

**RAPORTUL DE GESTIUNE
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PE ANUL 2019**

Denumirea entitatii emitente: **COCOR S.A.**

Sediul social: Bucuresti, B-dul I.C.Bratianu nr.29-33, sector 3

Telefon 021/313.14.03, fax 021/313.98.48; email: office@cocor.ro

Website: www.cocor.ro

Cod unic de inregistrare: 327763, atribut fiscal RO

Numar de ordine in Registrul Comertului: J40/8281/1991

Piata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: Bursa de Valori Bucuresti, Piata AeRO (simbol COCR)

Capital social subscris si varsat: 12.067.640 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala sunt:

Nr.actiuni: 301.691

Valoare nominala: 40 lei

Valoarea de piata in 2019 a fost de min. 55 lei, max. 78.5 lei/actiune

Societatea este cotate pe piata de capital din 22.02.1997

Starea actiunilor: tranzactionabile. Nu exista restrictii.

Societatea nu are cunostinta despre existenta unor acorduri intre actionari, care ar putea avea ca rezultat restrictionarea tranzactionarii valorilor mobiliare.

Societatea nu a emis obligatiuni de la infiintare.

Code LEI: 31570071VUNX186G6N61

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1. Descrierea activității de bază a societății comerciale

Activitatea de baza a societatii este : "inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate" - cod CAEN 6820;

- a) Data de înființare a societății comerciale este 1991 prin H.G. 1040/25.09.1990, in conformitate cu prevederile Legii nr. 15/1990;
- b) Fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar nu au fost .
- c) nu au avut loc schimbari in controlul asupra societatii;
- d) nu au avut loc achiziții și înstrăinări substantiale de active;

La 31 decembrie 2019 societatea detine actiuni, cumparate cu scopul de detinere pe termen scurt, la urmatoarele societati comerciale: Unirea simbol SCDM, Bucur Obor simbol BUCU, si Semrom Olteni simbol SEOL, cu valoare totala de 126 959 lei (a se vedea nota 16 la Bilant) .

In anul 2019 societatea nu a efectuat plasamente pe piata de capital.

1. Elemente de evaluare generală:

- a) rezultat brut 6 437 434 lei ;
- b) cifra de afaceri 14 093 714 lei ;
- c) export 0 ;
- d) cheltuieli totale 10 704 773 lei ;
- e) venituri totale 17 142 207 lei .
- f) procent din piață deținut – nesemnificativ.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Societatea inchiriaza spatii comerciale proprii avand un nivel mediu de dotare, cu exceptia magazinului Cocor. Magazinul Cocor s-a inchis pentru renovare la 01 mai 2008 cand au inceput lucrarilor de extindere, consolidare si modernizare si a fost redeschis la inceputul lunii octombrie 2010. Pe langa consolidarea seismica, lucrarile de modernizare au vizat si marirea suprafetei construite de la 14.500 de metri patrati la 27.000 de metri patrati, in timp ce suprafata inchiriabila a crescut de la 6.000 metri patrati la 9.700 metri patrati.

In vederea sustinerii si imbunatatirii activitatii comerciale desfasurate in magazinul Cocor, societatea a avut in vedere transpunerea in practica a unui plan complex de masuri care are in vedere urmatoarele directii de actiune :

1. Activitati ce-si propun cresterea traficului si cresterea vizibilitatii magazinului Cocor in randul publicului.
2. Incurarajarea vanzarilor prin promotii punctuale in magazinul Cocor in raport cu evenimentele calendaristice majore.

3. Intensificarea programelor de marketing direct prin cresterea bazei de clienti fideli si informarea acestora periodica.
4. Ameliorarea portofoliului de parteneri chiriasi prin discutarea aspectelor particulare cu care se confrunta fiecare si pastrarea acelor viabili si buni platnici.
5. Dezvoltarea parteneriatelor media ce vor asigura o maxima vizibilitatea pe toate suporturile media (presa scrisa, radio, tv, online) a magazinului Cocor.
6. Imbunatatirea mixului de branduri existent in acest moment.
7. Monitorizarea permanenta a concurentei si atragerea unor branduri de succes din alte shopping center care sunt interesate de extindere sau de relocare.
8. Implementarea programului convenit cu OTP Bank.

Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale presupune analiza segmentului de piata si produselor oferite de societate:

Principala piața la care se adreseaza societatea este piata imobiliara pentru spatii comerciale tip shopping mall (shopping center) la nivelul municipiului Bucuresti, care insumeaza o suprafata totala de peste 1.000.000 mp.

Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii oferite de societate în veniturile totale realizate și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii patru ani:

Anul	Venituri din inchirieri lei	Total venituri lei	Ponderea venit. din inchirieri in total venituri %
0	1	2	5=1/2*100
2010	7,549,211	21,916,028	34.45
2011	12,582,795	27,537,088	45.69
2012	12,161,315	26,720,970	45.51
2013	8,386,180	33,059,037	25.37
2014	7,743,249	14,510,754	53.36
2015	7,650,438	12,940,124	59.12
2016	7,310,105	12,728,505	57.43
2017	7,583,671	21,097,973	35.95
2018	7,750,511	12,653,350	61.25
2019	8,217,000	17,142,207	47.93

A se vedea si structura cifrei de afaceri Nota 10 la Bilant .

Produsele noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar precum și stadiul de dezvoltare al acestor produse.

Proiectul Cocor Department Store se dorește a fi complet diferit de actualul model de shopping center/ shopping mall, intentionand sa polarizeze piata produselor de calitate, prin ofertarea spre inchiriere a spatiilor comerciale in sistem Department Store direct catre detinatorii de francize pentru asemenea produse.

O enumerare a atuurilor de succes ale acestui concept de pionierat in Romania ar trebui inceputa cu locatia excelenta – la kilometrul 0 al capitalei - beneficiind de o mare vizibilitate, o expunere de top din punct de vedere al traficului de persoane si vehicule precum si de facila accesibilitate, toate cu impact deosebit de favorabil asupra numarului de vizitatori. Enumerarea, fara a fi exhaustiva, ar putea continua cu facilitatile de parcare moderna la standarde europene de capacitate si conceptie, cu facilitatile de promovare si reclama avangardista in sistem complex si multifunctional de media fatada - inaugurat la 01 decembrie 2009 (cea mai mare mediafatada outdoor din Europa de Est si a doua din Europa), cu spatiile comerciale - in suprafata totala de 9.675 m² - cu finisari deosebite care, punand in valoare calitatea marfurilor, sunt menite a crea o ambianta luxoasa, placuta, relaxanta si moderna care sa incite la shopping, cu facilitati de petrecere a timpului liber (loc de joaca pentru copii).

1.1.3. Evaluarea activității de vânzare

Descrierea evoluției vânzarilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzarilor pe termen mediu si lung – piata imobiliara in zona centrala a Bucurestiului pe segmentul de piata corespunzator a atins un nivel de saturatie in ceea ce priveste oferta;

Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor competitori - se constata existența unui număr tot mai mare de competitori pe piața imobiliară de tip shopping mall care investesc mult în facilități pentru parcare, spații recreative, spații alocate centrelor de infrumusetare și tip spa, spații pentru alimentație publică și hipermarketuri, concentrate în centre comerciale complexe. Prin facilitățile oferite și nivelul finisărilor interioare și exterioare, aceste centre comerciale reprezintă o concurență serioasă ce nu trebuie ignorată.

Descrierea oricărei dependențe semnificative a societății comerciale față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății comerciale

Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă;

Societatea a avut în 2019 un nr. mediu de 21 de salariați, din care: 10 cu studii superioare și 11 cu studii medii.

Situația pe vârste se prezintă astfel : între 31 - 40 ani, 8 salariați; între 41- 50 ani, 4 salariați; peste 50 ani, 9 salariați.

Salariații nu sunt organizați în sindicate. Negocierea salariilor se face de către Consiliul de Administrație. În situația desfacerii contractului de muncă din motive neimputabile salariatului, se va acorda acestuia o compensație de 1 salariu tarifar în afara drepturilor salariale cuvenite la zi.

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

Relațiile între patronat, conducerea societății și salariați au fost armonioase și nu s-au înregistrat conflicte de muncă sau alte incidente de această natură și nici accidente de muncă.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător.

Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

În cursul anului 2019 societatea nu a avut probleme de mediu.

1.1.6. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

În anul 2019 nu s-au alocat fonduri în BVC pentru cercetare dezvoltare.

1.1.7. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Descrierea expunerii societății comerciale față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash flow. Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului.

În cursul anului 2019 societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii, generate de activitatea curentă. Societatea are angajat un credit la OTP Bank care la 31.12.2019 avea valoare de 30 214 212.13 lei (6 321 890,68 eur). Acest credit este garantat cu un mix de creanțe - ipoteca pe magazinul COCOR, cesiunea încasărilor din proiect, cesionarea drepturilor ce decurg din Autorizația de construire.

