

**RAPORTUL ADMINISTRATORILOR  
LA 31.12.2015**

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

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

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

Webmail: www.cocor.ro

Cod unic de inregistrare: 327763, atribut fiscal RO

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

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

Capital social subscris si varsat: 12.067.640 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala sunt:

Nr.actiuni: 301.691

Valoare nominala: 40 lei

Valoarea de piata in 2015 a fost de min. 70, max. 200 lei pe actiune

Societatea este cotate pe piata de capital din 22.02.1997

Starea actiunilor: tranzactionabile. Nu exista restrictii.

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

Societatea nu a emis obligatiuni de la infiintare.

**1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE****1.1. Descrierea activității de bază a societății comerciale**

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

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

Exista un caz legat de contestarea dreptului de proprietate asupra terenului pe care este construit magazinul COCOR.

Litigii

Societatea, in calitate de reclamanta sau de creditoare, are litigii cu diverse societati, in procedura dreptului comun sau in procedura insolventei, SC Cocor SA avand doua litigii in care are calitatea de parata cu societatea Leasing Group SRL. In prima cauza, Leasing Group care a solicitat despagurbiri determinate de rezilierea contractului de inchiriere pentru spatiul comercial din Bucuresti, Bd. Unirii nr. 27. Prin sentinta pronuntata la data de 20.12.2012 Tribunalul Bucuresti a respins cererea reclamantei, iar prin decizia din data de 23.09.2013 Curtea de Apel Bucuresti a respins apelul ca nefondat. Urmare a admitterii recursului, ICCJ a trimis cauza spre rejudecare in apel. Curtea de Apel Bucuresti a suspendat judecarea cauzei ce face obiectul dosarului nr. 36597/3/2010\* pana la solutionarea dosarului nr. 31235/3/2013. Obiectul dosarului nr. 31235/3/2013, este constatarea nelegalitatii rezilierii contractului de inchiriere. In aceasta cauza, Tribunalul Bucuresti a suspendat cauza pana la solutionarea Dosarului nr. 36597/3/2010.

Totodata, societatea are 2 litigii cu Papadat Sorin Nicolae Ion, respectiv dosarul nr. 31464/3/2015 inregistrat pe rolul Tribunalului Bucuresti Sectia a IV Cicila, in care subscrisa este citata in calitate de parata, avand ca obiect restituire teren in suprafata de 467 mp, situat in vecinatatea magazinului Cocor si dosarul nr. 21459/301/2015 inregistrat pe rolul Judecatoriei sectorului 3 Bucuresti, in care subscrisa este citata in calitate de parata alaturi de Ministerul Economiei si Comertului, avand ca obiect anulare absoluta partiala a Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate MO8 nr. 0078, in ceea ce priveste suprafata de 467 mp.

La 31 decembrie 2015 societatea detine actiuni, cumparate cu scopul de detinere pe termen scurt, la urmatoarele societati comerciale :

| Denumire societate | Simbol | Nr actiuni detinute la 31.12.2012 | Valoarea de piata la 31.12.2013 | Depreciere / Crestere 31.12.2013 | Valoarea de piata la 31.12.2014 | Depreciere / Crestere 31.12.2014 | Pret lei/act. 31.12.2015 | Valoarea de piata la 31.12.2015 | Depreciere / Crestere 31.12.2015 |
|--------------------|--------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1                  | 2      | 3                                 | 4                               | 5                                | 6                               | 7                                | 8                        | 9                               | 10                               |
| Unirea             | SCDM   | 380.00                            | 22,800                          | 3,781                            | 19,475.00                       | -3,325.00                        | 51.18                    | 19448.4                         | -26.60                           |
| Bucur Obor         | BUCU   | 201.00                            | 1,025                           | -382                             | 852.24                          | -172.76                          | 4.37                     | 878.37                          | 26.13                            |
| Semrom Oltenia     | SEOL   | 159,382.00                        | 68,534                          | 43,034                           | 47,814.60                       | -20,719.40                       | 0.30                     | 47814.6                         | 0.00                             |
| Total              |        | 159,963.00                        | 92,359                          | -39,106                          | 68,141.84                       | -24,217.16                       |                          | 68,141.37                       | -0.47                            |

In anul 2015 societatea nu a efectuat plasamente pe piata de capital.

