



RAPORTUL ANUAL
la 31.12.2025
conform Regulamentului A.S.F. NR. 5 / 2018

SC COMCM SA CONSTANȚA

<i>Sediul social :</i>	Bulevardul Aurel Vlaicu 144, Constanța
<i>Numărul de telefon / fax :</i>	0241 617308, 0241 616023
<i>Numărul și data înregistrării la Registrul Comerțului :</i>	J1991000613138
<i>Cod unic de înregistrare fiscală :</i>	RO 1868287
<i>Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare:</i>	BVB Bucuresti;
<i>Capital social subscris și vărsat :</i>	23.631.667,80 ron
<i>Principalele caracteristici ale valorilor imobiliare emise:</i>	236.316.678 acțiuni cu valoarea nominală de 0,1 lei/acțiune

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1 a) Descrierea activității de bază a societății comerciale

Societatea COMCM S.A. este persoană juridică română înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J1991000613138, cod unic de înregistrare RO 1868287 și funcționează ca o societate pe acțiuni în conformitate cu prevederile Legii 31/1990 privind societățile comerciale republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Este o societate ale cărei acțiuni sunt tranzacționate pe piața bursieră BVB având simbolul "CMCM", fiindu-i incidente prevederile Legii 24/2017.

Evidența acționarilor este ținută de DEPOZITARUL CENTRAL S.A., conform contractului nr. 1615 / 02.11.1999.

Situațiile financiare individuale pentru exercitiul financiar 2025, sunt întocmite în conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată.

Obiectul principal de activitate, potrivit clasificării C.A.E.N. este "închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate" cod 6820

Societatea obține venituri și din vânzarea de active reprezentând investiții imobiliare.



b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale:

Societatea COMCM S.A. Constanța a luat ființă în anul 1991 prin desprinderea din fostul Trust de Construcții Locale Constanța (T.A.G.C.M.), în conformitate cu Decizia Consiliului Județean Constanța nr.703/14 dec. 1990.

c) Descrierea fuziunilor sau reorganizărilor semnificative a emitentului, a filialelor sale sau a societăților controlate, în timpul exercitiului financiar:

Nu este cazul.

d) Descrierea situației activelor:

În anul 2025 societatea a procedat la reevaluarea imobilizărilor corporale și financiare la valoarea justă, pentru data 31.12.2024. Reevaluarea a fost efectuată de evaluatorul autoizolat ANEVAR, societatea FINEVEX SRL. Rezultatele evaluării au fost înregistrate în situațiile financiare.

Prezentăm situația achizițiilor și vânzărilor de active.

În anul 2025 au fost achiziționate active astfel:

1. Autovehicul MERCEDES

În anul 2025 au fost înstrăinate active astfel:

1. Autovehicul Dacia Logan

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

a) Profit

Evoluția profitului brut și a profitului net în perioada 2024 – 2025, se prezintă astfel:

An	Profit/pierdere brut(ă)	Profit net
1	2	3
2024	4.965.474	4.965.474
2025	(352.193)	(352.193)

b) Cifra de afaceri

Evoluția cifrei de afaceri în perioada 2024 – 2025 se prezintă astfel:



An	Cifra de afaceri
1	2
2024	391.551
2025	376.169

c) **Export:**

Nu s-au înregistrat operațiuni de export în cursul anului 2025.

d) **Costuri:**

La sfârșitul anului 2025, cheltuielile totale înregistrate 5.210.356 lei, din care:

- cheltuieli din activitatea de exploatare 2.127.156 lei
- cheltuieli financiare 3.083.200 lei

Prezentăm mai jos situația comparativă a evoluției costurilor în perioada 2024 – 2025:

An	CHLETUIELI EXPLOATARE	CHLETUIELI FINANCIARE
1	2	3
2024	(4.042.998)	0
2025	2.171.222	0

Societatea monitorizează în permanență costurile societății, luând măsuri în vederea diminuării acestora.

e) **% din piata detinut:**

f) **Lichiditate (disponibil in cont):**

Structura disponibilităților bănești ale societății la data de 31.12.2025 este următoarea :

- disponibilități bănești aflate în casieria societății 3.658 lei
- disponibilități bănești aflate în conturile curente, în lei și valută 4.265.217 lei

TOTAL 4.268.875 lei

1.1.2. **Evaluarea nivelului tehnic al emitentului:**

Activitățile desfășurate de societate sunt :

- activități de închiriere spații și alte prestări de servicii.