Riscul de credit – Indicatorii economici specifici au valori necomparabile cu perioadele precedente datorită situației de excepție cauzată de închiderea magazinului Cocor în perioada 01.05.2008 – 01.10.2010. Analiza indicatorilor economici previzionați prin BVC și Cash-flow pentru 2019, arată că societatea s-a confruntat cu un risc de neB.C.R. Sector 3 la OTP Banc. În urma negocierii cu BCR Sector 3 pentru relocarea creditului s-a obținut o reducere a datoriei cu valoarea de 3009165 lei (743 907 eur) .

Riscul ratei dobânzii - este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare să fluctueze din cauza variațiilor ratelor de piață ale dobânzii. Creditele contractate au o dobândă variabilă de EURIBOR puncte procentuale pe an. Gradul de îndatorare al societății după deschiderea magazinului și gradul de acoperire al dobânzilor vor conferi stabilitate și siguranță în realizarea obiectului sau de activitate și asigurarea lichidităților pentru serviciul datoriei. Contractele s-au încheiat în euro, astfel încât societatea nu se va confrunța cu un risc major al influenței ratei dobânzii asupra capacității de rambursare.

Riscul de lichiditate – este riscul ca societatea să întâlnească dificultăți în procurarea fondurilor necesare pentru îndeplinirea angajamentelor asumate. În 2019 societatea nu s-a confruntat cu riscuri de lichiditate, însă monitorizarea permanentă a creanțelor curente și va asigura gestionarea eficientă a lichidităților și acoperirea platilor curente. Societatea se preocupă permanent de rezolvarea litigiilor pe rol și urmărirea clienților restanți. În derularea contractelor societatea a solicitat chirișilor constituirea de garanții de bună executare. Înainte de încheierea

contractelor societatea verifica la registrul comertului informatii cu privire la societate si administratori si la ministerul de finante informatii privind situatia financiara si depunerea situatiilor financiare anuale.

Riscul valutar – este riscul fluctuarii incasarilor datorita fluctuatiei cursului valutar. In 2019, societatea nu a fost supusa unui risc major. Ca urmare a agravarii conditiilor de piata si a instabilitatii economice societatea incheie contractele pentru magazinul Cocor cat si pentru celelalte spatii comerciale in euro. Datorita acestui fapt, societatea se va confrunta cu un risc valutar minim, existand totusi posibilitatea ca profiturile viitoare ale societatii sa fie afectate de deprecierea monedei nationale ca urmare a reevaluarii lunare a pachetului de credite cat si la sfarsitul fiecarui an si recunoasterea pe cheltuielile exercitiului curent a diferentelor nefavorabile de curs.

Riscul fluxului de numerar – reprezinta riscul ca fluxurile viitoare sa aiba o marime fluctuanta. In 2019 societatea nu a fost supusa unui risc major de modificare a fluxurilor de numerar prognozate. Contractarea spatiilor comerciale in euro reduce la minim riscul unei fluctuatii majore a incasarilor.

Indicatori de lichiditate:

Lichiditate curenta = Active circulante/Datorii curente = $7\,466\,267 / 2\,910\,003 = 2,57$ cu cat indicatorul este mai mare ca 1 cu atat lichiditatea societatii este mai buna; In 2019 lichiditatea curenta a crescut ca urmare a refinantarii creditul BCR prin OTP Bank .

Indicatori de risc:

Gradul de indatorare = Capitalul imprumutat/capitaluri proprii $100 * 33\,124\,215 / 105\,720\,192 = 31.33\%$ mai mic de cat in 2018 cand a fost de 37.64 %, Cu cat indicatorul este mai mic decat 100 cu atat indatorarea societatii este mai mica.

Indicatorul de acoperire a dobanzilor = (profitul inaintea platii impozitului pe profit si a dobanzilor / cheltuiala cu dobanzile anuale) = $6\,381\,743 / 947\,472 = 6,74$, fata de 3.66 in anul precedent.

Rata indatorarii totale = Active totale / Datorii totale = $132\,140\,472 / 33\,124\,215 = 3.99$ ceva mai mare, fata de 3.39 in anul precedent – au crescut datoriile curente .

1.1.8. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale, comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior. Inchiderea magazinului Cocor ca urmare a aparitiei unei situatii de criza generata spre exemplu de pandemii virotice ar afectat major veniturile societatii din inchirieri.

Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

In anul 2019 nu s-au efectuat cheltuieli de capital.

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

LITIGII

Societatea, in calitate de reclamanta sau de creditoare, are litigii cu diverse societati, in procedura dreptului comun sau in procedura insolventei.

Litigiu cu Balauta Marian Iulian, avand ca obiect anulare absoluta partiala a Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate MO8 nr. 0078, in ceea ce priveste suprafata de 467 mp, dosar nr. 33178/3/2016, a fost solutionat in fond la data de 23.01.2017, Curtea de Apel Bucuresti respingand actiunea ca tardiva. In prezent cauza se afla in pe rolul Inaltei Curti de Casatie si Justitie, cu termen la data de 30.04.2020.

ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale .

Terenurile in cota indiviza de sub cladiri sunt :

Nr. Crt.	Amplasare teren	Supraf. Mp	Valoare la 01.01.2017 (lei)	Valoare la 31.12.2017 (lei)	Valoare la 31.12.2019 (lei)
1	Bd I.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti		47,219,021	47,219,021	47,219,021
2	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, SUBSOL	389	713,743	713,743	713,743
3	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	247,79	469,023	469,023	469,023
4	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	31,56	78,311	78,311	78,311
7	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	25,39	45,168	45,168	45,168
8	Bd Unirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	101,77	234,931	234,931	234,931
9	Bd Unirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	888	1,626,759	1,626,759	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	194	341,909	341,909	341,909
	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 1	90.87	166,689	0	0
11	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 2	166.13	304,571	304,571	304,571
12	Splaiul Independentei nr.1 MEZANIN	609	1,117,042	1,117,042	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	79	298,890	298,890	298,890
	Total	3476.8	52,616,057	52,449,368	52,449,368

Cladirile din proprietate sunt:

Denumire constructiei	Durata nr.luni		Valoare la initiala (lei)	Valoare la 31.12.2019 (lei)
	de amori.	ramasa		
A	1	2	3	4
COMPL.COMER.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	397	46,753,225	46,753,225
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	160	1,674,166	1,674,166
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	160	506,794	506,794
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	160	84,543	84,543
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	160	49,213	49,213
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	160	253,777	253,777
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	160	732,270	732,270
CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	160	379,239	379,239
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	160	1,146,768	1,146,768
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 2	220	160	312,783	312,783
CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	25	203,396	203,396
Total:			52,096,174	52,096,174

PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

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

Actiunile emise de societate s-au tranzactionat pe BVB, cu valori cuprinse in intervalul de 55.00 lei - 78.50 lei.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 5 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 5 ani.

Pentru anii anteriori exercitiului curent, s-au facut urmatoarele repartizari din rezultatul net, pentru plata dividende:

Anul	Rezultat net	Repartizari pe dividende	Dividende achitate pana la 31.12.2011 (lei)
2006	5,029,975	3,665,546	3,665.55
2007	23,379,411	3016910	3016540

Pentru anul 2006 s-au repartizat dividende de 7,14 lei/actiune in prima etapa - achitate in cursul anului 2007 si de 5 lei/actiune in a doua etapa, achitate partial in 2007, achitarea acestora continuind in anii urmasori.
Pentru anul 2007 s-a repartizat dividende in valoare totala de 3.016.910 lei din care s-au achitat 2.962.675 lei pana la sfarsitul anului 2009.

Profitul net realizat in anul 2019 in valoare de 5 434 271 lei va avea ca destinatie acoperirea pierderilor din anii precedenti in valoare de 2 942 693 lei, iar restul de 2 491 578 lei ramane profit nerepartizat.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.

In 2019 societatea nu a achizitionat actiuni proprii.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, se precizeaza numărul și valoarea nominala a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Societatea nu are filiale sau sucursale.

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, se prezinta modul în care societatea comerciala își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

Societatea nu a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta.

CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

Prezentarea listei administratorilor societății comerciale:

Consiliul de Administratie

In perioada 01.01.2019 - 31.12.2019 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- Popescu Management SRL prin reprezentant Pricopie Cristian Claudiu – Presedinte CA;
- Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel – Vicepresedinte CA;
- Buica Nicusor Marian – membru CA;
- Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin – membru comitet audit;
- Moise Catalin Teodor - membru comitet de audit .

Sume incasate de Adminsitratori in cursul anului 2019 sunt prezentate in Nota 8 la Situatiile financiare pe anul 2019 .