1. Elemente de evaluare generală:

- a) rezultat brut 1 225 030 lei ;
- b) cifra de afaceri 12 858 795 LEI
- c) export zero ;
- d) cheltuieli totale 11 715 094 lei ;
- e) venituri totale 12 940 124 lei .
- f) procent din piață deținut – nesemnificativ.

Indicatori de lichiditate:

**Lichiditate curenta** = Active curente/Datorii curente = 0.13 cu cat indicatorul este mai mare ca 1 cu atat lichiditatea societatii este mai buna; In 2015 lichiditatea curenta a scazut de la 0.14 la 0.13 in 2015 datorita cresterii datoriilor curente urmare a faptului ca s-a negociat contractul de credit dupa data de 31.07.2015 cand a expirat contractul astfel ca toata datoria catre banca devine curenta avand termen contractual de rambursare sub un an . Activele comerciale au scazut datorita anularii a o parte din creantele avute catre SC COCOR TURISM SA societate in reorganizare judiciara (de la 11983724 la 7286625) fapt care a influentat negativ acest indicator

**Indicatorul lichiditatii imediate** (Active curente – stocuri)/Datorii curente = 0.12 cu cat indicatorul este mai mare ca 1 cu atat lichiditatea societatii este mai buna.

### 1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

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

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

1. Activitati ce-si propun cresterea traficului si cresterea vizibilitatii magazinului Cocor in randul publicului
2. Incurajarea vanzarilor prin promotii punctuale in magazinul Cocor in raport cu evenimentele calendaristice majore.
3. Intensificarea programelor de marketing direct prin cresterea bazei de clienti fideli si informarea acestora periodica.
4. Ameliorarea portofoliului de parteneri chiriasi prin discutarea aspectelor particulare cu care se confrunta fiecare si pastrarea acelor viabili si buni platnici.
5. Dezvoltarea parteneriatelor media ce vor asigura o maxima vizibilitatea pe toate suporturile media (presa scrisa, radio, tv, online) a magazinului Cocor.
6. Imbunatatirea mixului de branduri existent in acest moment.
7. Monitorizarea permanenta a concurentei si atragerea unor branduri de succes din alte shopping center care sunt interesate de extindere sau de relocare.
8. Implementarea programului convenit cu BCR in iulie 2013.

Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale presupune analiza segmentului de piață și produselor oferite de societate:

- Principala piață la care se adresează societatea este piața imobiliară pentru spații comerciale tip shopping mall (shopping center) la nivelul municipiului București, care însumează o suprafață totală de 941.000 mp.
- Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii oferite de societate în veniturile totale realizate și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii patru ani:

#### Dinamica veniturilor din închirieri în total venituri pe ani

| Anul | Venituri din închirieri lei | Total venituri lei | Cifra de Afaceri lei | Pondere ven. din închirieri în cifra de afaceri % | Pondere ven. din închirieri în total venituri % |
|------|-----------------------------|--------------------|----------------------|---|---|
| 0    | 1                           | 2                  | 3                    | 4=1/3*100   | 5=1/2*100                                       |
| 2010 | 7,549,211                   | 21,916,028         | 15,654,766           | 48.22   | 34.45   |
| 2011 | 12,582,795                  | 27,537,088         | 21,629,373           | 58.17   | 45.69   |
| 2012 | 12,161,315                  | 26,720,970         | 12,191,511           | 99.75   | 45.51   |
| 2013 | 8,386,180                   | 33,059,037         | 12,577,981           | 66.67   | 25.37   |
| 2014 | 7,743,249                   | 14,510,754         | 13,077,578           | 59.21   | 53.36   |
| 2015 | 7,650,438                   | 12,940,124         | 12 858 795           | 59.49   | 59.12   |

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

Proiectul Cocor Department Store se dorește a fi complet diferit de actualul model de shopping center/ shopping mall, intenționând să polarizeze piața produselor de calitate, prin ofertarea spre închiriere a spațiilor comerciale în sistem Department Store direct către detinatorii de francize pentru asemenea produse.