Activitatea de închiriere spații în anul 2025 s-a desfășurat în spațiile aflate în proprietatea societății.



a) **Principalele piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție**

Societatea se adresează pieței locale.

Deasemenea, activitatea de închiriere spații a implicat clienți atât din Constanța, cât și la nivel național.

b) **ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale emitentului pentru ultimii 3 ani**

CATEGORIE PRODUS/SERVICIU	ANUL	PONDERE VENITURI EXPLOATARE %	PONDERE CIFRA DE AFACERI %
Comert	2023	81	82
	2024	-	-
	2025	-	-
Servicii	2023	17	17
	2024	-	-
	2025	-	-
Chirii	2023	2	1
	2024	100	100
	2025	59	100

c) **produsele noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar, precum și stadiul de dezvoltare a acestor produse**

Societatea nu și-a propus dezvoltarea unor produse noi în exercițiul financiar viitor.

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

Sursele de aprovizionare ale societății sunt surse indigene, principalii furnizori fiind furnizorii de utilități.

1.1.4. **Evaluarea activității de vânzare**

Produsele și serviciile oferite de societate se adresează pieței interne.

Principalii furnizori ai societății sunt furnizorii de utilități. Societatea nu este dependentă de alți furnizori.

Societatea, din perspectiva activității desfășurate nu este dependentă de un client sau grup de clienți.

1.1.5. **Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale**



d) Numărul și nivelul de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă

Societatea, la 31.12.2025, are 2 angajați.

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

În societatea COMCM SA raporturile dintre manager și salariați sunt bune, neexistând nici un conflict.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de baza a emitentului asupra mediului înconjurător

Societatea urmărește obținerea autorizațiilor de mediu necesare desfășurării activității.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Nu au existat cheltuieli de cercetare – dezvoltare în anul 2025 și nu se anticipează efectuarea unor astfel de cheltuieli în exercitiul următor.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Riscul de preț

Societatea își desfășoară activitatea, cu preponderență pe baza de contracte. Pentru evitarea riscului de preț, în aceste contracte sunt stipulate clauze referitoare la garantarea efectuării plăților de către clienți, materializate în stabilirea prețului contractului, a datei de facturare, a termenelor de plată, a penalităților de întârziere, a garanțiilor de plată, precum și a metodelor de modificare a contractelor.

Risc de credit

În anul 2025 societatea nu a fost supusă riscului de credit.

Risc de lichiditate și de cash – flow

În scopul evitării riscului de lichiditate, fluxurile de trezorerie operaționale și financiare sunt monitorizate și analizate lunar.

Societatea în permanență monitorizează soldul debitelor clienți pentru adoptarea de măsuri în vederea eliminării riscului de neîncasare a mărfurilor livrate și serviciilor prestate. În acest sens, este urmărită respectarea contractelor, încasarea debitelor, executarea garanțiilor. O altă măsură de evitare a riscului de lichiditate este încasarea în avans a produselor livrate și serviciilor executate.

Pentru a asigura fluxul de activitate, sunt monitorizate permanent și soldurile creditoare ale creditorilor furnizori, astfel încât societatea să nu fie pasibilă de plată de penalități de întârziere.



1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea societății comerciale

a) Tendințe, elemente, evenimente sau factori de incertitudine care afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior

Lichiditățile societății sunt influențate de volumul clienților incerți. Evoluția lichidității în ultimii 2 ani este:

- 2024: 3.042.091 lei
- 2025: 4.268.875 lei

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

În exercițiul financiar 2025, conducerea societății a efectuat cheltuieli în limita disponibilităților, astfel încât să nu fie influențată negativ situația financiară a societății și să nu fie influențată negativ derularea contractelor încheiate de societate pe termen mai mare de un an.

