

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	Rezultat curent lei	Total capitaluri lei
0	1	2	3	4	5	6	7	8
Sold la 01.01. 2025	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	9,868,984	5,293,329	118,390,927
Inregistrat rezultat reportat	0	0	0	0	0	5,293,329	-5,293,329	0
Corectii pe seama rezult.reportat	0	0	0	0	0	0	0	0
Crestere,descre.(+ -) in cursul anului	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezultatul curent	0	0	0	0	0	0	2,811,755	2,811,755
Sold la 31.12. 2025	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	15,162,313	2,811,755	121,202,682

NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de active	Valoarea bruta				Ajustări de valoare				Total sold bilanțier la :	
	Sold la 01.01.2025	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2025	Sold la 01.01.2025	Deprec.	Reduc.	Sold la 31.12.2025	01.01.2025	31.12.2025
	1	2	3	4= 1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	9= 1-5	10= 4-8
1. Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licențe	8,053,581	0	0	8,053,581	8,053,581	0	0	8,053,581	0	0
3. Alte imob. necorp.-prog.	239,361	300	0	239,661	239,361	0	0	239,361	0	300
TOTAL IMOB. NECORPOR.	8,292,942	300	0	8,293,242	8,292,942	0	0	8,292,942	0	300
1. Terenuri	52,449,368	0	0	52,449,368	0	0	0	0	52,449,368	52,449,368
2. Constructii	52,096,174	0	0	52,096,174	18,154,387	986,625	0	19,141,012	33,941,787	32,955,162
3. Instalatii tehnice si masini	10,271,299	63,208	0	10,334,507	10,180,649	1,226	0	10,181,875	90,650	152,632
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	71,176	4,646,098	0	4,717,274	53,864	1,617,956	0	1,671,820	17,312	3,045,454
5. Av.si imob.corp. in curs	1,679,609	1,035,094	2,629,609	85,094	0	0	0	0	1,679,609	85,094
TOTAL IMOB. CORPORALE	116,567,626	5,744,400	2,629,609	119,682,417	28,388,900	2,605,807	0	30,994,707	88,178,726	88,687,710
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	8,982,999	0	0	8,982,999	0	0	0	0	8,982,999	8,982,999
2. Alte titluri imobilizate	436,931	0	0	436,931	0	0	0	0	436,931	436,931
3. Imprum.acord.entit.pe baza de interese	28,971,529	0	12,447	28,959,082	0	0	0	0	28,971,529	28,959,082
4. Garantii furnizor	174,476	0	0	174,476	0	0	0	0	174,476	174,476
TOTAL IMOB. FINANCIARE	38,565,935	0	12,447	38,553,488	0	0	0	0	38,565,935	38,553,488
ACTIVE IMOB. TOTAL	163,426,503	5,744,700	2,642,056	166,529,147	36,681,842	2,605,807	0	39,287,649	126,744,661	127,241,498

A. SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE

- Valoare ramasa la 31.12.2025 este de 300 lei .

B. SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE :

-Terenuri si amenajari de terenuri in valoare de 52 449 368 lei sunt :

Nr. Crt.	Amplasare teren	Suprafata mp	Valoare la 31.12.2025
1	Strl.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti	3,048.67	47,219,021
2	BdUnirii nr 27, Bucuresti SUBSOL	51.04	713,743
3	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	33.54	469,023
4	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	5.6	78,311
7	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	3.23	45,168
8	BdUnirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	16.8	234,931
9	BdUnirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	116.33	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	21.78	341,909
11	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 2	24.45	304,571
12	Splaiul Independentei nr.2 M.	79.88	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	37.5	298,890
Total		3,438.82	52,449,368

Constructiile in valoare de 52 096 174 lei sunt :

Nr. Crt.	Denumire constructiei	Durata in luni		Valoare la 31.12.2025
		de amorti.	ramasa	
1	MAG.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	469	325	46,753,225
2	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	232	88	1,674,166
3	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	232	88	506,794
4	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	232	88	84,543
7	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	232	88	49,213
8	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	232	88	253,777
9	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	232	88	732,270
10	CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	232	88	379,239
11	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	232	88	1,146,768
12	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 P.Lot 2	232	88	312,783
13	CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	0	203,396
Total:				52,096,174

-Instalatii ,echipamente tehnologice si mijl.de transport :

Denumirea instalatiei si a mijl. de transport	Valoare la 31.12.2025
Echipamente tehnologice	9,825,252
Aparate inst.de masura si control	227,210
Instalatii si mijl.de transport	282045
Total instalatii si mijl.transport	10,334,507
Mobilier si aparate de birotica	4,717,274
Total	15,051,781

C SITUATIA IMOBILIZARILOR FINANCIARE :

Imobilizari in curs - executie mediafata: 85 094 lei .

- Titluri de participare detinute la societatile afiliate din grup, are un sold debitor de **8.982.998 lei** ;
 - Imprumut acordat societatii Cocor Turism S.A. in valoare de 29 125 384 lei ;
 - Dobanda aferenta creantei Cocor Turism S.A. in valoare de 436 932 lei ;
Alte creante imobilizate (garantii la furnizorii de servicii) 8 174 lei.
- TOTAL IMOBILIZARI FINANCIARE 38 553 488 lei .**

Actiunile imobilizate in valoare neta se prezinta astfel :

Denumire imobilizare	Valoare bruta la 31.12.2025 lei	Amortizare cumulata	Valoare neta la 31.12.2025 lei
IMOBILIZARI NECORPORALE	8,292,942	8,292,942	0
TERENURI	52,449,368	0	52,449,368
CONSTRUCTII	52,096,174	19,141,012	32,955,162
Instalatii tehnice si masini	10,334,507	10,181,875	152,632
Alte instalatii si mobilier mediafata	4,717,274	953,816	3,763,458
IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS	85,094	0	85,094
Titluri de participare la afiliati (Cocor Turism)	8,982,999	0	8,982,999
IMOBILIZARI FINANCIARE	29,570,489	0	29,570,489
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	166,528,847	38,569,645	127,959,202

NOTA 2. PROVIZIOANE

In cursul anului 2025 societatea nu a inregistrat provizioane .

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2025 profit net in valoare de 2 811 755 lei .

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul net realizat in anul 2025 sa ramana nerepartizat urmand sa se achite ratele in avans la creditul luat de la Banca Transilvania S.A. , astfel se va diminua cheltuielile cu dobanda pe viitor precum si refinantarea capitalului la Cocor Turism S.A..

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea a inregistrat in cursul anului 2025 ca rezultat din exploatare : profit brut din exploatare in valoare de 4 682 222 lei .

Dinamica rezultatului din exploatare in perioada 2020 - 2025 se prezinta astfel :

Indicatorul	An 2021	An 2022	An 2023	An 2024	An 2025
Cifra de afaceri	11,658,575	14,197,198	15,016,934	18,260,258	16,873,900
Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	7,972,242	8,485,625	9,146,558	9,873,912	10,657,362
Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri	3,686,333	5,711,573	5,870,376	8,386,346	6,216,538
Cheltuieli de desfacere	516,595	371,791	772,428	45,136	333,512
Cheltuieli generale de administratie	846,208	926,394	1,051,453	1,036,910	1,943,468
Alte venituri din exploatare	16,548	1,548	74,931	7,215	0
Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	2,340,078	4,414,936	4,121,426	7,311,515	3,939,558

NOTA 5. SITUAȚIA CREANTELOR SI DATORIILOR :
A. Situatia creantelor la 31.12.2025 :

Denumire creante	Sold lei la :		Vechime creanta	
	01.01.2025	31.12.2025	< an	> an
Clienti	6,795,710	7,139,668	5,526,118	1,613,550
Ajustari clienti incerti	-1,613,550	-1,613,550	0	0
Clienti fac.de intocmit	0	0	0	0
Creante TVA neexig.	0	0	0	0
Alte creante cu pers.	83012	116,841	116,841	0
Debitori diversi	49,962	150,055	141,903	8,152
Ajustari debitori diversi	-8,152	-8,152	0	0
Furnizori debitori	60,045	60,046	60,046	0
Total creante Bilant F10.Rd.06	5,367,027	5,844,908	5,844,908	1,621,702