O enumerare a atuurilor de succes ale acestui concept de pionierat în România ar trebui începută cu locația excelentă – la kilometrul 0 al capitalei - beneficiind de o mare vizibilitate, o expunere de top din punct de vedere al traficului de persoane și vehicule precum și de facilă accesibilitate, toate cu impact deosebit de favorabil asupra numărului de vizitatori. Enumerarea, fără a fi exhaustivă, ar putea continua cu facilitățile de parcare modernă la standarde europene de capacitate și concepție, cu facilitățile de promovare și reclama avangardistă în sistem complex și multifuncțional de media fatada - inaugurat la 01 decembrie 2009 (cea mai mare mediafatada outdoor din Europa de Est și a doua din Europa), cu spațiile comerciale - în suprafață totală de 9.675 m<sup>2</sup> - cu finisări deosebite care, punând în valoare calitatea marfurilor, sunt menite să creeze o ambianță luxoasă, plăcută, relaxantă și modernă care să înceteze la shopping, cu facilități de petrecere a timpului liber (loc de joacă pentru copii).

#### 1.1.3. Evaluarea activității de vânzare

Descrierea evoluției vânzării secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzării pe termen mediu și lung – piața imobiliară în zona centrală a Bucureștiului pe segmentul de piață corespunzător a atins un nivel de saturare în ceea ce privește oferta;

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

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

Nu este cazul.

#### 1.1.4. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății comerciale

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

Societatea a avut în 2015 un nr. mediu de 19 de salariați, din care: 10 cu studii superioare și 9 cu studii medii.

Situatia pe varste se prezinta astfel : intre 31 - 40 ani, 7 salariatii; intre 41- 50 ani, 4 salariatii; peste 50 ani, 9 salariatii.

Salariatii nu sunt organizati in sindicate. Negocierea salariilor se face de catre Consiliul de Administratie. In situatia desfacerii contractului de munca din motive neimputabile salariatului, se va acorda acestuia o compensatie de 1 salariu tarifar in afara drepturilor salariale cuvenite la zi.

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

Relatiile intre patronat, conducerea societatii si salariatii au fost armonioase si nu s-au inregistrat conflicte de munca sau alte incidente de aceasta natura si nici accidente de munca.

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

Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător. In cursul anului 2015 societatea nu a avut probleme de mediu.

#### **1.1.6. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare**

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

In anul 2015 nu s-au alocat fonduri in BVC pentru cercetare dezvoltare.

#### **1.1.7. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului**

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

In cursul anului 2015 societatea si-a asigurat lichiditatea din surse proprii, generate de activitatea curenta si din vanzarea de active. Societatea avea angajat un pachet de credite care la 31.12.2015 avea valoare totala de 12 541 232,31 euro din care 11 500 000 euro creditul si 1 041 229,31 euro dobanda restanta .Acest credit este garantat cu un mix de creante - ipoteca pe magazinul COCOR, cesiunea incasarilor din proiect, cesionarea drepturilor ce decurg din Autorizatia de construire.

SC Cocor SA si BCR a convenit la 04.02.2016 o prelungire a contractului de creditare .

**Riscul de credit** – Indicatorii economici specifici au valori necomparabile cu perioadele precedente datorita situatiei de exceptie cauzata de inchiderea magazinului Cocor in perioada 01.05.2008 – 01.10.2010. Analiza indicatorilor economici previzionati prin BVC si Cash-flow pentru 2015, arata ca societatea s-a confruntat cu un risc de nerambursare a creditelor contractate. S-au facut solicitari in urma carora creditului ipotecar a fost restructurat si prelungit. Pentru aceasta este necesar sa urmarim permanent mentinerea la un nivel ridicat a gradului de incasare a creantelor curente. Contractarea spatiilor comerciale in euro confera o stabilitate a veniturilor in raport cu evolutia ratei inflatiei si previzibila devalorizare a monedei nationale.

