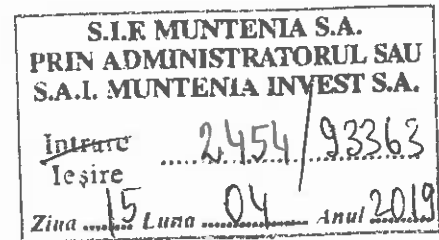
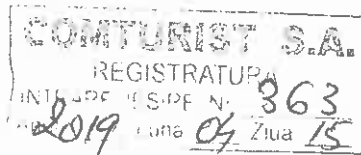




**SIF MUNTENIA**

SOCIETATE DE INVESTIȚII FINANCIARE  
ADMINISTRATĂ DE S.A.I. MUNTENIA INVEST SA

BUCUREȘTI, SPLAIUL UNIRII  
NR. 16, SECTOR 4, 040035  
TELEFON: +40 213 873 210  
+40 372 074 110  
FAX: +40 371 236 365  
E-MAIL: [sai@munteniainvest.ro](mailto:sai@munteniainvest.ro)  
WWW.SIFMUNTENIA.RO



Către: Societatea COMTURIST S.A. București  
Fax: 021/ 312.46.80

Domnului Liviu URSA, reprezentant Societatea U. Alexandra Business Management S.R.L. –  
Președinte al Consiliului de Administrație

Subscrisa Societatea de Investitii Financiare Muntenia S.A. cu sediul social in București, sector 4, Splaiul Unirii nr. 16, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/27499/1992, CUI 3168735, prin administratorul său, S.A.I. Muntenia Invest S.A., cu sediul social în București, sector 4, Splaiul Unirii nr. 16, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/3307/1997, CUI 9415761, autorizată prin decizia CNVM nr. D6924/17.07.1997, reautorizată prin decizia CNVM nr. 110/13.01.2004, înscrisă în registrul CNVM cu nr. PJR 05 SAIR /400006/2004, în registrul ASF ca AFIA cu nr. PJR07.1AFIAI/400005/2017, legal reprezentată prin Nicușor Marian BUICĂ – Director General,

în calitate de acționar al societății COMTURIST S.A. București cu un pachet de 16.081 acțiuni reprezentând 9,51% din capitalul social, în conformitate cu prevederile art. 117<sup>(2)</sup> alin. 3 din Legea nr. 31/1990 a societăților și ale art. 198 alin 1 din Regulamentul ASF nr. 5/2018,

având în vedere convocarea în temeiul Legii 31/1990 a Adunării Ordinare Generale a Acționarilor din data de 22/23.04.2019 așa cum a fost publicată în Monitorul Oficial al României, partea a IVa, nr. 1230/19.03.2019,

vă solicită prezentarea și publicarea unei Note cu răspunsuri la întrebările referitoare la ordinea de zi a ședinței AGOA, în conformitate cu art. 117<sup>2</sup> alin. 3 din Legea nr. 31/1990 privind societățile și cu art. 198 din Regulamentul ASF nr. 5/2018, și anume:

1. Care este suprafața închiriată de COMTURIST S.A. în magazinul Cocor (Galeria Designerilor Români și et. 3)?
2. Care este chiria lunară pe care societatea o plătește către Cocor S.A. pentru spațiile din Galeria Designerilor Români și sediul social?
3. Cum justificați menținerea activității de comerț în Galeria Designerilor Români, având în vedere ca este o activitate generatoare de pierdere pentru societate, pe fondul trendului descrescător al veniturilor (o scădere în anul 2018 cu peste 58% față de anul 2014) și a creșterii cheltuielilor aferente acestei activități?

Structura Cifrei de afaceri	Valoare lei in anul :				
	2014	2015	2016	2017	2018
Vanzari marfa Galeria Desig.Romani	1,341,642	966,591	900,110	676,010	565,018
Comert cu amanuntul	32,337	5,960	2,476	2,059	38,764
Inchiriere spatii	1,373,004	1,432,698	1,345,344	1,533,793	1,541,263
Refacturare utilitati si alte servicii	277,406	221,522	174,773	113,011	118,946
Venituri din servicii de turism	2,657,465	2,532,898	3,076,174	3,588,533	2,557,674
Venituri din servicii publicitate	0	0	2,906	0	0
<b>TOTALCIFRA DE AFACERI :</b>	<b>5,681,854</b>	<b>5,159,669</b>	<b>5,501,783</b>	<b>5,913,406</b>	<b>4,821,665</b>