B. Situatia datoriilor la 31.12.2025 :

Datorii	Sold la data :		Termen de exigibilitate	
	01.01.2025	31.12.2025	Sub 1 an	1 - 5 ani
Credit Banca Transilvania	12,805,284	9,778,718	0	9,778,718
Sume datorate instit. de credit	12,805,284	9,778,718	0	9,778,718
Furnizori	921,902	798,112	798,112	0
Furnizori facturi nesoite	656,152	1,743,703	1,743,703	0
Datorii comerciale	1,578,054	2,541,815	2,541,815	0
Alte imprumuturi si dat.asimilate	363,265	363,266	363,266	0
Clienti creditor	111,949	108,468	108,468	
Creditori diversi	46,435	5,483	5,483	0
TVA de plata	228,642	172,776	172,776	
Datorii cu salariile	50,149	57,184	57,184	
Datorii cu contributiile salariale	4,452	16,551	16,551	0
Datorii cu impozitul pe salarii	8,141	8,141	8,141	
Alte taxe si impozite	13,792	27,191	27,191	
Impozit pe profit	178,226	40,201	40,201	
TOTAL rd.13 +rd.16 din F10	15,388,389	13,119,794	3,341,076	9,778,718

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

6.1. Bazele prezentarii:

Legea contabilitatii 82/1991 modificata de Legea 163/2018

Legea 31/1990 cu modificarile aduse de Legea 1/2005 OMFP nr 1802/2014 ,OMFP 2844/2016 , OMFP 3103/2017, OMFP 3456/2018 si OMFP 1243/2018

In conformitate cu prevederile OMFP 470/2018 entitățile care, la data bilanțului nu depășesc limitele a cel puțin două dintre următoarele trei criterii - a) totalul activelor: <17 500 000 lei ,b) cifra de afaceri :< 35 000 000 lei , c) numărul mediu de salariați < 50 sunt entități mici si întocmesc Situații financiare anuale care cuprind ::

- 1.bilanțul contabil,
- 2.contul de profit și pierdere,

3.note explicative la situațiile financiare anuale
și optional :

- 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 contabilității și a rapoartelor contabile

Situațiile financiare sunt bazate pe înregistrările contabile ale societății, întocmite pe baza următoarelor principii și reguli contabile:

- Principiul continuității activității;
- Principiul permanentei 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.

Înregistrările contabile care stau la baza întocmirii situațiilor financiare sunt exprimate în moneda națională (RON) și au la bază 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 viitorul 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 3 348 787 lei** în cursul exercitiului financiar încheiat la 31.12.2025..

Având în vedere informațiile prezentate în Notele explicative 6 Titlul "Managementul riscului financiar", în anul analizat 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 către Banca Transilvania .

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:

- costul activului poate fi evaluat în mod credibil;
- 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, marcile comerciale, drepturile și activele similare, cu excepția celor create intern de entitate;
- alte imobilizări necorporale;
- avansurile și imobilizările necorporale în curs de executie.

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 executie reprezintă imobilizările necorporale neîncheiate 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 cheltuiala intr-o perioada nu poate fi recunoscut ulterior ca parte din costul unui activ necorporal. Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ necorporal dupa cumpararea sau finalizarea acestuia se inregistreaza in conturile de cheltuieli atunci cand sunt efectuate.

Cheltuielile ulterioare vor majora costul activului necorporal atunci cand este probabil ca aceste cheltuieli vor permite activului sa genereze beneficii economice viitoare peste performanta prevazuta initial si pot fi evaluate credibil.

Un activ necorporal este prezent in bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate de valoare.

Un activ necorporal este scos din evidenta la cedare sau atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

Imobilizarile necorporale se amortizeaza, de regula, intr-o perioada de maximum 5 ani.

6.5. Imobilizarile corporale

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

- sunt detinute de o entitate pentru a fi utilizate in productia de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a fi folosite in scopuri administrative;
- 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, (la un interval de 3 ani) grupa terenuri si cladiri, existente la sfarsitul exercitiului financiar, fara a reflecta in contabilitate a rezultatului acesteia. Cresterea de valoare rezultata ca surplus de reevaluare, a fost inregistrata pana la sfarsitul anului 2013 in componenta 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 raportat 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. Iar evaluarile efectuate in 2016 si 2019 care nu au fost operate in contabilitate au fost transmise catre Directiile de taxe si impozite locale pe raza carora se afla imobilizarile respective.

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 reevaluat la sfarsitului exercitiului financiar la cursul B.N.R.

Dobanda neajunsa la scadenta, aferenta contractelor de leasing incheiate in calitate de utilizator, este reflectata in conturile din afara bilantului.

6.10. Stocuri

Stocurile sunt active circulante :

- detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii ;
- detinute pentru a fi folosite in productie in vederea realizarii produselor finite destinate vanzarii ;
- materii prime, materiale si alte consumabile care urmeaza sa fie folosite in procesul de productie sau pentru prestarea de servicii.

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

Activele de natura stocurilor nu sunt reflectate in bilant la o valoare mai mare decat valoarea care se poate obtine prin utilizarea sau vanzarea lor. In acest scop, valoarea stocurilor se diminueaza pana la valoarea realizabila neta, prin reflectarea unei ajustari pentru depreciere.

Conform Reglementarilor contabile aprobate prin O.M.F.P. nr. 1802/2014, prin valoare realizabila neta se intelege pretul de vanzare estimat care ar putea fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, minus costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si costurile estimate necesare vanzarii.

6.11. Creantele comerciale

Creantele sunt prezentate in bilant la valoarea istorica. Pentru creantele incerte sunt constituite provizioane integral.

Pierderea finala poate varia fata de ce se estimeaza ca provizion. In lipsa unor informatii credibile privitoare la situatia financiara a clientilor si datorita lipsei de mecanisme legale de colectare a creantelor de la clienti, estimarea pierderilor posibile devine incerta.

6.12. Investitii pe termen scurt

Titlurile pe termen scurt (actiuni si alte investitii financiare) admise la tranzactionare pe o piata reglementata se evalueaza la valoarea de cotation din ultima zi de tranzactionare, iar cele netranzactionate la costul istoric mai putin eventualele ajustari pentru pierdere de valoare.

Conform O.M.F.P. nr. 1802/2014 depozitele pe termen scurt se incadreaza in investitii pe termen scurt.

6.13. Subventii

SC COCOR SA nu a beneficiat de subventii pentru investitii sau pentru activitatea curenta.

6.14. Numerar si asimilate

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si disponibilul in conturi la banci. Conturile la banci in devize sunt prezentate in lei, conversia fiind realizata la cursul de schimb valabil la data raportarii.

Operatiunile de vanzare-cumparare de valuta se inregistreaza in contabilitate la cursul utilizat de banca comerciala la care se efectueaza licitatia cu valuta, fara ca acestea sa genereze in contabilitate diferente de curs valutar.

6.15. Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt transformate in lei la o rata de schimb valabila la data tranzactiei. Activele si pasivele exprimate in valuta lunar si la data intocmirii bilantului sunt transformate in lei utilizand ratele de schimb valabile la sfarsitul perioadei. Castigurile sau pierderile rezultate din aceste conversii valutare sunt incluse in contul de profit si pierdere.

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

Valuta	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
EUR	4.9481	4.9474	4.9746	4.9741	5.0985
USD	4.3707	4.6346	4.4958	4.7768	4.3417

6.16. Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente.

6.17. Active si 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.

Activele 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 revizuiesc 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 Notă 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 cheltuielă pe măsura prestării serviciilor.

Beneficii post-angajare: Atât 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 2025 rezultatul net pe acțiune a fost de $2\,811\,755 / 301\,691 = 9.32$ lei pe acțiune.

6.23. Managementul riscului financiar

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 se confruntă cu un risc minor de nerambursare a creditelor contractate.

În exercitiul financiar 2025 societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii generate de activitatea curentă. Societatea are angajat un pachet de credite care la sfârșitul anului avea valoarea de 1 975 245.79 eur.

La 31.12.2025 societatea avea achitat în avans ratele la credit până la rata din 06.12. 2027 .

Riscul valutar

Riscul valutar este riscul fluctuării încasărilor datorită fluctuației cursului valutar. Ca urmare a agravării condițiilor de piață și a instabilității economice societatea încheie contractele pentru magazinul Cocor cât și pentru celelalte spații comerciale în euro. Datorită încheierii viitoarelor contracte în euro, societatea se va confrunta cu un risc valutar minim, existând totuși posibilitatea ca profiturile viitoare ale societății să fie afectate de deprecierea monedei naționale ca urmare a reevaluării pachetului de credite la sfârșitul fiecărei luni și recunoașterea pe cheltuielile exercitiului curent a diferentelor nefavorabile de curs.

Riscul de rată a dobânzii

Riscul ratei dobânzii la fluxul de trezorerie 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 6M plus o marjă procentuală pe an.

