

Raportul auditorului independent

Către actionarii.
COCOR S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinie

Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății COCOR SA. cu sediul social în București. B-dul I.C. Brătianu. nr. 29-33. sector 3. identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 327763. care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2025. contul de profit și pierdere. situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la aceasta dată. precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

1 Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifică astfel:

	<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Activ net/Total capitaluri proprii:	118.390.927	121.162.126
Profitul net al a exercitiului financiar:	5.293.329	2.771.199

2 In opinia noastra. situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2025 precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data. in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/29.12.2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate.

Baza pentru opinie

3 Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA") si Legea nr.162/2017. Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate. conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA). conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania. inclusiv Regulamentul si Legea. si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerințe si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

- 4 La 31.12.2025. s-a inregistrat o scadere a cifrei de afaceri cu 7.59%. respectiv cu 1.386.358.00 lei fata de 31.12.2024. Consideram ca in anul 2025 masurile guvernului de restabilire a echilibrului bugetar au dus la scaderea cheltuielilor populatiei care implicit au afectat si vanzarile retailerilor. acestea avand si o influenta semnificativa asupra profitului net al societatii. Se remarca si continuarea micșorării datoriilor ce trebuie platite intr-o perioada de peste 1 an cu 3.026.566.00 lei respectiv 23.64% fata de anul 2024.

Analizand evolutia majoritatii indicatorilor economico-financiari. nu se indica existenta unei incertitudini semnificative care ar putea pune in mod semnificativ la indoiala capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. Opinia noastra nu este modificata cu privire la acest aspect.

Aspecte cheie de audit

- 5 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care. in baza rationamentului nostru profesional. au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.
- 6 Evenimentul relevant inregistrat in anul 2025 a fost cresterea capitalizarii societatii fata de aceeași perioada a anului precedent cu 2.771.199.00 lei. datorita profitului net anual.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

- 7 Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul administratorilor. dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru. nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025. responsabilitatea noastră este sa citim acele alte informatii si. in acest demers. sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare. sau cu

cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului. sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul administratorilor. am citit si raportam daca acesta a fost intocmit. in toate aspectele semnificative. in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate. cu modificarile si completarile ulterioare.

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

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta. in toate aspectele semnificative. cu situatiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost intocmit. in toate aspectele semnificative. in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate. cu modificarile si completarile ulterioare.

In plus. in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia. dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2025 ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii pentru situatiile financiare

- 9 Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate. cu modificarile si completarile ulterioare si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative. cauzate fie de frauda. fie de eroare.
- 10 In intocmirea situatiilor financiare. conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea. pentru prezentarea. daca este cazul. a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii

activitatii. cu exceptia cazului în care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile. fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.

11 Persoanele responsabile cu conducerea societatii sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

12 Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare. in ansamblu. sunt lipsite de denaturari semnificative. cauzate fie de fraudă. fie de eroare. precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare. dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa. daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă. fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza. in mod rezonabil. ca acestea. individual sau cumulat. vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor. luate in baza acestor situatii financiare.

13 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA. exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare. cauzate fie de fraudă. fie de eroare. proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare. deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete. fals. omisiuni intentionate. declaratii false si evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit. in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor. dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.

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

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

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

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

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

17 Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor sa auditam situatiile financiare ale societatii COCOR SA pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025.

Confirmam ca:

- Opinia noastră de audit este in concordanta cu reglementarile in vigoare. De asemenea. in desfasurarea auditului nostru. ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Societate **serviciile non audit** interzise. mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

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

In numele**INFORMATICS TRUST SRL**

Sediul social: Bucuresti. Calea Calarasilor nr. 101. et.3. ap.15. sector 3

Inregistrata ASPAAS cu E-VIZA FA 1356

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

MOLDOVEANU CATALIN**Inregistrat ASPAAS cu E-VIZA AF 4085**

inregistrat la Camera Auditorilor Financieri din Romania cu numarul 4085

A handwritten signature in blue ink.

Bucuresti. 23.02.2026

1. INTRODUCERE

1.1 Scopul angajamentului

Angajamentul de audit a fost efectuat cu respectarea Standardelor Internationale de Audit.

