



Raport solicitat de catre actionarul Longshield Investment Group S.A. cu privire la activitatea desfasurata de catre Presedintele si Vicepresedintele Consiliului de Administratie

Cocor S.A. este condusă de un Comitet de Direcție format din Președintele și Vicepreședintele Consiliului de Administrație, care asigură și conducerea executivă a societății. Aceștia acționează în mod coordonat pentru îndeplinirea atribuțiilor de management și pentru implementarea strategiei operaționale a companiei.

Cocor S.A. nu are numit un manager sau adjuncți ai acestuia.

În cursul anului 2025, activitatea Comitetului de Direcție s-a concentrat în principal pe realizarea unor investiții necesare funcționării centrului comercial, respectiv înlocuirea mediafațadei și a centralelor termice care s-au defectat în perioada de iarnă. De asemenea, au fost inițiate negocieri pentru modernizarea echipamentelor din parcarea centrului comercial (sisteme de acces, ieșire, plată și bariere), investiție care este preconizată a fi realizată în cursul anului 2026.

Pe termen mediu, societatea are în vedere înlocuirea majorității echipamentelor tehnice utilizate în Centrul Comercial Cocor, în scopul creșterii eficienței operaționale și al îmbunătățirii experienței clienților.

În ceea ce privește activitatea de închiriere, menționăm că zona în care este amplasat Centrul Comercial Cocor continuă să fie mai puțin atractivă pentru rețelele internaționale de retail, iar companiile românești tind să urmeze tendințele adoptate de companiile multinaționale.

În spațiile deținute de Cocor S.A. în afara Centrului Comercial Cocor, respectiv în imobilul situat pe B-dul Unirii nr. 27, toate spațiile sunt închiriate la niveluri ale chiriilor semnificativ peste media pieței. În acest context, chiriile au fost majorate pentru chiriașii existenți, respectiv pentru Rainbow Tea, care ocupă o suprafață de 76,33 mp, cu 657,5 euro, și pentru Viao Delivery S.R.L., cu 1.000 euro pentru spațiul de 15 mp. Chiria totală lunară încasată din aceste spații a fost de 62.653,6 euro.

Spațiul situat în str. Foișorul de Foc nr. 1, cu o suprafață de 71,55 mp, a fost închiriat în anul 2025 la un nivel al chiriei de 34,94 euro/mp.

În cadrul Centrului Comercial Cocor, spațiile situate la subsol, parter și etajul 2 sunt închiriate integral, cu excepția unei suprafețe de aproximativ 20 mp, iar etajul 5 este ocupat în totalitate. Nivelul chiriilor practicate este aliniat la prețurile pieței, iar chiriile pentru spațiile de la parter se situează peste media acesteia.

În cursul anului 2025 au fost încheiate noi contracte de închiriere cu următorii chiriași:

- Little New York SRL – spațiu de depozitare în subsol, în suprafață de 16,5 mp, la o chirie de 12 euro/mp/lună;
- Elis Collections – spațiu comercial la parter, în suprafață de 111,06 mp;
- Alma Food – spațiu comercial la parter, în suprafață de 100 mp;
- DESC Exim Prod SRL – spațiu la etajul 1, în suprafață de 55,74 mp;
- Miroli Design SRL – spațiu la etajul 2, în suprafață de 55 mp.

Totodată, G.D. Escapade a preluat suplimentar două spații comerciale la parter, cu o suprafață totală de 67 mp, în aceleași condiții contractuale, iar Atomic Music Revolution S.R.L. a preluat un spațiu suplimentar de 55 mp la etajul 3, în aceleași condiții contractuale.

Contractul de închiriere cu U G Smart Services SRL, pentru spațiul din parter în suprafață de 296,39 mp, a fost prelungit până la data de 31.12.2029. De asemenea, contractul cu STAY FIT, pentru spațiul de 1.225,84 mp situat la etajul 3, a fost prelungit până în anul 2035.

În plus, contractele de închiriere aferente spațiilor de la etajele 1 și 2 au fost prelungite pentru o perioadă de încă un an, majoritatea în aceleași condiții contractuale.

Pentru încheierea sau prelungirea contractelor de închiriere nu au fost plătite comisioane, iar Președintele și Vicepreședintele Consiliului de Administrație nu au încasat comisioane la semnarea și prelungirea de contracte.

Veniturile din chirii aferente Centrului Comercial Cocor au înregistrat o creștere în anul 2025, ajungând la **6.240.544,7 lei**, comparativ cu **5.546.246,28 lei** în anul 2024.