**Riscul ratei dobandii** - este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobandii. Creditele contractate au o dobanda variabila de EURIBOR puncte procentuale pe an. Gradul de indatorare al societatii dupa deschiderea magazinului si gradul de acoperire al dobandzilor vor conferi stabilitate si siguranta in realizarea obiectului sau de activitate si asigurarea lichiditatilor pentru serviciul datoriei. Contractele s-au incheiat in euro, astfel incat societatea nu se va confrunta cu un risc major al influentei ratei dobandii asupra capacitatii de rambursare.

**Riscul de lichiditate** – este riscul ca societatea sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor asumate. In 2015 societatea nu s-a confruntat cu riscuri de lichiditate, in sa monitorizarea permanenta a creantelor curente si va asigura gestionarea eficienta a lichiditatilor si acoperirea platilor curente. Societatea se preocupa permanent de rezolvarea litigiilor pe rol si urmarirea clientilor restanti. In derularea contractelor societatea a solicitat chiriilor constituirea de garantii de buna executare. Inainte de incheierea contractelor societatea verifica la registrul comertului informatii cu privire la societate si administratori si la ministerul de finante informatii privind situatia financiara si depunerea situatiilor financiare anuale.

**Riscul valutar** – este riscul fluctuarii incasarilor datorita fluctuatiei cursului valutar. In 2015, societatea nu a fost supusa unui risc major. Ca urmare a agravarii conditiilor de piata si a instabilitatii economice societatea incheie contractele pentru magazinul Cocor cat si pentru celelalte spatii comerciale in euro. Datorita acestui fapt, societatea se va confrunta cu un risc valutar minim, existand totusi posibilitatea ca profiturile viitoare ale societatii sa fie afectate de deprecierea monedei nationale ca urmare a reevaluării lunare a pachetului de credite cat si la sfarsitul fiecarui an si recunoasterea pe cheltuielile exercitiului curent a diferentelor nefavorabile de curs.

**Riscul fluxului de numerar** – reprezinta riscul ca fluxurile viitoare sa aiba o marime fluctuanta. In 2015 societatea nu a fost supusa unui risc major de modificare a fluxurilor de numerar prognozate. Contractarea spatiilor comerciale in euro reduce la minim riscul unei fluctuatii majore a incasarilor.

#### Indicatori de risc:

**Gradul de indatorare** = Capitalul imprumutat/capitaluri proprii care a fost de 64.99 % mai mic de cat in 2014 cand a fost de 76,73 %, Cu cat indicatorul este mai mic decat 100 cu atat indatorarea societatii este mai mica.

**Indicatorul de acoperire a dobanzilor** = (profitul inaintea platii impozitului pe profit si a dobanzilor/cheltuiala cu dobanzile anuale) =2.17 mai mic ca in anul 2014 cand a fost de 4,43 .

**Rata solvabilitatii generale** = Active totale/datoriile curente a fost de 255,66 % mai mare ca in anul 2014 cand a fost de 178,35%, acest indicator arata o solvabilitate a societatii.

#### 1.1.8. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

**Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale, comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior.** Inchiderea magazinului Cocor la 01.05.2008 a afectat major veniturile din inchirieri. Evolutia suprafetelor inchiriate si a tarifului mediu in magazinul Cocor pentru ultimii patru ani sunt prezentate in tabelul de mai jos, .

In ultimii 5 ani veniturile medii lunare din chirii si suprafata inchiriata a evoluat astfel :

| Anul | Venituri lunare medii din inchirieri lei | Suprafata inchiriata mp | Curs mediu pe an eur/an | Pret mediu EUR/mp | Crestere sau descrestere fata de anul anterior % |
|------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------|--|
| 0    | 1  | 2                       | 3                       | 4=1/2             | 5  |
| 2011 | 1,048,566                                | 9,619                   | 4.3023                  | 25.34             | 64.9   |
| 2012 | 1,013,443                                | 7,116                   | 4.3742                  | 32.56             | 28.5   |
| 2013 | 705,254                                  | 6,916                   | 4.4567                  | 22.88             | -29.72   |
| 2014 | 645,271                                  | 6,120                   | 4.4377                  | 23.76             | 3.84   |
| 2015 | 637,537                                  | 5,990                   | 4.4411                  | 23.97             | 3.84   |

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

In anul 2015 nu s-au efectuat cheltuieli de capital.