Procedurile de audit desfasurate au avut in vedere obtinerea unei asigurari rezonabile privind imaginea fidela. in toate aspectele semnificative. pe care o ofera situatiile financiare incheiate la 31 decembrie 2025 asupra pozitiei financiare a societatii si rezultatelor activitatii acesteia.

1.2 Bazele informationale

Principalele surse de informatii au fost situatiile financiare la 31 decembrie 2025 intocmite de conducerea societatii. cu respectarea OMFP nr 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate. cu modificarile si completarile ulterioare.

Alaturi de aceste documente. am solicitat conducerii societatii permisiunea de a obtine direct confirmari de solduri privind creantele si datoriile la 31 decembrie 2025. confirmari bancare privind disponibilul din conturi. datoriile fata de institutiile de credit. ipoteci. gajuri si orice alte garantii. situatia litigiilor la 31 decembrie 2025. precum si o serie de informatii financiare necesare desfasurarii procedurilor de audit.

2. PREZENTAREA SOCIETATII

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

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

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

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

Situatiile financiare sunt intocmite în conformitate cu OMFP nr 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate. cu modificarile si completarile ulterioare .

3.1 Baza intocmirii situatiilor financiare

Situatiile financiare au fost intocmite cu respectarea principiului continuitatii activitatii.

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

3.2 Estimari

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

3.3 Moneda de prezentare

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

3.4 Activele fixe

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

Amortizarea mijloacelor fixe s-a calculat dupa metoda liniara, pe durata estimata de viata utila.

Cheltuielile ulterioare privind reparatiile si intretinerea mijloacelor fixe sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, avand in vedere scopul lor de a pastra nivelul beneficiilor viitoare estimate initial.

3.5 Imobilizarile financiare

Imobilizarile financiare sunt prezentate la cost istoric.

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

3.6 Creantele comerciale

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

3.7 Lichiditati si echivalente

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

Soldurile in valuta sunt reevaluate la cursul de inchidere BNR, diferentele fiind recunoscute in contul de profit si pierdere.

3.8 Datorii

Datoriile sunt inregistrate la cursul istoric.

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

3.9 Provizioane

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

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

3.10 Venituri

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

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

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

3.11 Rezultate financiare nete

Rezultatul financiar net reprezinta diferenta dintre veniturile si cheltuielile financiare.

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

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

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

3.12 Impozitul pe profit

Impozitul pe profit este calculat prin aplicarea cotei de 16% asupra profitului contabil brut . dupa efectuarea ajustarilor fiscale.

Aceste ajustari constau in stabilirea veniturilor neimpozabile si cheltuielilor nedeductibile fiscal sau cu deductibilitate limitata. conform prevederilor Codului fiscal in vigoare.

3.13 Parti afiliate

Partile sunt considerate afiliate atunci cand o persoana are capacitatea de a controla sau exercita o influenta considerabila asupra altei parti privind deciziile si operatiile financiare. Tranzactiile partilor afiliate sunt transferuri de resurse sau obligatii intre acestea . indiferent daca un pret este schimbat.

Tranzactiile partilor afiliate includ vanzari, cumparari, imprumuturi, transferuri, angajamente de leasing, garantii, angajamente contractuale in curs si sume primite de la . sau platibile, catre partile afiliate.

O parte este deasemenea afiliata daca poate influenta considerabil management-ul sau politicile de functionare ale partilor in tranzactie sau daca are drepturi de proprietate in una din partile in tranzactie si poate influenta semnificativ alta parte, sau in masura in care una sau mai multe parti in tranzactie pot fi impiedicate sa-si urmareasca in deplinatate interesele lor proprii si separate.

