

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. Brătianu, nr. 29-33, sector 3, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 327763, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2024, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la aceasta dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

1 Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2024 se identifică astfel:

	<u>31 Decembrie 2023</u>	<u>31 Decembrie 2024</u>
Activ net/Total capitaluri proprii:	113.097.599	118.390.927
Profitul net al a exercitiului financiar:	2.239.198	5.293.329

2 In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2024 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") si 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 si Legea, si 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 31.12.2024, s-a înregistrat o creștere a cifrei de afaceri cu 21,60%, respectiv cu 3.243.324 lei față de 31.12.2023. Considerăm ca în anul 2024 s-a pus 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 2023.

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 2024 a fost creșterea capitalizării societății față de aceeași perioadă a anului precedent cu 5.293.329 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.

In legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, responsabilitatea noastră este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa 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 2024 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 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.

- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către 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 măsura 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 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 in luna martie 2023 sa auditam situatiile financiare ale societatii COCOR SA pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2024.

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 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. 65, sector 3

Inregistrata ASPAAS cu E-VIZA FA 1356

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

MOLDOVEANU CATALIN



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

Inregistrat ASPAAS cu E-VIZA AF 4085

inregistrat la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu numarul 4085

Bucuresti, 06.03.2025

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 2024 asupra pozitiei financiare a societatii si rezultatelor activitatii acesteia.

1.2 Bazele informationale

Principalele surse de informatii au fost situatiile financiare la 31 decembrie 2024 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 2024, confirmari bancare privind disponibilul din conturi, datoriile fata de institutiile de credit, ipoteci, gajuri si orice alte garantii, situatia litigiilor la 31 decembrie 2024, precum si o serie de informatii financiare necesare desfasurarii procedurilor de audit.

2. PREZENTAREA SOCIETATII

Societatea comercială COCOR S.A., este persoană juridică română, înființată în 1991 prin H.G. 1040/25.09.1990 , în 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 piața 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 depreciari 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 finaciare 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 2024**4.1 Bilant prescurtat la 31 decembrie 2024***(LEI)*

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
Imobilizari necorporale	0	0
Imobilizari corporale	88,095,872	88,178,726
Imobilizari financiare	38,123,889	38,565,935
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	126,219,761	126,744,661
Stocuri	-	73,914
Creante	5,292,940	5,367,027
Investitii pe termen scurt	-	166,302
Casa si conturi la banci	1,411,511	2,076,999
ACTIVE CIRCULANTE TOTAL	6,704,451	7,684,242
CHELTUIELI IN AVANS	680,736	361,558
DATORII PE TERMEN SCURT (CURENTE)	2,019,089	2,583,105
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	4,299,291	4,451,550
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	130,519,052	131,196,211
DATORII PE TERMEN LUNG	17,421,453	12,805,284
VENITURI IN AVANS	1,066,807	1,011,145
Venituri inregistrate in avans :		
- sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	1,066,807	1,011,145
- sume de reluat intr-o perioada de peste un an	-	-
CAPITAL SI REZERVE		
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	7,629,787	9,868,984
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	2,239,198	5,293,329
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	113,097,599	118,390,927

4.2 Contul de profit si pierdere

(LEI)

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
1. Cifra de afaceri	15,016,934	18,260,258
- Productia vanduta	14,574,236	17,319,677
- Venituri din vanzarea marfurilor	442,698	940,581
2. Alte venituri din exploatare	74,931	7,215
VENITURI DIN EXPLOATARE	15,091,865	18,267,473
Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	50,518	85,372
Alte cheltuieli materiale	11,325	4,220
Cheltuieli cu energia si apa	2,661,034	2,752,931
Cheltuieli privind marfurile	348,070	544,492
Cheltuieli cu personalul :	1,339,864	1,536,532
- salarii si indemnizatii	1,262,040	1,444,964
- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	77,824	91,568
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	1,532,441	1,546,313
- cheltuieli cu amortizarea si deprecieri	1,532,441	1,546,313
Ajustari de valoare privind activele circulante	883,356	-
- cheltuieli	890,480	-
- venituri	7,124	-
Alte cheltuieli de exploatare :	4,143,831	4,486,098
- cheltuieli privind prestatiile externe	3,392,888	3,652,813
- cheltuieli cu impozite si taxe	630,288	695,774
- cheltuieli cu despagubiri, donatii si active cedate	14,280	2,150
Ajustari privind provizioanele :	-	-
- cheltuieli	-	-
- venituri	-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	10,970,439	10,955,958
REZULTATUL EXPLOATARII	4,121,426	7,311,515
Venituri din dobanzi	34	57
Alte venituri financiare	189,211	12,758
VENITURI FINANCIARE	189,245	12,815
Cheltuieli cu dobanzile	1,213,815	936,929
Alte cheltuieli financiare	254,067	56,353
CHELTUIELI FINANCIARE	1,467,882	1,020,282
REZULTATUL FINANCIAR	(1,278,637)	(1,007,467)
Total venituri	15,281,110	18,280,288