Analiza rezultatului din exploatare in anul 2018					
Denumirea activitatilor	Venituri din act. expl.LEI	Cheltuieli din act. exploat.LEI			Rezultat LEI
		Directe	Indirecte	Total	
Comert	603,782	504,493	506,192	1,010,685	-406,903
Servicii turism	2,676,620	2,516,815	155,321	2,672,136	4,484
Imobiliara (inchiriere spatii)	1,541,263	1,414,987	12,395	1,427,382	113,881
Alte activitati	5,044,500	313,747	539,880	853,627	4,190,873
<b>Total activitati din</b>	<b>9,866,165</b>	<b>4,750,042</b>	<b>1,213,788</b>	<b>5,963,830</b>	<b>3,902,335</b>

- Activitatea de servicii turism a înregistrat venituri și cheltuieli egale în anul 2017 (zero profit), iar în anul 2018 marja de profit este sub 1%. Cum justificați reducerea veniturilor din această activitate cu circa 30% față de anul 2017?
- În Nota 6 la situațiile financiare pe anul 2018, ați menționat că "În exercițiul financiar 2018 societatea a derulat două activități: activitatea de închiriere spații comerciale și activitatea Galeria Designerilor, ambele activități fiind supuse riscului de mediu economic." Conducerea societății nu consideră că este supusă riscului de mediu economic și prestarea activității de servicii de turism?
- În Raportul privind premierea administratorului Turnover ABC S.R.L. pentru activitatea desfășurată în anul 2018, se menționează:

**S-a reusit inchirierea integrala a parterului Depozitului din sos. Chitilei nr. 228C si au fost negociate si finalizate noi contracte, precum si prelungirea in conditii avantajoase a contractelor expirate.**

Cum explicați creșterea veniturilor din închiriere spații cu doar 0,45% față de anul 2017, în condițiile închirierii de spații suplimentare și prelungirea contractelor expirate în condiții mai bune?

- Conform site-ului societății, spațiul comercial din Calea Moșilor nu este închiriat iar pentru Depozitul Chitila sunt prezentate oferte pentru variate în funcție de dimensiunea spațiilor de depozitare. Vă rugăm să ne furnizați informații referitoare la suprafețele închiriate și chiria medie lunară plătită (mp construiți, mp utili, euro/mp)
- Care este componența sumei de 4,0 mil. lei reprezentând cheltuieli cu prestațiile externe evidențiate în contul de profit și pierdere la 31.12.2018? Având în vedere ponderea acestor cheltuieli de peste 67% în totalul cheltuielilor de exploatare, ce măsuri a prevăzut Consiliul de Administrație pentru anul 2019 pentru optimizarea acestor cheltuieli și dimensionarea acestora în corelație cu trendul cifrei de afaceri?

9. De ce au crescut cheltuielile cu colaboratorii (ct. 621) cu circa 66% față de anul 2017 și care este componența soldului acestui cont?
10. Vă rugăm să explicați modul de calcul a rezultatului din exploatare pentru anii 2012, 2013, 2014, 2015 și 2016 (rd 12 din Nota 4 la situațiile financiare pe anul 2018).

*Societatea comerciala COMTURIST S.A. a realizat in cursul anului 2018 un profit din exploatare in suma de 3.902.335 lei  
Analiza rezultatului din exploatare se prezinta astfel :*

Nr. crt.	Denumirea indicatorului	Realizat in anul lei :						
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
0	1	3	4	5	6	7	8	9
1	<b>Cifra de afaceri neta</b>	<b>4,476,729</b>	<b>3,414,081</b>	<b>5,681,854</b>	<b>5,159,669</b>	<b>5,501,783</b>	<b>5,913,406</b>	<b>4,821,665</b>
2	<b>Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)</b>	<b>4,084,929</b>	<b>3,389,496</b>	<b>5,880,874</b>	<b>5,022,149</b>	<b>5,159,286</b>	<b>5,412,042</b>	<b>5,445,245</b>
3	<b>Cheltuielile activitatii de baza</b>	<b>4,032,083</b>	<b>3,389,496</b>	<b>5,880,874</b>	<b>5,022,149</b>	<b>5,159,286</b>	<b>5,412,042</b>	<b>5,445,245</b>
4	<b>Cheltuielile activitatii auxiliare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5	<b>Cheltuieli indirecte de productie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6	<b>Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete</b>	<b>391.800</b>	<b>24.585</b>	<b>-199.020</b>	<b>137.520</b>	<b>342.497</b>	<b>501.364</b>	<b>-623.580</b>
7	<b>Cheltuieli de desfacere</b>	<b>552,731</b>	<b>591,945</b>	<b>25,663</b>	<b>20,145</b>	<b>66,173</b>	<b>76,949</b>	<b>41,157</b>
8	<b>Cheltuieli generale de administratie</b>	<b>214,521</b>	<b>236,377</b>	<b>286,978</b>	<b>311,869</b>	<b>362,718</b>	<b>405,929</b>	<b>477,428</b>
9	<b>Alte venituri din exploatare</b>	<b>2</b>	<b>64,214</b>	<b>95,157</b>	<b>-3,575</b>	<b>2,850</b>	<b>4,587</b>	<b>5,044,500</b>
10	<b>Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)</b>	<b>-375,450</b>	<b>-739,523</b>	<b>-416,504</b>	<b>-198,069</b>	<b>-103,544</b>	<b>23,073</b>	<b>3,902,335</b>
11	<b>Profit net de repartizat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	<b>Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)</b>	<b>393,992</b>	<b>792,937</b>	<b>452,150</b>	<b>219,105</b>	<b>110,965</b>	<b>23,073</b>	<b>3,902,335</b>

