

## Situatia modificarilor capitalurilor proprii

| Indicator                             | Capital social lei | Rezerve din reevaluare lei | Rezerve legale lei | Rez.din surplus din reev. Lei | Alte rezerve lei | Rezultate reportate lei | Razultat curent lei | Total capitaluri lei |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| 0                                     | 1                  | 2                          | 3                  |                               | 4                | 5                       | 6                   | 7                    |
| Sold la 01.01. 2017                   | 12,067,640         | 58,586,592                 | 2,413,528          | 10,882,192                    | 19,570,737       | -14,233,536             | 2,078,222           | 91,365,375           |
| Inregistrat rezultat reportat         |                    |                            |                    |                               |                  | 2,078,222               | -2,078,222          | 0                    |
| Corectii pe seama rezul.reportat      |                    |                            |                    |                               |                  | 0                       |                     | 0                    |
| Crestere(-)Diminuare in cursul anului |                    | -345,360                   |                    | 53,285                        |                  |                         |                     | -292,075             |
| Rezultatul curent                     |                    |                            |                    |                               |                  | 0                       | 6,646,407           | 6,646,407            |
| Sold la 31.12. 2017                   | 12,067,640         | 58,241,232                 | 2,413,528          | 10,935,477                    | 19,570,737       | -12,155,314             | 6,646,407           | 97,719,707           |

## Situatia fluxurilor de trezorerie 2017

Lei

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>ACTIVITATEA DE EXPLOATARE</b>                                    |                     |
| Profit brut                                                         | 8,066,390           |
| Eliminarea ven/chelt. Nemonetare                                    |                     |
| Amortizari + deprecieri imob. / reevaluari/corectii                 | 2,456,132           |
| Eliminarea ven/chelt care apartin activ.de investitii sau finantare |                     |
| Venituri din dobanzi                                                | (57)                |
| Cheltuieli cu dobanzile                                             | 1,689,063           |
| Cheltuieli cu imobilizarile financiare cedate                       | 726,869             |
| Eliminarea efectelor contabilitatii de angajamente                  |                     |
| Variatia creantelor                                                 | (45,460)            |
| Variatia stocurilor                                                 | (7,951)             |
| Variatia datoriilor comerciale                                      | (26,153)            |
| Impozit pe profit                                                   | (1,419,983)         |
| <b>Flux de trezorerie din exploatare</b>                            | <b>11,438,850</b>   |
| <b>ACTIVITATEA DE INVESTITII</b>                                    |                     |
| Achizitii de imobilizari necorporale                                | (4,362)             |
| Achizitii de imobilizari corporale                                  | (38,826)            |
| Incasari din cedarea imobilizarilor corporale                       | 57                  |
| Dobanzi incasate                                                    |                     |
| <b>Flux de trezorerie din activitatea de investitii</b>             | <b>(43,131)</b>     |
| <b>ACTIVITATEA DE FINANTARE</b>                                     |                     |
| Variatia datoriilor financiare                                      | (11,613,505)        |
| Dobanzi platite                                                     | (1,689,063)         |
| <b>Flux de numerar din activitatea de finantare</b>                 | <b>(13,302,568)</b> |
| <b>Total flux de numerar</b>                                        | <b>(1,906,849)</b>  |
| Numerar la inceputul perioadei                                      | 2,681,318           |
| Numerar la sfarsitul perioadei                                      | 774,469             |

## NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE

| Elemente de active                           | Valoarea bruta        |               |                |                       | Ajustari de valoare   |                                              |                          |                       | Total sold bilanțier la : |                  |
|----------------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|
|                                              | Sold la<br>01.01.2017 | Cresteri      | Reduceri       | Sold la<br>31.12.2017 | Sold la<br>01.01.2017 | Deprec.<br>Inregistr.<br>in cursul<br>anului | Reduc.<br>sau<br>retuari | Sold la<br>31.12.2017 | 01.01.2017                | 31.12.2017       |
|                                              | 1                     | 2             | 3              | 4= 1+2-3              | 5                     | 6                                            | 7                        | 8 = 5 + 6 - 7         | 9 = 1 - 5                 | 10 = 4 - 8       |
| <b>A. IMOBILIZARI NECORPORALE</b>            |                       |               |                |                       |                       |                                              |                          |                       |                           |                  |
| 1. Cheltuieli de constituire                 | 0                     | 0             | 0              | 0                     | 0                     | 0                                            | 0                        | 0                     | 0                         | 0                |
| 2. Concesiuni, brevete, licențe              | 8053581               | 3900          | 0              | 8057481               | 6185742               | 1176525                                      | 0                        | 7362267               | 1867839                   | 695214           |
| 3. Alte imob. necorp. - prog. informatice    | 233178                | 462           | 0              | 233640                | 0                     | 0                                            | 0                        | 0                     | 233178                    | 233640           |
| <b>TOTAL IMOB. NECORPOR.</b>                 | <b>8286759</b>        | <b>4362</b>   | <b>0</b>       | <b>8291121</b>        | <b>6185742</b>        | <b>1176525</b>                               | <b>0</b>                 | <b>7362267</b>        | <b>2101017</b>            | <b>928854</b>    |
| <b>B. IMOBILIZARI CORPORALE</b>              |                       |               |                |                       |                       |                                              |                          |                       |                           |                  |
| 1. Terenuri                                  | 52616057              | 471317        | 638006         | 52449368              | 0                     | 0                                            | 0                        | 0                     | 52616057                  | 52449368         |
| 2. Constructii                               | 52267464              | 484201        | 655491         | 52096174              | 6012361               | 1545819                                      | 45425                    | 7512755               | 46255103                  | 44583419         |
| 3. Instalatii tehnice si masini              | 10226994              | 9804          | 26748          | 10210050              | 10170910              | 24102                                        | 26749                    | 10168263              | 56084                     | 41787            |
| 4. Alte instalatii, utilaje si mobilier      | 64848                 | 0             | 0              | 64848                 | 61071                 | 1788                                         | 0                        | 62859                 | 3777                      | 1989             |
| 5. Av. si imobilizari corporale in curs      | 515079                | 29022         | 434288         | 109813                | 0                     | 0                                            | 0                        | 0                     | 0                         | 109813           |
| <b>TOTAL IMOB. CORPORALE</b>                 | <b>115690442</b>      | <b>994344</b> | <b>1754533</b> | <b>114930253</b>      | <b>16244342</b>       | <b>1671709</b>                               | <b>72174</b>             | <b>17743877</b>       | <b>98931021</b>           | <b>97186376</b>  |
| <b>C. IMOBILIZARI FINANCIARE</b>             |                       |               |                |                       |                       |                                              |                          |                       |                           |                  |
| 1. Actiuni detinute la entitatile afiliate   | 8982999               | 0             | 0              | 8982999               | 0                     | 0                                            | 0                        | 0                     | 8982999                   | 8982999          |
| 2. Alte titluri imobilizate                  | 0                     | 0             | 0              | 0                     | 0                     | 0                                            | 0                        | 0                     | 0                         | 0                |
| 3. Imprum. acord. entit. pe baza de interese | 28966415              | 0             | 0              | 28966415              | 0                     | 0                                            | 0                        | 0                     | 28966415                  | 28966415         |
| 4. Garantii furnizor                         | 18633                 | 0             | 0              | 18633                 | 0                     | 0                                            | 0                        | 0                     | 18633                     | 18633            |
| <b>TOTAL IMOB. FINANCIARE</b>                | <b>37968047</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>37968047</b>       | <b>0</b>              | <b>0</b>                                     | <b>0</b>                 | <b>0</b>              | <b>37968047</b>           | <b>37968047</b>  |
| <b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL</b>              | <b>161945248</b>      | <b>998706</b> | <b>1754533</b> | <b>161189421</b>      | <b>22430084</b>       | <b>2748234</b>                               | <b>72174</b>             | <b>25106144</b>       | <b>139000085</b>          | <b>136083277</b> |

