

**Raport administratorilor
la data de 31.12.2025**

Denumirea societății comerciale: **COMTURIST S.A.**

Sediul social: Bd. I.C. Bratianu nr. 29-33 ,etaj 3, camera control, sector 3, Bucuresti

Telefon: 021/315.05.97; Fax : 021/3124680; email: office@comturist.ro , Website: www.comturist.ro

Codul unic de înregistrare: RO 1579530 , Număr de ordine în Registrul Comerțului : J40/182/1991

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise : Bursa de Valori Bucuresti-AeRO (simbol COUT)

Capitalul social subscris și vărsat : 422 950 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială :

Valoare nominal 2.5 lei/actiune

Numar actiuni emise 169 180

Valoare de piata : max. 57 lei/actiune; min. 24.40 lei/actiune

Codul LEI: 315700DKE4V7X6BPGB11

1. Analiza activității societății comerciale

1.1.a) Descrierea activității de bază a societății comerciale;

Activitatea preponderantă este comerț cu amanuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, bauturi și tutun, cod CAEN 4711. Activitatea preponderantă fiind reprezentată de închiriere spații comerciale proprii și intermedierea de servicii turistice.

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale;

COMTURIST S.A. s-a înființat în temeiul Legii 31/1990 în anul 1991 prin transformarea întreprinderii de stat Comturist în societate pe acțiuni, în baza Hotărârii de Guvern nr.1041/1990. Durata societății este nelimitată.

c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar;

În anul 2025 societatea COMTURIST S.A. nu a fost reorganizată și nici nu a fost supusă procesului de fuziune cu alte societăți.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active;

În cursul anului 2025 nu au fost achiziționate ori vândute active.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

Societatea înregistrează în 2025 cheltuieli din exploatare de **3 825 675 lei** și venituri din exploatare de **3 653 720 lei**, rezultând o pierdere din exploatare de **171 955 lei**. Activitatea financiară înregistrează în 2025 cheltuieli financiare de **0 lei** și venituri financiare de **1 046 402 lei**, rezultând un profit financiar de **1 046 402 lei**. **Societatea înregistrează un profit brut de 874 447 lei.**

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

În exercitiul financiar 2025 societatea înregistrează profit

a) profit net **746 354 lei**

b) cifra de afaceri este de **3 653 720 lei**

c) export - nu are

d) costuri :

e) % din piață deținut : nesemnificativ;

f) lichiditate (disponibil în cont, etc).

La sfarsitul anului 2025 societatea avea:

- investitii pe termen scurt in actiuni pe bursa 1 334 501 lei ;

- disponibil in banci - 3 320 201 lei

- disponibil in casa -- 0.00 lei .

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Descrierea principalelor produse realizate și/sau servicii prestate cu precizarea:

principalelor piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție;

Piața imobiliară din București sectoarele 1, 2 și 3 ; Piața comercială din magazinul COCOR - București Sectorul 3 .

ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în cifra de afaceri a societății comerciale pentru ultimii ani;

Structura cheltuielilor din exploatare se prezinta astfel :

Denumire indicator	Anul 2023		Anul 2024		Anul 2025	
	Realizat lei	% din total	Realizat lei	% din total	Realizat lei	% din total
Cheltuieli cu materii prime si materiale	14,386	0.37	32,204	0.81	47,981	1.25
Cheltuieli cu energia apa	181,786	4.62	178,175	4.46	184,717	4.83
Cheltuieli cu marfa	0	0	0	0	0	0.00
Cheltuieli cu personalul	183,027	4.65	201,996	5.05	180,339	4.71
Cheltuieli cu asigurarea si prot.sociala	3,695	0.09	11,244	0.28	3,066	0.08
Cheltuieli privind prestatii externe	3,207,838	81.59	3,056,404	76.45	3,137,712	82.02
Cheltuieli cu impozite si taxe	95,926	2.44	120,359	3.01	116,866	3.05
Alte cheltuieli de exploatare	12,468	0.32	666	0.02	0	0.00
Amortizari	232,752	5.92	396,717	9.92	154,994	4.05
Total cheltuieli din exploatare	3,931,878	100	3,997,765	100	3,825,675	100.00

Structura veniturilor in cifra de afaceri este :

Categoria de venit	2023		2024		2025	
	lei	% in C.Af.	lei	% in C.Af.	lei	% in C.Af.
Comert cu marfuri	0	0	0	0	0	0
Inchiriere spatii	1250297	31.42	1,233,981	34.64	1,301,528	35.62
Ven.interm.turism	2387897	60.02	2,026,543	56.89	2,176,865	59.58
Alte venituri	340519	8.56	301,701	8.47	175,327	4.8
Cifra de afaceri realizata	3978713	100	3,562,225	100	3,653,720	100

Produselor noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar precum și stadiul de dezvoltare al acestor produse.

