

Raportul auditorului independent

Către actionarii,
COMTURIST S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinie

Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății COMTURIST SA (“Societatea”), cu sediul social în București, B-dul I.C. Brătianu, nr. 29-33, sector 3, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 1579530, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2025, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

1 Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifica astfel:

	<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Activ net/Total capitaluri proprii:	11.930.667	12.677.021
Profitul net al a exercitiului financiar:	401.712	746.354

2 În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2025 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/29.12.2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate.

Baza pentru opinie

3 Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”) și Legea nr.162/2017. Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al

situatiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerințe si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

- 4 In cursul anului 2025, societatea a inregistrat un **profit net de 746.354 lei**. Deasemenea, **capitalurile proprii** (activele nete) au crescut pana la nivelul de **12.677.021 lei** fata de 11.930.667 lei cat s-a realizat in anul 2024, printr-o gestionare corecta a patrimoniului societatii.

- 5 Având in vedere aceste rezultate financiare, nu observam existenta unei incertitudini semnificative care ar putea pune in mod semnificativ la îndoiala capacitatea Societății de a-si continua activitatea. Opinia noastră nu este modificata cu privire la acest aspect, mai ales in conditiile in care Societatea a inregistrat rezultate pozitive.

Aspecte cheie de audit

- 6 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.

- 7 Pentru anul 2025, nu sunt aspecte cheie de audit.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

8 Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportat dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii pentru situatiile financiare

- 9 Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
- 10 In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului în care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
- 11 Persoanele responsabile cu conducerea societatii sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

- 12 Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care

include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o

denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

13 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa

atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul în care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.

- Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
- 14 Comunicam persoanelor responsabile cu conducerea societatii, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.
- 15 De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.
- 16 Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu conducerea societatii, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului in care legislatia sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului respectiv sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

17 Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor sa auditam situatiile financiare ale societatii COMTURIST SA pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025.

Confirmam ca:

- Opinia noastră de audit este in concordanta cu reglementarile in vigoare. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Societate **serviciile non audit** interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

Acest raport de audit este destinat actionarilor societatii COMTURIST SA si trebuie utilizat pentru depunerea situatiilor financiare anuale anexate.

In numele

INFORMATICS TRUST SRL

Sediul social: Bucuresti, Calea Calarasilor nr. 101, et 3, ap.15, sector 3

Inregistrata ASPAAS cu E-VIZA FA 1356

Inregistrata la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu numarul 1356/2020

MOLDOVEANU CATALIN

Inregistrat ASPAAS cu E-VIZA AF 4085

inregistrat la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu numarul 4085



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Catalin Moldoveanu".

Bucuresti, 23.02.2026

1. INTRODUCERE

1.1 Scopul angajamentului

Conform contractului incheiat de societatea noastra cu COMTURIST S.A., am auditat situatiile financiare ale acesteia incheiate la 31 decembrie 2025.

Angajamentul de audit a fost efectuat cu respectarea Standardelor Internationale de Audit.

Procedurile de audit desfasurate au avut in vedere obtinerea unei asigurari rezonabile privind imaginea fidela , in toate aspectele semnificative , pe care o ofera situatiile financiare incheiate la 31 decembrie 2025 asupra pozitiei financiare a societatii si rezultatelor activitatii acesteia.

1.2 Bazele informationale

Principalele surse de informatii au fost situatiile financiare la 31 decembrie 2025 intocmite de conducerea societatii, cu respectarea OMFP nr 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare.

Alaturi de aceste documente, am solicitat conducerii societatii permisiunea de a obtine direct confirmari de solduri privind creantele si datoriile la 31 decembrie 2025, confirmari bancare privind disponibilul din conturi, datoriile fata de institutiile de credit, ipoteci, gajuri si orice alte garantii, situatia litigiilor la 31 decembrie 2025, precum si o serie de informatii financiare necesare desfasurarii procedurilor de audit.

2. PREZENTAREA SOCIETATII

S.C. COMTURIST S.A. s-a infiintat in temeiul Legii 31/1990 in anul 1991 prin transformarea intreprinderii de stat Comturist in societate pe actiuni in baza Hotararii de Guvern nr.1041/1990. Durata societatii este nelimitata.

Activitatea preponderenta este comertul cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun, cod CAEN 4711.

Activitatea de comert cu amanuntul s-a desfasurat in magazinele inchiriate in complexul COCOR reunite in Galeria Designerilor Romani.