**A. SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE LA 31.12.2017** in valoare de 928 854 lei are urmatoarea structura:

| Marca                                      | Valoare ramasa la 01.01.2017 | Cresteri 2017 | Amortizare in anul 2017 | Valoare ramasa la 31.12.2017 |
|--------------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|------------------------------|
| Cocor Spa Hotel                            | 1,466,430                    | 0             | 906,730                 | 559,700                      |
| Club Vision                                | 142,702                      | 0             | 60,514                  | 82,188                       |
| Cocor Department Store                     | 431,421                      |               | 182,592                 | 248,829                      |
| Galeria Designerilor Romani                | 60,464                       | 0             | 25,907                  | 34,557                       |
| <b>TOTAL brevete ,marci, alte drepturi</b> | <b>2,101,017</b>             | <b>0</b>      | <b>1,175,743</b>        | <b>925,274</b>               |
| Alte imob. necorporale prog. informatice   | 0                            | 4362          | 782                     | 3,580                        |
| <b>TOTAL IMOBILIZARI NECORPORALE</b>       | <b>2,101,017</b>             | <b>4,362</b>  | <b>1,176,525</b>        | <b>928,854</b>               |

**B. SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE LA 31.12.2017**

"Terenui si amenajari de terenuri" in valoare de 52 449 368 lei sunt :

| Denumire teren                            | Suprafata mp. |               | Nr. inv. | Valoare de inventar lei |                   |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|----------|-------------------------|-------------------|
|                                           |               |               |          | 01.01.2017              | 31.12.2017        |
| Piata Foisorul de Foc nr.1                | 82.97         | Cota indiviza | 8011     | 298,890                 | 298,890           |
| Spl. Independentei nr 1 Mezanin           | 79.88         | Cota indiviza |          | 1,117,042               | 1,117,042         |
| Spl.Independentei nr 1 Bl.16,Parter,Lot 1 |               | Cota indiviza |          | 166,689                 | 0                 |
| Spl.Independentei nr 1 Bl.16,Parter,Lot 2 | 33.7          | Cota indiviza |          | 304,572                 | 304,572           |
| Spl.Independentei nr 1 Subsol             | 24.45         | Cota indiviza |          | 341,909                 | 341,909           |
| Bd. Unirii nr.27,Mezanin                  | 116.33        | Cota indiviza |          | 1,626,758               | 1,626,758         |
| Bd. Unirii nr.27,Subsol                   | 51.04         | Cota indiviza |          | 713,743                 | 713,743           |
| Bd. Unirii nr.27,Parter lot 1             | 33.54         | Cota indiviza |          | 469,023                 | 469,023           |
| Bd. Unirii nr.27,Parter lot 2             | 5.6           | Cota indiviza |          | 78,310                  | 78,310            |
| Bd. Unirii nr.27,Parter lot 5             | 3.23          | Cota indiviza |          | 45,168                  | 45,168            |
| Bd. Unirii nr.27,Parter lot 6             | 16.8          | Cota indiviza |          | 234,931                 | 234,931           |
| Bd. I.C. Bratianu nr.29-33                | 3049          | integral      | 8001     | 47,219,021              | 47,219,021        |
| <b>TOTAL:</b>                             |               |               |          | <b>52,616,057</b>       | <b>52,449,368</b> |

Constructiile in valoare neta de 44 835 095 lei sunt :

| Denumire constructiei                       | Durata nr.tuni |        | Valoare la 01.01.2017 lei | Valoare la 31.12.2017 lei | Amortiz. cumulata la 01.01.2017 | Amortiz. cumulata la 31.12.2017 | Valoare neta la 31.12.2017 lei |
|---------------------------------------------|----------------|--------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
|                                             | de amor.       | ramasa |                           |                           |                                 |                                 |                                |
| A                                           | 1              | 2      | 3                         | 4                         | 5                               | 6                               | 7=4-5                          |
| COMPL.COMER.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33     | 457            | 409    | 46,753,225                | 46,753,225                | 4,681,345.00                    | 5,872,686                       | 40,880,539                     |
| CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN             | 220            | 172    | 1,674,166                 | 1,674,166                 | 383,626.12                      | 474,944                         | 1,199,222                      |
| CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1        | 220            | 172    | 506,794                   | 506,794                   | 115,999.08                      | 143,642                         | 363,152                        |
| CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2        | 220            | 172    | 84,543                    | 84,543                    | 19,351.20                       | 23,963                          | 60,580                         |
| CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5        | 220            | 172    | 49,213                    | 49,213                    | 11,262.00                       | 13,946                          | 35,267                         |
| CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6        | 220            | 172    | 253,777                   | 253,777                   | 58,086.84                       | 71,929                          | 181,848                        |
| CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL              | 220            | 172    | 732,270                   | 732,270                   | 167,808.24                      | 207,750                         | 524,520                        |
| CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL        | 220            | 172    | 379,239                   | 379,239                   | 86,752.92                       | 107,439                         | 271,800                        |
| CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN      | 220            | 172    | 1,146,768                 | 1,146,768                 | 262,791.70                      | 325,343                         | 821,425                        |
| CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 1 |                |        | 171,291                   | 0                         |                                 | 0                               | 0                              |
| CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 2 | 220            | 172    | 312,783                   | 312,783                   | 110,927.00                      | 127,988                         | 184,795                        |
| CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter      | 85             | 37     | 203,396                   | 203,396                   | 114,410.40                      | 143,125                         | 60,271                         |
| <b>Total:</b>                               |                |        | <b>52,287,465</b>         | <b>52,096,174</b>         | <b>6,012,381</b>                | <b>7,512,755</b>                | <b>44,754,710</b>              |

In anul 2017 s-a vandut spatial comercial din Splaiul Independentei nr.1 parter Lotul 1 cu factura 26223/19.09.2017 avand valoarea de 9 617 687,08 lei ..

Instalatii tehnice, mijloace de transport, in valoare de inventar de 10 210 049.82 lei, cu urmatoarele categorii :

- Echipamente tehnologice in valoare de 9 701 706.43 lei ;
- Aparate instalatii de masura control si reglare – in valoare de 214 114.40 lei ;
- Mijloace de transport in valoare de 294 228.99 lei.

Mobilier, aparatura birou, echipament protective in valoare de 64 848.24 lei .

Imobilizari corporale in curs 109 812.71 lei compuse din amenajarea magazinului Mango din parterul cladirii Cocor in valoare de 84 320.20 lei si Stati de alimentat Auto cu energie electrica in valoare de 25 492.51 ..

#### C SITUATIA IMOBILIZARILOR FINANCIARE

"Titluri de participare detinute la societatile afiliate din grup", are un sold debitor de 8.982.998,98 lei si nu au avut modificari in anul 2017.

| Nr. crt.      | Denumire firma    | Nr. de actiuni | Val. nominala | Valoare de detinere | Obs.                  |
|---------------|-------------------|----------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| 1             | COCOR TURISM S.A. | 5,845,403      | 0.10          | 584,540.30          | 69,1078 % din capital |
| 2             | COMTURIST S.A.    | 118,127        | 2.50          | 295,317.50          | 69,8232 % din capital |
| <b>TOTAL:</b> |                   |                |               | <b>8.982.998,98</b> |                       |

#### NOTA 2. PROVIZIOANE

In cursul anului 2017 societatea nu a inregistrat provizioane

## NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a înregistrat în exercitiul financiar 2017 un profit brut de 8 066 390 lei. Deasemenea la 31.12.2017 societatea are înregistrat o pierdere netă reportată de 13 101 834 lei.

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul net de 6 646 407 lei realizat în anul 2017 să aiba ca destinație acoperirea pierderilor reportate din anii precedenți.

## NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea comercială COCOR S.A, a înregistrat în cursul anului 2017 un profit din exploatare de 11 299 836 lei.

Analiza rezultatului din exploatare aferent anilor 2013, 2014, 2015, 2016 și 2017 se prezintă astfel:

| Nr. Crt. | Indicatorul                                         | An 2013    | An 2014    | An 2015    | An 2016    | An 2017    |
|----------|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 0        | A.                                                  | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          |
| 1        | Cifra de afaceri neta                               | 12,577,981 | 13,077,578 | 12,858,795 | 12,286,831 | 11,472,407 |
| 2        | Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate | 10,839,411 | 9,099,520  | 7,484,694  | 7,225,843  | 8,875,122  |
| 4        | Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete      | 1,738,570  | 3,978,058  | 5,374,101  | 5,060,988  | 2,597,285  |
| 5        | Cheltuieli de desfacere                             | 1,537,843  | 190,275    | 266,839    | 162,468    | 211,157    |
| 6        | Cheltuieli generale de administratie                | 2,485,091  | 711,566    | 690,656    | 709,546    | 710,771    |
| 7        | Alte venituri din exploatare                        | 19,407,425 | 220,651    | 87,485     | 63,271     | 9,624,479  |
| 8        | Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)                 | 17,123,061 | 3,296,868  | 4,504,091  | 4,252,245  | 11,299,836 |

În principal profitul obținut este din vânzarea unui spațiu comercial.

## NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR :

## A. Situatia creantelor la 31.12.2017 comparativ cu anul 2017 :

| Creante                                        | Sold la data de : |            |            | Termen de lichiditate |            |
|------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|-----------------------|------------|
|                                                | 31.12.2015        | 31.12.2016 | 31.12.2017 | sub 1 an              | peste 1 an |
| A                                              | 1                 | 2          | 3          | 4                     | 5          |
| Cienti                                         | 4,072,653         | 3,444,708  | 3,489,513  | 3,489,513             |            |
| Cienti incerti                                 | 1,042,708         | 823,290    | 1,452,664  | 0                     | 1,452,664  |
| Ajustari pentru deprecierea clientilor incerti | -1,042,708        | -823,290   | -1,452,664 | 0                     | -          |
| Cienti facturi de intocmit                     | 20,535            | 0          | 0          | 0                     | 1,452,664  |
| Furnizori debitori                             | 70,351            | 0          | 0          | 0                     | 0          |
| Subtotal                                       | 4,163,539         | 3,444,708  | 3,489,513  | 3,489,513             | 0          |
| Ajustari pt.deprec.crea.deb.div.               | -8,152            | -8,152     | -8,152     | 0                     | -8,152     |
| Creante in legatura cu pers.                   | 5,831             |            | 1056       | 1056                  |            |
| Creante in legatura cu asig.soc..              | 19,671            | 12,370     | 0          | 0                     |            |
| TVA neexigibila+alte imp.si taxe               | 7,221             | 9,035      | 20,383     | 20,383                |            |
| Debitori diversi                               | 8,402             | 8,152      | 8,152      | 0                     | 8,152      |
| Subtotal (Rd. 06-F10 din Bilant)               | 4,196,512         | 3,466,113  | 3,510,952  | 3,510,952             | 0          |

## C. Situația datorilor la 31.12.2017, comparativ cu anul 2015 și 2017:

| Datorii                            | Sold la data de : |                   |                  | Termen de exigibilitate |                   |             |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------------|-------------------|-------------|
|                                    | 31.12.2015        | 31.12.2016        | 31.12.2017       | Sub 1 an                | 1 - 5 ani         | peste 5 ani |
| 0                                  | 1                 | 2                 | 3                | 4                       | 5                 | 6           |
| Credite de la BCR                  | 52,031,750        | 48,022,133        | 36,112,675       | 0                       | 36,112,675        |             |
| Dobanzi aferente creditelor        | 4,711,056         | 4,450,106         | 4,746,060        | 0                       | 4,746,060         |             |
| Sume datorate instiț. de credit    | 56,742,806        | 52,472,239        | 40,858,735       | 0                       | 40,858,735        | 0           |
| Furnizori                          | 405,763           | 302,695           | 466,123          | 466,123                 | 0                 |             |
| Furnizori facturi nesosite         | 165,669           | 242,250           | 30,488           | 30,488                  |                   |             |
| Datorii comerciale                 | 571,432           | 544,945           | 496,611          | 496,611                 | 0                 | 0           |
| Clienti creditori ct.419           | 483,509           | 206,554           | 221,901          | 221,901                 | 0                 |             |
| Creditori diversi                  | 27,894            | 76,819            | 29,702           | 29,702                  | 0                 |             |
| TVA de plata                       | 280,959           | 86,644            | 142,764          | 142,764                 | 0                 |             |
| Datorii cu salariile               | 13,356            | 14,735            | 18,358           | 18,358                  |                   |             |
| Datorii cu contributiile salariale | 17,521            | 542               | 565              | 565                     | 0                 |             |
| Datorii cu impozitul pe salarii    | 6,933             | 6,127             | 7,221            | 7,221                   | 0                 |             |
| Impozit cladiri si terenuri        | 21,925            | 2,974             | 8,856            | 8,856                   |                   |             |
| Impozit pe profit                  | 82,997            | 120,704           | 113,580          | 113,580                 |                   |             |
| Alte datorii                       | 2,974             | 36,332            | 4,006            | 4,006                   | 0                 | 0           |
| <b>TOTAL rd.13,16 F10 bilanț</b>   | <b>58,252,306</b> | <b>53,568,615</b> | <b>1,043,564</b> | <b>1,043,564</b>        | <b>40,858,735</b> | <b>0</b>    |

## NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

## 6.1. Bazele prezentării:

OMFP nr 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate care se aplică de la 1 anuarie 2016 și OMFP 470/2018

În conformitate cu prevederile OMFP 470/2018 Entitățile care, la data bilanțului nu se încadrează în categoria microentităților și care nu depășesc limitele a cel puțin două dintre următoarele trei criterii - a) totalul activelor: 17 500 000 lei , b) cifra de afaceri netă: 35 000 000 lei , c) numărul mediu de salariați în cursul exercițiului financiar: 50 Intocmesc Situații financiare anuale care cuprind ::

1. bilanțul contabil,
2. contul de profit și pierdere,
3. note explicative la situațiile financiare anuale și opțional
  - situația modificărilor capitalului propriu,
  - situația fluxurilor de trezorerie .

S.C. COCOR S.A. se încadrează în această categorie îndeplinind două din cele trei criterii respective cifra de afaceri < 35 000 000 lei și nr. de personal < 50).

Aceste situații au fost întocmite pe baza înregistrărilor contabile efectuate în conformitate cu OMFP 1802/2014 și prevederile Legii contabilității nr. 82/1991.

Moneda funcțională pentru înregistrările contabile este leul românesc.

Întocmirea situațiilor financiare necesită ca managementul să elaboreze estimări și ipoteze ce afectează sumele raportate ca active și datorii, angajamentele în favoarea societății și cele făcute de către societate la data întocmirii situațiilor financiare, precum și sumele raportate ca venituri și cheltuieli pentru perioada de raportare.

Estimările sunt revizuite periodic și, pe măsura ce devin necesare unele ajustări, acestea au impact asupra rezultatului din perioada în care devin cunoscute.

**6.2. Bazele contabilitatii si a raportarilor contabile**

Situatiile financiare sunt bazate pe inregistrările contabile ale societății, întocmite pe baza următoarelor principii și reguli contabile:

- Principiul continuității activității;
- Principiul permanenței metodelor;
- Principiul prudenței;
- Principiul independenței exercitiului;
- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de pasiv;
- Principiul intangibilității;
- Principiul necompensării;
- Principiul prevalenței economicului asupra juridicului;
- Principiul pragului de semnificație.

Inregistrările contabile care stau la baza întocmirii situațiilor financiare sunt exprimate în moneda națională (LEI) și au la baza principiul costului istoric (cu excepția terenurilor și a clădirilor care sunt reevaluate periodic la valoarea justă).

**6.3. Continuitatea activității**

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune faptul că Societatea își va continua activitatea și în viitor previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții administratorul analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Societatea a realizat un profit brut în valoare de 8 066 390 lei în cursul exercitiului financiar încheiat la 31.12.2017 iar pierderea reportată din anii precedenți este de 12 155 314 lei.

Având în vedere informațiile prezentate în Notele explicative 6 Titlul "Managementul riscului financiar", în 2017 Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate. Conducerea Societății este încrezătoare în continuitatea activității Societății ca urmare a măsurilor întreprinse privind plata în avans a ratelor la creditul B.C.R. Sector 3.

**6.4. Imobilizarile necorporale**

Un activ necorporal este un activ nemonetar, identificabil, fără suport material și deținut în scopul utilizării în procesul de producție sau furnizare de bunuri sau servicii, pentru a fi închiriat terților sau pentru scopuri administrative.

Un activ este recunoscut în bilanț, dacă:

- a) costul activului poate fi evaluat în mod credibil;
- b) se estimează că va genera beneficii economice pentru entitate.

Un activ necorporal este recunoscut de societate dacă și numai dacă:

- este probabil ca societatea să obțină beneficii economice viitoare care pot fi atribuite activului respectiv;
- costul activului poate fi măsurat în mod corect.

În cadrul imobilizărilor necorporale se cuprind:

- cheltuielile de constituire;
- cheltuielile de dezvoltare;
- concesiunile, brevetele, licențele, marcele comerciale, drepturile și activele similare, cu excepția celor create intern de entitate;
- alte imobilizări necorporale;
- avansurile și imobilizările necorporale în curs de execuție.

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice create de entitate sau achiziționate de la terți, pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale.

Imobilizările necorporale în curs de execuție reprezintă imobilizările necorporale neterminale până la sfârșitul perioadei, evaluate la costul de producție sau costul de achiziție, după caz.

Un activ necorporal se înregistrează inițial la costul de achiziție sau de producție, așa cum sunt definite în Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale prin O.M.F.P. nr. 1802/2014.

Un element necorporal raportat drept cheltuielă într-o perioadă nu poate fi recunoscut ulterior ca parte din costul unui activ necorporal.

Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ necorporal după cumpărarea sau finalizarea acestuia se înregistrează în conturile de cheltuieli atunci când sunt efectuate.

Cheltuielile ulterioare vor majora costul activului necorporal atunci când este probabil că aceste cheltuieli vor permite activului să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial și pot fi evaluate credibil.

Un activ necorporal este prezent în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Un activ necorporal este scos din evidență la cedare sau atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

Imobilizările necorporale se amortizează, de regulă, într-o perioadă de maximum 5 ani.

În cursul anului 2011 societatea a capitalizat suma de 541.429 lei în următoarele mărci: COCOR SPA HOTEL; COCOR CLUB VISION; COCOR DEPARTMENT STORE și Galeria Designerilor Români. În luna octombrie a fost recunoscută valoarea capitalizată în imobilizările necorporale și s-a aprobat amortizarea acestora într-o perioadă de 8 ani. Valoarea totală capitalizată de 8.053.582 lei, are următoarea structură: marca "Cocor Spa Hotel" 5.901.478 lei; marca "Club Vision" 484.115 lei; marca "Cocor Department Store" 1.460.734 lei și marca "Galeria Designerilor Români" 207.255 lei.

### 6.5. Imobilizarile corporale

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

- a) sunt detinute de o entitate pentru a fi utilizate in productie de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a fi folosite in scopuri administrative; si
- b) sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Imobilizarile corporale cuprind: terenuri si constructii; instalatii tehnice si masini ; alte instalatii, utilaje si mobilier ; avansuri si imobilizari corporale in curs de executie.

Imobilizarile corporale detinute in baza unui contract de leasing se evidentiaza in contabilitate in functie de natura contractului de leasing, stabilita potrivit legii, cu respectarea principiului prevalentei economicului asupra juridicului.

In cadrul imobilizarilor corporale sunt evidentiate in mod distinct imobilizarile corporale in curs de executie.

Imobilizarile corporale recunoscute ca active sunt evaluate la costul de achizitie.

Toate imobilizarile corporale, cu exceptia terenurilor sunt amortizate conform duratelor de utilizare economica care se situeaza in intervalul stabilit prin H.G. nr. 2.139/2004 si corespund duratei fiscale.

Entitatea amortizeaza imobilizarile corporale utilizand regimul de amortizare liniara.

Investitia in curs se amortizeaza incepand cu momentul punerii in functiune.

Costul reparatiilor efectuate la imobilizarile corporale, in scopul asigurarii utilizarii continue a acestora, este recunoscut ca o cheltuiala in perioada in care este efectuata. **Cheltuielile ulterioare** aferente unei imobilizari corporale sunt recunoscute, de regula, drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate.

Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. Acestea au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si conduc la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial. Obtinerea de beneficii se realizeaza fie direct prin cresterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de intretinere si functionare.

O imobilizare corporala se prezinta in bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate de valoare.

Entitatea procedeaza la reevaluarea Imobilizarilor corporale, grupa terenuri si cladiri, existente la sfarsitul exercitiului financiar, cu reflectarea in contabilitate a rezultatului acesteia, periodic (la un interval de 3 ani).

Cresterea de valoare rezultata este inregistrata ca surplus de reevaluare, componenta a capitalurilor proprii.

Societatea transfera surplusul din reevaluare inclus in capitalurile proprii direct in rezerve, atunci cand surplusul este realizat. Intregul surplus poate fi realizat prin casarea sau vanzarea activului.

Transferul din surplusul de reevaluare in rezultatul reportat nu se face prin contul de rezultate. Castigul din surplus de reevaluare a fost recunoscut pe parcursul exploatarei activului prin trecerea pe rezerve (cont 1065).

Societatea a efectuat reevaluari in baza H.G. 534/1994 la septembrie 2005, in baza H.G. 1553/2003 la 31.12.2003, la 31.12.2005 pentru toate imobilizarile corporale detinute si la 31.12.2008, 31.12.2011 , 31.12.2013 pentru grupa terenuri si cladiri.

**6.6. Imobilizarile corporale in curs de executie** reprezinta investitiile neterminate efectuate in regie proprie sau in antrepriza. Acestea se evalueaza la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz. Imobilizarile corporale in curs de executie se trec in categoria imobilizarilor finalizate dupa receptia, darea in folosinta sau punerea in functiune a acestora, dupa caz.

Costul unei imobilizari corporale construite in regie proprie este determinat folosind aceleasi principii ca si pentru un activ achizitionat. Orice profituri interne sunt eliminate din calculul costului acelui activ. In mod similar, cheltuiala reprezentand rebuturi, manopera sau alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum si pierderile care au aparut in cursul constructiei in regie proprie a activului nu sunt incluse in costul activului.

### 6.7. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, interesele de participare, imprumuturile acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare, alte investitii detinute ca imobilizari, alte imprumuturi.

In conturile de creante reprezentand imprumuturi acordate se inregistreaza sumele acordate tertilor in baza unor contracte pentru care entitatea percepe dobanzi, potrivit legii.

La alte imprumuturi acordate se cuprind garantiile, depozitele si cautiunile depuse de entitate la terti.

Pentru creantele imobilizate, cu scadenta mai mare de un an, in Bilant, la pozitia Imobilizari financiare, este prezentata numai partea cu scadenta mai mare de 12 luni, diferenta urmand a fi reflectata la creante.

Imobilizarile financiare recunoscute ca activ se evalueaza la costul de achizitie sau valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora.

Imobilizarile financiare se prezinta in Bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare.

### 6.8. Costurile indatorarii

Costurile indatorarii sunt cheltuieli ale perioadei si se inregistreaza atunci cand apar.

Societatea clasifica imprumuturile sale ca fiind pe termen mediu, lung sau scurt, in functie de termenul de rambursare mentionat in contractele de credit.

### 6.9. Contractele de leasing

Societatea prezinta activele luate in leasing financiar ca o datorie prezentata la valoarea neta a investitiei in leasing.

Recunoasterea cheltuielilor financiare cu dobanda si diferenta de curs se face direct in contul de profit si pierdere.



Datoria cu principalul din contractele de leasing financiar este reevaluată la sfârșitul exercitiului financiar la cursul B.N.R. Dobanda neajunsă la scadență, aferentă contractelor de leasing încheiate în calitate de utilizator, este reflectată în conturile din afara bilanțului. În 2017 societatea nu a avut contracte în leasing.

#### 6.10. Stocuri

Stocurile sunt active circulante :

- a) deținute pentru a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității ;
- b) în curs de producție în vederea vânzării în procesul desfășurării normale a activității; sau
- c) sub formă de materii prime, materiale și alte consumabile care urmează să fie folosite în procesul de producție sau pentru prestarea de servicii.

Stocurile sunt evaluate la intrarea în gestiune la cost de achiziție, inclusiv toate taxele nerecuperabile, cheltuielile de transport, aprovizionare și alte cheltuieli necesare pentru punerea în stare de utilitate sau intrarea în gestiune a bunurilor respective.

Activele de natură stocurilor nu sunt reflectate în bilanț la o valoare mai mare decât valoarea care se poate obține prin utilizarea sau vânzarea lor. În acest scop, valoarea stocurilor se diminuează până la valoarea realizabilă netă, prin reflectarea unei ajustări pentru depreciere.

Conform Reglementărilor contabile aprobate prin O.M.F.P. nr. 1802/2014, prin valoare realizabilă netă se înțelege prețul de vânzare estimat care ar putea fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, minus costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci când este cazul, și costurile estimate necesare vânzării.

#### 6.11. Creanțele comerciale

Creanțele sunt prezentate în bilanț la valoarea istorică. Pentru creanțele incerte sunt constituite provizioane integral.

Pierderea finală poate varia față de ce se estimează ca provizion. În lipsa unor informații credibile privitoare la situația financiară a clienților și datorită lipsei de mecanisme legale de colectare a creanțelor de la clienți, estimarea pierderilor posibile devine incertă.

#### 6.12. Investiții pe termen scurt

Titlurile pe termen scurt (acțiuni și alte investiții financiare) admise la tranzacționare pe o piață reglementată se evaluează la valoarea de cotare din ultima zi de tranzacționare, iar cele netranzacționate la costul istoric mai puțin eventualele ajustări pentru pierdere de valoare.

Conform O.M.F.P. nr. 1802/2014 depozitele pe termen scurt se încadrează în investiții pe termen scurt.

#### 6.13. Subvenții

SC COCOR SA nu a beneficiat de subvenții pentru investiții sau pentru activitatea curentă.

#### 6.14. Numerar și asimilate

Disponibilitățile bănești sunt formate din numerar și disponibilul în conturi la bănci. Conturile la bănci în devize sunt prezentate în lei, conversia fiind realizată la cursul de schimb valabil la data raportării.

Operațiunile de vânzare-cumpărare de valută se înregistrează în contabilitate la cursul utilizat de banca comercială la care se efectuează licitația cu valuta, fără ca acestea să genereze în contabilitate diferențe de curs valutar.

#### 6.15. Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în lei la o rată de schimb valabilă la data tranzacției. Activele și pasivele exprimate în valută lunar și la data întocmirii bilanțului sunt transformate în lei utilizând ratele de schimb valabile la sfârșitul perioadei. Câștigurile sau pierderile rezultate din aceste conversii valutare sunt incluse în contul de profit și pierdere.

Cursurile de schimb, comunicate de B.N.R. la sfârșitul exercitiului financiar, au fost:

| Valuta      | 31.12.2011 | 31.12.2012 | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 euro      | 4.3197     | 4.4287     | 4.4847     | 4.4821     | 4.5245     | 4.5411     | 4.6597     |
| 1 dolar SUA | 3.3393     | 3.3575     | 3.2551     | 3.6868     | 4.1477     | 4.3033     | 3.8915     |

#### 6.16. Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor

Veniturile și cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilității de angajamente.

#### 6.17. Active și datorii contingente (angajamente)

Datoriile angajate nu sunt recunoscute în situațiile financiare. Ele sunt prezentate în note, cu excepția situațiilor în care posibilitatea unei ieșiri de resurse care cuprinde beneficii economice este îndepărtată.

Actiunile angajate nu sunt de asemenea recunoscute în situațiile financiare atasate, dar sunt prezentate dacă o intrare de beneficii economice este probabilă.

#### 6.18. Provizioane

Provizioanele nu depășesc, din punct de vedere valoric, sumele care sunt necesare stingerii obligației curente la data bilanțului.

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incertă.

Un provizion este recunoscut numai în momentul în care:

- o entitate are o obligație curentă generată de un eveniment anterior;
- este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația respectivă; și
- poate fi realizată o estimare credibilă a valorii obligației.

Dacă aceste condiții nu sunt îndeplinite, nu se recunoaște un provizion.

Provizionul pentru impozite se constituie pentru sumele viitoare de plată datorate bugetului de stat, în condițiile în care sumele respective nu apar reflectate ca datorii în relația cu statul.

Provizionul pentru impozite se constituie cu respectarea criteriilor de recunoaștere a provizioanelor.

Provizioanele pentru impozite se revizuesc la sfârșitul anului.

Rationamentul privind sumele ce urmează a fi transferate asupra veniturilor din reluarea provizioanelor, în fiecare perioadă, se face aplicând criteriile de recunoaștere și evaluare ale provizioanelor, prevăzute de reglementările contabile.

#### 6.19. Evenimente ulterioare datei bilanțului

Evenimentele ulterioare datei bilanțului sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc între data bilanțului și data la care situațiile financiare anuale sunt autorizate pentru publicare.

Evenimentele ulterioare datei bilanțului care furnizează informații suplimentare în legătură cu poziția societății la data bilanțului (evenimente care necesită ajustări) sunt reflectate în situațiile financiare. Evenimentele ulterioare datei bilanțului care nu necesită ajustări sunt evidențiate în note, în cazul în care sunt semnificative.

#### 6.20. Relațiile cu entitățile afiliate

Un partener de afaceri este considerat parte afiliată atunci când prin participarea la capital, drepturi contractuale sau grad de rudenie poate controla, direct sau indirect sau poate influența semnificativ activitatea Societății.

De asemenea, în categoria partilor afiliate se includ și persoanele fizice care sunt acționari principali, fac parte din conducere sau sunt membri ai Consiliului de administrație sau ai familiilor angajaților societății.

Dacă există tranzacții între entități afiliate, acestea se prezintă într-o Nota explicativă, care cuprinde: natura relației, tipul tranzacției, valoarea tranzacției.

#### 6.21. Beneficiile angajaților

##### Beneficii pe termen scurt:

Beneficiile pe termen scurt ale angajaților includ salarii și contribuții pentru asigurări și protecție socială. Beneficiile pe termen scurt ale salariaților sunt recunoscute ca și cheltuieli pe măsura prestării serviciilor.

##### Beneficii post-angajare:

Atal societatea, cât și angajații săi sunt obligați prin lege să contribuie la constituirea diverselor fonduri pentru asigurări și protecție socială (fonduri de pensii, asigurări de sănătate, protecție a somerilor). Angajatorul nu are obligația să plătească beneficii ulterioare salariaților, singura obligație fiind plata contribuțiilor datorate la termen. Aceste contribuții către bugetele asigurărilor sociale se înregistrează în contul de profit și pierdere pentru perioada aferentă.

#### 6.22. Rezultatul de acțiune

Rezultatul pe acțiune prezentat în contul de profit este determinat ca raport între profitul net și media ponderată a numărului de acțiuni echivalente în anul respectiv.

Pentru anul 2017 rezultatul net pe acțiune a fost de 6 646 407/301 691 = 22.03 lei pe acțiune față de anul 2016 când rezultatul net pe acțiune a fost de 2 078 222 / 301 691 = 6,89 lei/acțiune.

#### 6.23. Managementul riscului financiar

##### (i) Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca societatea să nu poată executa obligația asumată prin contract. Indicatorii economici specifici au valori care arată ca societatea să se confrunte cu un risc minor de nerambursare a creditelor contractate.

În exercitiul financiar 2017, Societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii generate de activitatea curentă. Societatea are angajat un pachet de credite în valoare totală de 22.136.430 EUR pe care l-a garantat cu un mix de creanțe - ipoteca pe magazinul COCOR, cesiunea încasărilor

din proiect. Valoarea initiala contractata cu banca finantatoare de 22.136.430 EUR a fost redusa cu 1.042.963,33 euro la solicitarea Societatii ca urmare a diminuarii valorii proiectului de la 25.849.000 EUR la 24.500.000 EUR. La 31 decembrie 2017 soldul creditului este de 8 768 533,33 eur (Nota 13)

(ii) Riscul valutar

Riscul valutar este riscul fluctuarii incasarilor datorita fluctuatiei cursului valutar. 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 incheierii viitoarelor contracte in euro, 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 pachetului de credite la sfarsitul fiecarei luni si recunoasterea pe cheltuielile exercitiului curent a diferentelor nefavorabile de curs.

(iii) Riscul de rata a dobanzii

Riscul ratei dobanzii la fluxul de trezorerie este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii. Creditele contractate au o dobanda variabila de EURIBOR 6M plus o marja procentuala pe an. Gradul de indatorare al Societatii la 31.12.2017 calculat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de 41,81 % . (Nota 9).

(iv) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Societatea sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor asumate.

Societatea se preocupa permanent de rezolvarea litigiilor pe rol si urmarirea clientilor restanti. In derularea contractelor Societatea incaseaza o garantie de buna executare care reprezinta echivalentul a doua chirii lunare plus TVA. Inainte de incheierea contractelor, Societatea verifica bonitatea clientilor.

Societatea nu a avut probleme de lichiditate, in cursul anului 2017.

(v) Riscul aferent mediului economic

Societatea este supusa riscului aferent mediului economic prin prisma faptului ca se constata existenta unui numar tot mai mare de competitori pe piata imobiliara de tip shopping mall care investesc mult in facilitati pentru parcare, spatii recreative, spatii alocate centrelor de infrumusetare si lip spa, spatii pentru alimentatie publica si hipermarketuri, concentrate in centre comerciale complexe. Pentru incadrarea in tendinta actuala a mediului imobiliar, societatea a inceput din 2008 lucrarile de consolidare, extindere si modernizare ale magazinului Cocor. Lucrarile au fost finalizate in martie 2010. Magazinul „Cocor” a fost redeschis dupa modernizare si extindere in octombrie 2010, in plina criza financiara determinand confruntarea Societatii cu o mare problema de lichiditate.

## NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI

### a) Actiuni

La data de 31.12.2017, capitalul social subscris si varsat al SC COCOR SA este de 12.067.640 lei, echivalent a 2 589 789,04 eur la cursul din 31.12.2017 de 4.6597lei/eur..

Capitalul social este divizat in 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 31.12.2017 este:

| Denumire actionari           | Nr. actiuni detinute buc. | Valoare nominala LEI | % de detinere in cap.soc. |
|------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| SIF MUNTENIA                 | 30,206                    | 1,208,240            | 10.01%                    |
| SIF TRANSILVANIA             | 30,911                    | 1,236,440            | 10.25%                    |
| URSAN LIVIU                  | 44,747                    | 1,789,880            | 14.83%                    |
| STOICA DANIEL                | 44,221                    | 1,768,840            | 14.66%                    |
| BROADHURST INVESTMENTS       | 40,188                    | 1,607,520            | 13.32%                    |
| ALTI ACTIONARI PERS FIZICE   | 66,870                    | 2,674,800            | 22.17%                    |
| ALTI ACTIONARI PERS JURIDICE | 44,548                    | 1,781,920            | 14.77%                    |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>301,691</b>            | <b>12,067,640</b>    | <b>100%</b>               |

### b) Obligatiuni

De la infiintare si pana la data de 31.12.2017, Societatea nu a emis obligatiuni.

## NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

| Salariat                                | Exercitiul financiar<br>31.12.2016 | Exercitiul financiar<br>31.12.2017 |
|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Numarul mediu de salariat pe categorii: |                                    |                                    |
| - conducere                             | 4                                  | 4                                  |
| - personal administrativ                | 15                                 | 15                                 |
| <b>Total</b>                            | <b>19</b>                          | <b>19</b>                          |
| Salarii brute aferente exercitiului     | 568273                             | 543747                             |
| Cheltuieli cu tichetele de masa         | 35295                              | 37421                              |
| <b>Subtotal cheltuieli salariale</b>    | <b>603568</b>                      | <b>581168</b>                      |
| Cheltuieli cu asigurarile sociale       | 151369                             | 128539                             |
| <b>Total cheltuieli cu personalul</b>   | <b>754937</b>                      | <b>709707</b>                      |

In perioada 01.01.2017 - 31.12.2017 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- SC Popescu Management SRL prin reprezentant dl Popescu Florea pana la data de si incepand cu data de 28.02.2017 si dl. Pricopie Cristian Claudiu in perioada 01.03.2017 - 31.12.2017
- SC Quality Concept Management SRL prin reprezentant dl. Pricopie Cristian – membru comitet audit
- SC Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel
- SC Imobili Network Development SRL prin reprezentant dna Pavel Daniela
- Mema Marioara – membru comitet de audit

Presedintele consiliului de administratie al societatii este S.C. Popescu Management S.R.L. prin reprezentant permanent dl. Popescu Florea si vicepresedintele consiliului de administratie al societatii este S.C. Turnover ABC S.R.L. prin reprezentant permanent dl. Besliu Aurel. Indemnizatiile nete lunare ale Consiliului de Administratie au fost in suma de 235 lei/luna si membru C.A..

Suplimentar, membrii Comitetului de Directie au primit o indemnizatie neta lunara astfel :

presedinte - suma de 6000 eur net/luna  
vicepresedinte - suma de 3000 eur net/luna  
membru comitetul de audit - suma de 1000 lei net/luna.

In anul 2017 cheltuielile cu administratorii societatii au fost urmatoarele :

| Societatea de administrare      | Cod fiscal | Nume prenume administrator | Cheltuiala pe an lei |
|---------------------------------|------------|----------------------------|----------------------|
| TURNOVER ABC SRL                | RO6640017  | Besliu Aurel               | 167,110              |
| POPESCU MANAGEMENT SRL          | RO26443753 | Popescu Florea             | 509,332              |
| QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL  | RO26806298 | Pricopie Cristian          | 14,820               |
| Imobili Network Development SRL | RO19005777 | Pavel Daniela              | 2,820                |
|                                 | sal.net    | Mema Marioara              | 10,020               |
| <b>Total</b>                    |            |                            | <b>719,652</b>       |

\*Popescu Management SRL in cheltuiela anuala este cuprinsa si prima de 177 932.06 lei.data de Hot.AGA di 03.03.2017

## NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO - FINANCIARI

| Nr. crt. | Denumire indicator                                       | Formula de calcul al indicatorului                                  | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|----------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1        | <b>Indicatori de lichiditate</b>                         |                                                                     |            |            |            |            |            |
|          | Lichiditate curenta                                      | Active circulante / Datorii curente                                 | 0.23       | 0.14       | 0.13       | 0.12       | 4.26       |
|          | Lichiditatea imediata – testul acid                      | (Active circulante -Stocuri) / Datorii curente                      | 0.23       | 0.14       | 0.13       | 0.12       | 4.21       |
| 2        | <b>Indicatori de risc</b>                                |                                                                     |            |            |            |            |            |
|          | Gradul de indatorare (%)                                 | Capital imprumutat / Capital angajat * 100                          | 78.76      | 41         | 64.99      | 58.59      | 41.81      |
|          | Rata de acoperire a dobanzilor                           | Profit inaintea platii dob.si imp.pe profit / Cheltuieli cu dobanda | 4.43373    | 0.97       | 2.17       | 2.13       | 5.76       |
| 3        | <b>Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)</b> |                                                                     |            |            |            |            |            |
|          | Viteza de rotatie a stocurilor                           | Costul vanzarii / Stocul mediu                                      | N/A        | N/A        | N/A        | N/A        | N/A        |
|          | Numar de zile de stocare (zile)                          | Stocul mediu / Costul vanzarii *365                                 | N/A        | N/A        | N/A        | N/A        | N/A        |
|          | Viteza de rotatie a debitorilor clienti (zile)           | Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365                          | 111        | 122.33     | 145.38     | 138.66     | 146.51     |
|          | Viteza de rotatie a creditorilor furnizori (zile)        | Sold mediu furnizori / Achiziti de bunuri si servicii*365           | 80         | 44.02      | 33.58      | 24.07      | 33.15      |
|          | Viteza de rotatie a activelor imobilizate                | Cifra de afaceri / Active imobilizate                               | 0.09       | 0.09       | 0.09       | 0.09       | 0.08       |
|          | Viteza de rotatie a activelor                            | Cifra de afaceri / Total activ net                                  | 0.08       | 0.15       | 0.14       | 0.14       | 0.12       |
| 4        | <b>Indicatori de profitabilitate</b>                     |                                                                     |            |            |            |            |            |
|          | Rentabilitatea capitalului angajat                       | Profitul inaintea platii dob.si imp.pe profit / Capital             | 0.17       | 0.04       | 0.03       | 0.05       | 0.10       |
|          | Marja bruta din vanzari (%)                              | Profitul brut din vanzari / Cifra de afaceri *100                   | 113.78     | 25         | 17.68      | 19.09      | 68.47      |

N/A -Calculul acestui indicator nu are sens.

## NOTA 10. INFORMATII SUPLIMENTARE

## Informatii cu privire la prezentarea societatii

Societatea COCOR SA este persoana juridica romana infiintata prin HG 1040/1990 in conformitate cu prevederile Legii 15/1990, inmatriculata la Registrul Comertului cu nr J40/8281/1991, avand cod unic de inregistrare RO 327763.

Sediul social al societatii este in Bd. I. C. Bratianu nr. 29-33, Sector 3, Bucuresti.

Obiectul principal de activitate al societatii in constituie «Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate» cod CAEN 6820.

Actiunile societatii au fost admise la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti, Piata principala de tranzactionare prin mecanisme de negociere extrabursiera categoria baza din 22.02.1997 sub simbolul COCR. Incepand din 2015 piata de tranzactionare este AeRO, platforma lansata de Bursa de Valori Bucuresti ce ar urma sa ajunga la o capitalizare bursiera de 700-800 milioane dolari dupa ce aproximativ 300-350 firme de pe Rasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de tranzactionare .Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta in conditiile legii de SC Depozitarul Central SA. Informatii privind relatiile societatii cu partile afiliate - Detalii privind tranzactiile cu parti afiliate si natura relatiilor cu acestea sunt prezentate in Nota 17 .

**Informatii referitoare la cifra de afaceri**

In anul 2017 societatea a inregistrat o cifra de afaceri de 11 472 407 lei provenind din:

| Denumire indicator                              | Exercitiul financiar |                   |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                 | 2013                 | 2014              | 2015              | 2016              | 2017              |
| Venituri din chirii                             | 8,386,180            | 7,743,249         | 7,650,438         | 7,310,105         | 7,583,671         |
| Venituri din parcare utilitati si alte servicii | 2,126,399            | 2,063,928         | 2,096,167         | 1,760,190         | 1,694,603         |
| Venituri din vanzarea marfurilor                | 64,404               | 162,900           | 7,078             | 100,996           | 30,103            |
| Venituri din reclama                            | 2,000,998            | 3,107,501         | 3,105,112         | 3,115,540         | 2,164,030         |
| <b>Cifra de afaceri</b>                         | <b>12,577,981</b>    | <b>13,077,578</b> | <b>12,858,795</b> | <b>12,286,831</b> | <b>11,472,407</b> |

Infomatii cu privire la calculul Impozitului pe profit :

| Denumire indicator                                             | Realizat in anul: |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                                                                | 2015              | 2016             | 2017             |
| <b>1. Profitul / Pierdere brut(a)</b>                          | 1,225,030         | 2,276,841        | 8,066,390        |
| Elemente similare veniturilor                                  | 213,484           | 0                | 0                |
| Ch.dln pierderi din creante si deb.div.(654)                   | 74,583            | 0                | 149,098          |
| Venituri din ajust.depreciere activ. (7814)                    | 71,942            | 1,681,844        | -164,607         |
| Amortizarea fiscala                                            | 2,743,184         | 2,832,731        | 2,748,207        |
| -Amortizarea contabila                                         | 2,743,184         | 2,760,044        | 2,748,207        |
| Amenzi si penalitati catre stat                                | 0                 | 712              | 65               |
| Chelt.protocol >2%din profit+ch.protocol                       | 32,961            | 20,276           | 0                |
| Ch.transport 50%                                               | 21,006            | 4,702            | 12,138           |
| Ch.cu ajustari pierderi din creante (6814)                     | 0                 | 942,260          | 793,981          |
| Sponsorizari/mecenat cf.legii                                  |                   | 49,000           | 0                |
| Alte cheltuieli nedeductibile                                  | 1,570             | 8,360            | 17,828           |
| <b>4. Profit Impozabil</b>                                     | <b>1,347,526</b>  | <b>1,547,620</b> | <b>8,874,893</b> |
| <b>5. Pierdere fiscala dln anii precedenti</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>6. Impozit pe profit 16% (0.16x 4)</b>                      | <b>222,742</b>    | <b>247,619</b>   | <b>1,419,983</b> |
| 7. Sponsorizari in limita legala(5 la mie din c.af,20%imp.pr.) | 25,718            | 49,000           | 0                |
| <b>8. Impozit pe profit curent (6-7)</b>                       | <b>197,024</b>    | <b>198,619</b>   | <b>1,419,983</b> |
| 9. Achitat in cursul anului                                    | 114,027           | 77,915           | 1,306,403        |
| <b>10. Rest de achitat (8-9)</b>                               | <b>82,997</b>     | <b>120,704</b>   | <b>113,580</b>   |

**Conversii valutare**

Bazele de conversie utilizate pentru exprimarea in moneda nationala a elementelor de activ si de pasiv, a veniturilor si cheltuielilor evidentiatae initial intr-o moneda straina, sunt prezentate in Nota explicativa 6.

**Venituri si cheltuieli extraordinare**

Societatea nu a inregistrat in anul 2017 venituri sau cheltuieli extraordinare.

**Contracte de leasing**

Detalii privind contractele de leasing financiar sunt prezentate in Nota explicativa 12.

#### Onorariile platite auditorilor

Auditarea situatiilor financiare individuale la 31.12.2017 se face in baza Contractului 3720/26.11.2013 care a fost prelungit cu Actul aditional 3/2017 si a fost asigurata de catre S.C. MID CONSULTING S.R.L. cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, sect.3, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/29583/1992 avand cod de inregistrare fiscala RO3146427, membru activ al Camerei Auditorilor Financiari din Romania . Valoarea anuala a contractului este de 1700 euro plus TVA.

#### NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

Fluxurilor de numerar si echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

| Disponibilitati banesti              | Casa si conturile la banci |                |                  |                  |                |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
|                                      | 31.12.2013                 | 31.12.2014     | 31.12.2015       | 31.12.2016       | 31.12.2017     |
| CASA                                 | 19,307                     | 11,642         | 22122            | 36185            | 45652          |
| BANCI din care in :                  | 1,308,319                  | 854,331        | 3077586          | 2645133          | 728817         |
| conturi in LEI                       | 1,048,738                  | 580,213        | 3019838          | 2458912          | 627411         |
| conturi in EURO                      | 259,581                    | 274,118        | 57748            | 186221           | 101406         |
| <b>TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI</b> | <b>1,327,626</b>           | <b>865,973</b> | <b>3,099,708</b> | <b>2,681,318</b> | <b>774,469</b> |

#### NOTA 12. CONTRACTE DE LEASING FINANCIAR

In anul 2017 nu s-au derulat contracte de leasing financiar.

#### NOTA 13. CREDITE BANCARE PE TERMEN MEDIU SI LUNG de la institutiile bancare

In exercitiile financiare 2011 - 2017, Societatea a derulat un pachet de credite pe termen lung obtinut de la BCR Sucursala Unirea, in structura si urmatoarele caracteristici:

- scopul creditului: finantarea proiectului «Consolidare, amenajare, reorganizare functionala si extinderea magazinului Cocor»;
- valoare credit: 19.000.000 EUR; in 10.2009 redimensionat la 18.007.500 EUR;
- valoare trasa pana la 31.12.2010: 17.957.036,95 EUR;
- perioada de gratie: 2 ani; prin AA/17.12.2010 se prelungeste pana in decembrie 2010;
- nr rate de rambursare initiale: 120 luni (20.10.2010-19.09.2020);
- restructurare prin AA/17.12.2010 pentru valoarea principalului la data restructurarii de 17.657.753 EUR: rambursare in 118 rate lunare (20.12.2010-19.09.2010) din care: trei rate de 50.000 EUR, o rata de 448.567,88 EUR si 114 rate a cate 149.641,97 EUR;
- restructurare prin AA/30.06.2011 pentru valoarea principalului la data restructurarii, reactivarea creditului restant in suma de 897.493,79 EUR si dobanda restanta aferenta lunilor mai si iunie 2011 in suma de 91.986,18 EUR, rezultand un credit total de 17.599.739,19 EUR; rambursare in 111 rate lunare (20.07.2011 – 20.09.2020) din care: trei rate de 25.000 EUR si 108 rate de 162.266,10 EUR
- restructurare prin AA/23.12.2011 pentru valoarea principalului la data restructurarii, reactivarea ratelor de credit restante in suma de 324.638,64 EUR si anulara dobanzilor penalizatoare pana la data AA, rezultand un credit total de 17.368.167,60 EUR; rambursare in 104 rate lunare (21.02.2012 – 21.09.2020) din care o rata de 649.277,28 EUR si 103 rate de 162.319,32 EUR.
- scadenta ratei: in intervalul 20 – 22 ale lunii;
- dobanda: EURIBOR 6M+3,75% ; din octombrie 2009 EURIBOR 6M + 4,25%;
- plata dobanzii: la termenele de plata a ratei de credit ;

Cheltuieli aditionale contractului de credit sunt: comision de gestiune 0,8% flat la acordarea creditului platibil in 4 transe trimestriale; comision de neutilizare 1% pe an; dobanda majorata: pentru neplata la scadenta a creditului : + 3,00%; comision de analiza a dosarului 150 RON.

Creditul a fost restructurat prin Contract de credit 235/28.06.2013.

Valoarea ramasa din credit la 31.12.2017 : este de 8 768 533,33 eur din care credit de investitii 7 750 000,00 eur si dobanda 1 018 533,33 eur.

Situatia contractelor de credit la 31.12.2017 :

| Contract               | Sold 31.12.2015   |                   | Sold 31.12.2016   |                 | Sold 31.12.2017  |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------------|
|                        | EUR               | LEI               | EUR               | LEI             | EUR              | LEI               |
| 235/28.06.2013 ,credit | 11,500,000        | 52,031,750        | 10,575,000        | 48,022,133      | 7,750,000        | 36112675          |
| 235/28.06.2013 dobanda | 1,041,229         | 4,711,056         | 1,036,736         | 4450106         | 1,018,533        | 4746059.76        |
| <b>TOTAL</b>           | <b>12,541,229</b> | <b>56,742,806</b> | <b>11,611,736</b> | <b>52472239</b> | <b>8,768,533</b> | <b>40,858,735</b> |

Contractul de credit a expirat la data de 31.07.2015 si s-a convenit cu B.C.R. la data 04.02.2017 o prelungire a acestuia. .  
**Garantiile ale contractului de credit :**

| Contract de credit             | Garantii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Credit Contract 235/28.06.2013 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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 ;</li> </ul> |
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ipoteca mobiliara asupra fatadei media si altor mijloace fixe</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cesiunea de creanta cu titlu de garantie asupra incasarilor rezultate din contractele prezente si viitoare incheiate de Cocor cu beneficiarii sai.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cesionarea tuturor drepturilor si incasarilor ce rezulta din politele de asigurare impotriva tuturor riscurilor incheiate pentru imobilele aduse in garantie;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ipoteca mobiliara asupra creantelor prezente si viitoare, inclusiv veniturile curente si viitoare din inchirierea sau vanzarea tuturor activelor imobiliare si</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**NOTA 14. CONTRACT DE CREDIT DE LA INSTITUTIE FINANCIAR NEBANCARA**  
 In 2017 Societatea nu a derulat operatiuni cu Institutii nebancaare.

#### NOTA 15. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE

Evolutia rezervelor din reevaluare in cursul anului 2017 se prezinta astfel:

| Rezerve din reevaluare              | Sold la 31.12.2012 | 2013                           | 2014                           | 2015                           | 2016                           | Sold la 31.12.2016 | 2017                           | Sold la 31.12.2017 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|
|                                     |                    | cresteri (+)<br>descresteri(-) | cresteri (+)<br>descresteri(-) | cresteri (+)<br>descresteri(-) | cresteri (+)<br>descresteri(-) |                    | cresteri (+)<br>descresteri(-) |                    |
| 1.Rezerve din reeval.terenurilor    | 52,729,639         | -358,216                       | 0                              | 0                              | 0                              | 52,371,423         | -166,210                       | 52,205,213         |
| 2.Rezerve din reeval.cladirilor     | 7,790,481          | -1,148,341                     | -213,485                       | -213,485                       | -631,530                       | 5,583,640          | -125,865                       | 5,457,775          |
| 3.Rezerve din reeval.echipamentelor | 631,529            |                                | 0                              | 0                              | 0                              | 631,529            | -53,285                        | 578,244            |
| 4.Rezerve din reeval.mobilierului   | 6,960              |                                | 0                              | 0                              | -6,960                         | 0                  |                                | 0                  |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>61,158,609</b>  | <b>-1,506,557</b>              | <b>-213,485</b>                | <b>-213,485</b>                | <b>-638,490</b>                | <b>58,586,592</b>  | <b>-345,360</b>                | <b>58,241,232</b>  |

#### NOTA 16. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT

Societatea detinea, la 31.12.2017 actiuni cotate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania, in suma de 104 157,44 lei, evaluate conform principiilor si metodelor contabile Investitii pe termen scurt nu au o crestere fata de anul trecut .

| Denumire societate | Simbol | Nr actiuni detinute la 31.12.2017 | Valoarea de piata la 01.01.2017 | Valoare Le/actiune la 31.12.2017 | Valoarea de piata la 31.12.2017 | Cresteri (+)<br>Diminuari (-) |
|--------------------|--------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 1                  | 2      | 3                                 | 4                               | 5                                | 6                               | 7                             |
| Unirea             | SCDM   | 380                               | 23,902.00                       | 44.61                            | 16,952                          | -6,950                        |
| Bucur Obor         | BUCU   | 201                               | 3,911.46                        | 13.59                            | 2,732                           | -1,180                        |
| Semrom Oltenia     | SEOL   | 159,382                           | 76,343.98                       | 0.53                             | 84,472                          | 8,128                         |
| <b>Total</b>       |        | <b>159,963</b>                    | <b>104,157,44</b>               |                                  | <b>104,156</b>                  | <b>-2</b>                     |

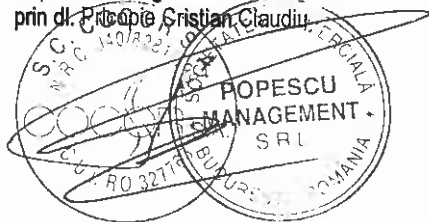


## NOTA 17. RELATII COMERCIALE CU PARTI AFILIATE

Relatiile comerciale cu partile afiliate, companii in care Societatea detine mai mult de jumatate din drepturile de vot (Cocor Turism S.A. si Comturist S.A.) au fost :

| Nr. crt. | Denumire parte afiliata | Creanta/<br>Datorie | Natura tranzactiei                                                            | Sold la 01.01.2017 | Volumul tranzact. desfasura. in 2017 | Sold la 31.12.2017 |
|----------|-------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------|
| 1        | COCOR TURISM SA         | CREANTA             | Contract de imprumut                                                          | 2,694,830.00       | 0                                    | 2,694,830.00       |
|          |                         | CREANTA             | Participare la majorare capital social neinregistrata la Registrul Comertului | 25,834,653.00      | 0                                    | 25,834,653.00      |
|          |                         | CREANTA             | Dobanda                                                                       | 436,932.00         | 0                                    | 436,932.00         |
|          |                         | CREANTA             | Suma inscrisa la masa credala                                                 | 13,829.73          | 0                                    | 13,829.73          |
|          |                         | DATORIE             | Cumparari diverse-furnizor                                                    | 747                | 85266                                | 747.18             |
|          |                         | CREANTA             | Cumparari diverse- client                                                     | 0                  | 85266                                | 0                  |
| 2        | COMTURIST SA            | CREANTA             | Inchiriere spatiu + utilitati                                                 | 34,587.00          | 39,299.00                            | 3,886.00           |
|          |                         | DATORIE             | Garantie contract inchiriere magazin                                          | 12,659.00          | 0                                    | 12,659.00          |
|          |                         | CREANTA             | Garantie contract inchiriere depozit                                          | 5,600.00           | 0                                    | 5,600.00           |
|          |                         | DATORIE             | Chirie inchiriere spatiu                                                      | 26,531.00          | 17,563.00                            | 17,691.00          |

ADMINISTRATOR,  
Popescu Management SRL  
prin dl. Popescu Cristian, Claudiu



INTOCMIT,  
Smocot Constantin