Nu exista produse noi in curs de finalizare .

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import)

Precizarea de informații cu privire la siguranța surselor de aprovizionare și la prețurile materiilor prime și la dimensiunile stocurilor de materii prime și materiale.

Aprovizionarea tehnico-materiala a societatii s-a facut de pe pietele interne, siguranta acestor surse de aprovizionare este buna atat timp cat va exista un mediu economic stabil si o piata libera si echilibrata din punct de vedere al cererii si ofertei de marfuri si servicii. Societatea detine la 31.12.2025 stoc de marfuri greu vandabile in valoare de 89 428 lei pentru care sunt constituite ajustari la aceeasi valoare .

1.1.4. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă;

Salariați	Numarul de salariat la sfarsitul anilor :			
	2022	2023	2024	2025
Nr.mediu de salariați pe categorii:	4	4	4	4
conducere	2	2	2	2
personal administrativ	2	2	2	2

Salariați au un nivel de pregătire corespunzător funcțiilor ocupate și nu sunt afiliați la organizațiile sindicale.

b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi.

Nu sunt elemente conflictuale între salariați și manager, raporturile dintre aceștia sunt cordiale și în limitele prevăzute de Codul muncii și Regulamentul intern al societății. În perioada analizată societatea nu a înregistrat conflicte de muncă cu salariații.

În perioada 01.01.2025 - 31.12.2025 societatea a fost condusă, în baza Hotărârii AGOA din 28.03.2022, de un Consiliu de Administrație format din:

-U.Alexandra Business Management SRL reprezentată prin **DI Ursan Liviu** – președinte –indemnizație în suma totală = (2500 euro/lună + TVA)

-Traditional Business Consulting SRL reprezentat prin **DI Stoica Daniel** – vicepreședinte - –indemnizație în suma totală = (2500 euro/lună +TVA)

-Turnover ABC SRL reprezentată prin **DI. Besliu Aurel** – membru Comitet audit –indemnizație în suma totală (2500 euro/lună +TVA)

Societatea nu figurează cu obligații contractuale către foștii directori și administratori și nu a acordat avansuri sau credite actualilor directori și administratori.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

Pentru protejarea mediului înconjurător societatea are contract de evacuare a deșeurilor rezultate din ambalaje și resturi menajere cu societăți de profil, specializate în domeniu neutralizării poluanților rezultati din deșeurile provenite de la ambalaje sau din casarea marfurilor deteriorate, iar pentru apele reziduale de tip menajer care sunt deversate în canalizarea orășenească este încheiat contract cu APA NOVA București. Prin activitatea desfășurată, societatea manifestă grija să nu se producă poluați care să afecteze mediul înconjurător .

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare. Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

Societatea nu a efectuat cheltuieli pentru activități de cercetare dezvoltare.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului. Descrierea expunerii societății comerciale față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash flow. Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului.

Riscul valutar

Societatea este expusă fluctuațiilor cursului de schimb valutar, însă nu are o politică formală de acoperire a riscului valutar. Activele și pasivele financiare ale Societății sunt exprimate în monedă națională.

Riscul de rată a dobânzii

Fluxurile de numerar operaționale ale Societății pot fi afectate de variațiile ratei dobânzilor, în principal datorită contractului de leasing existent. Societatea nu utilizează instrumente financiare derivate pentru a se proteja față de fluctuațiile ratei dobânzii. Societatea nu deține împrumuturi sau alte creante semnificative purtătoare de dobândă.

Riscul de lichiditate

Managementul prudent al riscului de lichiditate implică menținerea de numerar suficient. Datorită naturii activității, societatea face eforturi să aibă lichidități suficiente pentru desfășurarea activităților sale.

Riscul aferent impozitarii

În urma aderării României la Uniunea Europeană, Societatea a trebuit să se supună reglementărilor Uniunii Europene și, în consecință, s-a pregătit pentru aplicarea schimbărilor aduse de legislația europeană. Societatea a implementat aceste schimbări.

Interpretarea textelor și implementarea practică a procedurilor noilor reglementări fiscale aplicabile, ar putea varia și există riscul ca în anumite situații autoritățile fiscale să adopte o poziție diferită față de cea a Societății.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale comparative cu aceeași perioadă a anului anterior.

Finanțarea unor activități care au un grad ridicat de incertitudine privind realizarea acestora, pot conduce la blocajul financiar al societății. De aceea se recomandă prudența maximă în finanțarea unor obiective de investiții care nu au o fundamentare suficientă privind eficiența lor.

b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

Societatea nu a avut cheltuieli de capital în 2025 și nu are prevăzut în viitor asemenea cheltuieli. Efectuarea unor cheltuieli de capital peste nivelul de suportabilitate al societății poate conduce la blocaj financiar.

c) Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază.

Spatiile comerciale trebuie modernizate, consolidate și reparate instalațiile acestora pentru a evita producerea unor evenimente neplăcute care pot influența negativ activitatea societății.

2. Activele corporale ale societății comerciale

2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale.

Constructii

Societatea deține construcții în valoare de 3 280 428 lei

Nr. crt.	Adresa construcției	Data punerii în funcțiune	Depreciere 2016	Valoare la 31.12.2016 lei	Adaugare val. prin moderni.	Valoare la 31.12.2017 lei	Valoare la 31.12.2019 lei	Valoare la 31.12.2025 lei
1	Imobil Sos Chitilei nr 228C, Bucuresti	02.12.1985		1,333,864		1,333,864	1,333,864	1,333,864
2	Spatiu com., Cal. Mosilor nr 209, Buc.	01.12.1982		1,120,525	9,783	1,130,308	1,130,308	1,130,308
4	Constructii speciale- put forat	01.12.2009		45,204		45,204	45,204	45,204
5	Gard metalic depozit Sos Chitilei	01.08.2001		31,176		31,176	31,176	31,176
6	Spatiu com. Cal. Rahovei 305 sp. U1	01.03.2012	258,020	558,321		558,321	558,321	558,321
7	Spatiu com. Cal. Rahovei 305 sp. U3	01.03.2012	82,949	181,555		181,555	181,555	181,555
	Total		340,969	3,584,392		3,594,175	3,280,428	3,280,428

Terenuri :

Societatea deține terenuri în valoare de 2 550 315 lei, în baza Certificatului de proprietate seria M08 nr. 0204 din 30.08.1994.

2.2. Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății comerciale.

Depozitul din soseaua Chitilei nr. 228C are toate instalațiile cu uzura avansată. S-au înlocuit tablourile electrice (tabloul electric general și cele trei tablouri de distribuție și alimentare chiriasi din hală).

Nr. Crt.	Amplasare	Suprafata mp	Numar cadastral	Titlu de proprietate	Valoare teren 31.12.2016 LEI	Valoare teren 31.12.2025 LEI
1	Sos Chitilei nr 228C, Sector 1, Bucuresti	13,030.60	10696	Seria M08 nr 0204	2,550,315	2,550,315
2	Calea Mosilor nr 209, Bucuresti	21.19	452/0.2	Seria M08 nr 0204	0	0
	Total	13,051.80			2,550,315	2,550,315

2.3. Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale - Nu este cazul.

LITIGII

Societatea Comturist S.A., in calitate de creditoare, a avut in cursul anului 2025 litigii cu 3 societati in procedura insolventei. A se vedea Nota explicativa 15 la Situatiile financiare pe anul 2025.

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială. Valorile imobiliare emise de S.C.COMTURIST SA se tranzactioneaza pe piata interna de valori imobiliare AeRO.

Capitalul social al societatii totalizind 169.180 actiuni, in valoare de 422.950 RON, a fost structurat astfel:

- S.C. Cocor S.A. = 118.127 actiuni = 69,8233 % ;
- Persoane juridice = 17 981 actiuni = 10,6283 % ;
- Persoane fizice = 33 072 actiuni = 19,5484 % .

Serviciile privind registrul actionarilor este asigurat de DEPOZITARUL CENTRAL SA in baza contractului nr.9/02.04.2007.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor convenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

In ultimii 10 ani societatea nu a acordat dividende. Profiturile obtinute au fost repartizate pentru acoperirea pierderilor reportate.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.

Societatea nu a cumparat actiuni proprii.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Societatea nu are filiale.

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comerciala își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

Societatea nu a emis obligatiuni sau alte titluri de creanta.

4. Conducerea societății comerciale

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății comerciale și a următoarelor informații pentru fiecare administrator:

In perioada 01.01.2025- 31.12.2025 societatea a fost condusa de un Consiliul de Administratie format din :

- U.Alexandra Business Management SRL reprezentata prin dl Ursan Liviu – membru al Consiliului de Administratie, avand functia executiva de presedinte ;
- Traditional Business Consulting SRL reprezentat prin dl Stoica Daniel – membru al Consiliului de Administratie, avand functia executiva de vicepresedinte;
- Turnover ABC SRL reprezentata prin dl. Besliu Aurel – membru al Consiliului de Administratie.

a)CV (nume, prenume, vârstă, calificare, experiența profesională, funcția și vechimea în funcție;

Numele si prenumele	Varsta	Studii	Calificare	Funcție	Vechime in functie
Ursan Liviu	66	Sup.	Economist	Presedinte CA	20 ani
Stoica Daniel	71	Sup.	Economist	Vicepresedinte CA	20ani
Besliu Aurel	70	Sup.	Consilier Juridic	membru	18ani

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator; Nu sunt cunoscute asemenea acorduri înțelegeri sau relații de familie care să conducă la numirea administratorilor;

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale;

Reprezentantul administratorului Turnover ABC S.R.L., dl. Besliu Aurel detine 1 acțiune.

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale. Societatea face parte din grupul COCOR, fiind controlată de aceasta care detine 118.127 acțiuni reprezentând 69,82 % din capitalul social.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale. Pentru fiecare, prezentarea următoarelor informații:

Numele și prenumele	Varsta	Studii	Calificare	Funcție	Vechime în funcție
Pricopie Cristian-Claudiu	46	Superioare	Economist	Director.	7 ani
Pana Elena	60	Superioare	Economist	Dir. economic	36ani

Orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive; Nu sunt cunoscute asemenea acorduri înțelegeri sau relații de familie care să conducă la numirea conducerii executive.

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale. Nu sunt participatii la capitalul social depuse de conducerea executivă.

5. Situația financiar-contabilă

Prezentarea unei analize a situației economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la: elemente de bilanț;

Elemente de bilanț pentru anul 2025 sunt:

Denumire indicator	Sold la data :				% an 2025 fata de anul :		
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	2022	2023	2024
Imobilizari	4,306,451	4,087,702	3,689,698	3,540,565	86.62	86.62	95.96
Stocuri	0	0	13,052	13,426	x	x	x
Creante	1,040,583	1,475,769	2,750,880	4,989,892	479.53	338.12	181.39
Investitii pe termen scurt	3,177,025	2,733,875	2,251,608	1,334,501	42.00	48.81	59.27
Casa și ct.in banci	3,181,377	3,629,951	3,660,853	3,320,201	104.36	91.47	90.69
Active circulante total	7,398,985	7,839,595	9,658,020	9,658,020	130.53	123.20	100.00
Cheltuieli în avans	25,911	120,020	241,365	20,287	78.29	16.90	8.41
Datorii până într-un an	330,373	200,086	465,764	442,228	133.86	221.02	94.95
Active circ.nete-dat.curente	7,032,491	7,590,807	8,374,666	9,154,270	130.17	120.60	109.31
Activ minus datorii curente	11,338,942	11,678,509	12,064,364	12,694,835	111.96	108.70	105.23
Datorii până într-o per.> an	136,953	149,553	133,697	17,814	13.01	11.91	13.32
Venituri în avans	62,032	168,722	77,328	81,809	131.88	48.49	105.79
Capital subscris și varsat	422,950	422,950	422,950	422,950	100.00	100.00	100.00
Rezerve din reevaluare	3,998,279	3,998,279	3,998,279	3,998,279	100.00	100.00	100.00
Rezerve	4,196,568	4,196,568	4,196,568	4,196,568	100.00	100.00	100.00
Profit, pierdere reportată	1,832,024	2,584,192	2,911,158	3,312,870	180.83	128.20	113.80
Profit, pierderea exercit. finan.	752,168	326,967	401,712	746,354	99.23	228.27	185.79
Total capitaluri proprii	11,201,989	11,528,956	11,930,667	12,677,021	113.17	109.96	106.26

Contul de profit și pierderi:

Denumire indicator	Exercitiul financiar la :				% an 2025 fata de anul:		
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	2022	2023	2024
Cifra de afaceri	4580011	3978713	3562225	3653720	79.78	91.83	102.57
Venituri din exploatare	4611140	3978713	3562225	3653720	79.24	91.83	102.57
Cheltuieli din exploatare	4269319	3931878	3998467	3825675	89.61	97.30	95.68
Rezultat din exploatare	341821	46835	-436242	-171955	x	x	x
Venituri financiare	540157	1016654	911492	1046402	193.72	102.93	114.80
Cheltuieli financiare	4352	706301	17170	0	0.00	0.00	0.00
Rezultatul financiar	535805	310353	894322	1046402	195.30	337.17	117.01
Total venituri	5151297	4995367	4473717	4700122	91.24	94.09	105.06
Total cheltuieli	4273671	4638179	4015637	3825675	89.52	82.48	95.27
Rez.brut al exercitiului	877626	357188	458080	874447	99.64	244.81	190.89
EBITDA	1080190	1606594	871967	1029441	95.30	64.08	118.06

Pe activitati, situatia veniturilor si cheltuielilor din exploatare in anul 2025 se prezinta astfel:

Denumirea activitatilor	Cheltuieli din act. exploatare lei :			Venituri lei	Rezultat lei
	Directe	Indirecte	Total		
Servicii turism	2,131,324	33,774	2,165,098	2,176,865	11,767
Imobiliara (inchiriere spatii)	1,142,118	343,163	1,485,281	1,301,528	-183,753
Alte activitati	126,155	49,141	175,296	175,327	31
Total activitati din exploatare	3,399,597	426,078	3,825,675	3,653,720	-171,955

Principalii indicatori de lichiditate si risc de indatorare sunt prezentate in Nota 9 din Note explicative la situatiile financiare pe anul 2025.

Realizarea indicatorilor din BVC pe anul 2025 se prezinta astfel :

Denumire indicator	Realizat 2025	BVC 2025	% realiz. / BVC
CHELTUELI DIN EXPLOATARE	3,825,675	4,050,000	94.46
CHELTUELI FINANCIARE	0	30,000	0.00
TOTAL CHELTUELI	3,825,675	4,080,000	93.77
VENITURI DIN EXPLOATARE	3,653,720	4,050,000	90.22
VENITURI FINANCIARE	1,046,402	450,000	232.53
TOTAL VENITURI	4,700,122	4,500,000	104.45
Rezultatul din exploatare	-171,955	0	
Rezultatul financiar	1,046,402	420,000	249.14
Rezultatul perioadei	874,447	420,000	208.20
EBITA earning before interest, taxes, depreciation and amortization	1,029,441	833,887	123.45

Propunerea de BVC pe anul 2026 este :

Denumire indicator	Realizat 2025	Propunere BVC 2026	% BVC / real. 2025
CHELTUELI DIN EXPLOATARE	3,825,675	3,890,000	101.68
CHELTUELI FINANCIARE	0	1,000	x
TOTAL CHELTUELI	3,825,675	3,891,000	101.71
VENITURI DIN EXPLOATARE	3,653,720	3,700,000	101.27
VENITURI FINANCIARE	1,046,402	1,000,000	95.57
TOTAL VENITURI	4,700,122	4,700,000	100.00
Rezultatul din exploatare	-171,955	-190,000	110.49
Rezultatul financiar	1,046,402	999,000	95.47
Rezultatul perioadei	874,447	809,000	92.52
EBITA earning before interest, taxes, depreciation and amortization	1,029,441	959,000	93.16

**Presedintele Consiliului de Administratie,
 S.C. U.Alexandra Management Company S.R.L.
 prin dl. Ursan Liviu**