Nr.: 396 / 25.11.2026

Raport trimestrial la 30.09.2026 al SC COMALEX SA

in conformitate cu art.125, Anexa 13 din Regulamentul A.S.F. nr. 5/10.05.2018 si art. 67 din Legea 24/2017 privind emitenţii de instrumente financiare şi operaţiuni de piaţă

Data raportului: 25.11.2026

Denumirea entității emitente: S.C. COMALEX S.A.

Sediul social: Alexandria, str. Libertății nr. 211, bl. L8-L9, jud. Teleorman.

E-mail: comalexalexandria@gmail.com

Web-site: www.comalexsa.ro

Numărul de ordine în Registrul Comerțului: J1991000017349/15.09.2025

Codul unic de înregistrare fiscală: RO1384767

Capital social subscris și vărsat: 1.424.485 lei

Obiect principal de activitate: Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii

Piaţa de tranzacţionare: A.T.S. Aero - B.V.B.

1. PREZENTAREA SOCIETATII

SC COMALEX SA s-a infiintat in anul 1990, conform H.G. nr.1040/1990 si prin decizia prefecturii Teleorman nr.319/1990, prin preluarea activului si pasivului de la Intreprinderea Comerciala de Stat de Produse Alimentare si de Alimentatie Publica Alexandria.

SC COMALEX SA este societate pe actiuni infiintata in conformitate cu Legea nr.31/1990 privind societatile comerciale, avand drept actionari, Statul roman prin AAAS in procent de 53,67 % si actionari persoane fizice si juridice in procent de 46,31%, cu un capital social de 1.424.485 lei, divizat in 569.794 actiuni, fiecare in valoare nominala de 2,5 lei.

La 30 septembrie 2026, structura actionariatului este urmatoarea:

Structura actionariatului	Valoare capital	Numar actiuni	Valoare nominala actiune	%
A.A.A.S.	764.590	305.836	2.5	53,67484
Persoane fizice	379.630	151.852	2.5	26,65033
Persoane juridice	280.265	112.106	2.5	19,67483
Total	**1.424.485**	**569.794**	**2.5**	**100**

S.C. COMALEX S.A. deţine in proprietate active imobilizate, dintre care ponderea de 100% este formata din clădiri si terenuri, cu următoarea structura:

a) Restaurant Bulevard;

b) Sediu administrativ (Cladire birouri);

c) Depozit Rapid Carpati;

d) Restaurant Sah Bar-Burnas;

e) Laborator CTC;

f) Garaj auto si Anexe garaj

A. INDICATORII ECONOMICO-FINANCIARI

Nr. crt	Denumire indicator	30.09.2025	30.09.2026
A	**Profitabilitatea si rentabilitatea capitalului**		
1	**Eficienta capitalului disponibil**		
	Profit inainte de dobanzi si impozit(A)	68590	60598
	Capital disponibil(B)	1087860	1128423
	A/B	0.06	0.0537
2	**Eficienta capitalului propriu**		
	Profit net (A)	57130	51589
	Capital propriu (B)	1087860	1128423
	A/B	0.05	0.0457
3	**Rata profitului operational**		
	Profit inainte de dobanzi si impozit(A)	68590	60598
	Venituri din exploatare(B)	564260	683985
	A/B	0.12	0.0886

4	**Rata profitului net**		
	Profitul net (A)	57130	51589
	Venituri totale (B)	564260	683985
	A/B	0.10	0.0754
5	**Rata activelor totale**		
	Profit inainte de dobanzi si impozit(A)	68590	60598
	Total active (B)	1573682	1535116
	A/B	0.04	0.0395
B			
1	**Rata datoriei**		
	Total obligatii(A)	426482	520512
	Total active(B)	1573682	1535116
	A/B	0.27	0.3391
2	**Levier financiar**		
	Capitalul propriu(A)	1087860	1128423
	total active mai putin datorii curente nete(B)	1147200	1128423
	A/B	0.95	1
3	**Rata acoperirii dobanzii**		
	Profit inainte de dobanzi si impozit(A)	68590	60598
	Dobanda(B)	0	0
	A/B	0	0
C			
1	**Rata lichiditatii generale**		
	Active curente(A)	723907	895122
	Obligatii curente(B)	426482	520512
	A/B	1.7	1.7197
2	**Rata rapida a lichiditatii**		
	Active curente(A)	723907	895122
	Stocuri (B)	3888	2834
	Obligatii curente(C)	426482	520512
	(A-B)/C	1.69	1.7143
3	**Perioada incasarii clientilor**		
	Creante comerciale (A)	741529	163259