4. SITUATIILE FINANCIARE LA 31 decembrie 2025

4.1 Bilant prescurtat la 31 decembrie 2025

(LEI)

Element	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Imobilizari necorporale	-	300
Imobilizari corporale	88.178.726	88.687.710
Imobilizari financiare	38.565.935	38.553.488
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	126.744.661	127.241.498
Stocuri	73.914	4.737
Creante	5.367.027	5.754.811
Investitii pe termen scurt	166.302	166.302
Casa si conturi la banci	2.076.999	1.891.950
ACTIVE CIRCULANTE TOTAL	7.684.242	7.817.800
CHELTUIELI IN AVANS	361.558	334.189
DATORII PE TERMEN SCURT (CURENTE)	2.583.105	3.381.632
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	4.451.550	3.699.346
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	131.196.211	130.940.844
DATORII PE TERMEN LUNG	12.805.284	9.778.718
VENITURI IN AVANS	1.011.145	1.011.145
Venituri inregistrate in avans :		
- sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	1.011.145	1.071.011
- sume de reluat intr-o perioada de peste un an	-	-
CAPITAL SI REZERVE		
Capital social subscris si varsat	12.067.640	12.067.640
Rezerve din reevaluare	58.241.232	58.241.232
Rezerve	32.919.742	32.919.742
Profitul sau pierderea reportata	9.868.984	15.162.313
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	5.293.329	2.771.199
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	118.390.927	121.162.126

4.2 Contul de profit si pierdere

(LEI)

Element	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
1. Cifra de afaceri	18.260.258	16.873.900
- Productia vanduta	17.319.677	16.191.067
- Venituri din vanzarea marfurilor	940.581	682.833
2. Alte venituri din exploatare	7.215	143.596
VENITURI DIN EXPLOATARE	18.267.473	17.017.496
Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	85.372	112.954
Alte cheltuieli materiale	4.220	24.513
Cheltuieli cu energia si apa	2.752.931	3.480.274
Cheltuieli privind marfurile	544.492	553.578
Cheltuieli cu personalul :	1.536.532	1.865.623
- salarii si indemnizatii	1.444.964	1.827.961
- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	91.568	37.662
Ajustari de valoare privind imobiliarile corporale si necorporale	1.546.313	2.605.807
- cheltuieli cu amortizarea si deprecieri	1.546.313	2.605.807
Ajustari de valoare privind activele circulante	-	-
- cheltuieli	-	-
- venituri	-	-
Alte cheltuieli de exploatare:	4.486.098	4.435.189
- cheltuieli privind prestatiile externe	3.652.813	3.423.841
- cheltuieli cu redevente, chirii	135.361	98.492
- cheltuieli cu impozite si taxe	695.774	912.856
- cheltuieli cu despagubiri, donatii si active cedate	2.150	-
Ajustari privind provizioanele :	-	-
- cheltuieli	-	-
- venituri	-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	10.955.958	13.077.938
REZULTATUL EXPLOATARII	7.311.515	3.939.558
Venituri din dobanzi	57	2.715
Alte venituri financiare	12.758	4.885
VENITURI FINANCIARE	12.815	7.600
Cheltuieli cu dobanzile	936.929	587.266
Alte cheltuieli financiare	56.353	11.105
CHELTUIELI FINANCIARE	1.020.282	598.371
REZULTATUL FINANCIAR	(1.007.467)	(590.771)
Total venituri	18.280.288	17.025.096

Total cheltuieli	11.976.240	13.676.309
REZULTATUL BRUT	6.304.048	3.348.787
Impozit pe profit	1.010.719	577.588
REZULTAT NET	5.293.329	2.771.199

5. NOTE PRIVIND SITUATIILE FINANCIARE

5.1 SITUATIA IMOBILIZARILOR

5.1.1 Imobilizarile necorporale

Imobilizarile necorporale cuprind marci, licente si programe informatice.

Situatia imobilizarilor necorporale la 31 decembrie 2025 se prezinta astfel:

- Lei -

	31 decembrie 2024	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2025
Valori brute	8.292.942	300	-	8.293.142
Amortizari/depreciere	8.292.942	-	-	8.292.942
Valori nete	-	300	-	300

5.1.2 Imobilizarile corporale

- Lei -

Valoare de inventar	31 decembrie 2024	Cresteri	Descresteri	31 decembrie 2025
Terenuri	52.449.368	-	-	52.449.368
Constructii	52.096.174	-	-	52.096.174
Instalatii tehnice si masini	10.271.299	63.208	-	10.334.507
Alte instalatii, utilaje si mobilier	71.176	4.646.098	-	4.717.274
Avansuri si imob.corp. in curs	1.679.609	1.035.094	2.629.609	85.094
Total	116.567.626	5.744.400	2.629.609	119.682.417

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

Terenurile din patrimoniul societatii la 31 decembrie 2025 cuprind:

Adresa teren	Valoare de inventar
PiataFoisorul de Foc nr.1	298.890
Spl Independentei nr 1 Mezanin	1.117.042
Spl Independentei nr 1 Parter – Lot 2	304.572
Spl Independentei nr 1 Subsol	341.909
Bd. Unirii nr.27.Mezanin	1.626.759
Bd. Unirii nr.27.Subsol	713.743
Bd. Unirii nr.27.Parter lot 1	469.023
Bd. Unirii nr.27.Parter lot 2	78.310
Bd. Unirii nr.27.Parter lot 5	45.168

Bd. Unirii nr.27.Parter lot 6	234.931
Mag.COCOR – Bd. I.C. Bratianu nr.29-33	47.219.021
Total	52.449.368

Construcțiile reprezintă :

Adresa constructii	Valoare de inventar
Str.I.C.Bratianu nr 29-33. Bucuresti	46.753.224
Bd Unirii nr 27. Bucuresti P. SUBSOL	732.270
Bd Unirii nr 27. Bucuresti P. LOT 1	506.794
Bd Unirii nr 27. Bucuresti P. LOT 2	84.543
Bd Unirii nr 27. Bucuresti P. LOT 5	49.213
Bd Unirii nr 27. Bucuresti P LOT 6	253.777
Bd Unirii nr 27. Bucuresti MEZANIN	1.674.166
Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	379.239
Splaiul Independentei nr.1 Parter- Lot 2	312.793
Splaiul Independentei nr.1 Mezanin	1.146.768
Piata Foisorul de Foc nr 1. Bucuresti	203.396
Total	52.096.174

Amortizarea mijloacelor fixe se calculează prin metoda liniară, pe durata de viață stabilită de normele legale în vigoare.

-Lei -

Amortizare	31 decembrie 2024	Amortizari in cursul anului	Amortizare aferenta cedarilor	31 decembrie 2025
Constructii	18.154.387	986.625	-	19.141.012
Instalatii tehnice si masini	10.180.649	1.226	-	10.181.875
Alte instalatii.utilaje si mobilier	53.864	1.617.956	-	1.671.820
Total	28.388.900	2.605.807	-	30.994.707

- Lei -

Valoarea neta	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Terenuri	52.449.368	52.449.368
Constructii	33.941.787	32.955.162
Instalatii tehnice si masini	90.650	152.632
Alte instalatii.utilaje si mobilier	17.312	3.045.454
Avansuri si imobilizari corporale in curs	1.679.609	85.094
Total	88.178.726	88.687.710

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

5.1.3. Imobilizarile financiare

- Lei -

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Actiuni detinute la entitati afiliate	8.982.999	8.982.999
Alte titluri imobilizate	436.931	436.931
Creante legate de interese de participare	28.971.529	28.959.082
Alte creante imobilizate (garantii)	174.476	174.476
Total	38.565.935	38.553.488

Actiunile detinute la entitati afiliate cuprind:

Societatea	Numar actiuni	Valoare	Cota de participare
COCOR TURISM	5.845.403	7.162.827	69,1078
COMTURIST	118.127	1.820.172	69,8232
Total		8.982.999	

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

5.2 STOCURI

La data de 31.12.2025, societatea detine stocuri de materiale consumabile si obiecte inventar in patrimoniu in valoare 4.737 lei.

5.3 CREANTE

- Lei -

Creante	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Creante comerciale . din care:	5.242.205	5.586.164
- clienti	5.182.160	5.526.118
- clienti incerti	1.613.550	1.613.550
- ajustari depreciere clienti	-1.613.550	-1.613.550
- clienti facturi de intocmit	-	-
- furnizori debitori	60.045	60.046

Alte creante . din care :	124.822	258.744
- debitori diversi	49.962	150.055
- depreciere debitori	-8.152	-8.152
- creante cu personalul	83.012	116.841
- alte creante cu bugetul de stat	-	-
Total	5.367.027	5.844.908

Structura clientilor in sold la 31 decembrie 2025, pe grupe de vechime a fost urmatoarea :

Total	Sub un an	Peste un an
7.139.668	5.526.118	1.613.550

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

5.4 INVESTITII PE TERMEN SCURT

Societatea nu mai detine actiuni tranzactionate pe piata reglementata. la finele anului 2025.

5.5 LICHIDITATI SI ECHIVALENTE

	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Conturi in banci – Lei	1.017.475	810.559
Contrui in banci – valuta	1.037.203	1.037.454
Disponibil in casierie - Lei	22.321	43.937
Total	2.076.999	1.891.950

Sumele in valuta au fost convertite in lei la cursul de inchidere stabilit de B.N.R.. respectiv 5,0985 lei/euro.

5.6 CHELTUIELI IN AVANS

Cheltuielile in avans inregistrate la 31 decembrie 2025 in suma de 334.189 lei reprezinta avansului platit societatii ESCAPADE SRL.

5.7 SITUATIA DATORIILOR

5.6.1 Datorii curente

Volumul si structura datoriilor curente ale societății la 31 decembrie 2025, comparativ cu anul precedent, a fost următoarea:

- Lei -

DATORII PE TERMEN SCURT	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
Sume datorate instituțiilor de credit	-	-
Clienți creditori	111.949	108.468
Datorii comerciale - furnizori	1.578.054	2.541.815
- furnizori	921.902	798.112
- furnizori - facturi nesosite	656.152	1.743.703
Alte datorii, inclusiv fiscale si pt. asigurări sociale	893.102	690.793
- creditori diverși	46.435	5.483
- TVA de plata	228.642	172.776
- impozit profit	178.226	40.201
- datorii cu salariile	50.149	57.184
- datorii cu contribuțiile sociale	4.452	16.551
- datorii cu impozitul pe salarii	8.141	8.141
- impozite diverse	13.792	27.191
-alte datorii si împrumuturi asimilate	363.265	363.266
TOTAL DATORII CURENTE	2.583.105	3.341.076

Clienții – creditori cuprind sumele încasate în avans, conform contractelor de închiriere încheiate.

Furnizori – facturi nesosite reprezintă cheltuieli cu utilitățile (energie, servicii pază) și prestări servicii aferente exercitiului, pentru care s-au emis facturi în anul 2026.

Datoriile cu personalul, contribuțiile sociale și impozitul pe veniturile salariale sunt aferente lunii decembrie 2025, cu termen de plată în ianuarie 2026.

Taxa pe valoarea adăugată, impozitul pe profit și taxa de publicitate, datorate la 31 decembrie 2025, au termen de exigibilitate în anul următor.

5.6.2 Datorii pe termen lung

Datoriile pe termen lung la 31 decembrie 2025 cuprind:

	EURO	LEI
Credit OTP BANK	1.917.959,77	9.778.718
Total		9.778.718

Creditul initial in valoare de 21.650.794 lei, a fost contractat prin OTP Bank, pentru refinantarea creditului de la BCR sect. 3. La data de 31.12.2025, acest credit prezenta un sold de 9.778.718 lei.

Creditul a fost garantat astfel :

- Ipoteca de rang I asupra imobilului situat in municipiul Bucuresti. b-dul I.C. Bratianu. nr. 29-33. sector 3. compus din teren in suprafata de 3.048.67 mp si constructia existenta amplasata pe acesta. respectiv magazinul Cocor si sediul administrativ al societatii C1. C2. C3 si C4. identificat cu nr. Cadastral 6281 si intabulat in cartea Funciara nr.32192 a municipiul Bucuresti. sector 3 si ipoteca imobiliara asupra spatiilor comerciale din Splaiul Independentei nr. 1 bloc 16 si B-dul Unirii nr. 27. bloc 15 ;
- Garantie reala mobiliara fara deposedare asupra soldului creditor al conturilor/subconturilor deschise la BCR; Garantie de rang I asupra soldului creditor al contului de depozit colateral. cont de vanzari deschis la BCR;
- Ipoteca mobiliara asupra fatadei media si altor mijloace fixe
- Cesiunea de creanta cu titlu de garantie asupra incasarilor rezultate din contractele prezente si viitoare incheiate de Cocor cu beneficiarii sai.
- Cesionarea tuturor drepturilor si incasarilor ce rezulta din politele de asigurare impotriva tuturor riscurilor incheiate pentru imobilele aduse in garantie;
- Ipoteca mobiliara asupra creantelor prezente si viitoare. inclusiv veniturile curente si viitoare din inchirierea sau vanzarea tuturor activelor imobiliare .

5.9 VENITURI IN AVANS

Reprezinta valoarea chiriilor incasate pentru perioade viitoare. conform clauzelor contractelor incheiate si sunt in suma de 1.071.011 lei.

5.10 CAPITALURILE PROPRII

Situatia modificarii capitalurilor proprii in cursul anului se prezinta astfel :

Element	Capital social	Rezerve din reevaluare	Rezerve legale	Alte rezerve	Rezultate reportate	Rezultat curent	Total
31 decembrie 2025	12.067.640	58.241.232	2.413.528	30.506.214	9.868.984	5.293.329	118.390.927
- inregistrat rezultat reportat	-	-	-	-	5.293.329	-5.293.329	-
-corectii rezultat reportat	-	-	-	-	-	-	-
- rezultatul current						2.771.199	2.771.199
31 decembrie 2024	12.067.640	58.241.232	2.413.528	30.506.214	15.162.313	2.771.199	121.162.126

5.10.1 Capitalul social

La 31 decembrie 2025 capitalul social subscris si vărsat al SC COCOR SA a fost 12.067.640 lei, reprezentând 301.691 acțiuni, cu o valoare nominala de 40 lei/ acțiune.

Capitalul social este participația romana si străină. a unui număr de circa 343 de asociați, persoane fizice si juridice, rezidente si nerezidente.

Structura acționariatului societății COCOR S.A. la 31 decembrie 2025 a fost :

Actionari	Nr. actiuni detinute	Valoare LEI	Procent de detinere in capitalul social
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A.	30.206	1.208.240	10,012%
TRANSILVANIA INVESTMENTS ALLIANCE S.A.	30.911	1.236.440	10,246%
URSAN LIVIU	44.747	1.789.880	14,832%
STOICA DANIEL	44.221	1.768.840	14,658%
BROADHURST INVESTMENTS	40.188	1.607.520	13,321%
ALTI ACTIONARI PERS FIZICE	61.625	2.465.000	20,427%
ALTI ACTIONARI PERS JURIDICE	49.793	1.991.720	16,505%
TOTAL	301.691	12.067.640	100,000%

5.10.2 Rezervele din reevaluare

Rezervele din reevaluare au fost constituite in anii precedenți prin reevaluarea terenurilor si clădirilor din patrimoniul societății.

5.10.3 Rezervele legale

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

5.10.4 Rezultate reportate

Rezultatele reportate reprezintă un profit de 15.162.313 lei, in crestere fata de anul precedent prin reportarea profitului anului 2024.

5.10.5 Rezultatul curent

Rezultatul curent al exercitiului incheiat la 31 decembrie 2025. a fost un profit net de 2.771.199 lei, prezentat detaliat in Nota 6.

6. NOTE ASUPRA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE

Rezultatul exercițiului financiar contabil încheiat la 31 decembrie 2025 a fost un profit brut de 3.348.787 lei, respectiv :

- profit din activitatea de exploatare 3.939.558 lei;
- pierdere din activitatea financiara (590.771) lei.

6.1 CIFRA DE AFACERI

Cifra de afaceri, comparativ cu anul 2024 a fost următoarea:

- Lei -

Cifra de afaceri	2024	2025	%
Producția vândută	17.319.677	16.191.067	-6,52%
Venituri din vânzarea mărfurilor	940.581	682.833	-27,40%
Total	18.260.258	16.873.900	-7,59%

Structura pe segmente de activitate se prezinta astfel:

Cifra de afaceri	2024	2025	%
Venituri din chirii	9.158.760	9.933.453	+8,46%
Venituri din parcare utilități si alte servicii	3.399.241	3.752.020	+10,38%
Venituri din vânzarea mărfurilor	940.581	682.833	-27,40%
Alte venituri (reclama. publicitate)	4.761.676	2.505.594	-47,38%
Total	18.260.258	16.873.900	-7,59%

6.2 ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

- Lei -

Venituri	2024	2025
Total	7.215	143.596

6.3 CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Structura cheltuielilor de exploatare . comparativ cu anul precedent :

- Lei -

	2024	2025	%
Cheltuieli cu materialele	85.372	112.954	+32,31%
Alte cheltuieli materiale	4.230	24.513	+479,50%

Energie si apa	2.752.931	3.480.274	+26,42%
Cheltuieli cu mărfurile	544.492	553.578	+1,67%
Cheltuieli cu personalul . din care:	1.536.532	1.865.623	+21,42%
- salarii si tichete de masa	1.444.964	1.827.961	+26,51%
- asigurări sociale si de sănătate	91.568	37.662	-58,87%
Ajustări pentru imobilizări corporale si necorporale	1.546.313	2.605.807	+68,52%
Ajustări pentru active circulante	-	-	
Ajustari privind chiriile	135.361	98.492	-27,24%
Cheltuieli privind prestațiile externe	3.652.813	3.423.841	-6,27%
Cheltuieli cu impozite si taxe	695.774	912.856	+31,20%
Despăgubiri. donații . chelt. cu activele cedate	2.150	-	
Total cheltuieli de exploatare	10.955.958	13.077.938	+19,37%

Rezultatul exploatării a fost un profit de **3.939.558 lei**, fiind realizat in special din activitatea de închiriere a spatiilor comerciale si publicitare.

6.4 Rezultatul financiar

	<i>- Lei -</i>	
	2024	2025
Venituri din dobânzi	57	2.715
Alte venituri financiare	12.758	4.885
Cheltuieli cu dobânzile	(963.929)	(587.266)
Alte cheltuieli financiare	(56.353)	(11.105)
Rezultat financiar net	(1.007.467)	(590.771)

7. IMPOZITUL PE PROFIT

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

8. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/ Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2025	Volumul tranzact. desfasura. in 2025	Sold la 31.12.2025
1	COCOR TURISM SA	CREANTA	Contract de imprumut	3.303.178	-	3.303.178
		CREANTA	Participare la majorare capital social neinregistrata la Registrul Comertului	25.834.653	-	25.834.653
		CREANTA	Dobanda	436.932	-	436.932
		CREANTA	Suma inscrisa la masa credala	13.830	582.071	595.901
		DATORIE	Cumparari diverse-furnizor	0	20.603	20.603
		CREANTA	Cumparari diverse- client	25788	(37.341)	(11.553)
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	0	(2.044)	(2.044)
		DATORIE	Garantie contract inchiriere magazin	12.659	-	12.659
		CREANTA	Garantie contract inchiriere depozit	5.600	-	5.600

9. PRINCIPALII INDICATORI FINANCIARI

CATEGORII DE INDICATORI	Formula de calcul	2024	2025
lichiditatea			
Lichiditate curenta	Active circulante/Datorii curente (nr. ori)	2,97	2,34
Indicatori de gestiune			
Viteza de rotatie a creantelor	CA / Clienti (nr. ori/an)	3,52	2,42
Perioada medie de colectarea a creantelor	Clienti / CA * 365 (zile)	103	151
Viteza de rotatie a datoriilor comerciale	CA/Furnizori (nr. ori/an)	19,81	8,24

Perioada medie de plata a datoriilor comerciale	Furnizori/CA *365 (zile)	18,42	44,30
SOLVABILITATE			
Rata indatorarii totale	Datorii totale / Total pasive * 100 (%)	11,50	9,77
PROFITABILITATE			
Marja profitului net	Profit net / CA (%)	28,99	16,42

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

Indicatorii de gestiune

Valorile inregistrate indica faptul ca societatea isi realizeaza creantele intr-un termen mai mare cu 151 zile fata de perioada medie de achitare a datoriilor comerciale care este de 44 zile.

Solvabilitatea

Rata indatorarii totale a scazut la 9,77% atat ca urmare a reducerii datoriilor totale ale societatii cat si cresterii capitalurilor proprii pe seama profiturilor obtinute in ultimii ani.

Profitabilitatea

Societatea a incheiat exercitiul financiar curent cu un profit net de 2.771.199 lei.

10. EVENIMENTE ULTERIOARE

Pana la data intocmirii raportului de audit privind situatiile financiare la 31 decembrie 2025, nu s-au inregistrat evenimente de natura sa afecteze imaginea oferita de acestea.