Total cheltuieli	12,438,321	11,976,240
REZULTATUL BRUT	2,842,789	6,304,048
Impozit pe profit	603,591	1,010,719
REZULTAT NET	2,239,198	5,293,329

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 2023	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2024
Valori brute	8,292,942	-	-	8,292,942
Amortizari/depreciere	8,292,942	-	-	8,292,942
Valori nete	0	0	0	0

Marcile inregistrate cuprind :

Marca	Valoare de inregistrare	Valore ramasa la 31.12.2024
Cocor Spa Hotel	0	0
Club Vision	31,674	0
Cocor Department Store	131,217	0
GaleriaDesignerilor Romani	12,097	0
TOTAL	174,988	0

5.1.2 Imobilizarile corporale

- Lei -

Valoare de inventar	31 decembrie 2023	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2024
Terenuri	52,449,368	-	-	52,449,368
Constructii	52,096,174	-	-	52,096,174
Echipamente tehnologice	9,762,045	-	-	9,762,045
Alte instalatii	227,210	-	-	227,210
Mijl. Transport	233,472	16,521	-	249,993
Mij. De transp.				
Animale si plantatii	32,052			32,052
Mobilier, birotica	51,298	19,878	-	71,176
Avansuri si imobilizari corporale in curs	86,841	1,592,768	-	1,679,609
Total	114,938,459	1,629,167	-	116,567,626

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
Total	52,449,368

Construciile 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
Total	52,096,174

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

- Lei -

Amortizare	31 decembrie 2023	Amortizari in cursul anului	Amortizare aferenta cedarilor	31 decembrie 2024
Constructii	16,640,705	1,513,682	-	18,154,387
Instalatii tehnice si masini	10,150,584	30,065	-	10,180,649
Alte instalatii,utilaje si mobilier	51,298	2,566	-	53,864
Total	26,842,587	1,546,313	-	28,388,900

- Lei -

Valoarea neta	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
Terenuri	52,449,368	52,449,368
Constructii	35,455,469	33,941,787
Instalatii tehnice si masini	104,194	90,650
Alte instalatii,utilaje si mobilier	-	17,312
Avansuri si imobilizari corporale in curs	86,841	1,679,609
Total	88,095,872	88,178,726

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

5.1.3. Imobilizarile financiare

- Lei -

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
Actiuni detinute la entitati afiliate	8,982,999	8,982,999
Alte titluri imobilizate	436,931	436,931
Creante legate de interese de participare	28,966,415	28,971,529
Alte creante imobilizate(garantii)	174,476	174,476
Total	38,123,889	38,565,935

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
Total		8,982,999	

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

5.2 STOCURI

La data de 31.12.2024, societatea detine stocuri in patrimoniu in valoare 73.914 lei.

5.3 CREANTE

- Lei -

Creante	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
Creante comerciale , din care:	5,254,594	5,243,904
- clienti	5,063,088	5,184,446
- din care: clienti incerti	1,613,550	1,611,264
- ajustari deprecieri clienti	(1,613,550)	(1,611,264)
- clienti facturi de intocmit	2,883	0
- furnizori debitori	188,623	59,458
Alte creante , din care :	39,102	123,123
- debitori diversi	32,334	46,962
- depreciere debitori	(8,152)	(8,152)
- creante cu personalul	7,356	84,313
- alte creante cu bugetul de stat	7,564	0
Total	5,292,940	5,367,027

Structura clientilor in sold la 31 decembrie 2024 , pe grupe de vechime a fost urmatoarea :

Total	Sub un an	Peste un an
6,795,710	5,184,446	1,611,264

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 2024.

5.5 LICHIDITATI SI ECHIVALENTE

	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
Conturi in banci – Lei	305,804	1,017,475
Contrui in banci – valuta	1,052,697	1,037,203
Disponibil in casierie - Lei	53,010	22,321
Total	1,411,511	2,076,999

Sumele in valuta au fost convertite in lei la cursul de inchidere stabilit de B.N.R., respectiv 4,9741 lei/euro.

5.6 CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuielile in avans inregistrate la 31 decembrie 2024 in suma de 361,558 lei reprezinta avansului platit societatii ESCAPADE SRL (361,558 lei).

5.7 SITUATIA DATORIILOR

5.6.1 Datorii curente

Volumul si structura datoriilor curente ale societatii la 31 decembrie 2024, comparativ cu anul precedent, a fost urmatoarea:

- Lei -

DATORII PE TERMEN SCURT	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
Sume datorate institutiilor de credit	-	-
Clienti creditor	77,889	111,949
Datorii comerciale - furnizori	1,074,664	1,578,054
- furnizori	664,580	921,902
- furnizori - facturi nesosite	410,084	656,152
Alte datorii, inclusiv fiscale si pt. asigurari sociale	1,111,969	1,005,051

- creditori diversi	84,168	46,435
- TVA de plata	167,544	228,642
- impozit profit	251,105	178,226
- datorii cu salariile	35,742	50,149
- datorii cu contributiile sociale	15,316	4,452
- datorii cu impozitul pe salarii	6,907	8,141
- impozite diverse	4,033	13,792
-alte datorii si imprumuturi asimilate	469,265	363,265
- imprumuturi si datorii asimilate	105,999	111,949
TOTAL DATORII CURENTE	2,186,633	2,583,105

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 2025.

Datoriile cu personalul, contributiile sociale si impozitul pe veniturile salariale sunt aferente lunii decembrie 2024, cu termen de plata in ianuarie 2025.

Taxa pe valoarea adaugata, impozitul pe profit si taxa de publicitate, datorate la 31 decembrie 2024, au termen de exigibilitate in anul urmator.

5.6.2 Datorii pe termen lung

Datoriile pe termen lung la 31 decembrie 2024 cuprind:

	EURO	LEI
Credit OTP BANK	2,574,392.16	12,805,284
Dobanzi aferente creditelor	-	-
Total		12,805,284

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

3. La data de 31.12.2024, acest credit prezenta un sold de 12,805,284 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 1,011,145 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
31 decembrie 2022	12,067,640	58,241,232	2,413,528	30,506,214	7,629,787	2,239,198	113,097,599
- inregistrat rezultat reportat					2,239,197	-2,239,198	-1
-corectii rezultat reportat							
- rezultatul curent						5,293,329	5,293,329
31 decembrie 2023	12,067,640	58,241,232	2,413,528	30,506,214	9,868,984	5,293,329	118,390,927

5.10.1 Capitalul social

La 31 decembrie 2024 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 societatii COCOR S.A. la 31 decembrie 2024 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	61.625	2.465.000	20,427%
ALTI ACTIONARI PERS JURIDICE	49.793	1.991.720	16,505%
TOTAL	301.691	12.067.640	100,000%

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 9,868,984 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 2024, a fost un profit net de 5,293,329 lei , prezentat detaliat in Nota 6.

6. NOTE ASUPRA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE

Rezultatul exercitiului financiar contabil incheiat la 31 decembrie 2024 a fost un profit brut de 6,304,048 lei, respectiv :

- profit din activitatea de exploatare 7,311,515 lei;
- .pierdere din activitatea financiara (1,007,467) lei.

6.1 CIFRA DE AFACERI

Cifra de afaceri, comparativ cu anul 2023 a fost urmatoarea:

- Lei -

Cifra de afaceri	2023	2024	%
Productia vanduta	14,574,236	17,319,677	+18.84
Venituri din vanzarea marfurilor	442,698	940,581	+112.47
Total	15,016,934	18,260,258	+21.60

Structura pe segmente de activitate a fost :

Cifra de afaceri	2023	2024	%
Venituri din chirii	7,819,759	9.158.760	+17,12%
Venituri din parcare utilitati si alte servicii	2,030,983	3.399.241	+67,37%
Venituri din vanzarea marfurilor	442,698	940.581	+112,47%
Alte venituri (reclama, publicitate)	4,723,494	4.761.676	+0,81%
Total	15,016,934	18.260.258	+21.60%

6.2 ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

Alte venituri din exploatare:

- Lei -

	An 2023	An 2024
Total	74,931	7,215

6.3 CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Structura cheltuielilor de exploatare , comparativ cu anul precedent :

- Lei -

	2023	2024	%
Cheltuieli cu materialele	50,518	85,372	69%
Alte cheltuieli materiale	11,325	4,230	-63%
Energie si apa	2,661,034	2,752,931	3%

Cheltuieli cu marfurile	348,070	544,492	56%
Cheltuieli cu personalul , din care:	1,339,864	1,536,532	15%
- salarii si tichete de masa	1,262,040	1,444,964	14%
- asigurari sociale si de sanatate	77,824	91,568	18%
Ajustari pentru imobilizari corporale si necorporale	1,532,441	1,546,313	1%
Ajustari pentru active circulante	883,356	-	0%
Ajustari privind chiriile	106,375	135,361	27%
Cheltuieli privind prestatii externe	3,392,888	3,652,813	8%
Cheltuieli cu impozite si taxe	630,288	695,774	10%
Despagubiri, donatii , chelt. cu activele cedate	14,280	2,150	-85%
Total cheltuieli de exploatare	10,970,439	10,955,958	0%

Rezultatul exploatarei a fost un profit de **7,311,515 lei**, fiind realizat, in special, din activitatea de inchiriere a spatiilor comerciale si publicitare.

6.4 Rezultatul financiar

- Lei -

	2023	2024
Venituri din dobanzi	34	57
Alte venituri financiare	189,211	12,758
Cheltuieli cu dobanzile	(1,213,815)	(963,929)
Alte cheltuieli financiare	(1,467,882)	(1,020,282)
Rezultat financiar net	(1,278,637)	(1,007,467)

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

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/ Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2024	Volumul tranzact. desfasura. in 2024	Sold la 31.12.2024
1	COCOR TURISM SA	CREANTA	Contract de imprumut	2,694,830	608347.52	3,303,178
		CREANTA	Participare la majorare capital social neinregistrata la Registrul Comertului	25,834,653	0	25,834,653
		CREANTA	Dobanda	436,932	0	436,932
		CREANTA	Suma inscrisa la masa credala	13,830	0	13,830
		DATORIE	Cumparari diverse-furnizor	0	650038	0
		CREANTA	Cumparari diverse- client	0	25788	25788
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	0	14215	0
		DATORIE	Garantie contract inchiriere magazin	12,659	0	12,659
		CREANTA	Garantie contract inchiriere depozit	5,600	0	5,600
		DATORIE	Chirie inchiriere spatiu	0	17,321	0

9. PRINCIPALII INDICATORI FINANCIARI

CATEGORII DE INDICATORI	Formula de calcul	2023	2024
LICHIDITATEA			
Lichiditate curenta	Active circulante/Datorii curente	2.29	2.97
INDICATORI DE GESTIUNE			
Viteza de rotatie a creantelor	CA / Clienti	2.97	3.52
Perioada medie de colectarea a creantelor	Clienti/Cifra afaceri * 365	124	103
Viteza de rotatie a datoriilor comerciale	Cifra de afaceri/Furnizori	13.98	19.81
Perioada medie de plata a datoriilor	Furnizori/Cifra de afaceri	26	18.42

comerciale	*365		
SOLVABILITATE			
Rata indatorarii totale	Datorii totale / Total pasive	15	11.41%
PROFITABILITATE			
Marja profitului net	Profit net / CA	15	28.98%

Indicatorii de lichiditate ofera garantia acoperirii datoriilor curente din activele circulante ;
Valoarea recomandata acceptabila pentru lichiditatea curenta este ~ 3.

Indicatorii de gestiune

Valorile inregistrate indica faptul ca societatea isi realizeaza creantele intr-un termen mai mare cu 103 zile fata de perioada medie de achitare a datoriilor comerciale care este de 20 zile.

Solvabilitatea

Rata indatorarii totale a scazut la 11.41 % 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 5,293,329 lei

10. EVENIMENTE ULTERIOARE

Pana la data intocmirii raportului de audit privind situatiile financiare la 31 decembrie 2024, nu s-au inregistrat evenimente de natura sa afecteze imaginea oferita de acestea.