

## Raportul auditorului independent

Către asociatii,  
COCOR S.A.

### Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

#### Opinie

Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății COCOR SA, cu sediul social în București, B-dul I.C. Bratianu, nr. 29-33, sector 3, identificata prin codul unic de înregistrare fiscală 327763, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2023, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la aceasta data, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

1 Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2023 se identifica astfel:

	<u>31 Decembrie 2022</u>	<u>31 Decembrie 2023</u>
Activ net/Total capitaluri proprii:	110.858.401	113.097.599
Profitul net al a exercitiului financiar:	3.030.815	2.239.198

2 In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2023 precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/29.12.2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate.

#### Baza pentru opinie

3 Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA") și Legea nr.162/2017. Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor 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 și Legea, și ne-am indeplinit responsabilitatile

etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

- 4 La 31.12.2023, s-a înregistrat o creștere a cifrei de afaceri cu 106%, respectiv cu 819.736 lei față de 31.12.2023. Considerăm ca, trebuie pus un accent mai mare pe gestionarea mai corectă a cheltuielilor, acestea având și o influență semnificativă asupra profitului net al societății. Se remarcă și micșorarea datoriilor ce trebuie plătite într-o perioadă de peste 1 an cu 4.592.607 lei față de anul 2022.

Analizând evoluția majorității indicatorilor economico-financiar, nu se indică existența unei incertitudini semnificative care ar putea pune în mod semnificativ la îndoială capacitatea Societății de a-și continua activitatea. Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

#### Aspecte cheie de audit

- 5 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.
- 6 Evenimentul relevant înregistrat în anul 2023 a fost creșterea capitalizării societății față de aceeași perioadă a anului precedent cu 2.239.198 lei, datorită în special, profitului net anual și scaderii datoriilor ce trebuie plătite într-o perioadă de peste 1 an.

#### Alte informații – Raportul Administratorilor

- 7 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 legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să

apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, 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.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, 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.

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 2023 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 frauda, 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 fraudă, 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 fraudă, 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 fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă 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.

- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsură în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

14 Comunicăm persoanelor responsabile cu conducerea societății, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

15 De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, ca ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

16 Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor însărcinate cu conducerea societății, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

**Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare**

17 Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor in luna martie 2023 sa auditam situatiile financiare ale societatii COCOR SA pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2023.

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, mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

Acest raport de audit este destinat asociatilor societatii COCOR SA , si trebuie utilizat pentru depunerea situatiilor financiare anuale anexate, conform prevederilor OMFP 1802/2014.

**In numele**

**INFORMATICS TRUST SRL**

Sediul social: Bucuresti, str. Vasile Lucaciu, nr. 10, sector 3

**Inregistrata ASPAAS cu E-VIZA FA 1356**

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



**DRULA MIHAI**

**Inregistrat ASPAAS cu E-VIZA AF 538**

inregistrat la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu numarul 538/2000

A blue ink handwritten signature, likely belonging to Drula Mihai.

Bucuresti, 07.03.2024



## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Scopul angajamentului

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 2023 asupra pozitiei financiare a societatii si rezultatelor activitatii acesteia.

### 1.2 Bazele informationale

Principalele surse de informatii au fost situatiile financiare la 31 decembrie 2023 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 2023, confirmari bancare privind disponibilul din conturi , datoriile fata de institutiile de credit , ipoteci , gajuri si orice alte garantii , situatia litigiilor la 31 decembrie 2023, precum si o serie de informatii financiare necesare desfasurarii procedurilor de audit.

## 2. PREZENTAREA SOCIETATII

Societatea comercială COCOR S.A., este persoană juridică română , infiintata in 1991 prin H.G. 1040/25.09.1990 , in conformitate cu prevederile Legii nr.15/1990.

Actiunile societatii sunt admise la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti, Piata AeRO , sub simbolul COCR.

Activitatea de baza a societatii este “inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” – cod CAEN 6820. Principala piata la care se adreseaza societatea este piata imobiliara pentru spatii comerciale tip shopping mall (shopping center) la nivelul municipiului Bucuresti.