Gradul de indatorare al societatii la 31.12.2025 calculat ca raport între capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de 10.86 % in scadere fata de anul 2024 cand a fost de 13 %. (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 2025

(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 tip spa, spatii pentru alimentatie publica si hipermarketuri, concentrate in centre comerciale complexe

NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI

a. Actiuni

La data de 31.12.2025, capitalul social subscris si varsat este de 12.067.640 lei, echivalent a **2 366 900.07 eur** la cursul din 31.12.2025 ..

Capitalul social este divizat in 301.691 actiuni, cu o valoare nominala de 40 lei/ actiune.

Structura actionariatului S.C. COCOR S.A. la 31.12.2025 este :

Nume actionar	Nr.actiuni	% in total
URSAN LIVIU	44,747	14.8321
STOICA DANIEL	44,221	14.6577
Alti actionari persoane fizice	61,625	20.4265
BROADHURST INVESTMENTS LIMITED loc. NICOSIA CYP	40,188	13.3209
S.I.F. TRANSILVANIA loc. BRASOV jud. BRASOV	30,911	10.2459
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A. - BUCURESTI SECT.2	30,206	10.0122
Alti actionari persoane juridice	49,793	16.5046
TOTAL	301,691	100

Structura actionariatului pe grupe (persoane fizice si juridice) este :

Grupe de actionari	actiuni	lei	% in total
persoane fizice	150,593	6,023,720	49.9163
persoane juridice	151,098	6,043,920	50.0837
TOTAL	301,691	12,067,640	100

b. Obligatiuni

De la infiintare si pana la data de 31.12.2025 societatea nu a emis obligatiuni.

NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Indicatori privind salariatii	2024	2025
- conducere	4	4
- personal administrativ	21	26
Total	25	30
Salarii brute aferente exercitiului financiar	1,273,279	1,545,522
Cheltuieli cu tichetele de masa	171,685	266,539
Cheltuieli cu asigurarile sociale	91,568	111,146
Total cheltuieli cu personalul	1,536,532	1,923,207

In anul 2025 componenta consiliului de administratie aprobata in Hotararea AGOA din 28.03.2022 a fost urmatoarea :
- Popescu Management SRL prin reprezentant dl. Pricopie Cristian Claudiu –presedinte al consiliului de administratie ;

- Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel –vicepresedinte al consiliului de administratie ;
- Buica Nicusor Marian – membru ;
- Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin membru comitet audit ;
- Moise Catalin Teodor Membru in comitetul de audit .

Presedintele Consiliului de administratie al societatii este S.C. Popescu Management S.R.L. prin reprezentant permanent dl Pricopie Cristian Claudiu 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 membrilor Consiliului de Administratie au fost in suma de 1000 lei/luna + TVA..

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

presedinte - suma de 8 000 eur net/luna in perioada 01.01-30.04.2025 si 13 000eur in perioada 01.05-31.12.2025.

vicepresedinte - suma de 4000 eur net/luna

membru comitetul de audit - suma de 500 lei net/luna.

In anul 2025 au fost achitate catre administratorii societatii urmatoarele sume brute (includ taxe si impozite):

Societatea de administrare	Cod fiscal	Nume prenume administrator	Sume achitate in 2025 lei
TURNOVER ABC SRL	RO6640017	Besliu Aurel	304,900
POPESCU MANAGEMENT SRL	RO26443753	Pricopie Cristian Claudiu	1,199,377
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Balan Constantin	21,575
		Buica Nicusor Marian	12000
		Moise Catalin Teodor	18,000
		Total	1,555,852

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICI - FINANCIARI

Denumire indicator	Formula de calcul al indicatorului	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Indicatori de lichiditate						
Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	4.42	5.79	2.29	2.97	2.34
Indicatori de risc						
Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat*100 / Capi.angajat	25.85	0.21	17.13	10.82	8.07
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit br.+chelt.cu dob. / Chelt.cu dob.	1.85	5.26	3.34	7.59	6.70
Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)						
Viteza de rotatie a debit.clienti (zile)	Sold med.clienti *365/ Cifra de afaceri	201.45	164.74	129.28	102.37	150.72
Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold medi.furniz*365./Achizitii de bunuri si servicii	45.37	38.3	29.83	26.13	65.01
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.11	0.11	0.12	0.14	0.13
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.11	0.11	0.12	0.15	0.12
Indicatori de profitabilitate						
Rentabilitatea capitalului angajat	Prof.inaintea pl.dob.si imp.pe prof./ Cap.soc.	0.02	0.37	0.34	0.61	0.33

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 de baza din 22.02.1997 sub simbolul COCR. Incepand din 2015 piata de tranzactionare este AeRO, platforma lansată de Bursa de Valori București ce ar urma să ajungă la o

capitalizare bursieră de 700-800 milioane dolari după ce aproximativ 300-350 firme de pe Rasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de tranzacționare. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută în condițiile legii de SC Depozitarul Central SA. Informații privind relațiile societății cu partile afiliate - Detalii privind tranzacțiile cu partii afiliate și natura relațiilor cu acestea sunt prezentate în Nota 17.

Informații referitoare la cifra de afaceri

În anul 2025 societatea a înregistrat o valoare a cifrei de afaceri de **16 873 900 lei** în euro la cursul din 31.12.2025 este 3 309 581,23 eur.

Denumire indicator	Structura cifrei de afaceri pe ani în lei :				
	2021	2022	2023	2024	2025
Venituri din chirii lei	5,893,769	7,225,637	7,819,759	9,158,760	9,933,453
Ven.din parcare și mentenanță lei	2,291,587	1,889,941	2,030,983	3,399,241	3,752,020
Venituri din vânzarea marfurilor lei	516,594	755,129	442,698	940,581	682,833
Venituri din reclama publicitate lei	2,956,625	4,326,491	4,723,494	4,761,676	2,505,594
Cifra de afaceri	11,658,575	14,197,198	15,016,934	18,260,258	16,873,900

Informații privind calculul impozitului pe profit pe anul 2025

Denumire indicator	RON
1. Profitul / Pierdere brut(a)	3,348,787
Elemente similare veniturilor	0
Ch.din pierderi din creanțe și deb.div.(654)	0
Venituri din ajust.deprecieri activ. (7814)	0
Amortizarea fiscală	-2,605,807
-Amortizarea contabilă	2,605,807
Amenzi și penalități către stat	0
Chelt.protocol >2%din profit+ch.protocol	0
Ch.transport 50% nedeductibile	7,661
Venit.din ajust.pt.deprecieri active circ.(7814) neimp.	0
Alte cheltuieli nedeductibile	0
4. Profit impozabil	3,356,448
5. Pierdere fiscală din anii precedenți	0
6. Impozit pe profit 16% (0.16x 4)	537,032
Cifra de afaceri	16,873,900
7. Spons.min.(0.75% din C.A.și 20%Imp.pr.)	107,406
8. Impozit pe profit curent (6-7)	429,625
Bonificație 10% cf.OUG 33/20	0
9. Achitat în cursul anului	389,425
10. Rest de achitat (8-9)	40,200

Sponsorizari:	Lei
AS.SAD	24,100
PAROHIA UDRICANI	30,000
PRIMARIA SUHARAU	53,306
TOTAL SPONSORIZARI EFECTUATE ÎN 2025	107,406

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 2025 venituri sau cheltuieli extraordinare.

Onorariile platite auditorilor :

Auditarea situatiilor financiare individuale la 31.12.2025 se face in baza Contractului nr.495/05.04.2023 de catre **Informatic Trust S.R.L.** cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaci nr. 10,Camera 1 ,parter Sector 3,Bucuresti inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/337/1994 avand cod de inregistrare fiscala **RO5125803**, membru activ al Camerei Auditorilor Financiar din Romania . Valoarea anuala a contractului este de 1680 euro plus TVA.

NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

Fluxurilor de numerar si echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	Realizat in anii :	
	2024	2025
Profit brut	6,304,048	3348787
Eliminarea ven/chelt. Nemonetare	0	0
Amortizari + deprecieri imob. / reevaluari/corectii	1,546,313	2605807
Eliminarea ven/chelt care apartin activ.de investitii sau finantare	0	0
Venituri din dobanzi	57	57
Cheltuieli cu dobanzile	-963,929	-587266
Cheltuieli cu imobilizarile cedate	0	0
Eliminarea efectelor contabilitatii de angajamente	0	0
Variatia creantelor	-74,087	477881
Variatia stocurilor	-73914	-69177
Variatia datoriilor comerciale cu personalul si alte datorii	-257,021	798529
Variatia datoriilor catre stat	-10,994	-130298
Flux de trezorerie din exploatare	6,470,473	6444320
ACTIVITATEA DE INVESTITII		
Achizitii de imobilizari necorporale		0
Achizitii de imobilizari corporale	-478,445	-3015537
Incasari din cedarea imobilizarilor corporale		0
Dobanzi incasate		0
Flux de trezorerie din activitatea de investitii		-3015537
ACTIVITATEA DE FINANTARE		
Variatia datoriilor financiare	-4841056	-3026566
Dobanzi platite	-963929	-587266
Flux de numerar din activitatea de finantare	-5804985	-3613832
Total flux de numerar	665488	-185049
Numerar la inceputul perioadei	1411511	2076999
Numerar la sfarsitul perioadei	2076999	1891950

NOTA 17. ALTE INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN LUNG

Societatea detinea, la 31.12.2024 actiuni cotate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania, in suma de 166 306.62 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 buc.	Valoare lei la :	
			31.12.2024	31.12.2025
1	2	3	4	5
Unirea	SCDM	380	26600	26600
Bucur Obor	BUCU	201	2633.1	2633.1
Semrom Oltenia	SEOL	159,382	137068.52	137068.52
Total		x	166306.62	166306.62

In conformitate cu OMFP 1802/2014 investitiile financiare reprezentand actiuni sunt inregistrate la costul istoric iar vanzarile sunt scazute in contabilitate la costul mediu ponderat.

NOTA 18. 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 :

DECONTARI CU ENTITATILE AFILIATE

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/ Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2025	Volumul tranzact. desfasura. in 2025	Sold la 31.12.2025
1	COCOR TURISM SA	CREANTA	Contract de imprumut	3,303,178	0	3,303,178
		CREANTA	Participare la majorare capital social neinregistrata la Registrul Comertului	25,834,653	0	25,834,653
		CREANTA	Dobanda	436,932	0	436,932
		CREANTA	Suma inscrisa la masa credala	13,830	582071	595,901
		DATORIE	Cumparari diverse-furnizor	0	20603	20,603
		CREANTA	Cumparari diverse- client	25788	-37341	-11,553
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	0	-2044	-2,044
		DATORIE	Garantie contract inchiriere magazin	12,659	0	12,659
		CREANTA	Garantie contract inchiriere depozit	5,600	0	5,600
		DATORIE	Chirie inchiriere spatiu	0	0	0

ADMINISTRATOR,
Popescu Management SRL
prin dl. Pricopie Cristian Claudiu

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	Rezultat curent lei	Total capitaluri lei
0	1	2	3	4	5	6	7	8
Sold la 01.01. 2025	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	9,868,984	5,293,329	118,390,927
Inregistrat rezultat reportat	0	0	0	0	0	5,293,329	-5,293,329	0
Corectii pe seama rezult.reportat	0	0	0	0	0	0	0	0
Crestere,descre.(+ -) in cursul anului	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezultatul curent	0	0	0	0	0	0	2,811,755	2,811,755
Sold la 31.12. 2025	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	15,162,313	2,811,755	121,202,682

NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de active	Valoarea bruta				Ajustari de valoare				Total sold bilanțier la :	
	Sold la 01.01.2025	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2025	Sold la 01.01.2025	Deprec.	Reduc.	Sold la 31.12.2025	01.01.2025	31.12.2025
	1	2	3	4= 1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	9= 1-5	10= 4-8
1. Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licente	8,053,581	0	0	8,053,581	8,053,581	0	0	8,053,581	0	0
3. Alte imob. necorp.-prog.	239,361	300	0	239,661	239,361	0	0	239,361	0	300
TOTAL IMOB. NECORPOR.	8,292,942	300	0	8,293,242	8,292,942	0	0	8,292,942	0	300
1. Terenuri	52,449,368	0	0	52,449,368	0	0	0	0	52,449,368	52,449,368
2. Constructii	52,096,174	0	0	52,096,174	18,154,387	986,625	0	19,141,012	33,941,787	32,955,162
3. Instalatii tehnice si masini	10,271,299	63,208	0	10,334,507	10,180,649	1,226	0	10,181,875	90,650	152,632
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	71,176	4,646,098	0	4,717,274	53,864	1,617,956	0	1,671,820	17,312	3,045,454
5. Av.si imob.corp. in curs	1,679,609	1,035,094	2,629,609	85,094	0	0	0	0	1,679,609	85,094
TOTAL IMOB. CORPORALE	116,567,626	5,744,400	2,629,609	119,682,417	28,388,900	2,605,807	0	30,994,707	88,178,726	88,687,710
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	8,982,999	0	0	8,982,999	0	0	0	0	8,982,999	8,982,999
2. Alte titluri immobilizate	436,931	0	0	436,931	0	0	0	0	436,931	436,931
3. Imprum.acord.entif.pe baza de interese	28,971,529	0	12,447	28,959,082	0	0	0	0	28,971,529	28,959,082
4. Garantii furnizor	174,476	0	0	174,476	0	0	0	0	174,476	174,476
TOTAL IMOB. FINANCIARE	38,565,935	0	12,447	38,553,488	0	0	0	0	38,565,935	38,553,488
ACTIVE IMOB. TOTAL	163,426,503	5,744,700	2,642,056	166,529,147	36,681,842	2,605,807	0	39,287,649	126,744,661	127,241,498

A. SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE

- Valoare ramasa la 31.12.2025 este de 300 lei.

B. SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE :

-Terenuri si amenajari de terenuri in valoare de 52 449 368 lei sunt :

Nr. Crt.	Amplasare teren	Suprafata mp	Valoare la 31.12.2025
1	Strl.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti	3,048.67	47,219,021
2	BdUnirii nr 27, Bucuresti SUBSOL	51.04	713,743
3	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	33.54	469,023
4	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	5.6	78,311
7	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	3.23	45,168
8	BdUnirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	16.8	234,931
9	BdUnirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	116.33	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	21.78	341,909
11	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 2	24.45	304,571
12	Splaiul Independentei nr.2 M.	79.88	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	37.5	298,890
Total		3,438.82	52,449,368

Constructiile in valoare de 52 096 174 lei sunt :

Nr. Crt.	Denumire constructiei	Durata in luni		Valoare la 31.12.2025
		de amorti.	ramasa	
1	MAG.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	469	325	46,753,225
2	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	232	88	1,674,166
3	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	232	88	506,794
4	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	232	88	84,543
7	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	232	88	49,213
8	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	232	88	253,777
9	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	232	88	732,270
10	CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	232	88	379,239
11	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	232	88	1,146,768
12	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 P.Lot 2	232	88	312,783
13	CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	0	203,396
Total:				52,096,174

-Instalatii ,echipamente tehnologice si mijl.de transport :

Denumirea instalatiei si a mijl. de transport	Valoare la 31.12.2025
Echipamente tehnologice	9,825,252
Aparate inst.de masura si control	227,210
Instalatii si mijl.de transport	282045
Total instalatii si mijl.transport	10,334,507
Mobilier si aparate de birotica	4,717,274
Total	15,051,781

C SITUATIA IMOBILIZARILOR FINANCIARE :

Imobilizari in curs - executie mediafatada: 85 094 lei .

- Titluri de participare detinute la societatile afiliate din grup, are un sold debitor de **8.982.998 lei** ;
 - Imprumut acordat societatii Cocor Turism S.A. in valoare de 29 125 384 lei ;
 - Dobanda aferenta creantei Cocor Turism S.A. in valoare de 436 932 lei ;
- Alte creante imobilizate (garantii la furnizorii de servicii) 8 174 lei.
TOTAL IMOBILIZARI FINANCIARE 38 553 488 lei .

Activele imobilizate in valoare neta se prezinta astfel :

Denumire imobilizare	Valoare bruta la 31.12.2025 lei	Amortizare cumulata	Valoare neta la 31.12.2025 lei
IMOBILIZARI NECORPORALE	8,292,942	8,292,942	0
TERENURI	52,449,368	0	52,449,368
CONSTRUCTII	52,096,174	19,141,012	32,955,162
Instalatii tehnice si masini	10,334,507	10,181,875	152,632
Alte instalatii si mobilier mediafatada	4,717,274	953,816	3,763,458
IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS	85,094	0	85,094
Titluri de participare la afiliati (Cocor Turism)	8,982,999	0	8,982,999
IMOBILIZARI FINANCIARE	29,570,489	0	29,570,489
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	166,528,847	38,569,645	127,959,202

NOTA 2. PROVIZIOANE

In cursul anului 2025 societatea nu a inregistrat provizioane .

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2025 profit net in valoare de 2 811 755 lei .

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul net realizat in anul 2025 sa ramana nerepartizat urmand sa se achite ratele in avans la creditul luat de la Banca Transilvania S.A. , astfel se va diminua cheltuielile cu dobanda pe viitor precum si refinantarea capitalului la Cocor Turism S.A..

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea a inregistrat in cursul anului 2025 ca rezultat din exploatare : profit brut din exploatare in valoare de 4 682 222 lei .

Dinamica rezultatului din exploatare in perioada 2020 - 2025 se prezinta astfel :

Indicatorul	An 2021	An 2022	An 2023	An 2024	An 2025
Cifra de afaceri	11,658,575	14,197,198	15,016,934	18,260,258	16,873,900
Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	7,972,242	8,485,625	9,146,558	9,873,912	10,657,362
Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri	3,686,333	5,711,573	5,870,376	8,386,346	6,216,538
Cheltuieli de desfacere	516,595	371,791	772,428	45,136	333,512
Cheltuieli generale de administratie	846,208	926,394	1,051,453	1,036,910	1,943,468
Alte venituri din exploatare	16,548	1,548	74,931	7,215	0
Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	2,340,078	4,414,936	4,121,426	7,311,515	3,939,558

NOTA 5. SITUAȚIA CREANTELOR SI DATORIILOR :
A. Situația creanțelor la 31.12.2025 :

Denumire creante	Sold lei la :		Vechime creanta	
	01.01.2025	31.12.2025	< an	> an
Clients	6,795,710	7,139,668	5,526,118	1,613,550
Ajustari clienti incerti	-1,613,550	-1,613,550	0	0
Clients fac.de intocmit	0	0	0	0
Creante TVA neexig.	0	0	0	0
Alte creante cu pers.	83012	116,841	116,841	0
Debitori diversi	49,962	150,055	141,903	8,152
Ajustari debitori diversi	-8,152	-8,152	0	0
Furnizori debitori	60,045	60,046	60,046	0
Total creante Bilant F10.Rd.06	5,367,027	5,844,908	5,844,908	1,621,702

B. Situația datoriilor la 31.12.2025 :

Datorii	Sold la data :		Termen de exigibilitate	
	01.01.2025	31.12.2025	Sub 1 an	1 - 5 ani
Credit Banca Transilvania	12,805,284	9,778,718	0	9,778,718
Sume datorate instit. de credit	12,805,284	9,778,718	0	9,778,718
Furnizori	921,902	798,112	798,112	0
Furnizori facturi nesosite	656,152	1,743,703	1,743,703	0
Datorii comerciale	1,578,054	2,541,815	2,541,815	0
Alte imprumuturi si dat.asimilate	363,265	363,266	363,266	0
Clients creditor	111,949	108,468	108,468	
Creditori diversi	46,435	5,483	5,483	0
TVA de plata	228,642	172,776	172,776	
Datorii cu salariile	50,149	57,184	57,184	
Datorii cu contributiile salariale	4,452	16,551	16,551	0
Datorii cu impozitul pe salarii	8,141	8,141	8,141	
Alte taxe si impozite	13,792	27,191	27,191	
Impozit pe profit	178,226	40,201	40,201	
TOTAL rd.13 +rd.16 din F10	15,388,389	13,119,794	3,341,076	9,778,718

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

6.1. Bazele prezentării:

Legea contabilității 82/1991 modificată de Legea 163/2018

Legea 31/1990 cu modificările aduse de Legea 1/2005 OMFP nr 1802/2014 ,OMFP 2844/2016 , OMFP 3103/2017, OMFP 3456/2018 si OMFP 1243/2018

In conformitate cu prevederile OMFP 470/2018 entitățile care, la data bilanțului nu depășesc limitele a cel puțin două dintre următoarele trei criterii - a) totalul activelor: <17 500 000 lei ,b) cifra de afaceri :< 35 000 000 lei , c) numărul mediu de salariați < 50 sunt entități mici si intocmesc Situații financiare anuale care cuprind ::

- 1.bilanțul contabil,
- 2.contul de profit si pierdere,

3.note explicative la situatiile financiare anuale
si optional :

- situatia modificarilor capitalului propriu,
- situatia fluxurilor de trezorerie .

S.C. COCOR S.A.se incadreaza in aceasta categorie indeplinind doua din cele trei criterii respective cifra de afaceri < 35 000 000 lei si nr.de personal <50).

Aceste situatii au fost intocmite pe baza inregistrarilor contabile efectuate in conformitate cu OMFP 1802/2014 si prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991.

Moneda functionala pentru inregistrarile contabile este leul romanesc.

Intocmirea situatiilor financiare necesita ca managementul sa elaboreze estimari si ipoteze ce afecteaza sumele raportate ca active si datorii, angajamentele in favoarea societatii si cele facute de catre societate la data intocmirii situatiilor financiare, precum si sumele raportate ca venituri si cheltuieli pentru perioada de raportare.

Estimările sunt revizuite periodic si, pe masura ce devin necesare unele ajustari, acestea au impact asupra rezultatului din perioada in care devin cunoscute.

6.2. Bazele contabilitatii si a raportarilor contabile

Situatiile financiare sunt bazate pe inregistrarile contabile ale societatii, intocmite pe baza urmatoarelor principii si reguli contabile:

- Principiul continuitatii activitatii;
- Principiul permanentei metodelor;
- Principiul prudentei;
- Principiul independentei exercitiului;
- Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si de pasiv;
- Principiul intangibilitatii;
- Principiul necompensarii;
- Principiul prevalentei economicului asupra juridicului;
- Principiul pragului de semnificatie.

Inregistrarile contabile care stau la baza intocmirii situatiilor financiare sunt exprimate in moneda nationala (RON) si au la baza principiul costului istoric (cu exceptia terenurilor si a cladirilor care sunt reevaluate periodic la valoarea justa).

6.3. Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii care presupune faptul ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii administratorul analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar.

Societatea a realizat un **profit brut in valoare de 3 348 787 lei** in cursul exercitiului financiar incheiat la 31.12.2025..

Avand in vedere informatiile prezentate in Notele explicative 6 Titlul "Managementul riscului financiar", In anul analizat Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate . Conducerea Societatii este increzatoare in continuitatea activitatii Societatii ca urmare a masurilor intreprinse privind plata in avans a ratelor la creditu catre Banca Transilvania .

6.4. Imobilizarile necorporale

Un activ necorporal este un activ nemonetar, identificabil, fara suport material si detinut in scopul utilizarii in procesul de productie sau furnizare de bunuri sau servicii, pentru a fi inchiriat tertilor sau pentru scopuri administrative.

Un activ este recunoscut in bilant, daca:

- costul activului poate fi evaluat in mod credibil;
- se estimeaza ca va genera beneficii economice pentru entitate.

Un activ necorporal este recunoscut de societate daca si numai daca:

- este probabil ca societatea sa obtina beneficii economice viitoare care pot fi atribuite activului respectiv;
- costul activului poate fi masurat in mod corect.

In cadrul imobilizarilor necorporale se cuprind:

- cheltuielile de constituire;
- cheltuielile de dezvoltare;
- concesiunile, brevetele, licentele, marcele comerciale, drepturile si activele similare, cu exceptia celor create intern de entitate;
- alte imobilizari necorporale;
- avansurile si imobilizarile necorporale in curs de executie.

In cadrul avansurilor si altor imobilizari necorporale se inregistreaza avansurile acordate furnizorilor de imobilizari necorporale, programele informatice create de entitate sau achizitionate de la terti, pentru necesitatile proprii de utilizare, precum si alte imobilizari necorporale.

Imobilizarile necorporale in curs de executie reprezinta imobilizarile necorporale neterminate pana la sfarsitul perioadei, evaluate la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz.

Un activ necorporal se inregistreaza initial la costul de achizitie sau de productie, asa cum sunt definite in Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale prin O.M.F.P. nr. 1802/2014 .

Un element necorporal raportat drept cheltuiala într-o perioada nu poate fi recunoscut ulterior ca parte din costul unui activ necorporal. Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ necorporal după cumpararea sau finalizarea acestuia se înregistrează în conturile de cheltuieli atunci când sunt efectuate.

Cheltuielile ulterioare vor majora costul activului necorporal atunci când este probabil ca 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.

6.5. Imobilizările corporale

Imobilizările corporale reprezintă active care:

- sunt deținute de o entitate pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative;
- sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Imobilizările corporale cuprind: terenuri și construcții; instalații tehnice și mașini; alte instalații, utilaje și mobilier; avansuri și imobilizări corporale în curs de execuție.