Participarea administratorului la capitalul societății comerciale COCOR S.A. la data de 31.12.2019:

Administrator	Nr. actiuni
Besliu Aurel	21219
SC Turnover ABC SRL	25940

Lista persoanelor afiliate societății comerciale:

S.C. COCOR TURISM S.A. si

S.C. COMTURIST S.A.

In Nota 17 la Situatiile financiare pe anul 2019 se prezinta volumul de activitate cu societatile afiliate.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale

Conducerea este asigurata de Comitetul Director al societatii.

Termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă – perioada pentru care este numit administrator.

Orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o alta persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive;

Nu se cunosc asemenea situatii.

SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

Situatia financiara a societatii, la sfarsitul anului 2019 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel:

Denumire indicatori	Realizat in anul :					Realizari an 2019% fata de anul :			
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018
Venituri din exploatare	12,939,280	12,350,102	21,096,886	12,639,191	14,113,035	109.07	114.27	66.90	111.66
Venituri financiare	844	314,787	1,087	14,159	3,029,172	358907	962	278673	21394
Total venituri	12,940,124	12,664,889	21,097,973	12,653,350	17,142,207	132.47	135.35	81.25	135.48
Chelt. pt. Exploatare	8,435,189	8,097,857	9,854,249	8,580,854	9,366,254	111.04	115.66	95.05	109.15
Chelt. Financiare	3,279,905	2,290,191	3,234,534	1,107,518	1,338,519	40.81	58.45	41.38	120.86
Total cheltuieli	11,715,094	10,388,048	13,088,783	9,688,372	10,704,773	91.38	103.05	81.79	110.49
Rez.brut al exercitiului	1,225,030	2,276,841	8,009,190	2,964,978	6,437,434	525.49	282.74	80.38	217.12
Impozitul pe profit	197,024	198,619	1,371,935	389,612	1,003,163	509.16	505.07	73.12	257.48
Rezultat net	1,028,006	2,078,222	6,637,255	2,575,366	5,434,271	528.62	261.49	81.88	211.01

Rezultatul din exploatare din anul 2019 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel :

Indicatorul	Realizat in anul :					An 2019 % fata de anul :			
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018
Cifra de afaceri neta	12,858,795	12,286,831	11,472,407	12,603,156	14,093,714	109.60	114.71	122.85	111.83
Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	9,715,210	7,225,843	8,875,122	7,471,453	7,953,147	81.86	110.07	84.00	106.45
Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	3,143,585	5,060,988	2,597,285	5,131,703	6,140,567	195.34	121.33	198.00	119.66
Cheltuieli de desfacere	266,839	162,468	211,157	128,839	159,377	59.73	98.10	61.00	123.70
Cheltuieli generale de administratie	690,656	709,546	767,970	980,562	1,253,730	181.53	176.69	128.00	127.86
Alte venituri din exploatare	87,485	63,271	9,624,479	36,035	19,321	22.08	30.54	0.00	53.62
Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	2,273,575	4,252,245	11,242,637	4,058,337	4,746,781	208.78	111.63	36.00	116.96

Contul de profit si pierdere in anul 2019 comparativ cu ultimii trei ani se prezinta astfel :