### 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 cu respectarea principiului continuitatii activitatii.

Sumele prezentate au la baza costul istoric , cu exceptia terenurilor si constructiilor , prezentate la valori reevaluate.

#### 3.2 Estimari

In vederea intocmirii situatiilor financiare , conducerea societatii a facut o serie de estimari privind activele si pasivele , respectiv veniturile si cheltuielile inregistrate in cursul anului si a inregistrat provizioane si deprecieri astfel incat acestea sa reflecte cat mai fidel situatia patrimoniala si pozitia financiara a societatii.

#### 3.3 Moneda de prezentare

Prezentele situatii financiare sunt intocmite in **lei romanesti**.

#### 3.4 Activele fixe

Imobilizarile corporale si necorporale sunt inregistrate la costul istoric, mai putin amortizarea cumulata, cu exceptia terenurilor si cladirilor care au fost reevaluate, rezultatele fiind inregistrate in contabilitate.

Amortizarea mijloacelor fixe s-a calculat dupa metoda liniara , pe durata estimata 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 Imobilizarile financiare

Imobilizarile financiare sunt prezentate la cost istoric .

Sumele inregistrate reprezinta actiuni detinute la societati afiliate precum si garantii acordate furnizorilor.

#### 3.6 Creantele comerciale

Sunt inregistrate la valoarea realizabila ; creantele in valuta sunt reevaluate lunar la cursul comunicat de BNR pentru ultima zi din luna respectiva, diferentele fiind recunoscute in contul de profit si pierdere.

#### 3.7 Lichiditati si echivalente

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

Soldurile in valuta sunt reevaluate 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 lunar la cursul comunicat de BNR pentru ultima zi din luna respectiva, diferentele din reevaluare fiind inregistrate in contul de profit si pierdere.

### 3.9 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute in situatiile financiare atunci cand exista o obligatie curenta generata de un eveniment anterior, este posibila o iesire de resurse care va afecta beneficiile economice, si poate fi realizata o buna estimare a valorii obligatiei.

Reluarea provizioanelor prin venituri se realizeaza in momentul in care cauzele care au determinat constituirea lor au disparut.

### 3.10 Venituri

Veniturile generate de utilizarea de catre terti a activelor societatii ce genereaza dobanzi, redevente sau dividende sunt recunoscute atunci cand este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa intre in societate si suma veniturilor obtinute poate fi determinata in mod rezonabil.

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

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

### 3.11 Rezultate financiare nete

Rezultatul financiar net reprezinta diferenta dintre veniturile si cheltuielile financiare.

Veniturile financiare includ, veniturile din dobanzi si diferentele favorabile de curs valutar, alte venituri financiare.

Cheltuielile financiare sunt formate din diferentele nefavorabile de curs valutar si cheltuieli cu dobanzile.

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

### 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 parte este deasemenea afiliata daca poate influenta considerabil management-ul 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, sau in masura in care una sau mai multe parti in tranzactie pot fi impiedicate sa-si urmareasca in deplinatate interesele lor proprii si separate.

## 4. SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2023

## 4.1 Bilant prescurtat la 31 decembrie 2023

(LEI)

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Imobilizari necorporale	0	0
Imobilizari corporale	89,580,990	88,095,872
Imobilizari financiare	37,957,590	38,123,889
<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL</b>	<b>127,538,580</b>	<b>126,219,761</b>
Stocuri	43,064	-
Creante	5,615,661	5,292,940
Investitii pe termen scurt	166,301	-
Casa si conturi la banci	1,812,180	1,411,511
<b>ACTIVE CIRCULANTE TOTAL</b>	<b>7,637,206</b>	<b>6,704,451</b>
<b>CHELTUIELI IN AVANS</b>	<b>705</b>	<b>680,736</b>
<b>DATORII PE TERMEN SCURT (CURENTE)</b>	<b>1,221,974</b>	<b>2,019,089</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b>	<b>5,333,881</b>	<b>4,299,291</b>
<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>132,872,461</b>	<b>130,519,052</b>
<b>DATORII PE TERMEN LUNG</b>	<b>22,014,060</b>	<b>17,421,453</b>
<b>VENITURI IN AVANS</b>	<b>1,082,056</b>	<b>1,066,807</b>
Venituri inregistrate in avans :		
- sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	1,082,056	1,066,807
- sume de reluat intr-o perioada de peste un an	-	-
<b>CAPITAL SI REZERVE</b>		
Capital social subscris si varsat	12,067,640	12,067,640
Rezerve din reevaluare	58,241,232	58,241,232
Rezerve	32,919,742	32,919,742
Profitul sau pierderea reportata	4,598,972	7,629,787
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	3,030,815	2,239,198
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL</b>	<b>110,858,401</b>	<b>113,097,599</b>

## 4.2 Contul de profit si pierdere

(LEI)

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
1. Cifra de afaceri	14,197,198	15,016,934
- Productia vanduta	13,442,069	14,574,236
- Venituri din vanzarea marfurilor	755,129	442,698
2. Alte venituri din exploatare	1,548	74,931
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>14,198,746</b>	<b>15,091,865</b>
Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	61,099	50,518
Alte cheltuieli materiale	15,462	11,325
Cheltuieli cu energia si apa	2,709,423	2,661,034
Cheltuieli privind marfurile	493,239	348,070
Cheltuieli cu personalul :	1,115,688	1,339,864
- salarii si indemnizatii	1,059,697	1,262,040
- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	55,991	77,824
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	1,554,730	1,532,441
- cheltuieli cu amortizarea si deprecieri	1,554,730	1,532,441
Ajustari de valoare privind activele circulante	(2,632)	883,356
- cheltuieli	22,185	890,480
- venituri	24,817	7,124
Alte cheltuieli de exploatare :	3,836,801	4,143,831
- cheltuieli privind prestatiile externe	3,176,078	3,392,888
- cheltuieli cu impozite si taxe	657,872	630,288
- cheltuieli cu despagubiri,donatii si active cedate	2,851	14,280
Ajustari privind provizioanele :	-	-
- cheltuieli	-	-
- venituri	-	-
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>9,783,810</b>	<b>10,970,439</b>
<b>REZULTATUL EXPLOATARII</b>	<b>4,414,936</b>	<b>4,121,426</b>
Venituri din dobanzi	22	34
Alte venituri financiare	58,399	189,211
<b>VENITURI FINACIARE</b>	<b>58,421</b>	<b>189,245</b>
Cheltuieli cu dobanzile	848,472	1,213,815
Alte cheltuieli financiare	10,649	254,067
<b>CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>859,121</b>	<b>1,467,882</b>
<b>REZULTATUL FINANCIAR</b>	<b>(800,700)</b>	<b>(1,278,637)</b>
<b>Total venituri</b>	<b>14,257,167</b>	<b>15,281,110</b>
<b>Total cheltuieli</b>	<b>10,642,931</b>	<b>12,438,321</b>

<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>3,614,236</b>	<b>2,842,789</b>
Impozit pe profit	583,421	603,591
<b>REZULTAT NET</b>	<b>3,030,815</b>	<b>2,239,198</b>

## 5. NOTE PRIVIND SITUATIILE FINANCIARE

### 5.1 SITUATIA IMOBILIZARILOR

#### 5.1.1 Imobilizarile necorporale

Imobilizarile necorporale cuprind marci , licente si programe informatice.

Situatia imobilizarilor necorporale la 31 decembrie 2023 se prezinta astfel :

- Lei -

	31 decembrie 2022	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2023
Valori brute	8,292,943	-	-	8,292,943
Amortizari/depreciere	8,292,943	-	-	8,292,943
Valori nete	0	0	0	0

Marcile inregistrate cuprind :

Marca	Valoare de inregistrare	Valore ramasa la 31.12.2023
Cocor Spa Hotel	0	0
Club Vision	31,674	0
Cocor Department Store	131,217	0
GaleriaDesignerilor Romani	12,097	0
<b>TOTAL</b>	<b>174,988</b>	<b>0</b>

#### 5.1.2 Imobilizarile corporale

- Lei -

Valoare de inventar	31 decembrie 2022	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2023
Terenuri	52,449,368	-	-	52,449,368
Constructii	52,096,174	-	-	52,096,174
Echipamente tehnologice	9,749,294	12,751	-	9,762,045
Alte instalatii	227,210	-	-	227,210
Mijl. Transport	233,472	-	-	233,472
Mij. De transp.				
Animale si plantatii		32,052		32,052
Mobilier, birotica	51,298	-	-	51,298
Avansuri si imobilizari corporale in curs	84,320	2,521	-	86,841
<b>Total</b>	<b>114,891,139</b>	<b>47,320</b>	<b>-</b>	<b>114,938,459</b>

Imobilizari corporale sunt inregistrate la costul de achizitie cu exceptia terenurilor si cladirilor , evaluate ultima data la valoarea justa , la 31 decembrie 2021 . Evaluările efectuate in anii 2016 si 2019 nu au fost inregistrate in evidenta contabila , ci au constituit doar baza de calcul pentru stabilirea impozitelor locale.

Terenurile din patrimoniul societatii la 31 decembrie 2023 cuprind :

Adresa teren	Valoare de inventar
PiataFoisorul de Foc nr.1	298,890.00
Spl Independentei nr 1 Mezanin	1,117,041.73
Spl Independentei nr 1 Parter – Lot 2	304,572.00
Spl Independentei nr 1 Subsol	341,908.74
Bd. Unirii nr.27,Mezanin	1,626,758.45
Bd. Unirii nr.27,Subsol	713,743.24
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 1	469,023.28
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 2	78,310.39
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 5	45,168.31
Bd. Unirii nr.27,Parter lot 6	234,931.16
Mag.COCOR – Bd. I.C. Bratianu nr.29-33	47,219,020.84
<b>Total</b>	<b>52,449,368</b>

Constructiile reprezinta :

Adresa constructii	Valoare de inventar
StrI.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti	46,753,224
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, SUBSOL	732,270
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	506,794
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	84,543
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	49,213
Bd Unirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	253,777
Bd Unirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	1,674,166
Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	379,239
Splaiul Independentei nr.1 Parter- Lot 2	312,793
Splaiul Independentei nr.1 Mezanin	1,146,768
Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	203,396
<b>Total</b>	<b>52,096,174</b>

Amortizarea mijloacelor fixe se calculeaza prin metoda liniara , pe durata de viata stabilita de normele legale in vigoare.

-Lei -

Amortizare	31 decembrie 2022	Amortizari in cursul anului	Amortizare aferenta cedarilor	31 decembrie 2023
Constructii	15.129,893	1,510,812	-	16,640,705
Instalatii tehnice si masini	10,129,197	21,387	-	10,150,584
Alte instalatii,utilaje si mobilier	51,056	242	-	51,298
<b>Total</b>	<b>25,310,146</b>	<b>1,532,441</b>	<b>-</b>	<b>26,842,587</b>

- Lei -

Valoarea neta	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Terenuri	52,449,368	52,449,368
Constructii	36,966,281	35,455,469
Instalatii tehnice si masini	56,168	104,194
Alte instalatii,utilaje si mobilier	51298	-
Avansuri si imobilizari corporale in curs	84,321	86,841
<b>Total</b>	<b>89,580,993</b>	<b>89,095,872</b>

Imobilizari corporale in curs reprezinta cheltuielile cu investitiile neterminata efectuate in regie proprie sau in antrepriza.

### 5.1.3. Imobilizarile financiare

- Lei -

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Actiuni detinute la entitati afiliate	8,982,999	8,982,999
Creante legate de interese de participare	28,966,415	28,966,415
Alte creante imobilizate(garantii)	8,176	8,176
<b>Total</b>	<b>37,957,590</b>	<b>38,123,889</b>



Actiunile detinute la entitati afiliate cuprind:

Societatea	Numar actiuni	Valoare	Cota de participare
COCOR TURISM	5,845,403	7,162,827	69,1078
COMTURIST	118,127	1,820,172	69,8232
<b>Total</b>		<b>8,982,999</b>	

Creantele legate de interese de participare, reprezinta imprumuturi acordate societatii COCOR TURISM S.A .

## 5.2 STOCURI

La data de 31.12.2023, societatea nu detine stocuri in patrimoniu .

## 5.3 CREANTE

- Lei -

Creante	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
<b>Creante comerciale , din care:</b>	<b>5,564,285</b>	<b>5,254,594</b>
- clienti	5,578,258	5,063,088
- din care: clienti incerti	838,637	1,613,550
- ajustari depreciere clienti	(838,637)	(1,613,550)
- clienti facturi de intocmit	(26,468)	2,883
- furnizori debitori	12,495	188,623
<b>Alte creante , din care :</b>	<b>73,860</b>	<b>39,102</b>
- debitori diversi	52,209	32,334
- depreciere debitori	(8,152)	(8,152)
- creante cu personalul	-	7,356
- alte creante cu bugetul de stat	29,803	7,564
<b>Total</b>	<b>5,615,661</b>	<b>5,292,940</b>

Structura clientilor in sold la 31 decembrie 2023 , pe grupe de vechime a fost urmatoarea :

Total	Sub un an	Peste un an		
5,063,088	3,449,538	1,613,550		

Pentru clientii incerti , neincasati de peste un an , societatea a recunoscut in situatiile financiare o depreciere de 100% .

#### 5.4 INVESTITII PE TERMEN SCURT

Societatea nu mai detine actiuni tranzactionate pe piata reglementata, la finele anului 2023.

#### 5.5 LICHIDITATI SI ECHIVALENTE

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
Conturi in banci – Lei	716,214	305,804
Contrui in banci – valuta	1,047,585	1,052,697
Disponibil in casierie - Lei	48,381	53,010
<b>Total</b>	<b>1,812,180</b>	<b>1,411,511</b>

Sumele in valuta au fost convertite in lei la cursul de inchidere stabilit de B.N.R., respectiv 4,9746 lei/euro.

#### 5.6 CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuielile in avans inregistrate la 31 decembrie 2023 in suma de 680,736 lei reprezinta sume atribuite sponsorizarilor ce se platesc in perioadele urmatoare, asigurarilor, impozite pe cladiri si terenuri, precum si avansului platit societatii ESCAPADE SRL (626.483 lei).

#### 5.7 SITUATIA DATORIILOR

##### 5.6.1 Datorii curente

Volumul si structura datoriilor curente ale societatii la 31 decembrie 2023, comparativ cu anul precedent, a fost urmatoarea:

- Lei -

<b>DATORII PE TERMEN SCURT</b>	<b>31 decembrie 2022</b>	<b>31 decembrie 2023</b>
<b>Sume datorate institutiilor de credit</b>	-	-
<b>Clienti creditori</b>	<b>61,518</b>	<b>77,889</b>
<b>Datorii comerciale - furnizori</b>	<b>655,774</b>	<b>1,074,664</b>
- furnizori	396,949	664,580
- furnizori - facturi nesosite	258,825	410,084
<b>Alte datorii, inclusiv fiscale si pt. asigurari sociale</b>	<b>504,682</b>	<b>1,034,079</b>
- creditori diversi	37,409	84,168
- TVA de plata	155,529	167,544
- impozit profit	161,539	251,105
- datorii cu salariile	35,954	35,742
- datorii cu contributiile sociale	13,915	15,316
- datorii cu impozitul pe salarii	6,562	6,907
- impozite diverse	6,079	4,033
-alte datorii si imprumuturi asimilate	369,345	363,265
- imprumuturi si datorii asimilate	87,695	105,999
<b>TOTAL DATORII CURENTE</b>	<b>1,221,974</b>	<b>2,186,632</b>

Clientii – creditori cuprind sumele incasate in avans , conform contractelor de inchiriere incheiate.

Furnizori – facturi nesosite reprezinta cheltuieli cu utilitatile ( energie, servicii paza ) si prestari servicii aferente exercitiului , pentru care s-au emis facturi in anul 2024.

Datoriile cu personalul , contributiile sociale si impozitul pe veniturile salariale sunt aferente lunii decembrie 2023, cu termen de plata in ianuarie 2024.

Taxa pe valoarea adaugata , impozitul pe profit si taxa de publicitate , datorate la 31 decembrie 2023 , au termen de exigibilitate in anul urmatoare.

### 5.6.2 Datorii pe termen lung

Datoriile pe termen lung la 31 decembrie 2023 cuprind:

	<b>EURO</b>	<b>LEI</b>
Credit OTP BANK	-	17,253,909
Dobanzi aferente creditelor	-	-
Total		<b>17,253,909</b>

Creditul de 21,650,794 lei a fost contractat prin OTP Bank, pentru refinantarea creditului de la BCR sect.

3. La data de 31.12.2023, acest credit prezenta un sold de 17.253.909 lei

Creditul a fost garantat astfel :

- Ipoteca de rang I asupra imobilului situat in municipiul Bucuresti, b-dul I.C. Bratianu, nr. 29-33, sector 3, compus din teren in suprafata de 3.048,67 mp si constructia existenta amplasata pe acesta, respectiv magazinul Cocor si sediul administrativ al societatii C1, C2, C3 si C4, identificat cu nr. Cadastral 6281 si intabulat in cartea Funciara nr.32192 a municipiul Bucuresti, sector 3 si ipoteca imobiliara asupra spatiilor comerciale din Splaiul Independentei nr. 1 bloc 16 si B-dul Unirii nr. 27, bloc 15 ;
- Garantie reala mobiliara fara deposedare asupra soldului creditor al conturilor/subconturilor deschise la BCR; Garantie de rang I asupra soldului creditor al contului de depozit colateral, cont de vanzari deschis la BCR;
- Ipoteca mobiliara asupra fatadei media si altor mijloace fixe
- Cesiunea de creanta cu titlu de garantie asupra incasarilor rezultate din contractele prezente si viitoare incheiate de Cocor cu beneficiarii sai.
- Cesionarea tuturor drepturilor si incasarilor ce rezulta din politele de asigurare impotriva tuturor riscurilor incheiate pentru imobilele aduse in garantie;
- Ipoteca mobiliara asupra creantelor prezente si viitoare, inclusiv veniturile curente si viitoare din inchirierea sau vanzarea tuturor activelor imobiliare .

## 5.9 VENITURI IN AVANS

Reprezinta valoarea chiriilor incasate pentru perioade viitoare , conform clauzelor contractelor incheiate si sunt in suma de 1.066.807 lei.

## 5.10 CAPITALURILE PROPRII

Situatia modificarii capitalurilor proprii in cursul anului se prezinta astfel :

	Capital social	Rezerve din reevaluare	Rezerve legale	Alte rezerve	Rezultate reportate	Rezultat curent	Total
<b>31 decembrie 2022</b>	<b>12,067,640</b>	<b>58,241,232</b>	<b>2,413,528</b>	<b>30,506,214</b>	<b>4,598,972</b>	<b>3,030,815</b>	<b>110,858,40</b>
- inregistrat rezultat reportat					3,030,815	(3,030,815)	
-corectii rezultat reportat							
- rezultatul curent						2,239,198	2,239,19
<b>31 decembrie 2023</b>	<b>12,067,640</b>	<b>58,241,232</b>	<b>2,413,528</b>	<b>30,506,214</b>	<b>7,629,787</b>	<b>2,239,198</b>	<b>113,097,59</b>

### 5.10.1 Capitalul social

La 31 decembrie 2023 capitalul social subscris si varsat al SC COCOR SA a fost 12.067.640 lei, reprezentat de 301.691 actiuni, cu o valoare nominala de 40 lei/ actiune.