Imobilizările corporale deținute în baza unui contract de leasing se evidențiază în contabilitate în funcție de natura contractului de leasing, stabilită potrivit legii, cu respectarea principiului prevalenței economice asupra juridicului.

În cadrul imobilizărilor corporale sunt evidențiate în mod distinct imobilizările corporale în curs de execuție.

Imobilizările corporale recunoscute ca active sunt evaluate la costul de achiziție.

Toate imobilizările corporale, cu excepția terenurilor sunt amortizate conform duratelor de utilizare economică care se situează în intervalul stabilit prin H.G. nr. 2.139/2004 și corespund duratei fiscale.

Entitatea amortizează imobilizările corporale utilizând regimul de amortizare liniară.

Investiția în curs se amortizează începând cu momentul punerii în funcțiune.

Costul reparațiilor efectuate la imobilizările corporale, în scopul asigurării utilizării continue a acestora, este recunoscut ca o cheltuială în perioada în care este efectuată. Cheltuielile ulterioare aferente unei imobilizări corporale sunt recunoscute, de regulă, drept cheltuieli în perioada în care au fost efectuate.

Sunt recunoscute ca o componentă a activului investițiile efectuate la imobilizările corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. Acestea au ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și conduc la obținerea de beneficii economice viitoare, suplimentare față de cele estimate inițial. Obținerea de beneficii se realizează fie direct prin creșterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare.

O imobilizare corporală se prezintă în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Entitatea procedează la reevaluarea imobilizărilor corporale, (la un interval de 3 ani) grupa terenuri și clădiri, existente la sfârșitul exercitiului financiar, fără a reflecta în contabilitate a rezultatului acesteia. Creșterea de valoare rezultată ca surplus de reevaluare, a fost înregistrată până la sfârșitul anului 2013 în componenta capitalurilor proprii.

Societatea transferă surplusul din reevaluare inclus în capitalurile proprii direct în rezerve, atunci când surplusul este realizat. Întregul surplus poate fi realizat prin casarea sau vânzarea activului.

Transferul din surplusul de reevaluare în 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 reevaluări în baza H.G. 534/1994 la septembrie 2005, în baza H.G. 1553/2003 la 31.12.2003, la 31.12.2005 pentru toate imobilizările corporale deținute și la 31.12.2008, 31.12.2011, 31.12.2013 pentru grupa terenuri și clădiri. În evaluările efectuate în 2016 și 2019 care nu au fost operate în contabilitate au fost transmise către Direcțiile de taxe și impozite locale pe raza cărora se afla imobilizările respective.

6.6. Imobilizările corporale în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate în regie proprie sau în antrepriza. Acestea se evaluează la costul de producție sau costul de achiziție, după caz. Imobilizările corporale în curs de execuție se trec în categoria imobilizărilor finalizate după recepția, darea în folosință sau punerea în funcțiune a acestora, după caz.

Costul unei imobilizări corporale construite în regie proprie este determinat folosind aceleași principii ca și pentru un activ achiziționat. Orice profituri interne sunt eliminate din calculul costului acelui activ. În mod similar, cheltuiala reprezentând rețuturi, manopera sau alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum și pierderile care au apărut în cursul construcției în regie proprie a activului nu sunt incluse în costul activului.

6.7. Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare, alte investiții deținute ca imobilizări, alte împrumuturi.

În conturile de creanțe reprezentând împrumuturi acordate se înregistrează sumele acordate terților în baza unor contracte pentru care entitatea percepe dobânzi, potrivit legii.

La alte împrumuturi acordate se cuprind garanțiile, depozitele și cautiunile depuse de entitate la terți.

Pentru creanțele imobilizate, cu scadența mai mare de un an, în Bilanț, la poziția Imobilizări financiare, este prezentată numai partea cu scadența mai mare de 12 luni, diferența urmând a fi reflectată la creanțe.

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 sfarsitul exercitiului financiar la cursul B.N.R.

Dobanda neajunsa la scadenta, aferenta contractelor de leasing incheiate in calitate de utilizator, este reflectata in conturile din afara bilantului.

6.10. Stocuri

Stocurile sunt active circulante :

- detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii ;
- detinute pentru a fi folosite in productie in vederea realizarii produselor finite destinate vanzarii ;
- materii prime, materiale si alte consumabile care urmeaza sa fie folosite in procesul de productie sau pentru prestarea de servicii.

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

Activele de natura stocurilor nu sunt reflectate in bilant la o valoare mai mare decat valoarea care se poate obtine prin utilizarea sau vanzarea lor. In acest scop, valoarea stocurilor se diminueaza pana la valoarea realizabila neta, prin reflectarea unei ajustari pentru depreciere.

Conform Reglementarilor contabile aprobate prin O.M.F.P. nr. 1802/2014, prin valoare realizabila neta se intelege pretul de vanzare estimat care ar putea fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, minus costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si costurile estimate necesare vanzarii.

6.11. Creantele comerciale

Creantele sunt prezentate in bilant la valoarea istorica. Pentru creantele incerte sunt constituite provizioane integral.

Pierderea finala poate varia fata de ce se estimeaza ca provizion. In lipsa unor informatii credibile privitoare la situatia financiara a clientilor si datorita lipsei de mecanisme legale de colectare a creantelor de la clienti, estimarea pierderilor posibile devine incerta.

6.12. Investitii pe termen scurt

Titlurile pe termen scurt (actiuni si alte investitii financiare) admise la tranzactionare pe o piata reglementata se evalueaza la valoarea de cotation din ultima zi de tranzactionare, iar cele netranzactionate la costul istoric mai putin eventualele ajustari pentru pierdere de valoare.

Conform O.M.F.P. nr. 1802/2014 depozitele pe termen scurt se incadreaza in investitii pe termen scurt.

6.13. Subventii

SC COCOR SA nu a beneficiat de subventii pentru investitii sau pentru activitatea curenta.

6.14. Numerar si asimilate

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si disponibilul in conturi la banci. Conturile la banci in devize sunt prezentate in lei, conversia fiind realizata la cursul de schimb valabil la data raportarii.

Operatiunile de vanzare-cumparare de valuta se inregistreaza in contabilitate la cursul utilizat de banca comerciala la care se efectueaza licitatia cu valuta, fara ca acestea sa genereze in contabilitate diferente de curs valutar.

6.15. Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt transformate in lei la o rata de schimb valabila la data tranzactiei. Activele si pasivele exprimate in valuta lunar si la data intocmirii bilantului sunt transformate in lei utilizand ratele de schimb valabile la sfarsitul perioadei. Castigurile sau pierderile rezultate din aceste conversii valutare sunt incluse in contul de profit si pierdere.

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

Valuta	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
EUR	4.9481	4.9474	4.9746	4.9741	5.0985
USD	4.3707	4.6346	4.4958	4.7768	4.3417

6.16. Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente.

6.17. Active si datorii contingente (angajamente)

Datoriile angajate nu sunt recunoscute in situatiile financiare. Ele sunt prezentate in note, cu exceptia situatiilor in care posibilitatea unei iesiri de resurse care cuprinde beneficii economice este indepartata.

Actiunile angajate nu sunt de asemenea recunoscute in situatiile financiare atasate, dar sunt prezentate daca o intrare de beneficii economice este probabila.

6.18. Provizioane

Provizioanele nu depasesc, din punct de vedere valoric, sumele care sunt necesare stingerii obligatiei curente la data bilantului.

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta.

Un provizion este recunoscut numai in momentul in care:

- o entitate are o obligatie curenta generata de un eveniment anterior;
- este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia respectiva; si
- poate fi realizata o estimare credibila a valorii obligatiei.

Daca aceste conditii nu sunt indeplinite, nu se recunoaste un provizion.

Provizionul pentru impozite se constituie pentru sumele viitoare de plata datorate bugetului de stat, in conditiile in care sumele respective nu apar reflectate ca datorie in relatia cu statul.

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

Provizioanele pentru impozite se revizuiesc la sfarsitul anului.

Rationamentul privind sumele ce urmeaza a fi transferate asupra veniturilor din reluarea provizioanelor, in fiecare perioada, se face aplicand criteriile de recunoastere si evaluare ale provizioanelor, prevazute de reglementarile contabile.

6.19. Evenimente ulterioare datei bilantului

Evenimentele ulterioare datei bilantului sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc intre data bilantului si data la care situatiile financiare anuale sunt autorizate pentru publicare.

Evenimentele ulterioare datei bilantului care furnizeaza informatii suplimentare in legatura cu pozitia societatii la data bilantului (evenimente care necesita ajustari) sunt reflectate in situatiile financiare. Evenimentele ulterioare datei bilantului care nu necesita ajustari sunt evidentiate in note, in cazul in care sunt semnificative.