Indicator	Realizat in anii : -lei-					% 2019 fata de anii :			
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018
Cifra de afaceri	12,858,795	12,286,831	11,472,407	12,603,156	14,093,714	109.60	114.71	122.85	111.83
Alte venituri din exploatare	80,485	63,271	9,624,479	36,035	19,321	24.01	30.54	0.20	53.62
Total venituri din exploatare	12,939,280	12,350,102	21,096,886	12,639,191	14,113,035	109.07	114.27	66.90	111.66
Cheltuieli cu personalul	606,165	603,568	581,168	723,179	845,693	139.52	140.12	145.52	116.94
Chelt.cu asigur.si prot.sociale	135,773	151,369	128,539	35,838	39,975	29.44	26.41	31.10	111.54
Chelt.privind prestatii externe	2,574,996	3,071,918	3,217,642	3,362,400	3,771,331	146.46	122.77	117.21	112.16
Cheltuieli cu impozite si taxe	810,458	803,514	814,064	788,498	800,540	98.78	99.63	98.34	101.53
Alte cheltuieli de exploatare	1,564,613	690,351	213,798	1,389,621	2,160,766	138.10	313.00	1,010.66	155.49
Ajust.de val.amortizari	2,743,184	2,760,044	2,748,207	2,317,156	1,747,949	63.72	63.33	63.60	75.44
Total cheltuieli din exploatare	8,435,189	8,097,857	9,797,050	8,580,854	9,366,254	111.04	115.66	95.60	109.15
Profit din exploatare	4,504,091	4,252,245	11,299,836	4,058,337	4,746,781	105.39	111.63	42.01	116.96
Venituri financiare	844	314,787	1,088	14,159	3,029,172	358907	962.29	278417	21,393.97
Cheltuieli financiare	3,279,905	2,290,191	3,234,534	1,107,518	1,338,519	40.81	58.45	41.38	120.86
Venituri totale	12,940,124	12,664,889	21,097,973	12,653,350	17,142,207	132.47	135.35	81.25	135.48
Cheltuieli totale	11,715,094	10,388,048	13,088,783	9,688,372	10,704,773	91.38	103.05	81.79	110.49
EBITDA	7,247,275	7,012,289	14,048,043	6,375,493	7,833,249	108.09	111.71	55.76	122.86
Impozit pe profit	197,024	198,619	1,371,935	389,612	1,003,163	509.16	505.07	73.12	257.48
REZULTAT BRUT : PROFIT	1,225,030	2,276,841	8,009,190	2,964,978	6,437,434	525.49	282.74	80.38	217.12
Profit net	1,028,006	2,078,222	6,637,255	2,575,366	5,434,271	528.62	261.49	81.88	211.01

Din tabelul de mai sus remarcam o crestere cu 11,83% fata de anul trecut a cifrei de afaceri si o crestere cu 211.01% a rezultatului perioadei fata de anul trecut ca urmare a faptului ca societatea a infiintat o noua activitate de vanzare a marfurilor in regim de consignatie in cadrul Galeriei Designerilor Romani.

“Alte venituri din exploatare” in coloana privind anul 2017 in valoarea de 9 617 687,08 lei sunt reprezentate de vanzarea spatiului comercial din Bucuresti , Splaiul Independentei nr.1 parter, Lotul 1, vandut in septembrie 2017.

Realizarea a Bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2019 este redat in tabelul urmator :

DENUMIRE INDUCATOR	Realizat 2019 lei	BVC 2019 lei	2019 / BVC %
A	1	2	3=100*1/2
CHELTUELI DE EXPLOATARE	9,366,254	8,800,000	106.43
CHELTUIELI FINANCIARE	1,338,519	1,110,000	120.59
TOTAL CHELTUELI	10,704,773	9,910,000	108.02
Cifra de afaceri	14,093,714	13,000,000	108.41
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	19,321	40,000	48.30
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	14,113,035	13,040,000	108.23
VENITURI FINANCIARE	3,029,172	20,000	15146
TOTAL VENITURI	17,142,207	13,060,000	131.26
REZULTATUL BRUR -PROFIT	6,437,434	3,150,000	204.36
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	1,003,163	504,000	199.04
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	5,434,271	2,646,000	205.38
EBIT	4,746,781	4,240,000	111.95
EBITA	7,442,202	6,557,156	113.50

Bugetul de venituri si cheltuieli a fost realizat astfel :

- cifra de afaceri are o crestere de 8,41 % ;
- rezultatul net al perioadei se dubleaza - creste cu 105,38% ;
- EBIT creste cu 11.95 %;
- EBITA CRESTE CU 13.50% .

Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2020 (proponere) :

DENUMIRE INDUCATOR	Realizat 2019 lei	Propunere BVC 2020 lei	Indicice propus %
A	1	2	3=100*2/1
CHELTUELI DE EXPLOATARE	9,366,254	9,400,000	100.36
CHELTUIELI FINANCIARE	1,338,519	1,300,000	97.12
TOTAL CHELTUELI	10,704,773	10,700,000	99.96
Cifra de afaceri	14,093,714	13,000,000	92.24
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	19,321	20,000	103.51
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	14,113,035	13,020,000	92.26
VENITURI FINANCIARE	3,029,172	20,000	0.66
TOTAL VENITURI	17,142,207	13,040,000	76.07
REZULTATUL BRUR -PROFIT	6,437,434	2,340,000	36.35
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	1,003,163	606,400	60.45
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	5,434,271	1,733,600	31.90
EBIT	4,746,781	3,620,000	76.26
EBITA	7,442,202	6,620,000	88.95

Presedintele Consiliului de Administratie,
Popescu Management S.R.L.
prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu