

**RAPORTUL DE GESTIUNE
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PE ANUL 2018**

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

Website: 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 (simbol 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 2018 a fost de min. 40.10 max. 99.5 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 restrictionarea tranzactionarii valorilor mobiliare.

Societatea nu a emis obligatiuni de la infiintare.

Code LEI: 31570071VUNX186G6N61

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 schimbari 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.

In anul 2018 litigiul cu societatea Leasing Group SRL s-a finalizat definitiv prin respingerea cererii acesteia.

Litigiu cu Balauta Marian Iulian, 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, dosar nr. 33178/3/2016, a fost solutionat in fond la data de 23.01.2017, Curtea de Apel Bucuresti respingand actiunea ca tardiva. In prezent cauza se afla in pe rolul Inaltei Curti de Casatie si Justitie, cu termen la data de 21.11.2019.

La 31 decembrie 2018 societatea detine actiuni, cumparate cu scopul de detinere pe termen scurt, la urmatoarele societati comerciale : Unirea simbol SCDM, Bucur Obor simbol BUCU, si Semrom Olteni simbol SEOL cu valoare totala de 114 059,18 lei (a se vedea nota 16 la Bilant) .

In anul 2018 societatea nu a efectuat plasamente pe piata de capital.

1. Elemente de evaluare generală:

- a) rezultat brut 2 964 978 lei ;
- b) cifra de afaceri 12 603 156 lei ;
- c) export zero ;
- d) cheltuieli totale 9 688 372 lei ;
- e) venituri totale 12 653 350 lei .
- f) procent din piață deținut – nesemnificativ.

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.

Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale presupune analiza segmentului de piata si produselor oferite de societate:

Principala piața la care se adreseaza societatea este piata imobiliara pentru spatii comerciale tip shopping mall (shopping center) la nivelul municipiului Bucuresti, care insumeaza o suprafata totala de peste 1.000.000 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:

Anul	Venituri din inchirieri lei	Total venituri lei	Ponderea venit. din inchirieri in total venituri %
0	1	2	5=1/2*100
2010	7,549,211	21,916,028	34.45
2011	12,582,795	27,537,088	45.69
2012	12,161,315	26,720,970	45.51
2013	8,386,180	33,059,037	25.37
2014	7,743,249	14,510,754	53.36
2015	7,650,438	12,940,124	59.12
2016	7,310,105	12,728,505	57.43
2017	7,583,671	21,097,973	35.95
2018	7,750,511	12,653,350	61.25

A se vedea si structura cifrei de afaceri Nota 10 la Bilant .

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 doreste a fi complet diferit de actualul model de shopping center/ shopping mall, intentionand sa polarizeze piata produselor de calitate, prin ofertarea spre inchiriere a spatiilor comerciale in sistem Department Store direct catre detinatorii de francize pentru asemenea produse.

O enumerare a atuurilor de succes ale acestui concept de pionierat in Romania ar trebui inceputa cu locatia excelenta – la kilometrul 0 al capitalei - beneficiind de o mare vizibilitate, o expunere de top din punct de vedere al traficului de persoane si vehicule precum si de facila accesibilitate, toate cu impact deosebit de favorabil asupra numarului de vizitatori. Enumerarea, fara a fi exhaustiva, ar putea continua cu facilitatile de parcare moderna la standarde europene de capacitate si conceptie, cu facilitatile de promovare si reclama avangardista in sistem complex si multifunctional de media fatada - inaugurat la 01 decembrie 2009 (cea mai mare mediafatada outdoor din Europa de Est si a doua din Europa), cu spatiile comerciale - in suprafata totala de 9.675 m² - cu finisari deosebite care, punand in valoare calitatea marfurilor, sunt menite a crea o ambianta luxoasa, placuta, relaxanta si moderna care sa incite la shopping, cu facilitati de petrecere a timpului liber (loc de joaca 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 facilitati pentru parcare, spatii recreative, spatii alocate centrelor de înfrumusețare și tip spa, spatii pentru alimentație publică și hipermarketuri, concentrate în centre comerciale complexe. Prin facilitatile 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 2018 un nr. mediu de 15 de salariați, din care: 8 cu studii superioare și 7 cu studii medii.

Situația pe vârste se prezintă astfel : între 31 - 40 ani, 5 salariați; între 41- 50 ani, 4 salariați; peste 50 ani, 6 salariați.

Salariații nu sunt organizați în sindicate. Negocierea salariilor se face de către Consiliul de Administrație. În situația desfacerii contractului de muncă din motive neimputabile salariatului, se va acorda acestuia o compensație de 1 salariu tarifar în afara drepturilor salariale cuvenite la zi.

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

Relațiile între patronat, conducerea societății și salariați au fost armonioase și nu s-au înregistrat conflicte de muncă sau alte incidente de această natură și nici accidente de muncă.

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.

În cursul anului 2018 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.

În anul 2018 nu s-au alocat fonduri în 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.

În cursul anului 2018 societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii, generate de activitatea curentă. Societatea avea angajat un pachet de credite la 31.12.2018 în valoare totală de 8 093 533.33 euro. Acest credit este garantat cu un mix de creanțe - ipoteca, cesiunea încasărilor din proiect, cesionarea drepturilor ce decurg din autorizația de construire.