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

În anul 2025, comparativ cu anul 2024, ponderea veniturilor obținute de societate din activitatea de chirii în cifra de afaceri, a înregistrat o scădere de 15.381 lei.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

2.1. Amplasarea și caracteristicile principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale

Societatea detine capacități de închiriere/cazare.

2.2. Descrierea și analizarea gradului de uzură al proprietății societății comerciale

Activele societății prezintă diferite grade de uzură, în funcție de data punerii în funcțiune a acestora.

Capacitățile de producție ale societății sunt într-o stare avansată de deteriorare, uzate fizic și moral. Scoaterea acestora din funcțiune se justifică și datorită imposibilității respectării unor condiții stranse de gospodărire a apelor și de mediu.

2.3 Probleme legate de dreptul de proprietate

Nu există probleme legate de dreptul de proprietate a activelor corporale ale societății.

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALA

3.1. Piața din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială



Piata de capital din România pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise de societatea COMCM S.A., simbol CMCM este piata reglementata B.V.B. categoria standard.

3.2. Dividende

In anul 2025 societatea a înregistrat pierdere.

3.3. Descrierea oricăror activitati ale societății comerciale de achiziționare a propriilor actiuni

Nu este cazul.

3.4. Numărul si valoarea nominala a acțiunilor emise de societatea mama deținute de filiale

Nu este cazul.

3.5. Modul in care societatea comerciala își achita obligatiile fata de deținătorii de obligatiuni si/sau titluri de creanța emise de societate

Societatea nu a emis certificate de participare, obligațiuni sau alte valori mobiliare.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII

Administratorii societății:

Administrarea societății a fost asigurată de un Consiliu de Administrație, din care, în cursul anului 2025, în diferite intervale au făcut parte următorii administratori :

- Alexe Gabriela
- Stancu George Cosmin

Director General al societății a fost d-na Gabriela Alexe in intervalul 01.01.2025 – 31.12.2025.

Structura acționariatului societății la data de 31.12.2025 este următoarea :

COMCM SA	- 135.134.374 ACTIUNI – 57,1836 %
FRATILA CONSTANTIN	- 27.534.518 ACTIUNI – 11,6515 %
COCIU MARIA ALEXANDRA	- 23.646.408 ACTIUNI – 10,0062 %
CONSULTING & CONSTRUCTION INVESTMENTS SRL	- 23.634.421 ACTIUNI – 10,0012 %
Alti actionari persoane fizicesi juridice	- 26.366.957 ACTIUNI – 11,1575 %
TOTAL	236.316.678 ACTIUNI – 100,0000 %

Participarea administratorilor in capitalul social:

1. Alexe Gabriela 7.000 actiuni 0,0029%
2. Stancu George Cosmin 500 actiuni 0,0002%



5. SITUATIA FINANCIAR CONTABILA

a) Elemente de bilanț:

ELEMENTE DE ACTIV	Sold la 31.12.2023	Sold la 31.12.2024	Sold la 31.12.2025
ACTIVE			
Imobilizări corporale	38.023.886	60.885.801	62.452.297
Imobilizări necorporale			
Active financiare	11.690.187	15.814.291	15.814.291
Active imobilizate -total	49.714.073	76.700.092	78.266.588
Stocuri	462.148	645.509	598.457
Creanțe comerciale si avansuri plătite	3.894.140	3.029.956	2.872.187
Alte creanțe	1.466.122	99.449	58.498
investitii pe termen scurt		3.083.200	122.310
Numerar si conturi la bănci	5.013.868	3.042.091	4.268.875
Active circulante-total	10.836.278	9.900.205	7.920.327
Cheltuieli in avans	11.638	11.246	8.883
TOTAL ACTIVE	60.561.989	86.611.543	86.195.798

ELEMENTE DE CAPITALURI SI DATORII	Sold la 31.12.2023	Sold la 31.12.2024	Sold la 31.12.2025
CAPITALURI PROPRII			
Capital si rezerve			
Capital social	23.631.668	23.631.668	23.631.668
Rezerve din reevaluare	29.158.226	54.543.790	54.161.110
Rezerve	9.267.866	36.157.152	37.630.767
Rezultatul reportat	12.949.941	14.079.308	14.451.159
Actiuni proprii	(46.729.466)	(46.729.466)	(46.729.466)
Rezultatul perioadei	28.471.010	4.965.474	(352.193)
Repartizare profit	(1.829.996)	(248.274)	0
Capitaluri proprii-total	54.919.249	86.399.652	86.047.458
Datorii			
Datorii comerciale si avansuri încasate	117.114	61.975	28.783
Alte datorii	293.662	149.916	119.557
Provizioane, venit in avans	5.231.964	0	0
Datorii-total	5.642.740	211.891	148.340
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII	60.561.989	86.611.543	86.195.798



b) Contul de profit si pierderi

Structura contului de profit si pierderi la 31.12.2025, comparativ cu ultimii 2 ani, este următoarea:

Nr. crt.	INDICATORI	Sold la 31.12.2023	Sold la 31.12.2024	Sold la 31.12.2025
1.	VENITURI DIN EXPLOATARE din care:	69.449.125	813.895	635.120
2.	Cifra de afaceri neta	69.054.128	391.551	376.169
3.	Cheltuieli din exploatare	33.150.526	(4.042.998)	2.171.222
4.	Profit din exploatare	33.150.526	4.856.893	(1.536.102)
5.	Venituri financiare	303.842	108.581	1.183.909
6.	Cheltuieli financiare	1.771	0	0
7.	Profit financiar	302.071	108.581	1.183.909
8.	Venituri totale	69.752.967	922.476	1.819.029
9.	Cheltuieli totale	33.152.297	(4.042.998)	2.171.222
10.	Profit brut total	36.6.00.670	4.965.474	(352.193)
11.	Impozit specific	742	0	0
12.	Impozit pe profit	8.128.918	0	0
13.	Profit net total	28.471.010	4.965.474	(352.193)

c) cash-flow

	2024	2025
TREZORERIA DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	(2.985.744)	1.224.298
TREZORERIA DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII	1.012.965	2.486
TREZORERIA DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE	3.083.200	(2.960.890)
FULXURI DE NUMERAR TOTAL	1.111.423	(1.734.106)
TREZORERIA SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE LA INCEPUTUL EXERCITIULUI FINANCIAR	5.013.868	6.125.291
TREZORERIA SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE LA SFARSITUL EXERCITIULUI FINANCIAR	6.125.291	4.391.185

Principalii indicatori economico – financiari se prezintă astfel:

Nr. crt.	Denumirea indicatorului		2023	2024	2025
1.	Lichiditatea curenta (optim = > 2)	Active curente / Datorii curente	1,92	46	53
2.	Gradul de îndatorare	Cap. impumutat/ Cap. propriu	0	0	0
3.	Viteza de rotație a debitelor clienți (zile)	Sold mediu clienți/ CA x 365	22	3093	3821
4.	Viteza de rotație a activelor imobilizate (rotații)	CA / Active imobilizate	1	0,01	0,01



Datorita faptului ca societatea nu a contractat credite, gradul de indatorare este zero.

Preocuparea permanenta a societatii este in sensul reducerii costurilor si eficientizarii activitatii societatii.

La 31.12.2025 deține un număr de 58.915.765 acțiuni la societatea SCUT SA, reprezentând 42,038% din capitalul social al societatii SCUT SA. In anul 2025 nu s-au efectuat tranzacții intre cele doua societati.

**PRESEDINTE CONSILIU DE ADMINISTRATIE
ALEXE GABRIELA**