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

Nu este cazul.

#### ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

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

**Imobilizari corporale din care:**

Terenuri cu valoare contabila de 52 616 057 lei .

Constructii in valoare de 52 267 464 lei respectiv:

Magazinul "COCOR" cu suprafata utila desfasurata de 27.170 mp.

Magazinul CONFORTUL - bloc 15-16, Bd. Unirii nr.27, cu suprafata utila desfasurata de 3116.88 m.p.

Magazinul din Piata Foisorul de Foc nr. 1, cu suprafata utila desfasurata de 71.55 m.p.

Aceste imobilizari au fost reevaluate la sfarsitul anului 2013.

#### PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

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

Actiunile emise de societate s-au tranzactionat pe BVB, cu valori cuprinse în intervalul de 70 -200 lei.

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

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

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

Pentru anul 2006 s-au repartizat dividende de 7,14 lei/actiune in prima etapa - achitate in cursul anului 2007 si de 5 lei/actiune in a doua etapa, achitate partial in 2007, achitarea acestora continuind in anii urmatoari.

Pentru anul 2007 s-a repartizat dividende in valoare totala de 3.016.910 lei din care s-au achitat 2.962.675 lei pana la sfarsitul anului 2009.

Profitul realizat in anul 2015 va avea ca destinatie acoperirea pierderilor din anii precedenti.

**3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni. In 2015 societatea nu a achizitionat actiuni proprii.**

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

Societatea nu are filiale sau sucursale.

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

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

## CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

### Prezentarea listei administratorilor societății comerciale:

#### Consiliul de Administratie

In perioada 01.01.2015 - 31.12.2015 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- SC Popescu Management SRL prin reprezentant dl Popescu Florea
- SC Quality Concept Management SRL prin reprezentant dl. Pricopie Cristian – membru comitet audit
- SC Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel
- SC Imobili Network Development SRL prin reprezentant dna Pavel Daniela
- Mema Marioara – membru comitet de audit

Presedintele consiliului de administratie al societatii este S.C. Popescu Management S.R.L. prin reprezentant permanent pe dl. Popescu Florea si vicepresedintele consiliului de administratie al societatii este S.C. Turnover ABC S.R.L. prin reprezentant permanent pe dl. Besliu Aurel.

Participarea administratorului la capitalul societății comerciale COCOR S.A. la data de 31.12.2015

| Administrator       | Nr. actiuni |
|---------------------|-------------|
| Besliu Aurel        | 27917       |
| Popescu Florea      | 39          |
| SC Turnover ABC SRL | 21204       |

### Lista persoanelor afiliate societății comerciale:

S.C. COCOR TURISM S.A. si  
S.C. COMTURIST S.A.

### 4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale

Conducerea este asigurata de Comitetul Director al societatii.

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

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

Nu se cunosc asemenea situatii.

### SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

Situația financiară a societății, la sfârșitul anului 2015 comparativ cu ultimii cinci anii se prezintă astfel:

| Denumire indicatori      | Realizari lei în anii : |                  |                 |                 |                 | % 2015 fata de anii: |              |              |               |
|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|--------------|--------------|---------------|
|                          | 2011                    | 2012             | 2013            | 2014            | 2015            | 2011                 | 2012         | 2013         | 2014          |
| Venturi din exploatare   | 21870175                | 22351963         | 30611944        | 13108101        | 12939280        | 59.16                | 57.89        | 42.27        | 98.71         |
| Venturi financiare       | 5666913                 | 4369007          | 1073631         | 1212524         | 844             | 0.01                 | 0.01         | 0.08         | 0.07          |
| <b>Total venituri</b>    | <b>27537088</b>         | <b>26720970</b>  | <b>31685575</b> | <b>14320625</b> | <b>12940124</b> | <b>46.99</b>         | <b>48.43</b> | <b>40.84</b> | <b>90.36</b>  |
| Chelt. pt. Exploatare    | 50876497                | 30380743         | 13488883        | 9811233         | 8435189         | 16.58                | 27.76        | 62.53        | 85.97         |
| Chelt. Financiare        | 11611995                | 12561937         | 3861999         | 3421041         | 3279905         | 28.25                | 26.11        | 84.93        | 95.87         |
| <b>Total cheltuleli</b>  | <b>62488492</b>         | <b>42942680</b>  | <b>17350882</b> | <b>13232274</b> | <b>11715094</b> | <b>18.75</b>         | <b>27.28</b> | <b>67.52</b> | <b>88.53</b>  |
| Rez.brut al exercitiului | -34951404               | -16221710        | 14334693        | 1088351         | 1225030         | N/A                  | N/A          | 8.55         | 112.56        |
| Impozitul pe profit      | 0                       | 0                | 1129855         | 206459          | 197024          | N/A                  | N/A          | 17.44        | 95.43         |
| <b>Rezultat net</b>      | <b>-34951404</b>        | <b>-16221710</b> | <b>13204838</b> | <b>917272</b>   | <b>1028006</b>  | <b>N/A</b>           | <b>N/A</b>   | <b>7.79</b>  | <b>112.07</b> |

N/A -nu are sens indicatorul

Rezultatul din exploatare in 2015 a fost :

| Nr. Crt. | Indicatorul   | An 2013           | An 2014          | An 2015          |
|----------|---|-------------------|------------------|------------------|
| 0        | 1   | 4                 | 5                | 6                |
| 1        | Cifra de afaceri neta                               | 12,577,981        | 13,077,578       | 12 858 795       |
| 2        | Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate | 10,839,411        | 9,099,520        | 9715210          |
| 4        | Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete      | <b>1,738,570</b>  | <b>3,978,058</b> | <b>3,143,793</b> |
| 5        | Cheltuieli de desfacere                             | 1,537,843         | 190,275          | 266839           |
| 6        | Cheltuieli generale de administratie                | 2,485,091         | 711,566          | 690656           |
| 7        | Alte venituri din exploatare                        | 19,407,425        | 220,651          | 87485            |
| 8        | <b>Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)</b>          | <b>17,123,061</b> | <b>3,296,868</b> | <b>4 504 091</b> |

Contul de profit si pierdere in anul 2015 comparativ cu anii 2013 si 2014 se prezinta astfel :

| Indicator                                  | Realizat an 2013 -lei- | Realizat an 2014 -lei- | Realizat an 2015 -lei- | 2015 / 2014 % | 2015 / 2013 % |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|---------------|---------------|
| Cifra de afaceri                           | 12,577,981             | 13,077,578             | 12858795               | 98.33         | 102.23        |
| Productia vanduta                          | 12,513,577             | 13,077,578             | 12851717               | 98.33         | 102.76        |
| Alte venituri din exploatare               | 19,407,425             | 30,523                 | 80,485                 | 263.69        | 0.41          |
| <b>Total venituri din exploatare</b>       | <b>31,985,406</b>      | <b>13,108,101</b>      | <b>12,939,280</b>      | <b>98.71</b>  | <b>40.45</b>  |
| Cheltuieli cu personalul                   | 697,265                | 651,669                | 606,165                | 93.02         | 86.93         |
| Cheltuieli cu asigurarea si prot.socala    | 227,237                | 167,656                | 135,773                | 80.98         | 59.75         |
| Cheltuieli privind prestatii externe       | 4,022,934              | 2,710,629              | 2,574,996              | 95.00         | 64.01         |
| Cheltuieli cu impozite si taxe             | 999,832                | 823,471                | 810,458                | 98.42         | 81.06         |
| Alte cheltuieli de exploatare              | 1,893,648              | 1,909,286              | 1564613                | 81.95         | 82.62         |
| Ajust.de val.amortizari                    | 5,256,131              | 2837276                | 2,743,184              | 96.68         | 52.19         |
| <b>Total cheltuieli din exploatare</b>     | <b>14,862,345</b>      | <b>9,811,233</b>       | <b>8 435 189</b>       | <b>85.97</b>  | <b>56.76</b>  |
| <b>Profit sau pierderea din exploatare</b> | <b>17,123,061</b>      | <b>3,296,868</b>       | <b>4 504 091</b>       | <b>136.62</b> | <b>26.30</b>  |
| Venturi financiare                         | 1,073,631              | 1,212,524              | 844                    | 0.07          | 0.08          |
| Cheltuieli financiare                      | 3 861 999              | 3 421 041              | 3 279 905              | 95.87         | 84.93         |
| Cheltuieli totale                          | 18,724,344             | 13,232,274             | 11,715,094             | 88.53         | 62.57         |
| EBITDA                                     | 19,590,824             | 5,803,774              | 7 247 275              | 124.87        | 36.99         |
| Impozit pe profit                          | 1,129,855              | 171,079                | 197,024                | 115.17        | 17.44         |
| <b>REZULTAT : PROFIT</b>                   | <b>14,334,693</b>      | <b>1,088,351</b>       | <b>1,225,030</b>       | <b>112.56</b> | <b>8.55</b>   |
| <b>PIERDERE</b>                            | <b>0</b>               | <b>0</b>               |                        |               |               |
| <b>profit net</b>                          | <b>13,204,838</b>      | <b>881,892</b>         | <b>1,028,006</b>       | <b>116.57</b> | <b>7.79</b>   |

Realizarea Bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2015 se prezinta astfel :

| DENUMIRE INDUCATOR                   | BVC Lei           | Realizat lei      | Indic.ralizare BVC % |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| A                                    | 1                 | 2                 | 100X2/1              |
| CHELTUIELI DE EXPLOATARE             | 9,200,000         | 8 435 189         | 91.69                |
| CHELTUIELI FINANCIARE                | 3,470,000         | 3 279 905         | 94.52                |
| CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT        | 212,800           | 197,024           | 92.59                |
| <b>TOTAL CHELTUIELI</b>              | <b>12,882,800</b> | <b>11,912,118</b> | <b>92.47</b>         |
| Cifra de afaceri                     | 13,500,000        | 12 858 795        | 95.25                |
| ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE         | 0                 | 80,485            |                      |
| <b>TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE</b> | <b>14,000,000</b> | <b>12,939,280</b> | <b>92.42</b>         |
| VENITURI FINANCIARE                  | 0                 | 844               |                      |
| <b>TOTAL VENITURI</b>                | <b>12,940,124</b> | <b>12,940,124</b> | <b>100.00</b>        |
| <b>REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT</b>  | <b>57,324</b>     | <b>1,028,006</b>  | <b>1,793.33</b>      |

Indicatori de profitabilitate calculati pentru anul 2015 in comparatie cu anii 2014 la 2013 sunt :

| Nr.crt. | Denumire indicator                                | Formula de calcul al indicatorului                                  | 31.12.13 | 31.12.2014 | 31.12.2015 |
|---------|---|---|----------|------------|------------|
| 1       | Lichiditate                                       |   |          |            |            |
|         | Lichiditate curenta                               | Active curente / Datorii curente                                    | 0.23     | 0.14       | 0.13       |
|         | Lichiditatea imediata – testul acid               | (Active curente-Stocuri) / Datorii curente                          | 0.23     | 0.14       | 0.13       |
| 2       | Indicatori de risc                                |   |          |            |            |
|         | Gradul de indatorare (%)                          | Capital imprumutat / Capital angajat * 100                          | 78.76    | 41.00      | 64.99      |
|         | Rata de acoperire a dobanzilor                    | Profit inaintea platii dob.si imp.pe profit / Cheltuieli cu dobanda | 4.43373  | 0.97       | 2.17       |
| 3       | Indicatori de activitate (indicatori de gestiune) |   |          |            |            |
|         | Viteza de rotatie a stocurilor                    | Costul vanzarilor / Stocul mediu                                    | N/A      | N/A        | N/A        |
|         | Numar de zile de stocare (zile)                   | Stocul mediu / Costul vanzarilor *365                               | N/A      | N/A        | N/A        |
|         | Viteza de rotatie a debitelor clienti (zile)      | Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365                          | 111      | 122.33     | 145.38     |
|         | Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)    | Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri si servicii*365          | 80       | 44.02      | 33.58      |
|         | Viteza de rotatie a activelor imobilizate         | Cifra de afaceri / Active imobilizate                               | 0.09     | 0.09       | 0.09       |
|         | Viteza de rotatie a activelor totale              | Cifra de afaceri / Total activ                                      | 0.08     | 0.15       | 0.14       |
| 4       | Indicatori de profitabilitate                     |   |          |            |            |
|         | Rentabilitatea capitalului angajat                | Profitul inaintea platii dob.si imp.pe profit / Capital             | 0.17     | 0.04       | 0.03       |
|         | Marja bruta din vanzari (%)                       | Profitul brut din vanzari / Cifra de afaceri *100                   | 113.78   | 25.00      | 17.68      |