Alte activitati desfasurate in 2025 au constat in inchirierea spatiilor comerciale proprii si intermedierea de servicii turistice.

Structura actionariatului

Capitalul social al societatii la 31 decembrie 2025 este de 422.950 lei, impartit in 169.180 actiuni nominative, in valoare de 2,5 lei.

Structura actionariatului la 31 decembrie 2025 a fost urmatoarea :

Acționari	Nr actiuni detinute	Valoare LEI	% din capitalul social
COCOR SA	118.127	295.317,50	69,82
SIF MUNTENIA S.A.	16.081	40.202,50	10,00
ACTIONARI PERSOANE FIZICE si JURIDICE	34.972	87.430,00	20,18
TOTAL	169.180	422.950,00	100%

Valorile imobiliare emise de societatea COMTURIST SA se tranzactioneaza pe piata interna de valori imobiliare AeRO , sub simbolul COUT.

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

Situatiile financiare sunt intocmite in conformitate cu OMFP nr 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare .

3.1 Baza intocmirii situatiilor financiare

Situatiile financiare au fost intocmite pe baza costului istoric, cu exceptia terenurilor si constructiilor, prezentate la valori juste conform ultimei evaluari de la 31 decembrie 2020.

3.2 Estimari

In vederea intocmirii situatiilor financiare, conducerea societatii a facut o serie de estimari privind elementele de activ, datoriile si capitalurile proprii, respectiv veniturile si cheltuielile inregistrate in cursul anului si a inregistrat provizioane si ajustari de depreciere, astfel incat acestea sa reflecte cat mai fidel pozitia si performanta financiara a societatii.

3.3 Moneda de prezentare

Prezentele situatii financiare sunt intocmite in lei romanesti.

3.4 Activele fixe

Ultima reevaluare la valoarea justa a terenurilor si constructiilor a fost facuta la finele anului 2021, doar in scopuri de raportare financiara.

Celelalte imobilizari corporale si imobilizarile necorporale au fost inregistrate la cost istoric.

Amortizarea mijloacelor fixe s-a calculat dupa metoda liniara, pe durata de viata utila.

Cheltuielile ulterioare privind reparatiile si intretinerea mijloacelor fixe sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, avand in vedere scopul lor de a pastra nivelul beneficiilor viitoare estimate initial.

3.5 Stocurile

Stocurile sunt evidentiata la valoarea minima dintre costul de achizitie si valoarea realizabila neta.

Valoarea realizabila neta reprezinta pretul de vanzare estimat ce ar putea fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, mai putin costurile estimate pentru vanzarea sau finalizarea bunurilor.

Pentru marfurile primite in consignatie se tine evidenta cantitativ valorica in afara bilantului.

3.6 Creantele comerciale

Sunt inregistrate la valoarea realizabila, tinand cont de deprecierile recunoscute pentru sumele considerate posibil irecuperabile.

3.7 Lichiditati si echivalente

Lichiditatile si echivalentele cuprind disponibilul in numerar din conturile la banci si din casierie.

Sumele in valuta au fost evaluate la cursul de inchidere BNR, diferentele fiind recunoscute in contul de profit si pierdere.

3.8 Datorii

Datoriile sunt inregistrate la cursul istoric.

Datoriile in valuta sunt reevaluate la cursul BNR din 31 decembrie 2025, diferentele din reevaluare fiind recunoscute in contul de profit si pierdere.

3.9 Venituri

Veniturile sunt recunoscute atunci cand exista posibilitatea ca societatii sa-i revina in viitor anumite beneficii , si aceste beneficii sa poata fi evaluate in mod credibil.

Veniturile se refera la bunurile vandute si serviciile prestate precum si la veniturile obtinute din chirii.

Veniturile din vanzarile de bunuri sunt recunoscute in momentul in care societatea a transferat cumparatorului principalele riscuri si beneficii asociate detinerii bunurilor.

Veniturile din chirii sunt recunoscute pe baza contabilitatii de angajamente, conform realitatii economice a contractelor incheiate.

Veniturile din prestarea serviciilor sunt recunoscute in functie de stadiul de executie al contractelor, pe baza situatiilor de lucrari avizate si actelor de receptie a lucrarilor semnate de beneficiari.

Evaluarea veniturilor se face la valoarea justa, exclusiv TVA si alte taxe.

3.10 Cheltuielile de exploatare

Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute in perioada la care se refera .

Societatea aplica principiul separarii exercitiilor financiare pentru recunoasterea veniturilor si cheltuielilor.

