



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 2024

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 2024, structura actionariatului este urmatoarea:

	<u>Nr. actiuni</u>	<u>Procent (%)</u>
DONAU INVESTEMENT SRL	2.009.957	89,54 %
Persoane fizice	232.661	10,36 %
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 2024 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. De remarcat la veniturile obtinute in anul 2024 sunt alte venituri din exploatare, ca urmare a vanzarii mijloacelor fixe din zona Bazei sportive din Str.Ion Vlad nr.20-40.

In anul 2024, 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 2024 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 12.12.2023.

Consiliu de Administratie a avut urmatoarea componenta:

- Dl. Purge Ioan - Presedinte,
- Dna Elena Mihalache - membru neexecutiv si
- Dl. Cismaru Ioan - membru neexecutiv,

CAP 2 REZULTATELE ECONOMICO-FINANCIARE

Referitor la intocmirea situatiilor financiare anuale pentru anul 2024, 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 și situatiile financiare anuale consolidate, societatea fiind incadrata in categoria microentitati.

2.1. Activitatea desfasurata in anul 2024

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 2024 si comparatia cu realizarile exercitiului financiar anterior

INDICATORI	REALIZAT 2024	BVC 2024	REALIZAT 2023	DIFERENTA REALIZAT 2024 / BVC 2024	DIFERENTA REALIZAT 2024 / realizat 2023	Variatie realizat 2024 / BVC2024 %	Variatie realizat 2024 / realizat 2023 %
Cifra de afaceri	158,010	177,600	170,885	(19,590)	(12,875)	-11%	-8%
Venituri din exploatare	3,644,847	177,600	171,235	3,467,247	3,473,612	1952%	2029%
Cheltuieli pentru exploatare, din care:	2,220,258	725,306	691,740	1,494,952	1,528,518	206%	221%
Cheltuieli privind servicii terti	111,417	122,582	129,482	(11,165)	(18,065)	-9%	-14%
Cheltuieli materiale	26,244	32,700	15,779	(6,456)	10,465	-20%	66%
Cheltuieli cu personalul, inclusiv management si CA	356,043	358,099	340,722	(2,056)	15,321	-1%	4%
Cheltuieli cu amortizarea si provizioanele	59,354	112,800	113,398	(53,446)	(54,044)	-47%	-48%
Alte cheltuieli de exploatare	795,669	99,125	92,359	696,544	703,310	703%	761%
Rezultatul din exploatare	1,424,589	(547,706)	(520,505)	1,972,295	1,945,094	-360%	374%
Venituri financiare	261,860	120,000	149,552	141,860	112,308	118%	75%
Cheltuieli financiare	100,200	3,600	35,195	96,600	65,005	0%	185%
Rezultatul financiar	161,660	116,400	114,357	45,260	47,303	39%	41%
Venituri totale	3,906,707	297,600	320,787	3,609,107	3,585,920	1213%	1118%

Cheltuieli totale	2,320,458	728,906	726,935	1,591,552	1,593,523	218%	219%
Profit/Pierdere	1,586,249	(431,306)	(406,148)	2,017,555	1,992,397	-468%	-491%
Impozit pe profit/venit	227,010	1,776	2,795	225,234	224,215	0%	0%
Profit/Pierdere	1,359,239	(433,082)	(408,943)	1,792,321	1,768,182	-414%	-432%

Din analiza executarii bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2024 observam o influenta nefavorabila a cifrei de afaceri pe anul 2024 fata de bugetul pe anul 2024 cu 11%, si de asemenea o scadere cu 8% fata de realizatul anului 2023.

In anul 2023 s-a inregistrat un profit in suma de 1.359.239 lei, ce va acoperi pierderile inregistrate in anii anteriori, fata de anul 2023 cand s-a inregistrat o pierdere in suma de 408.943 lei, ca urmare a vanzarii mijloacelor fixe din zona Bazei sportive, ceea ce a condus la o crestere favorabila a rezultatului exercitiului cu 432% fata de anul precedent si cu 1213% fata de buget.

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 2024

Denumirea elementului	Sold la 01.01.2024	Sold la 31.12.2024	Variatia (marime absoluta)	Variatia (marime relativa)
Active imobilizate total, din care:	4,482,394	2,911,633	(1,570,761)	-35%
Imobilizari corporale	4,482,394	2,911,633	(1,570,761)	-35%
Imobilizari financiare	0	0	0	0%
Active circulante total, din care:	3,164,685	6,101,769	2,937,084	93%
Creante	84,202	35,587	(48,615)	-58%
Investitii pe termen scurt	0	0	0	0%
Datorii pe termen de pana la un an	142,857	154,107	11,250	8%
Datorii pe termen mai mare de un an	0	0	0	0%
Capitaluri proprii, din care:	7,500,055	8,859,295	1,359,240	18%
Rezerve din reevaluare	1,765,982	1,692,383	(73,599)	-4%
			0	0%
Rezerve Totale	265,171	344,483	79,312	30%
Pierdere reportata	(6,393,254)	(6,728,597)	(335,343)	5%
Profitul exercitiului financiar	(408,943)	1,359,239	1,768,182	-432%

Din analiza patrimoniala comparativa cu cea la inceputul perioadei se observa diferente semnificative influentate de vanzarea imobilizarilor corporale din Zona Bazei sportive, ceea ce a condus la o crestere cu 432% a rezultatului exercitiului financiar 2024, fata de cel precedent. De asemenea se remarca o crestere a activelor circulante cu 93% fata de anul precedent influentata de incasarea din aceasta vanzare.