	Cifra de afeceri neta (B)	527892	642448
	(A/B)*90 zile	379	69
4	**Perioada imobilizarii stocurilor**		
	Stocuri (A)	388	2834
	Costul productiei vandute(B)	0	0
	(A/B)*90 zile	0	0
5	**Perioada achitarii furnizorilor**		
	Datorii comerciale(A)	18363	11251
	Cumparari ale perioadei(B)	394720	377325
	(A/B)*90 zile	13	8

B. ALTE INFORMATII

In urma Raportului de inspectie economico-financiara nr.69654/15.12.2014 emis de Directia Generala Regionala a Finantelor Publice - Ploiesti si Dispozitia Obligatorie nr.69654/15.12.2014 emisa de acelasi organ fiscal, SC COMALEX SA a fost obligata sa inregistreze ca venit la data de 31.12.2013, suma de 4.574.015 lei.

Avand in vedere solutia pronuntata de ICCJ prin Sentinta nr. 3275 in dosarul nr. 7313/2/2015, suma de 4.574.015 lei a fost dispusa sa se inregistreze in documentele contabile ale SC COMALEX SA drept activ contingent, anuland, astfel, Raportul de inspectie economico-financiara nr. 69654/15.12.2014 emis de Directia Generala Regionala a Finantelor Publice - Ploiesti si Dispozitia Obligatorie nr. 69654/15.12.2014 emisa de acelasi organ fiscal, prin care **aceasta suma fusese inregistrata eronat ca venit realizat in anul 2013**.

Prin urmare, la 31.12.2019, in evidentele contabile ale Comalex SA, suma de 4.574.015 lei a fost inregistrata ca activ contingent, ceea ce a condus la o pierdere anterioara cumulata de 688.544 lei.

Totodata, Raportul de inspectie fiscala nr. F-TR 382/2 8. 08.2015, decizia de impunere nr. F-TR 434/28.08.2015, dispozitia nr. 60/18.08.2015 emise de Administratia Judeteana a Finantelor Publice Teleorman si decizia nr. 1197/26.05.2016 emisa de Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Ploiesti, au fost anulate de catre instanta. Prin urmare sumele in valoare de 2.350.724 lei stabilite ca obligatii fiscale in sarcina SC Comalex SA, au devenit nule, respectiv:

- 741.510 lei, reprezentand impozit pe profit stabilit suplimentar prin Decizia de impunere nr. F-TR-434/28.08.2015, impreuna cu accesoriile aferente, respectiv dobanzi in suma de 213. 667 lei si penalitati de intarziere in suma de 126.531 lei;

- 867. 948 lei, reprezentand taxa pe valoarea adaugata stabilita suplimentar prin Decizia de impunere nr. F-TR-434/28. 08.2015, impreuna cu accesoriile aferente, respectiv dobanzi in suma de 269.431 lei si penalitati de intarziere de 131.646 lei;
- 248.426 lei reprezentand diminuarea pierderii fiscale din declaratiile anuale privitoare la calculul impozitului pe profit, aferente anilor 2012-2014.

Suma de 2.350.724 lei a fost operata in balanta lunii septembrie 2019, data la care si ANAF Alexandria a radiat-o din Fisa sintetica pe platitor a SC COMALEX SA.

La 30.09.2026, valoarea activului contingent este de 4.021.711 lei.

a - Decizia Penala nr.644/19.03.2012, prin care Curtea de Apel Craiova a obligat in solidar pe inculpatii Chisamera Victor, Florea Adriana si Rusu Daniela la plata catre SC Comalex SA a urmatoarelor sume, reactualizate la data platii: 891.247 EURO, 182.852 USD, 28.875 USD, 8.700 USD. Asupra averii acestora a fost instituit sechestru asigurator prin Ordonanta din data de 22.05.2006 in dosarul penal nr.59/P/2005, iar valoarea bunurilor pe care s-a putut pune sechestru a fost de 139.073 lei.

Prin Procesul-Verbal de licitatie imobiliara incheiat la 19 iulie 2022, cu privire la executarea silita impotriva debitoarei Florea Adriana asupra imobilului teren intravilan situat in Alexandria, in suprafata de 589,93 mp, prin vanzarea la licitatie publica, s-a stabilit si adjudecat pretul de 256.232 lei

Prin Procesul-Verbal de licitatie imobiliara incheiat la 19 iulie 2022, cu privire la executarea silita impotriva debitoarei Florea Adriana asupra imobilului teren intravilan situat in Alexandria, in suprafata de 400 mp, prin vanzarea la licitatie publica, s-a stabilit si adjudecat pretul de 173.800 lei.

