



# 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](mailto:nelupurge@xnet.ro)

## **Raportul Consiliului de administratie pe anul 2024** Conform Regulamentului A. S. F. nr.5/2018 si Legii nr.24/2017

Data raportului: 30.04.2025

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](mailto: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 2023 veniturile societatii s-au asigurat din activitatea de inchiriere a cladirii administrative si a terenului situate in Sos. Vergului nr. 18.

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 2024 mentionam societatea Donau Investement SRL, In anul 2024, fata de aceeaasi perioada a anului trecut societatea Granitul SA nu a avut tranzactii comerciale cu actionarul majoritar, DONAU INVESTEMENT SRL.

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 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.

Si rezervele totale au crescut cu 30% prin majorarea fondului de rezerva, in limita a 5% din profitul contabil brut obtinut in anul 2024.

Capitalurile proprii ale societatii au crescut fata de anul precedent cu 1.359.240 (18%), de la 7.500.055 lei (valoarea la 31.12.2023) la 8.859.295 lei (valoarea inregistrata la 31.12.2024), crestere ca urmare a inregistrarii profitului inregistrat in exercitiul 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%
Pierderea reportata	(6,393,254)	(6,728,597)	(335,343)	5%
Profitul exercitiului financiar	(408,943)	1,359,239	1,768,182	-432%

**b) Contul de profit si pierdere:**

Cifra de afaceri neta a inregistrat o scadere cu 8% fata de anul precedent, de la 170.885 lei, inregistrata in anul 2023, la 158.010 lei, inregistrata in anul 2024, din cauza suspendarii unor contracte de inchiriere in spatiul din cladirea administrativa din Sos. Vergului.

Profitul inregistrat in anul 2024 s-a datorat vanzarii, in cursul anului 2024, a mijloacelor fixe din zona Bazei sportive. Astfel, s-au inregistrat venituri din vanzarea acestora, in valoare de 3.482.670 lei; costurile aferente au fost in valoare de 1.538.529 lei, rezultand un profit din vanzarea acestora, in valoare de 1.944.141 lei.

Cheltuielile de exploatare au crescut semnificativ fata de anul precedent de la 691.740 lei la 2.220.258 lei, urmare a vanzarii imobilelor din zona Bazei sportive, influentate in special de cheltuielile privind cedarea activelor vandute.

Veniturile financiare au crescut semnificativ, cu 75%, ca urmare a valorificarii resurselor financiare constituite in depozite bancare.

De asemenea, cheltuielile financiare au suferit o crestere semnificativa, ca fiind diferente nefavorabile de curs valutar, ceea ce a determinat un rezultat financiar net favorabil cu 185% mai mare ca in anul precedent.

	31.12.2023	31.12.2024	variatie
	lei	lei	%
Cifra de afaceri netă	170.885	158.010	-8%
VENITURI DIN EXPLOATARE	171.235	3.644.847	2029%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	691.740	2.220.258	221%
- Rezultat din exploatare	(520.505)	1.424.589	374%
VENITURI FINANCIARE	149.552	261.860	75%
CHELTUIELI FINANCIARE	35.195	100.200	185%
- Rezultat financiar	114.357	161.660	41%
VENITURI TOTALE	320.787	3.906.707	90 %
CHELTUIELI TOTALE	726.935	2.320.458	67 %
REZULTATUL BRUT	(406.148)	1.586.249	287 %
Impozitul pe profit / venit	2.795	227.010	8022 %
REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI FINANCIAR:	(408.943)	1.359.239	232%

c) **Elemente de trezorerie** (cash flow) prezinta variatie semnificativa, ca urmare a vanzarii unor mijloace fixe a societatii in anul precedent, ceea ce a condus la obtinerea de resurse financiare si valorificarea acestora.

## 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 aceeasi 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.

Sunt de semnalat conflictul international izbucnit la inceputul anului 2022, care continua sa se desfasoare si in anul 2024-2025, ceea ce a generat cresterea semnificativa a cheltuielilor de combustibil si energie, care pot avea impact negativ asupra operatiunilor viitoare ale societatii.

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.

**2.2.** Prezentarea si analizarea efectelor asupra situatiei financiare a societatii comerciale a tuturor cheltuielilor de capital. In perioada analizata nu s-au facut cheltuieli de capital.