Capitalul social este participatia romana si straina, a unui numar de circa 343 de asociati, persoane fizice si juridice, rezidente si nerezidente.

Structura actionariatului S.C. COCOR S.A. la 31 decembrie 2023 a fost :

Actionari	Nr. actiuni detinute	Valoare LEI	Procent de detinere in capitalul social
SIF MUNTENIA	30.206	1.208.240	10,012%
SIF TRANSILVANIA	30.911	1.236.440	10,246%
URSAN LIVIU	44.747	1.789.880	14,832%
STOICA DANIEL	44.221	1.768.840	14,658%
BROADHURST INVESTMENTS	40.188	1.607.520	13,321%
ALTI ACTIONARI PERS FIZICE	66.870	2.674.800	22,165%
ALTI ACTIONARI PERS JURIDICE	44.548	1.781.920	14,766%
<b>TOTAL</b>	<b>301.691</b>	<b>12.067.640</b>	<b>100,000%</b>

### 5.10.2 Rezervele din reevaluare

Rezervele din reevaluare au fost constituite in anii precedenti prin reevaluarea terenurilor si cladirilor din patrimoniul societatii

### 5.10.3 Rezervele legale

Conform prevederilor Legii nr.31/1990 – republicata societatile comerciale au obligatia constituirii rezervei legale pana la nivelul a 20% din capitalul social , prin repartizarea a 5% din profitul anual obtinut, inaintea impozitarii . Societatea si-a indeplinit aceasta obligatie , pe sema profiturilor inregistrate in anii precedenti.

### 5.10.4 Rezultate reportate

Rezultatele reportate reprezinta un profit de 7,629,787 lei , in crestere fata de anul precedent prin reportarea profitului anului 2023 .

### 5.10.5 Rezultatul curent

Rezultatul curent al exercitiului incheiat la 31 decembrie 2023 , a fost un profit net de 2.239.198 lei , prezentat detaliat in Nota 6.

## 6. NOTE ASUPRA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE

Rezultatul exercitiului financiar contabil incheiat la 31 decembrie 2023 a fost un profit brut de 2.842.789 lei, respectiv :

- profit din activitatea de exploatare 4.121,426 lei;14,197,
- .pierdere din activitatea financiara (1.278.637) lei.

### 6.1 CIFRA DE AFACERI

Cifra de afaceri, comparativ cu anul 2022 a fost urmatoarea:

- Lei -

Cifra de afaceri	2022	2023	%
Productia vanduta	13,442,069	14,574,236	112
Venituri din vanzarea marfurilor	755,129	442,698	60
<b>Total</b>	<b>14,197,198</b>	<b>15,016,934</b>	<b>106</b>

Structura pe segmente de activitate a fost :

Cifra de afaceri	2022	2023	%
Venituri din chirii	7,225,637	7,819,759	109
Venituri din parcare utilitati si alte servicii	6,216,432	2,030,983	33
Venituri din vanzarea marfurilor	755,129	442,698	59
Alte venituri (reclama, publicitate)	-	4,723,494	-
<b>Total</b>	<b>14,197,198</b>	<b>15,016,934</b>	<b>106</b>

### 6.2 ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare cuprind :

- Lei -

	An 2022	An 2023
- Venituri din penalitati	-	14,877
- Alte venituri din exploatare	1,548	47,258
- Venituri diverse	-	12,796
<b>Total</b>	<b>1,548</b>	<b>74,931</b>

### 6.3 CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Structura cheltuielilor de exploatare , comparativ cu anul precedent :

- Lei -

	2022	2023	%
Cheltuieli cu materialele	61,099	50,518	84
Alte cheltuieli materiale	15,462	11,325	74
Energie si apa	2,709,423	2,661,034	99
Cheltuieli cu marfurile	493,239	348,070	71
Cheltuieli cu personalul , din care:	1,115,688	1,339,864	120
- salarii si tichete de masa	1,059,697	1,262,040	119
- asigurari sociale si de sanatate	55,991	77,824	140
Ajustari pentru imobilizari corporale si necorporale	1,554,730	1,532,441	99
Ajustari pentru active circulante	(2,632)	883,356	-
Ajustari privind chiriile	-	106,375	-
Cheltuieli privind prestatiile externe	3,176,078	3,392,888	107
Cheltuieli cu impozite si taxe	657,872	630,288	96
Despagubiri, donatii , chelt. cu activele cedate	2,851	14,280	467
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>9,783,810</b>	<b>10,970,439</b>	<b>113</b>

Rezultatul exploatarei a fost un profit de 4.121.426 lei, fiind realizat , in special, din activitatea de inchiriere a spatiilor comerciale si publicitare.

### 6.4 Rezultatul financiar

- Lei -

	2022	2023
Venituri din dobanzi	22	34
Alte venituri financiare	58,399	189,211
Cheltuieli cu dobanzile	(848,472)	(1,213,815)
Alte cheltuieli financiare	(10,649)	(1,467,882)
<b>Rezultat financiar net</b>	<b>(800,700)</b>	<b>(1,278,637)</b>

**7. IMPOZITUL PE PROFIT**

Calculul impozitului pe profit s-a facut prin aplicarea cotei de 16% asupra profitului brut , ajustat conform prevederilor in vigoare ale Codului fiscal .

**8. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE**

	<b>Creante</b>	<b>Datorii</b>	<b>Venituri</b>	<b>Cheltuieli</b>
COMTURIST S.A.	5,600	12,659	-	-
COCOR TURISM S.A.	28,980,245	-	-	-

Tranzactiile cu COMTURIST S.A. rezulta din inchirierea de spatii comerciale

Creantele fata de COCOR TURISM S.A. cuprind :

- 2.694.830 lei – contract de imprumut ;
- 436.932 lei – dobanda aferenta ;
- 25.834.653 lei – participare la majorarea caitalului social ;
- 13.830 lei – suma inscrisa la masa credala.

Mentionam faptul ca, societatea COCOR TURISM S.A. a intrat in insolventa la cerere in ianuarie 2014.



## 9. PRINCIPALII INDICATORI FINANCIARI

CATEGORII DE INDICATORI	Formula de calcul	2022	2023
<b>LICHIDITATEA</b>			
Lichiditate curenta	Active circulante/Datorii curente	6.24	3.32
Lichiditate rapida	Active circ.-Stocuri/Datorii curente	6.21	3.32
<b>INDICATORI DE GESTIUNE</b>			
Viteza de rotatie a creantelor	CA / Clienti	2.54	2.97
Perioada medie de colectarea a creantelor	Clienti/Cifra afaceri * 365	143	124
Viteza de rotatie a datoriilor comerciale	Cifra de afaceri/Furnizori	35.77	13.98
Perioada medie de plata a datoriilor comerciale	Furnizori/Cifra de afaceri *365	10	26
<b>SOLVABILITATE</b>			
Rata indatorarii totale	Datorii totale / Total pasive	17.32	15
<b>PROFITABILITATE</b>			
Marja profitului net	Profit net / CA	21.34	15

*Indicatorii de lichiditate* ofera garantia acoperirii datoriilor curente din activele circulante ;  
Valoarea recomandata acceptabila pentru lichiditatea curenta este ~ 2.

*Indicatorii de gestiune*

Valorile inregistrate indica faptul ca societatea isi realizeaza creantele intr-un termen mai mare cu 124 zile fata de perioada medie de achitare a datoriilor comerciale care este de 26 zile.

***Solvabilitatea***

Rata indatorarii totale a scazut la 15 % atat ca urmare a reducerii datoriilor totale ale societatii cat si cresterii capitalurilor proprii pe seama profiturilor obtinute in ultimii ani.

***Profitabilitatea***

Societatea a incheiat exercitiul financiar curent cu un profit net de 2.239.198 lei

**10. EVENIMENTE ULTERIOARE**

Pana la data intocmirii raportului de audit privind situatiile financiare la 31 decembrie 2023 , nu s-au inregistrat evenimente de natura sa afecteze imaginea oferita de acestea.