Prin urmare, suma incasata de la debitoarea Florea Adriana in favoarea SC COMALEX SA din vanzarea la licitatie publica a terenurilor, dupa retinerea cheltuielilor de executare a fost de 373.389 lei. Prin urmare, suma recuperata pana la data de 30.09.2026 de la cei trei debitori este de 590.212 lei.

b - Dosarul de executare nr.234/2014, prin punerea in aplicare a deciziei civile nr.821/2014 pronuntata in dosarul nr.5460/87/2011 prin care SC Comalex SA este obligata sa despagubeasca actionarii retrasi din societate cu suma de 717.840 lei, reprezentand contravaloarea a 35.892 actiuni nominative. Comalex SA a incheiat o intelegere cu creditorii prin care s-a obligat la plata unei sumei de 7500 lei o data la trei luni.

La data de 30.09.2026, suma ramasa de achitat catre actionari este de 413.672 lei.

- Dosar nr.2885/740/2021 formulat de AGROINTER SRL in contradictoriu cu Comalex SA pentru ca instanta sa pronunte o hotarare care sa tina loc de act de vanzare cumparare pentru imobilul SAH BAR .
- **Comalex SA a castigat procesul si a intrat in posesia spatiului Laborator CTC in** Dosar nr. 4541/740/2019, apel formulat de SC COMALEX SA impotriva Municipiului Alexandria si

Consiliului Local al Municipiului Alexandria, obiectul dosarului fiind cerere in revendicare asupra spatiului Laborator CTC, proprietatea SC COMALEX SA.

- Dosar nr. 53812/299/2022 in care Comalex este tert poprit, creditor fiind SEMA PARC S.A. in calitate de intimat creditor, iar AAAS fiind debitor; obiectul dosarului este contestatie executare formulata impotriva actelor de poprire efectuate in dosarul de executare silita nr. 275EP/2015 pentru recuperarea sumei de 156.989,85 lei. La data de 30.04.2025, instanta a dispus: „Respinge apelul ca nefondat. Definitivă. Pronunţată prin punerea soluţiei la dispoziţia părţilor prin mijlocirea grefei instanţei astăzi, 30.04.2025
- Dosar nr. 30373/299/2023 aflat pe rolul Judecatoria Sector 1 in care Comalex este tert poprit, creditor fiind Withers LLP, Obiect: contestatie executare formulata impotriva actelor de poprire efectuate in dosarul de executare silita 241E/2018 aflat pe rolul SCPEJ Constantin si Asociatii.
  Stadiu procesual: SUSPENDAT. La termenul din 05.02.2025 s-a amanat cauza in vederea redactării sentinţei civile pronunţate în dosarul nr. 24772/299/2022**.**

  La data de 23.05.2025, instanta a dispus:
  - „In baza art. 413 alin. 1 pct. 1 Cod procedură civilă suspendă judecata cauzei având ca obiect contestaţie la executare, formulată de contestatoarea Autoritatea pentru Administrarea Activelor Statului în contradictoriu cu intimata Withers LLP, până la soluţionarea, prin hotărâre definitivă, a dosarului nr. 24772/299/2022 al Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti. Cu recurs pe toată durata suspendării, ce se va depune la Judecătoria Sectorului 1 Bucureşti. Pronunţată astăzi, 23.05.2025, prin punerea soluţiei la dispoziţia părţilor prin mijlocirea grefei instanţei. Document: Încheiere - Suspendare 23.05.2025”

- Dosar de executare impotriva SC Great Events SRL pentru recuperarea sumei de 7874,65 lei;
- Dosar de executare impotriva SC Spalatoria Perla SRL pentru suma de 8.312 lei;
- Dosar de executare impotriva SC HEALTH GYM SRL pentru recuperarea sumei de 144.719 lei.
- Dosar de executare impotriva SC RAREX CONSTRUCT 1 SRL pentru recuperarea sumei de 179.985,44 lei, compusa din debit principal de 156.440 lei, 4092 lei cheltuieli de judecata+19.452,68 lei majorare creanta.
- Dosar de executare nr.628/2021 impotriva LIGO RAD 67 pentru recuperarea sumei 25.820,64 lei+cheltuieli de judecata.
- Dosar de executare nr. 627/2021 impotriva AGROSTAR pentru recuperarea sumei de 6989 lei;
- Dosar de executare nr.220/2026 impotriva Wings Company SRL pentru recuperarea sumei de 48.863 lei reprezentand c/val facturi chirie+penalitati si a sumei de 5959,80lei, reprezentand impozit cladire.
- Dosar de executare nr.219/2026 impotriva Mooseum Bar SRL pentru recuperarea sumei de

13.388,67 lei reprezentand chirie si penalitati restante.

De la Mooseum Bar SRL s-a recuperat suma de 15.920,18 lei din executarea dosarului nr.152/2026 , in data de 30.07.2026.

2. *Descrierea generala a pozitiei financiare si a performantelor in perioada 01.01.2026-30.09.2026*

a) Situatia si evolutia elementelor patrimoniale la 30 septembrie 2026 se prezinta astfel:

Nr. crt.	Denumirea elementului	Lei		%
		01.01.2026	30.09.2026	
1	Imobilizari necorporale	239	38	15,9%
2	Imobilizari corporale	663257	639956	96,48%
3	Imobilizari financiare	0	0	0
4	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 1 la 3)	663496	**639994**	96,46%
5	Stocuri	2834	2834	100%
6	Creante	428704	534913	124,77%
7	Investitii pe termen scurt	0	0	0
8	Casa de conturi la banci	320629	357375	111,46%
9	ACTIVE CIRCULANTE TOTAL (rd. 5 la 8)	752167	**895122**	119%
10	Cheltuieli in avans (ct. 471)	137556	64819	82,74%
12	Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	476385	471512	98,98%
13	Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an	0	0	0
14	Provizioane	0	0	0
14	Venituri in avans	0	0	0
15	Capital social subscris si varsat	1424485	1.424.485	100%
16	Rezerve din reevaluare	743535	743.535	100%
17	Rezerve	109865	109.865	100%
18	Actiuni proprii	89730	89.730	100%
19	Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	628110	628.110	100%
20	Profitul sau Pierderea reportata Sold C			
21	Profitul sau Pierderea reportata Sold D	529315	483.211	91,28%

22	Profitul sau Pierderea exercitiului financiar Sold C	46104	51589	111,905
23	Repartizarea profitului	0	0	0
24	Capitaluri proprii - total	1076834	**1128423**	104,79%

b) Situatia si evolutia principalilor indicatori economico-financiari in Contul de Profit si Pierdere la data de 30.09.2026 se prezinta astfel:

Nr. crt.	**Denumirea elementului**	**Lei**		**%**
		01.01.2026	30.09.2026	
1	Imobilizari necorporale	239	38	15,9%
2	Imobilizari corporale	663257	639956	96,48%
3	Imobilizari financiare	0	0	0
4	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 1 la 3)	663496	**639994**	96,46%
5	Stocuri	2834	2834	100%
6	Creante	428704	534913	124,77%
7	Investitii pe termen scurt	0	0	0
8	Casa de conturi la banci	320629	357375	111,46%
9	ACTIVE CIRCULANTE TOTAL (rd. 5 la 8)	752167	**895122**	119%
10	Cheltuieli in avans (ct. 471)	137556	64819	82,74%
12	Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	476385	471512	98,98%
13	Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an	0	0	0
14	Provizioane	0	0	0
14	Venituri in avans	0	0	0
15	Capital social subscris si varsat	1424485	1.424.485	100%
16	Rezerve din reevaluare	743535	743.535	100%
17	Rezerve	109865	109.865	100%
18	Actiuni proprii	89730	89.730	100%
19	Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	628110	628.110	100%
20	Profitul sau Pierderea reportata Sold C			
21	Profitul sau Pierderea reportata Sold D	529315	483.211	91,28%
22	Profitul sau Pierderea exercitiului financiar Sold C	46104	51589	111,905

23	Repartizarea profitului	0	0	0
24	Capitaluri proprii - total	1076834	**1128423**	104,79%

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE emise de societatea COMALEX SA

Societatea COMALEX SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti.Valorile mobiliare emise de societate se tranzactioneaza pe piata prin sistemul alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti, simbolul de piata fiind COKG; ISIN: ROCOKGACNOR1; Tip: Actiuni; Segment: ATS; Categorie: AeRO Standard. Istoricul tranzactiilor pe piata poate fi observat pe site-ul BVB.

4. PROGRAM DE MASURI PENTRU ANUL 2026

Strategia de dezvoltare a activitatii SC COMALEX SA vizeaza urmatoarelc :

- cresterea cifrei de afaceri prin negocierea unor preturi mai mari in contractele de inchiriere; respectarea cu strictete a clauzelor contractelor de inchiriere, astfel incat sa nu existe datorii restante;
- reprezentarea profesionala si competenta in dosarele aflate pe rolul instantelor de judecata, in vederea recuperarii prejudiciilor produse in decursul anilor;

Avand in vedere evolutia si pozitia pe piata a companiei se apreciaza ca acesta va functiona in mod normal in viitor, fara a exista riscul de a intra in stare de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii, respectandu-se astfel principiul continuitatii activitatii.

In perioada 01.01.2026-30.09.2026, Consiliul de Administratie si directorul general al COMALEX SA au dus la indeplinire obligatiile asumate in conformitate cu prevederile OUG 109/2011 si au realizat indicatorii de performanta propusi si negociati cu AAAS.

DIRECTOR GENERAL,
Bogdan Cristian GEORGESCU