11. Ce reprezintă alte cheltuieli de exploatare în sumă de 251.490 lei (F20 rd. 37) și de ce au crescut de la 3.858 lei în 2017?
12. Conform Contului de Profit si Pierdere, în anul 2018 societatea a înregistrat cheltuieli cu ajustările de valoare privind imobilizările corporale și necorporale în cuantum de 250.052 lei. Conform Notei 1 la situațiile financiare, în care este prezentată situația activelor imobilizate, valoarea totală a ajustărilor de valoare privind deprecierea înregistrate în cursul anului 2018 este de 257.633 lei. Cum explicați aceste diferențe de valoare?
13. Ce reprezintă ajustările pentru depreciere în sumă de 340.970 lei înregistrate în Situația ajustărilor pentru depreciere la poziția Construcții (F40-pg 3)?
14. De ce nu este înregistrată în evidența contabilă valoarea terenului aferent spațiilor comerciale situate în Calea Rahovei nr. 305 în suprafață de 8.97 mp (spațiu U1) și 2,08 mp (spațiu U3), achiziționate în cursul anului 2012 de la Cocor SA?
15. Conform Notei 1 la situațiile financiare pe anul 2018, în tabelul ce prezintă elementele de active, este evidențiată la poziția de Imobilizări financiare valoarea Acțiunilor deținute la entitățile afiliate în sumă de 20.794 lei. Vă rugăm să detaliați participațiile la entitățile afiliate, precizând cantitatea și valoarea numărului de acțiuni deținute la fiecare entitate.
16. De ce valoarea imobilizărilor financiare este de 13.373 lei în explicațiile din Nota 1 la situațiile financiare pe anul 2018, iar în bilanțul contabil valoarea este de 20.794 lei? Cum explicați această diferență?
17. Câte autoturisme a achiziționat COMTURIST S.A. în anul 2018, având în vedere că în Raportul administratorilor pe anul 2018 se menționează cumpărarea în leasing a unui autoturism electric în valoare de 14.783 euro în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. FL-22824/09.07.2018, iar în Nota 14 la situațiile financiare pe anul 2018 se prezintă achiziționarea în leasing a unui autoturism

electric în valoare de 22.778 euro în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. PI2919/20.03.2018? Achiziția acestor autoturisme a fost inclusă în bugetul de investiții pe anul 2018?

18. Care este componența creanțelor de încasat după vechime și după clienți?

19. Vă rugăm să explicați de ce, în conformitate cu tabelul de mai jos, extras din Nota 5 la situațiile financiare 2018, ajustările efectuate pentru creanțe cu o vechime mai mare de un an sunt scăzute din valoarea creanțelor cu o vechime mai mică de un an, denaturând astfel valoarea totală a creanțelor împărțită pe vechimi?

Creanțe	Sold la data :			Vechime	
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	sub 1 an	peste 1 an
A	4	5	6	7	8
<b>A. Situația creanțelor :</b>					
Clienți	484,188	721,977	271,865	271,865	0
Clienți incerti	361,499	361,499	318,471		318,471
Ajustări pentru deprecierea clienților	-361,499	-361,499	-318,471		
<b>Subtotal</b>	<b>484,188</b>	<b>721,977</b>	<b>271,865</b>		
Sume de încasat de la entități afiliate	0	0	0	0	
Debitori diverși	386,401	390,919	391,630	391,630	
Ajustări pentru deprecierea debitorilor div	-374,500	-380,379	-380,379	-380,379	
Impozit pe profit	0	0	137,275	137,275	
Creanțe în legătură cu personalul	1,196	0	1,683	1,683	
Contribuții sociale	16,213	19,361	21,460	21,460	
Alte creanțe	11,190	0	0	0	
<b>TOTAL CREANȚE-(rd 08 F10)</b>	<b>524,688</b>	<b>751,878</b>	<b>443,534</b>	<b>171,669</b>	

20. De ce a crescut soldul creditorilor diverși și clienți creditor de la 213.529 lei la finele anului 2017 la 304,667 lei la data de 31.12.2018? Care este componența soldului creditorilor diverși și clienți creditor?

21. Conform art. 188 alin. 1 lit. c din Regulamentul ASF nr. 5/2018, "Societatea are obligația ca, pe toată perioada care începe cu cel puțin 30 de zile înainte de data adunării generale și până la data adunării inclusiv, să pună la dispoziția acționarilor pe website-ul său cel puțin următoarele informații, disponibile cel puțin în limbile română și engleză: [...] c) documentele care urmează să fie prezentate adunării generale". Astfel, vă solicităm punerea la dispoziția acționarilor a materialelor privind toate punctele de pe ordinea de zi a Adunării Ordinare Generale a Acționarilor din data de 22/23.04.2019.

22. În BVC/2019 se propune majorarea cheltuielilor din exploatare de la 5.963.830 lei la 5.985.000 lei. Cum explicați creșterea acestor cheltuieli, având în vedere că în anul 2018 s-au înregistrat cheltuieli excepționale care nu au avut legătură cu activitatea de bază a societății (amortizare aferentă spațiului vândut, comisioane, taxe notariale, onorarii)?

Pentru veniturile din exploatare s-a prognozat o creștere față de 2018 cu peste 24% (am exclus din calcul veniturile realizate în 2018 din vânzarea spațiului comercial). Ce ipoteze s-au luat în considerare la estimarea acestora?

23. Vă rugăm să transmiteți Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2019 în formă detaliată și modul de fundamentare al acestuia.

24. Care sunt motivele pentru care Consiliul de Administrație nu prezintă acționarilor un buget de investiții/cheltuieli cu lucrări de reparații și întreținere, având în vedere gradul de deteriorare a Depozitului Chitila?

25. În Raportul Consiliului De Administrație privind premiarea administratorului Turnover ABC S.R.L. pentru activitatea desfășurată în anul 2018, membrii consiliului au enumerat ipotezele pe care le-au luat în considerare, și anume:

- Veniturile din chirii au crescut la 1.541.263 lei;
- Veniturile totale au crescut de la 5.917.993 lei 9.939.586 lei;
- Profitul net al societatii a crescut de la 27.235 lei la 3.448.670 lei;
- Activitatea de intermediere in turism pentru S.C. Cocor Turism S.A. cu care S.C. Comturist S.A. are incheiat un contract de reprezentare turistica, s-a incheiat cu rezultate pozitive;
- S-a reusit inchirierea integrala a parterului Depozitului din sos. Chitilei nr. 228C si au fost negociate si finalizate noi contracte, precum si prelungirea in conditii avantajoase a contractelor expirate.

Având în vedere că în anul 2018 s-a înregistrat o creștere a veniturilor din închirierea spații cu 0,45% față de anul 2017, profitul de 4.484 lei obținut din prestarea serviciilor în turism reprezintă 0,16% din veniturile realizate din această activitate, creșterea veniturilor totale și a profitului net s-a datorat vânzării spațiului comercial din str. Episcopiei pentru care administratorul Turnover ABC S.R.L. a fost deja premiat cu suma de 60.000 euro, vă rugăm să ne aduceți la cunoștință ce alte criterii de performanță s-au luat în considerare privind propunerea de premiere.

26. Care este strategia Consiliului de Administrație și a conducerii executive privind activitatea viitoarea a societății COMTURIST S.A., având în vedere că fără veniturile obținute din vânzarea spațiului comercial din str. Episcopiei nr. 2-4 exercițiul financiar 2018 s-ar fi încheiat cu pierdere iar reducerea cheltuielilor de exploatare nu a fost luată în calcul la întocmirea BVC pe anul 2019?

Deoarece termenul limită prevăzut în convocatorul de ședință a AGOA din data de 22/23.04.2019 pentru depunerea imputernicirilor și a buletinelor de vot prin corespondență este data de 20.04.2019, vă solicităm să ne transmiteți, anterior acestei date, răspunsul la întrebări prin fax la nr. 021.387.3265 și să publicați documentul pe pagina de web a societății COMTURIST S.A.

În situația în care nu veți da curs solicitării noastre, vom proceda la informarea Autorității de Supraveghere Financiară solicitând în acest sens aplicarea sancțiunilor prevăzute de legislația specifică și de asemenea, vom solicita instanței de judecată competente anularea hotărârii AGOA luată cu încălcarea dispozițiilor legale.

Anexăm la prezenta următoarele documente:

- Certificat constatator nr. 210885/03.04.2019;
- Carte de identitate a reprezentantului legal;
- Extras de cont.

Nicușor-Marian BUICĂ  
Director General