3.11 Venituri si cheltuieli financiare

Veniturile si cheltuielile financiare reprezinta venituri din dobanzi bancare , respectiv cheltuieli cu dobanzile bancare precum si diferente de curs valutar inregistrate cu ocazia reevaluarii creanțelor si datoriilor in valuta ale societatii.

Diferentele de curs rezultate sunt recunoscute in contul de profit si pierdere.

3.12 Impozitul pe profit

Impozitul pe profit este calculat prin aplicarea cotei de 16% asupra profitului contabil brut, dupa efectuarea ajustarilor fiscale.

Aceste ajustari constau in stabilirea veniturilor neimpozabile si cheltuielilor nedeductibile fiscal sau cu deductibilitate limitata, conform prevederilor Codului fiscal in vigoare.

3.13 Parti afiliate

Partile sunt considerate afiliate atunci cand o persoana are capacitatea de a controla sau exercita o influenta considerabila asupra altei parti privind deciziile si operatiile financiare. Tranzactiile

partilor afiliate sunt transferuri de resurse sau obligatii intre acestea , indiferent daca un pret este schimbat.

Tranzactiile partilor afiliate includ vanzari, cumparari, imprumuturi, transferuri, angajamente de leasing, garantii, angajamente contractuale in curs si sume primite de la sau platibile catre partile afiliate.

O alta parte este de asemenea afiliata daca poate influenta considerabil managementul sau politicile de functionare ale partilor in tranzactie sau daca are drepturi de proprietate in una din partile in tranzactie si poate influenta semnificativ alta parte in masura in care una sau mai multe parti in tranzactie poate fi impiedicata sa-si urmareasca in deplinatate interesele sale proprii si separate.

4. SITUATIILE FINANCIARE LA 31 decembrie 2025

4.1 Bilant prescurtat la 31 decembrie 2025

- Lei -

	Note	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Imobilizari necorporale	5.1.1	-	-
Imobilizari corporale	5.1.2	3.676.325	3.527.192
Imobilizari financiare	5.1.3	13.373	13.373
Total active imobilizate		3.689.698	3.540.565
Stocuri	5.2	13.052	13.426
Creante	5.3	2.750.880	4.989.892
Investitii financiare pe termen scurt		2.251.608	1.334.501
Lichiditati si echivalente	5.4	3.660.853	3.320.201
Total active circulante		8.676.393	9.658.020
Cheltuieli in avans	5.5	241.365	20.287
Datorii pe termen scurt	4.6	465.764	442.228
Active circulante nete/ Datorii curente nete		7.590.807	9.154.270
Total active minus datorii curente		12.064.364	12.694.835
Datorii pe termen lung		133.697	17.814
Venituri in avans		77.328	81.809
Capital si reserve	4.7	11.930.667	12.677.021
- capital social		422.950	422.950
- rezerve din reevaluare		3.998.279	3.998.279
- rezerve legale		84.590	84.590
- alte rezerve		4.111.978	4.111.978
- rezultate reportate		2.911.158	3.312.870
- rezultat current		401.712	746.354

4.2 Contul de profit si pierdere la 31 decembrie 2025

- Lei -

	Note	2024	2025
Cifra de afaceri	6.1	3.562.225	3.653.720
- Productia vanduta		3.562.225	3.653.720
- Venituri din vanzarea marfurilor		-	-
Alte venituri din exploatare	6.2	-	-
VENITURI DIN EXPLOATARE		3.562.225	3.653.720
Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile		30.589	19.330
Alte cheltuieli materiale		1.615	28.651
Cheltuieli cu energia si apa		178.175	184.717
Cheltuieli privind marfurile		-	-
Cheltuieli cu personalul :		201.996	183.405
- salarii si indemnizatii		190.752	180.339
- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala		11.244	3.066
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale		396.717	154.994
- cheltuieli cu amortizarea si deprecierile		396.717	154.994
Ajustari de valoare privind activele circulante		-	-
- cheltuieli		-	-
- venituri		-	-
Alte cheltuieli de exploatare :		3.189.375	3.254.578
- cheltuieli privind prestatiile externe		3.056.404	3.137.712
- cheltuieli cu impozite si taxe		120.359	116.866
- cheltuieli cu despagubiri, donatii si active cedate		666	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	6.3	3.998.467	3.825.675
REZULTATUL EXPLOATARII		-436.242	-171.955
Venituri din dobanzi		186.938	278.136
Venituri din participare		-	-
Alte venituri financiare		724.554	768.266
VENITURI FINCIARE		911.492	1.046.402
Cheltuieli cu dobanzile		15.162	-
Alte cheltuieli financiare		2.008	-
CHELTUIELI FINANCIARE		17.170	-
REZULTATUL FINANCIAR	6.4	894.322	1.046.402
Total venituri		4.473.717	4.700.122
Total cheltuieli		4.015.637	3.825.675
REZULTATUL BRUT		458.080	874.447
Impozit pe profit		56.368	128.093
REZULTAT NET		401.712	746.354

5. NOTE PRIVIND SITUATIA PATRIMONIALA LA 31 decembrie 2025

5.1.1 Imobilizarile necorporale

Imobilizarile necorporale sunt prezentate in situatiile financiare la costul de achizitie mai putin amortizarea cumulata.

Amortizarea este calculata prin metoda liniara, pe o durata medie de viata utila de 1-3 ani.

Imobilizarile necorporale reprezinta licente informatice.

Evolutia imobilizarilor necorporale in anul 2025 a fost urmatoarea :

-Lei -

	31 decembrie 2024	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2025
Alte imobilizari necorporale	28.950	-	-	28.950
Amortizare	28.950	-	-	28.950
Valori nete	-	-	-	-

5.1.2 Imobilizarile corporale

Situatia imobilizarilor corporale si evolutia lor in cursul anului se prezinta astfel :

- Lei -

Valoare de inventar	31 decembrie 2024	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2025
Terenuri	2.550.315	-	-	2.550.315
Constructii	3.280.428	-	-	3.280.428
Instalatii tehnice si masini	500.215	-	-	500.215
Mobilier.birotica.alte mijloace fixe	130.272	5.989	-	136.261
Imobilizari corporale in curs	17.660	-	-	17.660
Total	6.478.890	5.989	-	6.484.879
Amortizari	31 decembrie 2024	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2025
Constructii	1.988.002	154.894	-	2.142.896
Instalatii tehnice si masini	347.342	-	-	347.342
Mobilier.birotica alte mijloace fixe	126.251	228	-	126.479
Total	2.461.595	155.122	-	2.616.717

Valori nete	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Terenuri	2.550.315	2.550.315
Constructii	1.292.426	1.137.532
Instalatii tehnice si masini	152.873	152.873
Mobilier.birotica .alte mijloace fixe	4.021	9.782
Avansuri si imobilizari corporale in curs	17.660	17.660
Total	4.017.295	3.868.162

Terenurile

Locatie	Suprafata (mp)	Valoare	Document de atestare a proprietatii
Bucuresti, Sos.Chitilei, nr.320	13.030,56	2.550.315	Titlu de proprietate seria M08. nr 0204 Nr. Cadastral 10696
TOTAL		2.550.315	

Construcțiile

Adresa cladire	Valoare de inventar
Imobil Sos.Chitiei nr.230.s1.Bucursti	1.333.864
Spatiu comercial de la parterul blocului din Calea Mosilor nr.209. S 2. Bucuresti	1.130.308
Constructii speciale (put. foraj)	45.204
Gard metalic depozit sos.chitila	31.177
Spatiu comercial Cal.Rahovei 305 sp.U1	558.321
Spatiu comercial Cal.Rahovei 305 sp.U3	181.555
TOTAL	3.280.429

Amortizarea mijloacelor fixe a fost calculata prin metoda liniara. pe durata de viață rămasă la momentul fiecărei reevaluări. Rezultatele reevaluărilor au fost înregistrate in contabilitate prin metoda alternativa. respectiv prin anularea amortizării acumulate si înlocuirea valorii de inventar cu cea stabilita in raportul de evaluare.

Pentru construcțiile cu valoare reevaluată mai mică decât cea înregistrată in contabilitate si pentru care rezerva din reevaluare nu acoperă diferența s-au recunoscut deprecieri suplimentare.

Costurile reparatiilor efectuate in scopul asigurarii utilizarii continue pentru obtinerea beneficiilor economice estimate initial . sunt recunoscute drept cheltuiala . in perioada in care sunt efectuate.

Imobilizarile financiare

Imobilizarile financiare sunt in suma de 13.373 lei si reprezinta garantii (contract inchiriere Cocor) si fond de rulment bloc Calea Mosilor.

5.2 Stocurile

La data de 31 decembrie 2025 societatea nu detine stocuri.

- Lei -

Element	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Obiecte de inventar	91	2.030
Marfuri	90.993	89.428
Diferente de pret la marfuri	-39.619	-39.619
TVA neexigibil		
Depreciere marfuri	-38.413	-38.413
Total	13.052	13.426

5.3 Creante

Creantele societatii la 31 decembrie 2025 :

- Lei -

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
- clienti	831.426	589.165
- clienti incerti	305.473	305.473
- ajustari depreciere clienti	-305.473	-305.473
- clienti facturi de intocmit	-	39.738
- creante cu personalul, contributi, alte impozite si taxe	5.110	6.490
- impozit pe profit achitat in plus	15.098	1.174
- furnizori debitori	1.565	157.963
- decontari cu Cocor Turism	1.897.681	4.195.362
Total	2.750.880	4.989.892

Pentru clientii incerti in suma de 305.473 lei (MOVENPICK HOTEL) s-au creat provizioane de aceeasi suma.

Situatia clientilor neincasati la 31 decembrie 2025 pe grupe de vechime a fost urmatoarea :

Sold la 31 decembrie 2025	Vechime	
	Sub un an	Peste un an
894.638	589.165	305.473

Durata medie de incasare a clientilor a fost de 86 zile, comparativ cu 92 zile in anul precedent.

Creantele cu personalul reprezinta imputatii si sume de recuperat pentru indemnizatiile de concedii medicale, suportate de societate.

5.4 Lichiditati si echivalente

- Lei -

Element	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Investitii financiare	2.251.608	1.334.501
Conturi in banci - lei	3.648.333	3.314.705
Conturi in banci – valuta	10.689	5.496
Disponibil in casierie - lei	-	-
Avansuri de trezorerie	1.831	-
Total	5.912.461	4.654.702

Sumele corespund cu soldurile extraselor de cont din 31 decembrie 2025.

5.5 Cheltuieli inregistrate in avans

Cheltuielile inregistrate in avans in suma de 20.287 lei cuprind diverse asigurari a caror valabilitate expira in exercitiul viitor.

5.6 Datorii curente

Structura datoriilor exigibile intr-o perioada de pana la un an de la data bilantului, inregistrate la 31 decembrie 2025, este urmatoarea:

- Lei -

Element	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Sume datorate tertilor (garantii incasate)	113.081	113.081
Furnizori	71.097	70.964
Furnizori facturi nesosite	185.065	45
Creditori diversi	176.582	176.337
Datorii cu personalul, contributii sociale, bugetul de stat si alte datorii	45.372	89.822
TVA de plata	8.264	9.793
Total	599.461	460.042

Sume datorate tertilor cuprind garantii retinute pentru spatiile inchiriate din Galeria Designerilor Romani in Complexul Comercial Cocor.

5.7 Capitalurile proprii

Evoluția capitalurilor proprii în anul 2024 a fost următoarea :

	Capital social	Rezerve din reevaluare	Rezerve legale	Alte rezerve	Rezultate reportate	Rezultat curent	Total
31 decembrie 2024	422.950	3.998.279	84.590	4.111.978	2.911.158	401.712	11.930.667
inregistrat rezultat reportat	-	-	-	-	401.712	(401.712)	-
inreg.surplus din reevaluare realizat	-	-	-	-	-	-	-
rezultat curent - profit	-	-	-	-	-	746.354	746.354
31 decembrie 2025	422.950	3.998.279	84.590	4.111.978	3.312.870	746.354	12.677.021

Capitalul social

COMTURIST S.A. este o societate deschisă ale cărei acțiuni sunt tranzactionate pe piața internă de valori imobiliare AeRO.

Capitalul social la 31 decembrie 2025 în valoare de 422.950 lei este format din 169.180 acțiuni cu valoare nominală de 2.5 lei/acțiune. În cursul anului nu au avut loc modificări privind volumul și structura acționariatului.

Rezervele din reevaluare

Rezervele din reevaluare sunt aferente terenului și construcțiilor din patrimoniul societății.

Ultima reevaluare la valoarea justă a fost făcută la 31 decembrie 2021. doar în scopuri fiscale. Sumele sunt transferate la alte rezerve, pe măsura amortizării activelor reevaluate.

Rezervele legale

Conform prevederilor Legii nr.31/1990 – republicată societățile comerciale au obligația constituirii rezervei legale până la nivelul de 20% din capitalul social, prin repartizarea a 5% din profitul anual obținut înainte de impozitarea.

Rezervele legale ale societății au fost constituite în anii precedenți.

