



GRANITUL S.A.

<http://www.granitul.ro/>

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: nelupurge@xnet.ro

Raportul Consiliului de administratie pe anul 2021 Conform Regulamentului A. S. F. nr.5/2018 si Legii nr.24/2017

Data raportului: 29.04.2022

Denumirea entitatii emitente: **GRANITUL S.A.**

Sediul social: Sector 2, Mun. Bucuresti, Soseaua Vergului nr. 18

Telefon: 021/2553030; Fax : 021/2552180; email: financiar@granitul.ro

Cod unic de inregistrare: **RO 736**

Numar de ordine in Registrul Comertului: **J40/1093/1991**

Capital social subscris si varsat: **12.256.438,74 lei**

Nr.actiuni: **2.244.769 actiuni**

Valoare nominala: **5,46 lei / actiune.**

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: **AeRO –**

Sistemul Alternativ de tranzactionare

Codul LEI: 2549009TPQZKWZG5LU31

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise este AeRO
din cadrul Bursei de Valori Bucuresti.

Piata reglementata/sistemul multilateral de tranzactionare/sistemul organizat de
tranzactionare pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:

AeRO – Sistemul Alternativ de tranzactionare

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

1. Situatiia economico-financiara

1.1. a) Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale:

Obiectul principal de activitate al societatii GRANITUL SA este conform codului CAEN 6820 „Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate ”.

Obiectul principal de activitate al societatii GRANITUL SA este 6820 Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, iar activitatea preponderenta desfasurata in anul 2020 conform codului CAEN 6820 - Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare.

In anul 2021 veniturile societatii s-au asigurat din activitatea de inchiriere a cladirii administrative si a terenului situate in Sos. Vergului nr. 18 si inchirierea spatiului din zona Pantelimon, hala de productie si birourile din acest amplasament.

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

Activitatea curenta are o pondere de 100% neexistand activitati extraordinare care sa afecteze activitatea generala a societatii si patrimoniul acesteia.

b) Precizarea datei de infiintare a societatii comerciale:

Societatea Comerciala 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 inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului a Municipiului Bucuresti sub nr. J40/1093/14.03.1991, cu sediul in Bucuresti, Sector 2, Soseaua Vergului, Nr.18 .

Relatii cu parti afiliate/legata

Ca parte afiliata in cursul anului 2021 mentionam societatea Donau Investement SRL. Soldurile cu partile afiliate se prezinta astfel:

In anul 2021, fata de aceeasi perioada a anului trecut societatea Granitul SA a avut tranzactii comerciale cu actionarul majoritar, DONAU INVESTEMENT SRL astfel:

<u>Creante</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>
DONAU INVESTMENT SRL	0	0
<u>Datorii</u>		
DONAU INVESTMENT SRL	0	0
<u>Venituri</u>		
Donau Investment SRL	8.700 lei	8.855 lei

1.2. Analiza situatiei economico-financiare actuale comparativ cu aceeaasi perioada a anului trecut :

a) Elemente de bilant sunt prezentate in Tabelul 1

Din analiza patrimoniala comparativa cu cea la inceputul perioadei se observa o crestere cu 29% a pierderii exercitiului financiar 2021, fata de cel precedent si o crestere a pierderii reportata cu 2% fata de anul precedent influentata de pierderea inregistrata in anul 2020. Datoriile pe termen scurt inregistreaza o crestere semnificativa cu 52% fata de anul precedent, dar scadenta acestora este in termen.

Denumirea elementului	Sold la 01.01.2021	Sold la 31.12.2021	Variatia (marime absoluta)	Variatia (marime relativa)
Active imobilizate total, din care:	5,433,118	5,296,256	(136,862)	-3%
Imobilizari corporale	5,433,118	5,296,256	(136,862)	-3%
Imobilizari financiare	0	0	0	0%
Active circulante total, din care:	1,772,394	1,662,999	(109,395)	-6%
Creante	37,992	32,529	(5,463)	-14%
Investitii pe termen scurt	1,521,588	1,401,985	(119,603)	-8%
Datorii pe termen de pana la un an	75,573	114,736	39,163	52%
Datorii pe termen mai mare de un an	0	0	0	0%
Capitaluri proprii, din care:	7,019,362	6,800,837	(218,525)	-3%
Rezerve din	2,036,292	2,036,292	0	0%
reevaluare			0	0%
Rezerve Totale	208,212	208,212	0	0%
Pierdere reportata	(7,326,889)	(7,496,241)	(169,352)	2%
Pierdere exercitiului financiar	(169,352)	(218,525)	(49,173)	29%

b) Contul de profit si pierdere:

In anul 2021 s-a inregistrat o pierdere in suma de 218.525 lei, mai mare cu 29% fata de anul precedent.