Creantele inregistreaza o crestere cu 58%, fata de anul precedent, scadenta acestora nu este depasita.

Datoriile pe termen scurt inregistreaza o scadere cu 8% fata de anul precedent, scadenta acestora fiind in termen.

ANALIZA INDICATORILOR ECONOMICO-FINANCIARI PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

Indicatorii de lichiditate ai societatii , si in special lichiditatea imediata (active curente-stocuri/datorii curente) au o valoare de 39,59 in 2024, fata de 22,15 in anul 2023. 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 (total active/datorii totale), are o valoare de 58,48 (valoare optima $>1,5$) in 2024, fata de 53,53 in anul 2023, 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 96 zile, fata de 64 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 44 zile, la fel ca in anul precedent de 54 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 2024 o valoare de 0,054, fata de 0.038 la 31.12.2023.

Capitalurile proprii ale societatii au crescut fata de anul precedent cu 1.359.240 (18%), de la 7.500.055 lei (valoare la 31.12.2023) la 8.859.295 lei (valoare inregistrata la 31.12.2024), crestere ca urmare a inregistrării profitului inregistrat in exercitiul financiar 2024.

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 2024 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 2024

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.

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 subscria 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;

- creșterea capitalului social și cesionarea acțiunilor se poate realiza cu respectarea dreptului de pre-emiune al acționarilor înregistrați la data de referință.

3.2. Management

Guvernanta corporativa a societății GRANITUL S.A. are la bază o structură formată din 3 niveluri:

- Adunarea Generală a Acționarilor;
- Consiliul de Administrație
- Conducerea operativă:
 Director Economic

Societatea este condusă în prezent de un Consiliu de Administrație format din Purge Ioan-presdinte, Elena Mihalache – membru neexecutiv și Cismaru Ioan - membru neexecutiv, numit de către Adunarea Generală a Acționarilor pe o perioadă de 4 ani.

Adunarea Generală a Acționarilor are dreptul de a alege administratorul societății.

Structura organizatorică a societății este următoarea:

- Adunarea Generală a Acționarilor și administratorul unic sunt organele de conducere al societății, care decide asupra activității acesteia asigurând politica economică și comercială;
- Serviciul Financiar – Contabil, unde se asigură evidența contabilă și fiscală, conform Legii Contabilității, a Reglementărilor Contabile, a Codului Fiscal și a celorlalte legi economice aplicabile;
- Serviciul Resurse Umane Personal, în cadrul căruia se urmărește evidența angajaților din punctul de vedere al legislației muncii, precum și salarizarea acestora conform contractului colectiv de muncă, contractului individual și legislația în vigoare.

În conformitate cu Regulamentele românești în ceea ce privește piețele de capital nu există conflicte de interese nici pentru administratorul unic, nici pentru conducerea operativă.

3.2.1. Obiectivele societății GRANITUL S.A.:

Prin măsurile ce vor fi adoptate de Consiliul de Administrație și Adunarea Generală a Acționarilor în cursul anului 2025, conducerea societății va urmări reducerea costurilor la nivelul veniturilor. Se vor lua toate măsurile necesare în vederea închirierii și a celorlalte spații disponibile, inclusiv modernizarea și amenajarea acestora. Veniturile societății vor fi asigurate din activitatea de închiriere a activelor proprietate, valorificarea stocurilor existente și recuperarea creanțelor.

Dorim să fim un partener important pe piața de real estate a Bucureștiului. Considerăm schimbarea o oportunitate, ne concentrăm pe dezvoltarea profitabilă și susținută a companiei noastre și contribuim în mod activ la performanța economică a României;

Dorim să fim un simbol al succesului printre companiile din București și chiar din țară. Aceasta înseamnă că acționăm pentru o dezvoltare susținută și profitabilă, cream valoare pentru acționarii noștri, suntem partenerul prioritar al clienților noștri și angajatorul celor mai buni.

Gândim și acționăm în mod conștient față de responsabilitatea noastră economică, socială și de mediu pe termen lung; Promovăm valorile universale și toleranța în modul nostru de a gândi și acționa.

Impactul social și economic al evenimentelor care sunt în afara controlului nostru, din care menționăm conflictul internațional izbucnit la începutul anului 2022, în România 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 2025, 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 2024 ca urmare a impactului evenimentelor prezentate mai sus.

CAP. 4 - Aprobarea situatiilor financiare pe anul 2024

Având în vedere cele prezentate mai sus, Consiliul de Administrație propune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor Situațiile Financiare Anuale, aferente anului 2024, 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