### Bugetul de Venituri si Cheltuieli pe anul 2016

| DENUMIRE INDUCATOR            | BVC Lei           | Realizat 2015 lei |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| A                             | 1                 | 2                 |
| CHELTUIELI DE EXPLOATARE      | 8,550,000         | 8 435 189         |
| CHELTUIELI FINANCIARE         | 3,050,000         | 3 279 905         |
| CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT | 250,000           | 197,024           |
| <b>TOTAL CHELTUIELI</b>       | <b>11,850,000</b> | <b>11,912,118</b> |
| Cifra de afaceri              | 13,500,000        | 12 858 795        |
| ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE  | 0                 | 80,485            |
| TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE | 13,100,000        | 12,939,280        |
| VENITURI FINANCIARE           | 0                 | 844               |
| <b>TOTAL VENITURI</b>         | <b>13,100,000</b> | <b>12,940,124</b> |
| REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT  | 1,250,000         | 1,028,006         |
| EBIT                          | 2,300,000         | 4 504 091         |
| EBITA                         | 5,100,000         | 7 247 275         |

Situatia lichiditatilor banesti pe anul 2016

## CASH FLOW 2015-2016

| Nr. rd. | Denumire Indicator  | 2015              | 2016              |
|---------|---|-------------------|-------------------|
|         |   | Realizat          | B.V.C.            |
| I.      | <b>Fluxuri de numerar din activitati de exploatare total din care :</b> | <b>6,494,120</b>  | <b>6,620,000</b>  |
| 1       | Incasari din relatiile cu clienti                                       | 18,746,513        | 18,600,000        |
| 2       | Plati in favoarea furnizorilor  | 6,767,279         | 6,500,000         |
| 3       | Plati privind salariatii  | 575,033           | 580,000           |
| 5       | Plati privind dividendele   | 0                 | 0                 |
| 6       | Plati privind impozite contrlb.si taxe                                  | 4,910,081         | 4,900,000         |
| 7       | Incasari - plati elemente extraordinare +/-                             | 0                 | 0                 |
| II.     | <b>Fluxuri de numerar din activitati de investitii total din care :</b> | <b>3,970,481</b>  | <b>15,000</b>     |
| 1       | Incasari din cesiunea de plasamente si vanzare de imobilizari           | 3,970,481         | 0                 |
| 2       | Plati pentru achizitii de imobilizari si plasamente                     | 0                 | 0                 |
| 3       | Incasari din dobanzi  | 0                 | 15,000            |
| 4       | Incasari din dividende  | 0                 | 0                 |
| III.    | <b>Fluxuri de numerar din activitati de finantare total din care :</b>  | <b>-6,498,921</b> | <b>-6,200,000</b> |
| 1       | Incasari din credite  | 0                 | 0                 |
| 2       | Plati privind rambursarea creditelor                                    | 4,253,251         | 4,000,000         |
| 3       | Plati privind dobanzi si comisioane bancare                             | 2,245,670         | 2,200,000         |
| IV.     | <b>FLUXURI DE NUMERAR - TOTAL</b>                                       | <b>3,965,680</b>  | <b>435,000</b>    |
| 1       | Numerar la inceputul perioadei  | 865,972           | 3,099,708         |
| 2       | Numerar la sfarsitul perioadei  | 3,099,708         | 592,626           |

PRESEDINTE CONSILIU DE ADMINISTRATIE,  
S.C. POPESCU MANAGEMENT S.R.L.  
prin dl. POPESCU FLOREA



Director economic  
Smocot Constantin