Nu se inregistreaza diferente semnificative la elementele de cheltuieli.

Cifra de afaceri neta a inregistrat o crestere minima fata de anul precedent, de la 406.836 lei, inregistrata in anul 2020, la 420.234 lei, inregistrata in anul 2021, fapt ce s-a datorat diferentei de curs valutar inregistrate pe parcursul anului 2021.

Nu au fost inregistrate alte variatii semnificative ale cheltuielilor din exploatare.

O influenta remarcanta ar fi la scaderea cu 45% a veniturilor financiare, urmare a scaderii considerabile a dobanzilor la depozitele bancare.

Conducerea societatii va analiza si va lua masuri in continuare pentru diminuarea cheltuielilor la nivelul veniturilor.

Cu toate acestea societatea considera ca nu exista incertitudini cu privire la capacitatea societatii de a-si continua activitatea .

	31.12.2020	31.12.2021	variatie
	lei	lei	%
Cifra de afaceri netă	406.836	420.234	3 %
VENITURI DIN EXPLOATARE	473.754	487.187	3 %
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	684.249	725.670	6 %
- Rezultat din exploatare	(210.495)	(238.483)	13 %
VENITURI FINANCIARE	44.254	24.235	-45 %
CHELTUIELI FINANCIARE	0	0	0
- Rezultat financiar	44.254	24.235	-45 %
VENITURI TOTALE	518.008	511.422	-1 %
CHELTUIELI TOTALE	684.249	725.670	6 %
REZULTATUL BRUT	(166.241)	(214.248)	29 %
Impozitul pe profit / venit	3.111	4.277	27 %
REZULTATUL NET AL EXERCIȚIULUI FINANCIAR:	(169.352)	(218.525)	29 %

c) **Elemente de trezorerie** (cash flow) se prezinta aproximativ la nivelul anului 2020 nefiind modificari semnificative in anul 2021.

2. Analiza activitatii societatii comerciale

2.1. Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea societatii comerciale, comparativ cu aceeași perioada a anului trecut.

Activitatea economico-financiara a societatii GRANITUL SA. este expusa fluctuatiilor cursului de schimb valutar. Unele obligatiile precum si creantele societatii sunt calculate în moneda nationala din euro la cursul BNR din ziua in care se face operatiunea . Managementul prudent al riscului de lichiditate implica mentinerea de numerar suficient pentru acoperirea obligatiilor scadente.

Impactul social și economic, atat al pandemiei provocata de virusul Covid-19 cat si al recentului conflict 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 Societății a efectuat o analiză și considera că activitatea specifică de închiriere nu va fi afectată în mod semnificativ în anul 2022, deoarece pe baza discuțiilor periodice avute cu partenerii noștri nu se aștepta să apară altfel de dificultăți.

2.2. Prezentarea și analizarea efectelor asupra situației financiare a societății comerciale a tuturor cheltuielilor de capital. În perioada analizată nu s-au făcut cheltuieli de capital.

Indicatori:

Indicatori economico – financiari

Lei	2020	2020
<u>I. Indicatori de lichiditate</u>		
<i>Rata lichidității generale</i>		
Active curente (A)	1.772.394	1.662.999
Datorii curente (B)	75.573	114.736
A/B	23,453	14,494
<i>Rata rapidă a lichidității (testul acid)</i>		
Active curente (A)	1.772.394	1.662.999
Stocuri (B)	-	-
Obligatii curente (C)	75.573	114.736
(A-B)/C – în număr de ori	23,453	14,494
<u>II. Indicatori de risc</u>		
<i>Gradul de îndatorare</i>		
Capital împrumutat (A)	0	0
Capital propriu (B)	7.063.044	6.800.837
A/B	-	-
<u>III. Indicatori de profitabilitate</u>		
<i>Rentabilitatea capitalului angajat</i>		
Profit înainte de plata dobanzii și impozitului pe profit (A)	(166.241)	(214.248)
Capital propriu (B)	7.063.044	6.800.837
A/B	-	-
<i>Marja brută din vânzări</i>		
Rezultatul din exploatare (A)	(210.495)	(238.483)
Venituri din exploatare (B)	473.754	487.187
A/B	(0,44)	(0,49)
<u>IV. Indicatori de activitate</u>		
<i>Viteza de rotație a activelor imobilizate</i>		
Cifra de afaceri	406.836	420.234
Active imobilizate	5.433.118	5.296.256
(A/B) – în număr de ori	0,074	0,079
<i>Viteza de rotație a activelor totale</i>		
Cifra de afaceri	406.836	420.234
Active totale	7.205.512	6.959.255
(A/B) – în număr de ori	0,056	0,060