6.20. Relatiile cu entitatile afiliate

Un partener de afaceri este considerat parte afiliata atunci cand prin participarea la capital, drepturi contractuale sau grad de rudenie poate controla, direct sau indirect sau poate influenta semnificativ activitatea Societatii.

De asemenea, in categoria partilor afiliate se includ si persoanele fizice care sunt actionari principali, fac parte din conducere sau sunt membri ai Consiliului de administratie sau ai familiilor angajatilor societatii.

Daca exista tranzactii intre entitati afiliate, acestea se prezinta intr-o Nota explicativa, care cuprinde : natura relatiei, tipul tranzactiei, valoarea tranzactiei.

6.21. Beneficiile angajatilor

Beneficii pe termen scurt: Beneficiile pe termen scurt ale angajatilor includ salarii si contributii pentru asigurari si protectie sociala. Beneficiile pe termen scurt ale salariatilor sunt recunoscute ca si cheltuiala pe masura prestarii serviciilor.

Beneficii post-angajare: Atat societatea, cat si angajatii sai sunt obligati prin lege sa contribuie la constituirea diverselor fonduri pentru asigurari si protectie sociala (fonduri de pensii, asigurari de sanatate, protectie a somerilor). Angajatorul nu are obligatia sa plateasca beneficii ulterioare salariatilor, singura obligatie fiind plata contributiilor datorate la termen. Aceste contributii catre bugetele asigurarii sociale se inregistreaza in contul de profit si pierdere pentru perioada aferenta.

6.22. Rezultatul de actiune

Rezultatul pe actiune prezentat in contul de profit este determinat ca raport intre profitul net si media ponderata a numarului de actiuni echivalente in anul respectiv.

Pentru anul 2025 rezultatul net pe actiune a fost de 2 811 755 / 301 691 = 9.32 lei pe actiune.

6.23. Managementul riscului financiar

Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca societatea sa nu poata executa obligatia asumata prin contract. Indicatorii economici specifici au valori care arata ca societatea se confrunta cu un risc minor de nerambursare a creditelor contractate.

In exercitiul financiar 2025 societatea si-a asigurat lichiditatea din surse proprii generate de activitatea curenta. Societatea are angajat un pachet de credite care la sfarsitul anului avea valoarea de 1 975 245.79 eur.

La 31.12.2025 societatea avea achitat in avans ratele la credit pana la rata din 06.12. 2027 .

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.

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 31.12.2025 calculat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de 10.86 % in scadere fata de anul 2024 cand a fost de 13 %. (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 2025

(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 tip spa, spatii pentru alimentatie publica si hipermarketuri, concentrate in centre comerciale complexe

NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI

a. Actiuni

La data de 31.12.2025, capitalul social subscris si varsat este de 12.067.640 lei, echivalent a **2 366 900.07 eur** la cursul din 31.12.2025 ..

Capitalul social este divizat in 301.691 actiuni, cu o valoare nominala de 40 lei/ actiune.

Structura actionariatului S.C. COCOR S.A. la 31.12.2025 este :

Nume actionar	Nr.actiuni	% in total
URSAN LIVIU	44,747	14.8321
STOICA DANIEL	44,221	14.6577
Alti actionari persoane fizice	61,625	20.4265
BROADHURST INVESTMENTS LIMITED loc. NICOSIA CYP	40,188	13.3209
S.I.F. TRANSILVANIA loc. BRASOV jud. BRASOV	30,911	10.2459
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A.- BUCURESTI SECT.2	30,206	10.0122
Alti actionari persoane juridice	49,793	16.5046
TOTAL	301,691	100

Structura actionariatului pe grupe (persoane fizice si juridice) este :

Grupe de actionari	actiuni	lei	% in total
persoane fizice	150,593	6,023,720	49.9163
persoane juridice	151,098	6,043,920	50.0837
TOTAL	301,691	12,067,640	100

b. Obligatiuni

De la infiintare si pana la data de 31.12.2025 societatea nu a emis obligatiuni.

NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Indicatori privind salariatii	2024	2025
- conducere	4	4
- personal administrativ	21	26
Total	25	30
Salarii brute aferente exercitiului financiar	1,273,279	1,545,522
Cheltuieli cu tichetele de masa	171,685	266,539
Cheltuieli cu asigurarile sociale	91,568	111,146
Total cheltuieli cu personalul	1,536,532	1,923,207

In anul 2025 componenta consiliului de administratie aprobata in Hotararea AGOA din 28.03.2022 a fost urmatoarea :
- Popescu Management SRL prin reprezentant dl. Pricopie Cristian Claudiu –presedinte al consiliului de administratie ;

- Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel –vicepresedinte al consiliului de administratie ;
- Buica Nicusor Marian – membru ;
- Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin membru comitet audit ;
- Moise Catalin Teodor Membru in comitetul de audit .

Presedintele Consiliului de administratie al societatii este S.C. Popescu Management S.R.L. prin reprezentant permanent dl Pricopie Cristian Claudiu 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 membrilor Consiliului de Administratie au fost in suma de 1000 lei/luna + TVA..

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

presedinte - suma de 8 000 eur net/luna in perioada 01.01-30.04.2025 si 13 000eur in perioada 01.05-31.12.2025.

vicepresedinte - suma de 4000 eur net/luna

membru comitetul de audit - suma de 500 lei net/luna.

In anul 2025 au fost achitate catre administratorii societatii urmatoarele sume brute (includ taxe si impozite):

Societatea de administrare	Cod fiscal	Nume prenume administrator	Sume achitate in 2025 lei
TURNOVER ABC SRL	RO6640017	Besliu Aurel	304,900
POPESCU MANAGEMENT SRL	RO26443753	Pricopie Cristian Claudiu	1,199,377
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Balan Constantin	21,575
		Buica Nicusor Marian	12000
		Moise Catalin Teodor	18,000
		Total	1,555,852

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICI - FINANCIARI

Denumire indicator	Formula de calcul al indicatorului	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Indicatori de lichiditate						
Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	4.42	5.79	2.29	2.97	2.34
Indicatori de risc						
Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat*100 / Capi.angajat	25.85	0.21	17.13	10.82	8.07
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit br.+chelt.cu dob. / Chelt.cu dob.	1.85	5.26	3.34	7.59	6.70
Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)						
Viteza de rotatie a debit.clienti (zile)	Sold med.clienti *365/ Cifra de afaceri	201.45	164.74	129.28	102.37	150.72
Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold medi.furniz*365./Achizitiile de bunuri si servicii	45.37	38.3	29.83	26.13	65.01
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.11	0.11	0.12	0.14	0.13
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.11	0.11	0.12	0.15	0.12
Indicatori de profitabilitate						
Rentabilitatea capitalului angajat	Prof.inaintea pl.dob.si imp.pe prof./ Cap.soc.	0.02	0.37	0.34	0.61	0.33

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 de baza din 22.02.1997 sub simbolul COCR. Incepand din 2015 piata de tranzactionare este AeRO, platforma lansată de Bursa de Valori București ce ar urma să ajungă la o

capitalizare bursieră de 700-800 milioane dolari după ce aproximativ 300-350 firme de pe Rasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de tranzacționare. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută în condițiile legii de SC Depozitarul Central SA. Informații privind relațiile societății cu partile afiliate - Detalii privind tranzacțiile cu partii afiliate și natura relațiilor cu acestea sunt prezentate în Nota 17 .

Informații referitoare la cifra de afaceri

În anul 2025 societatea a înregistrat o valoare a cifrei de afaceri de **16 873 900 lei** în euro la cursul din 31.12.2025 este 3 309 581,23 eur .

