, dar scadenta acestora este in termen.

ANALIZA INDICATORILOR ECONOMICO-FINANCIARI PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Indicatorii de lichiditate ai societatii , si in special lichiditatea imediata (active curente-stocuri/datorii curente) au o valoare de 22,15 in 2023, fata de 19,88 in anul 2022. Acest indicator exprimă capacitatea întreprinderii de a-și rambursa instantaneu datoriile pe termen scurt din disponibilul existent. O rata optima este $> 0,3$.

Indicatorul de solvabilitate , are o valoare de 53,53 (valoare optima $>1,5$) in 2023, fata de 46,04 in anul 2022, care demonstreaza gradul în care Societatea poate face față datoriilor totale.

Gradul de indatorare al societatii (capitalul imprumutat/capitalul propriu) este de 0, intrucat societatea nu are capital imprumutat.

Viteza de rotatie a debitelor - clienti este de 64 zile, fata de 37 zile in anul precedent si reflecta numarul de zile pana la care debitorii isi achita datoriile catre societate.

Viteza de rotatie a creditelor- furnizori este de 54 zile, la fel ca in anul precedent de 16 zile si reflecta numarul de zile de creditare pe care societatea il obtine de la furnizorii sai.

Viteza de rotatie a activelor imobilizate (cifra de afaceri/active imobilizate) evaluează eficacitatea activelor imobilizate prin analiza cifrei de afaceri raportate la activele imobilizate. Acest indicator avea la 31 decembrie 2023 o valoare de 0,038, fata de 0.075 la 31.12.2022.

Capitalurile proprii ale societatii au scazut fata de anul precedent cu 408.944 lei (5%), de la 7.908.999 lei (valoare la 31.12.2022) la 7.500.055 lei (valoare inregistrata la 31.12.2023), scadere ca urmare a inregistrarii pierderii inregistrat in exercitiul financiar 2023.

2.3. Expunerea Societatii la riscuri

(i) Riscul de piata

Economia romaneasca nu prezinta factori de stabilitate macroeconomica, existand o anumita incertitudine cu privire la evolutia viitoare a politicii si dezvoltarii economice. Conducerea Societatii nu poate prevedea schimbarile ce vor avea loc in Romania si efectele acestora asupra situatiei financiare, asupra rezultatului din exploatare si a fluxurilor de trezorerie ale Societatii.

Mai mult, operatiunile Societatii pot fi afectate negativ de pietele financiare globale si regionale, de climatul economic national si international, de schimbarile legislative, precum si de alte evenimente care sunt in afara controlului nostru.

Condideram ca operatiunile Societatii nu au fost afectate in mod semnificativ in anul 2023 si pana la data pregatirii prezentelor Situatii Financiare.

Managementul Societatii va continua sa mentina o relatie adecvata cu furnizorii si clientii pentru a monitoriza potentiale perturbari si pentru a atenua efectele negative asupra veniturilor Societatii.

Cu toate acestea, nu exista nicio asigurare absoluta ca anumite evenimente, inclusiv cele deja mentionate, nu vor avea efecte nefavorabile asupra operatiunilor Societatii in viitor.

Conducerea Societatii a evaluat situatia curenta din piata si considera ca s-au luat masurile necesare pentru continuarea activitatii.

(ii) Riscul fiscal

Sistemul de impozitare din România este într-o continua dezvoltare și este supus unor interpretări variate și unor schimbări constante, care uneori sunt retroactive. Deși impozitul efectiv datorat pentru o tranzacție poate fi minim,

dobanzile si penalitatile pot fi semnificative. În România, exercițiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp de 5 ani. Considerăm că obligațiile fiscale incluse în aceste situații financiare sunt adecvate.

(iii) Riscul variatiilor de curs valutar si de dobanda

Societatea nu are tranzactii si imprumuturi intr-o alta moneda decat moneda functionala (RON), nefiind expusa riscului variatiilor de curs valutar. Totodata, Societatea nu are imprumuturi contractate purtatoare de dobanda si astfel nu este supusa riscului de dobanda.

2.4. Controlul/auditul intern al societatii in anul 2023

Mentionam ca in cadrul societatatii noastre sunt implementate urmatoarele sisteme de certificare:

- ISO 9001:2000 (sistemul de management al calitatii ISO 9001:2000);
- ISO14.001 (sistemul de management al mediului)
- ISO18.001(sistemul de management al securitatii si sanatatii muncii).

2.5. Strategia societatii in viitor

Conducerea societatii va avea in vedere reducerea costurilor la nivelul veniturilor. Veniturile societatii vor fi asigurate din activitatea de inchiriere a activelor proprietate, valorificarea stocurilor existente si recuperarea creantelor.

Se va urmari totodata, inchirierea tuturor imobilelor disponibile, inclusiv amenajarea si modernizarea acestora. Un alt aspect care se are in vedere, oferirea unor tarife de inchiriere sub media zonei adiacente.

CAP 3 GUVERNANTA CORPORATIVA

3.1. Actionariat :

Politica cu privire la drepturile actionarilor are la baza urmatoarele principii, reflectate de Legea Societatilor (nr. 31/1990*) si de Actul constitutiv al Societatii :

- toti actionarii trebuie tratati in aceleasi conditii;
- fiecare actiune subscrisa si varsata de actionari confera acestora dreptul la un vot in adunarea generala a actionarilor, de a participa la distribuirea beneficiilor conform prevederilor statutului;
- toti actionarii sunt incurajati sa participe la Adunarile Generale ordinare si extraordinare, sa isi exercite drepturile (de a vota, de a lua cuvantul, de a adauga puncte la ordinea de zi, de a primi informatii despre activitatea curenta si viitoare a societatii);
- Adunarea Generala a Actionarilor este organul de conducere al societatii care decide asupra activitatii acesteia asigurand politica economica si comerciala . Aceasta trebuie convocata de catre Presedintele CA ori de cate ori va fi nevoie cu cel putin 30 de zile inainte de data stabilita si documentele si propunerile care le vor fi prezentate actionarilor se pun la dispozitia acestora la sediul societatii de la data convocarii;
- Adunarea Generala Ordinara este constituita valabil si poate lua hotarari daca la prima convocare actionarii prezenti sau reprezentantii detin cel putin jumatate din capitalul social , iar la doua convocare oricare ar fi partea din capital reprezentata. Hotararile se iau cu majoritate absoluta la prima convocare si cu majoritate simpla la cea de a doua convocare .
- Adunarea Generala Extraordinara este constituita valabil si poate lua hotarari daca la prima convocare actionarii prezenti sau reprezentantii detin cel putin 3/4 din capitalul social , iar la doua convocare daca detin cel putin 1/2 din capitalul social.. Hotararile se iau cu majoritate absoluta la prima convocare si 1/3 la cea de a doua convocare .
- Adunarea Generala a Actionarilor este prezidata de catre Presedintele CA
- Adunarea Generala poate hotari cine sa detina Registrul Actionarilor si pe ce piata sa se tranzactioneze actiunile;
- actiunile sunt nominale;

- toti actionarii au dreptul de a primi dividende;
- cresterea capitalului social si cesionarea actiunilor se poate realiza cu respectarea dreptului de pre-emptiune al actionarilor inregistrati la data de referinta.

3.2. Management

Guvernanta corporativa a societatii GRANITUL S.A. are la baza o structura formata din 3 niveluri:

- Adunarea Generala a Actionarilor;
- Consilul de Administratie
- Conducerea operativa:
Director Economic

Societatea este condusa in prezent de un Consiliu de Administratie format din Purge Ioan-presdinte, Roman Stefanut-Catalin – membru neexecutiv si Cismaru Ioan membru neexecutiv, numit de catre Adunarea Generala a Actionarilor pe o perioada de 4 ani.

Adunarea Generala a Actionarilor are dreptul de a alege administratorul societatii.

Structura organizatorica a societatii este urmatoarea:

- Adunarea Generala a Actionarilor si administratorul unic sunt organele de conducere al societatii, care decide asupra activitatii acesteia asigurand politica economica si comerciala;
- Serviciul Financiar – Contabil, unde se asigura evidenta contabila si fiscala, conform Legii Contabilitatii , a Reglementarilor Contabile, a Codului Fiscal si a celorlalte legi economice aplicabile;
- Serviciul Resurse Umane Personal, in cadrul caruia se urmareste evidenta angajatilor din punctul de vedere al legislatiei muncii, precum si salarizarea acestora conform contractului colectiv de munca, contractului individual si legislatia in vigoare.

In conformitate cu Regulamentele romanesti in ceea ce priveste pietele de capital nu exista conflicte de interese nici pentru administratorul unic, nici pentru conducerea operativa.

3.2.1. Obiectivele societatii GRANITUL S.A:

Prin masurile ce vor fi adoptate de Consiliul de Administratie si Adunarea Generala a Actionarilor in cursul anului 2024, conducerea societatii va urmari reducerea costurilor la nivelul veniturilor. Se vor lua toate masurile necesare in vederea inchirierii si a celorlalte spatii disponibile, inclusiv modernizarea si amenajarea acestora. Veniturile societatii vor fi asigurate din activitatea de inchiriere a activelor proprietate, valorificarea stocurilor existente si recuperarea creantelor.

Dorim sa fim un partener important pe piata de real estate a Bucurestiului. Consideram schimbarea o oportunitate, ne concentram pe dezvoltarea profitabila si sustinuta a companiei noastre si contribuim in mod activ la performanta economica a Romaniei;

Dorim sa fim un simbol al succesului printre companiile din Bucuresti si chiar din tara. Aceasta inseamna ca actionam pentru o dezvoltare sustinuta si profitabila, cream valoare pentru actionarii nostri, suntem partenerul prioritar al clientilor nostri si angajatorul celor mai buni.

Gandim si actionam in mod constient fata de responsabilitatea noastra economica, sociala si de mediu pe termen lung; Promovam valorile universale si toleranta in modul nostru de a gandi si actiona.

Impactul social si economic al evenimentelor care sunt in afara controlului nostru, din care mentionam conflictul international izbucnit la inceputul anului 2022, în Romania și la nivel global poate genera ipoteze și estimări care necesită reanalizări care pot duce la ajustări semnificative ale valorii contabile a activelor și pasivelor în exercițiul financiar următor. În special, conducerea se așteaptă ca ipotezele și estimările folosite în stabilirea valorilor contabile ale activelor

societatii să fie afectate. În această etapă, conducerea nu poate estima cu certitudine impactul, întrucât evenimentele evoluează de la o zi la alta.

Impactul pe termen lung poate afecta de asemenea volumul de produse comercializate, fluxurile de numerar și profitabilitatea. Cu toate acestea, la data prezentelor situații financiare, Societatea își îndeplinește obligațiile la scadență și, prin urmare, aplică în continuare principiul continuității activității ca bază pentru întocmirea situațiilor financiare.

Conducerea Societatii a efectuat o analiza si considera ca activitatea specifica de inchiriere nu va fi afectata in mod semnificativ in anul 2024, deoarece pe baza discutiilor periodice avute cu partenerii nostri nu se asteapta sa apara altfel de dificultati.

Conducerea Societatii pe baza tuturor informatiilor disponibile la data emiterii situatiilor financiare nu intrevede o scadere semnificativa a activelor recunoscute la 31 decembrie 2023 ca urmare a impactului evenimentelor prezentate mai sus.

CAP. 4 - Aprobarea situatiilor financiare pe anul 2023

Având în vedere cele prezentate mai sus, Consiliul de Administrație propune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor Situațiile Financiare Anuale, aferente anului 2023, în baza raportului administratorilor și a raportului auditorului financiar, formate din:

- bilanțul prescurtat;
- contul prescurtat de profit de pierdere;
- note explicative la situațiile financiare anuale, situații financiare întocmite potrivit legislației în vigoare, respectiv cu prevederile OMFP nr. 1802/2014 - pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și consolidate.

Participanții la Adunarea Generală a Acționarilor, ședință ordinară, urmează ca pe baza datelor prezentate să hotărască în legătură cu propunerea Consiliului de Administrație privind modul de distribuire a rezultatului reportat – acoperire pierdere din anii precedenți.

Presedintele Consiliului de Administratie:

Purge Ioan - Presedinte