Perioada incasarii clientilor		
Creante comerciale medii (A)	13.090.535	15.013.910
Vanzari (B)	484.135	420.234
(A/B)*365 - numar de zile	27 zile	35 zile
Perioada achitarii furnizorilor		
Datorii comerciale medii (A)	4.032.151	4.183.265
Achizitii (B)	201.208	255.496
(A/B)*365 - numar de zile	20 zile	16 zile
<u>V. Rezultatul pe actiune</u>		
Activ net	7.063.044	6.800.837
Numar de actiuni	2.244.769	2.244.769
(A/B)	3,15	3,03

Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii comerciale

3.1. Societatea GRANITUL SA nu a avut in perioada analizata situatii de incapacitate de plata. Conducerea societatii a planificat si urmarit cu atentie fluxurile financiare ale societatii luand masuri de incasare a creantelor si plata a obligatiilor financiare la termenele stabilite. Derularea de activitati cu un grad ridicat de incertitudine in obtinerea rezultatelor estimate pot conduce la blocajul financiar al societatii. Se impune conducerea cu prudenta a activitatii societatii urmarindu-se in principal incasarea veniturilor si numai in functie de disponibilul banesc existent sa se angajeze un volum de lucrari de reparatii si investitii care pot fi finantate si si pot fi realizate intr-un timp cat mai scurt.

3.2. In cursul anului 2021 nu au fost schimbari semnificative in structura actionariatului care sa conduca la modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societatea comerciala.

4. Tranzactii semnificative nu s-au inregistrat.

5. Litigii

Conducerea Societatii considera ca nu exista situatii semnificative de natura juridica ce ar trebui prezentate, litigiile aflate in curs de solutionare nu vor avea un impact semnificativ asupra operatiunilor si pozitiei financiare a Societatii, dat fiind istoricul cazurilor similare instrumentate pentru societate.

6. Conducerea societatii a fost administrata in decursul anului 2021 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 23.04.2019, astfel:

- **dl. Purge Ioan,**
Calitate: **PRESEDINTE,**
- **dl. Codrea Alexandru – Lucian,**
Calitate: **MEMBRU NEEXECUTIV,**
- **dl. Avram Gheorghe – Florin**
Calitate: **MEMBRU NEEXECUTIV.**

In AGEA din data de 12.04.2022 *Societatea GRANITUL S.A. este condusă de un nou*
CONSILIU DE ADMINISTRATIE format din:

-PRESEDINTE -Purge Ioan,

-MEMBRU - Roman Ștefanuț-Cătălin,

-MEMBRU - Cismaru Ioan,

Durata mandatului MEMBRILOR Consiliului de Administratie: 4 ani incepand cu data
de 12.04.2022.

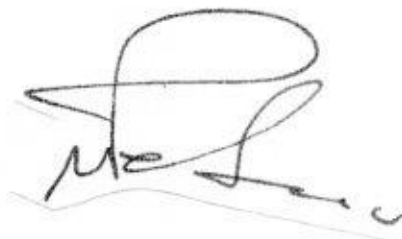
Societatea este auditata de SERBAN ELENA CLAUDIA – auditor financiar, membru al
Camerei Auditorilor Financiari din Romania, cu numar de inregistrare in Registrul
ASPAAS AF1653.

A se vedea anexele prezentului raport, inclusiv declaratia privind respectarea principiilor
de guvernanta corporativa.

Presedintele Consiliului de Administratie:

Purge Ioan

Imputernicit in baza HAGA /27.04.2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Purge Ioan', with a stylized flourish at the end.



ANEXA LA RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE LA 31.12.2021
DECLARATIA PRIVIND CONFORMITATEA CU PRINCIPIILE DE GUVERNANTA CORPORATIVA

	PREVEDERILE DE INDEPLINIT	RESPECTA	NU RESPECTA / RESPECTA PARTIAL	MOTIVUL PENTRU NECONFORMITATE / MASURI PENTRU A AJUNGE LA INDEPLINIRE
A.1.	Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.	X		
A.2.	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si de perioada mandatului.	X		
A.3.	Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspect ce tin de decizii ale Consiliului.	X		
A.4.	Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		X	- In cursul anului nu a avut loc o evaluare a Consiliului.