Denumire indicator	Structura cifrei de afaceri pe ani în lei :				
	2021	2022	2023	2024	2025
Venituri din chirii lei	5,893,769	7,225,637	7,819,759	9,158,760	9,933,453
Ven. din parcare și mentenanță lei	2,291,587	1,889,941	2,030,983	3,399,241	3,752,020
Venituri din vânzarea marfurilor lei	516,594	755,129	442,698	940,581	682,833
Venituri din reclama publicitate lei	2,956,625	4,326,491	4,723,494	4,761,676	2,505,594
Cifra de afaceri	11,658,575	14,197,198	15,016,934	18,260,258	16,873,900

Informații privind calculul impozitului pe profit pe anul 2025

Denumire indicator	RON
1. Profitul / Pierdere brut(a)	3,348,787
Elemente similare veniturilor	0
Ch. din pierderi din creanțe și deb. div. (654)	0
Venituri din ajust. depreciere activ. (7814)	0
Amortizarea fiscală	-2,605,807
-Amortizarea contabilă	2,605,807
Amenzi și penalități către stat	0
Chelt. protocol >2% din profit+ch. protocol	0
Ch. transport 50% nedeductibile	7,661
Venit. din ajust. pt. depreciere active circ. (7814) neimp.	0
Alte cheltuieli nedeductibile	0
4. Profit impozabil	3,356,448
5. Pierdere fiscală din anii precedenți	0
6. Impozit pe profit 16% (0.16x 4)	537,032
Cifra de afaceri	16,873,900
7. Spons. min. (0.75% din C.A. și 20% Imp. pr.)	107,406
8. Impozit pe profit curent (6-7)	429,625
Bonificație 10% cf. OUG 33/20	0
9. Achitat în cursul anului	389,425
10. Rest de achitat (8-9)	40,200

Sponsorizari:	Lei
AS.SAD	24,100
PAROHIA UDRICANI	30,000
PRIMARIA SUHARAU	53,306
TOTAL SPONSORIZARI EFECTUATE ÎN 2025	107,406

Conversii valutare :

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

Venituri si cheltuieli extraordinare : Societatea nu a inregistrat in anul 2025 venituri sau cheltuieli extraordinare.

Onorariile platite auditorilor :

Auditarea situatiilor financiare individuale la 31.12.2025 se face in baza Contractului nr.495/05.04.2023 de catre **Informatic Trust S.R.L.** cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, Camera 1 ,parter Sector 3,Bucuresti inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/337/1994 avand cod de inregistrare fiscala **RO5125803**, membru activ al Camerei Auditorilor Financiar din Romania . Valoarea anuala a contractului este de 1680 euro plus TVA.

NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

Fluxurilor de numerar si echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	Realizat in anii :	
	2024	2025
Profit brut	6,304,048	3348787
Eliminarea ven/chelt. Nemonetare	0	0
Amortizari + deprecieri imob. / reevaluari/corectii	1,546,313	2605807
Eliminarea ven/chelt care apartin activ.de investitii sau finantare	0	0
Venituri din dobanzi	57	57
Cheltuieli cu dobanzile	-963,929	-587266
Cheltuieli cu imobilizarile cedate	0	0
Eliminarea efectelor contabilitatii de angajamente	0	0
Variatia creantelor	-74,087	477881
Variatia stocurilor	-73914	-69177
Variatia datoriilor comerciale cu personalul si alte datorii	-257,021	798529
Variatia datoriilor catre stat	-10,994	-130298
Flux de trezorerie din exploatare	6,470,473	6444320
ACTIVITATEA DE INVESTITII		
Achizitii de imobilizari necorporale		0
Achizitii de imobilizari corporale	-478,445	-3015537
Incasari din cedarea imobilizarilor corporale		0
Dobanzi incasate		0
Flux de trezorerie din activitatea de investitii		-3015537
ACTIVITATEA DE FINANTARE		
Variatia datoriilor financiare	-4841056	-3026566
Dobanzi platite	-963929	-587266
Flux de numerar din activitatea de finantare	-5804985	-3613832
Total flux de numerar	665488	-185049
Numerar la inceputul perioadei	1411511	2076999
Numerar la sfarsitul perioadei	2076999	1891950

Disponibilitati banesti	Casa si conturile la banci RON				
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
CASA	20,957	48,381	53,010	22,321	43,937
BANCI din care in :	1,537,068	1,763,799	1,358,501	2,054,678	1,848,013
conturi in LEI	261,802	716,214	305,804	1,017,475	810,559
conturi in EURO	1,275,266	1,047,585	1,052,697	1,037,203	1,037,454
TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI	1,558,025	1,812,180	1,411,511	2,076,999	1,891,950

NOTA 12. CONTRACTE DE LEASING FINANCIAR

In anul 2025 nu s-au derulat contracte de leasing financiar.

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

In data de 09.09.2019 Cocor SA a incheiat Contractul nr. C10002019023471 cu OTP Bank Romania S.A. prin care se deschide un credit de investitii in valoare de 6 700 000 eur pentru refinantarea partiala a soldului creditului acordat de BCR SA. ,credit care a fost folosit pentru modernizarea si consolidare magazinului Cocor Shopping Center conform Contractului de credit nr.235/28.06.2013 si a Contractului de novatie din 28.06.2013. In cursul anului 2025 OTP Bank Romania este preluata de Banca Transilvania S.A.si deci si Contractul de credit C10002019023471/2019.

Contractul de credit C10002019023471/2019 a fost incheiat in urmatoarele conditii:

- dobanda anuala este 3.5% plus EURIBOR la 3 luni , in plata la data 5 a fiecarei luni ;
- 5% peste rata dobandii de mai sus aplicat asupra sumelor neplatite la scadenta;
- 1% peste dobanda anuala aplicat asupra soldului creditului in cazul neindeplinirii obligatiilor din contract;
- comision de acordare de 0.25% aplicat soldului creditului ;
- comision de administrare anual de 0.5% aplicat soldului creditului ;
- comision de rambursare anticipata de 3% daca rambursarea nu se face din surse proprii ;
- comision de penalizare de 2% pentru neindeplinirea conditiilor de rulaj (minim 10 000 000 ron -100% cifra din afaceri).

Durata contractului este pana in 06.05.2030.

Garantii : -ipoteka mobiliara pe incasarile din inchirierea spatiilor apartinand societatii ;
 -ipoteka mobiliara asupra tuturor creantelor societatii;
 -ipoteka pe toate bunurile imobile ale societatii.

Alte conditii: -toate operatiunile bancare se vor face prin banca creditoare
 -orice plata catre actionari se va face cu acordul expres al bancii creditoare ;
 - sa nu se schimbe structura actionariatului ;
 - sa se faca informarile lunare cerute de banca ; etc..

NOTA 14. CONTRACT DE CREDIT DE LA INSTITUTIE FINANCIAR NEBANCARA

In 2017 Societatea nu a derulat operatiuni cu institutii nebancaare.

NOTA 15. CONTINGENTE

Situatia litigiilor la data DE 31.12.2025 este data in Anexa 1.

NOTA 16. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE

Evolutia rezervelor din reevaluare in cursul anului 2025 - nu au avut miscari astfel:

Rezerve din reevaluare	Sold la 31.12.2012	Descresteri in per.2013- 2018	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2023	Sold la 31.12.2025
1.Rezerve din reeval.terenurilor	52,729,639	-524,426	52,205,213	52,205,213	52,205,213
2.Rezerve din reeval.cladirilor	7,790,481	-2,332,706	5,457,775	5,457,775	5,457,775
3.Rezerve din reeval.echipamentelor	631,529	-53,285	578,244	578,244	578,244
4.Rezerve din reeval.mobilierului	6,960	-6,960	0	0	0
TOTAL	61,158,609	-2,917,377	58,241,232	58,241,232	58,241,232

NOTA 17. ALTE INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN LUNG

Societatea detinea, la 31.12.2025 actiuni cotate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania, in suma de 166 306.62 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 buc.	Valoare lei la :	
			31.12.2024	31.12.2025
1	2	3	4	5
Unirea	SCDM	380	26600	26600
Bucur Obor	BUCU	201	2633.1	2633.1
Semrom Oltenia	SEOL	159,382	137068.52	137068.52
Total		x	166306.62	166306.62

In conformitate cu OMFP 1802/2014 investitiile financiare reprezentand actiuni sunt inregistrate la costul istoric iar vanzarile sunt scazute in contabilitate la costul mediu ponderat.

NOTA 18. 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 :

DECONTARI CU ENTITATILE AFILIATE

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/ Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2025	Volumul tranzact. desfasura. in 2025	Sold la 31.12.2025
1	COCOR TURISM SA	CREANTA	Contract de imprumut	3,303,178	0	3,303,178
		CREANTA	Participare la majorare capital social neinregistrata la Registrul Comertului	25,834,653	0	25,834,653
		CREANTA	Dobanda	436,932	0	436,932
		CREANTA	Suma inscrisa la masa credala	13,830	582071	595,901
		DATORIE	Cumparari diverse-furnizor	0	20603	20,603
		CREANTA	Cumparari diverse- client	25788	-37341	-11,553
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	0	-2044	-2,044
		DATORIE	Garantie contract inchiriere magazin	12,659	0	12,659
		CREANTA	Garantie contract inchiriere depozit	5,600	0	5,600
		DATORIE	Chirie inchiriere spatiu	0	0	0

ADMINISTRATOR,
Popescu Management SRL
prin dl. Pricopie Cristian Claudiu