### Indicatori:

#### Indicatori economico – financiari

Lei

	2023	2024
<b><u>I. Indicatori de lichiditate</u></b>		
<b>Rata lichiditatii generale</b>		
Active curente (A)	3.164.685	6.101.769
Datorii curente (B)	142.857	154.107
<b>A/B</b>	<b>22,15</b>	<b>39,59</b>
<b>Rata rapida a lichiditatii (testul acid)</b>		
Active curente (A)	3.164.685	6.101.769
Stocuri (B)	-	-
Obligatii curente (C)	142.857	154.107
<b>(A-B)/C – in numar de ori</b>	<b>22,15</b>	<b>39,59</b>
<b><u>II. Indicatori de risc</u></b>		
<b>Gradul de indatorare</b>		
Capital imprumutat (A)	0	0
Capital propriu (B)	7.500.055	8.859.295
<b>A/B</b>	-	-
<b><u>III. Indicatori de profitabilitate</u></b>		
<b>Rentabilitatea capitalului angajat</b>		
Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	(406.148)	1.586.249
Capital propriu (B)	7.500.055	8.859.295
<b>A/B</b>	-	<b>0,18</b>
<b>Marja bruta din vanzari</b>		
Rezultatul din exploatare (A)	(520.505)	1.424.589
Venituri din exploatare (B)	171.235	3.644.847
<b>A/B</b>	-	<b>0,39</b>
<b><u>IV. Indicatori de activitate</u></b>		
<b>Viteza de rotatie a activelor imobilizate</b>		
Cifra de afaceri	170.885	158.010
Active imobilizate	4.482.394	2.911.633
<b>(A/B) – in numar de ori</b>	<b>0,038</b>	<b>0,054</b>
<b>Viteza de rotatie a activelor totale</b>		
Cifra de afaceri	170.885	158.010
Active totale	7.647.079	9.013.402
<b>(A/B) – in numar de ori</b>	<b>0,022</b>	<b>0,018</b>
<b>Perioada incasarii clientilor</b>		
Creante comerciale medii (A)	30.190	41.842
Vanzari (B)	170.885	158.010
<b>(A/B)*365 - numar de zile</b>	<b>64 zile</b>	<b>96 zile</b>

**Perioada achitarii furnizorilor**

Datorii comerciale medii (A)	68.015	53.645
Achizitii (B)	461.867	448.124
<b>(A/B)*365 - numar de zile</b>	<b>54 zile</b>	<b>44 zile</b>

**V. Rezultatul pe actiune**

Activ net	7.500.055	8.859.295
Numar de actiuni	2.244.769	2.244.769
<b>(A/B)</b>	<b>3,34</b>	<b>3,95</b>

## **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 2024 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

**Prin HOTARAREA NR. 1 /26.11.2024 s-a hotarat** Reducerea capitalului social al Societatii de la valoarea actuala de 12.256.438,74 RON la 808.116,84 RON prin reducerea valorii nominale individuale a actiunilor Societatii de la 5,46 RON la 0,36 RON („Reducerea Capitalului Social”), prin implementarea simultana a doua operatiuni, respectiv acoperirea pierderii contabile si distributia catre actionari, dupa cum urmeaza:

**a)** reducerea capitalului social al Societatii cu suma de **6.728.597,27 RON**, in vederea acoperirii pierderii contabile cumulate, astfel cum este reflectata in situatiile financiare ale Societatii la 31 decembrie 2023, in cuantum de 6.728.597,27 RON, in conformitate cu art. 207 alin. (1) litera (b) din Legea Societatilor; si

**b)** reducerea capitalului social al Societatii cu suma de **4.719.724,63 RON**, prin restituirea catre actionari a unei cote-parti din aporturi, proportional cu detinerea lor in capitalul social al Societatii. Reducerea capitalului social este realizata in temeiul art. 207 alin. (2) litera (b) din Legea Societatilor. Astfel, AGEA aproba plata catre actionarii inregistrati la data de inregistrare a acestei AGEA a sumei de 2,10 RON/actiune, proportional cu detinerea lor in capitalul social varsat al Societatii.

Dupa reducerea capitalului social conform operatiunilor mentionate la literele a) si b) de mai sus, capitalul social al Societatii va avea valoarea de **808.116,84 RON**, fiind impartit in **2.244.769** actiuni ordinare, fiecare cu o valoare nominala de **0,36 RON**.

Reducerea capitalului social s-a înregistrat la Registrul Comertului prin cererea de mentiuni din data de 7/03/2025.

## 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 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 are urmatoarea componenta:

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

Societatea este auditata de societatea ACTIV PRO AUDIT SRL– auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania, cu numar de inregistrare 562/31.01.2005.

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

### **Presedintele Consiliului de Administratie:**

Purge Ioan

Imputernicit in baza HAGA /29.04.2025