ANEXA LA RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE LA 31.12.2021
DECLARATIA PRIVIND CONFORMITATEA CU PRINCIPIILE DE GUVERNANTA CORPORATIVA

A.5.	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti va contine cel putin urmatoarele:	X	Nu exista o procedura expresa - Societatea mentine legatura cu Consultantul Autorizat ce a acordat asistenta de specialitate in vederea listarii pe piata AeRO
A.5.1.	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat	X	Societatea nu are consultant autorizat
A.5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel inca Consultantul Autorizat sa poata fi consultat	X	Se primește consultanta in vederea întocmirii rapoartelor curente/periodice, redactarii convocarilor adunarii generale, obligatiilor necesare a fi respectate pentru asigurarea transparentei, etc.
A.5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin	X	Se furnizeaza informatii relevante privind evenimente noi sau informatiile solicitate de catre consultant
A.5.4.	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat, sau schimbarea Consultantului Autorizat	X	Nu este cazul
B.1.	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	X	Nu exista o astfel de politica – societatea nu detine filiale
B.2.	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va	X	Societatea nu are auditor intern, dar incepand cu anul 2022, conform prevedrilor legale, societatea va avea in vedere aplicarea acestei prevederi.



ANEXA LA RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE LA 31.12.2021
DECLARATIA PRIVIND CONFORMITATEA CU PRINCIPIILE DE GUVERNANTA CORPORATIVA

	raporta Consiliului, iar, din cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.			
C.1.	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	X		
D.1.	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va cuprinde o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:	X		S-a implementat in anul 2022.
D.1.1.	Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	X		
D.1.2.	CV-urile membrilor organelor statutare	X		
D.1.3.	Rapoartele curente si rapoartele periodice	X		
D.1.4.	Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor, ordinea de zi si materialele aferente, hotararile adunarilor generale	X		
D.1.5.	Informatii cu privire la evenimentele corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni.	X		



ANEXA LA RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE LA 31.12.2021
DECLARATIA PRIVIND CONFORMITATEA CU PRINCIPIILE DE GUVERNANTA CORPORATIVA

D.1.6.	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat, semnarea/reinnoirea/terminarea unui acord cu Market Maker.		X	Societatea mentine raporturile contractuale cu Consultantul Autorizat ce a asistat-o in procesul de trecere de pe sistemul RASDAQ pe sistemul alternativ de tranzactionare al Bursei de Valori Bucuresti AeRo.
D.1.7.	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatii corespunzatoare.	X		
D.2.	O societatea trebuie sa aiba adoptata o politica de dividende a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		X	Nu este cazul. Societatea inregistreaza pierdere contabila cumulata din exercitiile financiare anterioare, iar in cazul in care s-a inregistrat profit in ultimii 5 ani s-a repartizat pentru acoperirea pierderilor. In conditiile in care in anii urmatori pierderea reportata va fi acoperita, profitul se va repartiza conform Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor.
D.3.	O societatea trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale,		X	In contextul economic actual si in conditiile in care societatea nu mai desfasoara activitate proprie, sunt factori care nu permit emiterea de catre societate a unor astfel de prognoze. In cadrul Adunarii Generale a Actionarilor de aprobarea a situatiilor financiare se prezinta actionarilor Bugetul de Venituri si Cheltuieli

GRANITUL S.A.

Soseaua Vergului nr. 18, sector 2, Bucuresti
J40-1093/1991; CUI: RO 736



ANEXA LA RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE LA 31.12.2021
DECLARATIA PRIVIND CONFORMITATEA CU PRINCIPIILE DE GUVERNANTA CORPORATIVA

	semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.			pentru anul in curs, in baza prognozelor pe termen scurt.
D.4.	O societatea trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		
D.5.	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		X	In curs de dezvoltare. Din registrul actionarilor reiese ca aproape toti actionarii sunt cetateni romani, astfel rapoartele s-au publicat numai in limba romana.
D.6.	Societatea va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/conferinte telefonice.		X	Societatea considera ca informatiile cuprinse in rapoartele periodice transmise catre ASF, BVB/AeRo, au asigurat un grad ridicat de transparenta ce permite investitorilor sa ia decizii bazate pe informatii corecte si concrete.

Consiliul de administratie

Prin Purge Ioan- Presedinte