Alte rezerve au fost constituite la infiintarea societatii prin preluarea activelor conform HG 1041/1990. Tot aici sunt prezentate rezervele din surplusul din reevaluare realizat inregistrat pe masura amortizarii activelor respective.

Rezultatele reportate

Cuprind pierderile inregistrate in anii precedenti, cat si profitul net realizat in anul 2024.

Rezultatul curent

Rezultatul curent . reprezentand un profit de 746.354 lei este prezentat detaliat la Nota 6.

6. NOTE PRIVIND CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

6.1 Cifra de afaceri

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Venituri din vanzarea marfurilor	-	-
Alte venituri din exploatare	301.731	175.327
Venituri din chirii	1.233.981	1.301.528
Venituri din creante reactivate	-	-
Venituri din publicitate	-	-
Venituri din servicii de turism	2.026.543	2.176.865
Venituri din subventii	-	-
Total	3.562.255	3.653.720

Veniturile din prestarea serviciilor de turism sunt realizate in baza contractului de mandat nr.176/2013 incheiat cu COCOR TURISM S.A., potrivit caruia societatea a fost imputernicita pentru reprezentarea, negocierea si incheierea contractelor de prestari servicii turistice in Complexul Cocor din statiunea Neptun-Olimp.

6.2 Cheltuieli de exploatare

Element	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	30.589	19.330
Alte cheltuieli materiale	1.615	28.651
Cheltuieli cu energia si apa	178.175	184.717
Cheltuieli privind marfurile	-	-

Cheltuieli cu personalul :	201.996	183.405
- salarii si indemnizatii, tichete de masa	190.752	180.339
- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	11.244	3.066
Ajustari de valoare privind imobiliarile corporale si necorporale		
- cheltuieli cu amortizarea	396.717	154.994
Ajustari de valoare privind activele circulante		
- cheltuieli	-	-
-venituri	-	-
Alte cheltuieli de exploatare :	3.189.375	3.254.578
- cheltuieli privind prestatiile externe	3.056.404	3.137.712
-Redevente	11.946	
- cheltuieli cu impozite si taxe	120.359	116.866
- alte cheltuieli de exploatare	666	-
Total	3.998.467	3.825.675

6.4 Rezultatul financiar

Rezultatul financiar a fost un profit de 1.046.402 lei, datorat veniturilor din dobanzi si diferente de curs.

7. Indicatori economico financiari

Nr. crt.	Denumire indicator	Mod de calcul	31.12.2024	31.12.2025
1	Lichiditate			
	Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	18,65	21,84
	Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	18,65	21,61
2	Indicatori de risc			
	Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	1,12	0,21
	Rata de acoperire a dobanzilor	Pr.inaintea platii dob.si imp.pe pr. / Ch.cu dob.	N/A	N/A
3	Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)			
	Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarilor/Stocul mediu	0.00	0.00
	Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu/Costul vanzarilor *365	0.00	0.00
	Viteza de rotatie a debitorilor clienti -zile	Sold mediu clienti/Cifra de afaceri *365	92.66	86,22
	Viteza de rot.a creditorilor-furnizor (zile)	Sold med.furni.) / 365 * Cifra de af.	4.34	15,93
	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/Active imobilizate	0.97	1,03
	Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri/Total active	0.29	0.29
4	Indicatori de profitabilitate			

	Rentabilitatea capitalului angajat	$100 * \frac{\text{Pr.inaintea pl.dob.si imp.pe pr.}}{\text{Capital}}$	N/A	N/A
	Marja bruta din vanzari (%)	$\frac{\text{Profitul brut din vanzari}}{\text{Cifra de afaceri}} * 100$	N/A	N/A

La fel ca in anul precedent, indicatorii economico – financiari au inregistrat un trend pozitiv. Capitalurile proprii au inregistrat o usoara crestere pe seama rezultatului exercitiului.

8. Tranzactii cu partile afiliate

Parte afiliata	Sold la 31.12.2025 Creante	Sold la 31.12.2025 Datorii	Rulaje creante an 2025	Rulaje datorii an 2025
COCOR S.A.	32.054	8.646	19.395	21.530
COCOR TURISM S.A.	5.016.744	-	2.056.008	2.186.726

Tranzactiile cu COCOR S.A. rezulta din inchirierea de spatii comerciale si de depozitare si facturarea utilitatilor aferente .

9 EVENIMENTE ULTERIOARE

Pana la data intocmirii raportului de audit privind situatiile financiare la 31 decembrie 2025, nu s-au inregistrat evenimente de natura sa afecteze imaginea oferita de acestea.