Riscul de credit – Indicatorii economici specifici au valori necomparabile cu perioadele precedente datorită situației de excepție cauzată de închiderea magazinului Cocor în perioada 01.05.2008 – 01.10.2010. Analiza indicatorilor economici previzionați prin BVC și Cash-flow pentru 2018, arată că 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 dobanzii - 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 puncte procentuale pe an. Gradul de indatorare al societatii dupa deschiderea magazinului si gradul de acoperire al dobanzilor 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 dobanzii asupra capacitatii de rambursare.

Riscul de lichiditate – este riscul ca societatea sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor asumate. In 2018 societatea nu s-a confruntat cu riscuri de lichiditate, insa 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 2018, 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 reevaluarii 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 2018 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 lichiditate:

Lichiditate curenta = Active circulante/Datorii curente = $4\,447\,975 / 1\,052\,716 = 4,07$ cu cat indicatorul este mai mare ca 1 cu atat lichiditatea societatii este mai buna; In 2018 lichiditatea curenta a crescut ca urmare a esalonarii creditul BCR pe o perioada mai mare de un . (a se vedea nota 9 la Bilant)

Indicatori de risc:

Gradul de indatorare = Capitalul imprumutat/capitaluri proprii $100 * 37\,747\,430 / 100\,285\,921 = 37.64\%$ mai mic de cat in 2017 cand a fost de 41.81 %, 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) = $4\,058\,337 / 1\,107\,518 = 3,66$.

Rata indatorarii totale = Active totale / Datorii totale = $133\,756\,942 / 39\,426\,466 = 2.54$ fata de 2.96 in anul precedent.

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.

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 2018 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 .

Terenurile in cota indiviza de sub cladiri sunt :

Nr. Crt.	Amplasare teren	Supraf. Mp	Valoare la 01.01.2017 (lei)	Valoare la 31.12.2017 (lei)	Valoare la 31.12.2018 (lei)
1	Strl.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti		47,219,021	47,219,021	47,219,021
2	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, SUBSOL	389	713,743	713,743	713,743
3	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	247,79	469,023	469,023	469,023
4	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	31,56	78,311	78,311	78,311
7	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	25,39	45,168	45,168	45,168
8	BdUnirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	101,77	234,931	234,931	234,931
9	BdUnirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	888	1,626,759	1,626,759	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	194	341,909	341,909	341,909
	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 1	90.87	166,689	0	0
11	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 2	166.13	304,571	304,571	304,571
12	Splaiul Independentei nr.2 M.	609	1,117,042	1,117,042	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	79	298,890	298,890	298,890
	Total	3476.8	52,616,057	52,449,368	52,449,368

Cladirile din proprietate sunt:

Nr. Ord.	Denumire constructiei	Durata nr.luni		Valoare la initiala (lei)	Valoare la 31.12.2018 (lei)
		de amori.	ramasa		
0	A	1	2	3	4
1	COMPLEX COMER. COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	409	46,753,225	46,753,225
2	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	172	1,674,166	1,674,166
3	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	172	506,794	506,794
4	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	172	84,543	84,543
5	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	172	49,213	49,213
6	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	172	253,777	253,777
7	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	172	732,270	732,270
8	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	172	379,239	379,239
9	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	172	1,146,768	1,146,768
11	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 2	220	172	312,783	312,783
12	CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	37	203,396	203,396
	Total:			52,096,174	52,096,174

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 in intervalul de 42.20 lei - 71 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 urmatiori.

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 net realizat in anul 2018 in valoare de 2 575 366 lei va avea ca destinatie acoperirea pierderilor din anii precedenti.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni. In 2018 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 01.01.2018 - 31.12.2018 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- SC Popescu Management SRL prin reprezentant dl Pricopie Cristian Claudiu
- SC Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin
- SC Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel
- SC Imobili Network Development SRL prin reprezentant dna Pavel Daniela pana in data de 27.03.2018
- Mema Marioara pana in data de 27.03.2018
- Buica Nicusor Marian incepand cu data de 28.03.2018
- Moise Catalin Teodor incepand cu data de 28.03.2018

Sume incasate de Adminsitratori in cursul anului 2018 sunt prezentate in Nota 8 la Situatiile financiare pe anul 2018

Participarea administratorului la capitalul societății comerciale COCOR S.A. la data de 31.12.2018:

Administrator	Nr. actiuni
Besliu Aurel	21219
Popescu Florea	39

SC Turnover ABC SRL

25940

Lista persoanelor afiliate societății comerciale:

S.C. COCOR TURISM S.A. și

S.C. COMTURIST S.A.

In Nota 17 la Situațiile financiare pe anul 2018 se prezintă volumul de activitate cu societățile afiliate .
4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale

Conducerea este asigurată de Comitetul Director al societății.

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 altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive;

Nu se cunosc asemenea situații.

SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

Situația financiară a societății, la sfârșitul anului 2018 comparativ cu ultimii 4 ani se prezintă astfel:

Denumire indicatori	Realizat in anul :					Realizari an 2018 % fata de anul :			
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017
Venituri din exploatare	13,108,101	12,939,280	12,350,102	21,096,886	12,639,191	96.423	97.681	102.34	59.91
Venituri financiare	1,212,524	844	314,787	1,087	14,159	1.1677	1677.6	4.498	1303
Total venituri	14,320,625	12,940,124	12,664,889	21,097,973	12,653,350	88.358	97.784	99.909	59.97
Chelt. pt. Exploatare	9,811,233	8,435,189	8,097,857	9,854,249	8,580,854	87.459	101.73	105.96	87.08
Chelt. Financiare	3,421,041	3,279,905	2,290,191	3,234,534	1,107,518	32.374	33.767	48.359	34.24
Total cheltuieli	13,232,274	11,715,094	10,388,048	13,088,783	9,688,372	73.218	82.7	93.265	74.02
Rez.brut al exercitiului	1,088,351	1,225,030	2,276,841	8,009,190	2,964,978	272.43	242.03	130.22	37.02
Impozitul pe profit	206,459	197,024	198,619	1,371,935	389,612	188.71	197.75	196.16	28.4
Rezultat net	917,272	1,028,006	2,078,222	6,637,255	2,575,366	280.76	250.52	123.92	38.8

Rezultatul din exploatare comparativ cu ultimii 4 ani se prezintă astfel :

Nr.	Indicatorul	Realizat in anul :	An 2018 % fata de anul :
-----	-------------	--------------------	--------------------------

Crt.		2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017
0	A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Cifra de afaceri neta	13077578	12858795	12286831	11472407	12603156	96	98	103	110
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	9099520	9715210	7225843	8875122	7471453	82	77	103	84
4	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	3978058	3143585	5060988	2597285	5131703	129	163	101	198
5	Cheltuieli de desfacere	190275	266839	162468	211157	128839	68	48	79	61
6	Cheltuieli generale de administratie	711566	690656	709546	767970	980562	138	142	138	128
7	Alte venituri din exploatare	220651	87485	63271	9624479	36035	16	41	57	0
8	Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	3296868	2273575	4252245	11242637	4058337	123	179	95	36

Contul de profit si pierdere in anul 2018 comparativ cu ultimii trei ani se prezinta astfel :

Indicator	Realizat in anii : -lei-					% 2018 fata de anii :			
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017
Cifra de afaceri	13077578	12858795	12286831	11472407	12603156	96	98	103	110
Productia vanduta	13077578	12851717	12286831	11442304	12603156	96	98	103	110
Alte venituri din exploatare	30523	80485	63271	9624479	36035	118	45	57	0
Total venituri din exploatare	13108101	12939280	12350102	21096886	12639191	96	98	102	60
Cheltuieli cu personalul	651669	606165	603568	581168	723179	111	119	120	124
Cheltuieli cu asigurarea si prot.sociale	167656	135773	151369	128539	0	0	0	0	0
Cheltuieli privind prestatii externe	2710629	2574996	3071918	3217642	3362400	124	131	109	104
Cheltuieli cu impozite si taxe	823471	810458	803514	814064	788498	96	97	98	97
Alte cheltuieli de exploatare	1909286	1564613	690351	213798	1389621	73	89	201	650
Ajust.de val.amortizari	2837276	2743184	2760044	2748207	2317156	82	84	84	84
Total cheltuieli din exploatare	9811233	8435189	8097857	9797050	8580854	87	102	106	88
Profit sau pierderea din exploatare	3296868	4504091	4252245	11299836	4058337	123	90	95	36
Venituri financiare	1212524	844	314787	1088	14159	1	1678	4	1301
Cheltuieli financiare	3421041	3279905	2290191	3234534	1107518	32	34	48	34
Venituri totale	14320625	12940124	12664889	21097973	12653350	88	98	100	60
Cheltuieli totale	13232274	11715094	10388048	13088783	9688372	73	83	93	74
EBITDA	5803774	7247275	7012289	14048043	6375493	110	88	91	45
Impozit pe profit	171079	197024	198619	1371935	389612	228	198	196	28
REZULTATUL BRUT : PROFIT	1088351	1225030	2276841	8009190	2964978	272	242	130	37
profit net	917272	1028006	2078222	6637255	2575366	281	251	124	39

Din tabelul de mai sus remarcam o crestere cu 10% fata de anul trecut a cifrei de afaceri si o scadere a rezultatului perioadei ca urmare a faptului ca anul trecut rezultatul este mare urmare a vanzarii de imobilizari ce este reflectat in Indicatorul "Alte venituri din exploatare" in valoarea de 9 617 687,08 lei reprezentand valoarea

rezultata din vanzarea spatiului comercial din Bucuresti, Splaiul Independentei nr.1 parter, Lotul 1, in septembrie 2017 .

Realizarea a Bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2018 este redat in tabelul urmator :

DENUMIRE INDUCATOR	BVC 2018 lei	Realizat 2018 lei	% realizare indic. din BVC
A	1	2	3=100*1/2
CHELTUELI DE EXPLOATARE	10,500,000	8,580,854	81.72
CHELTUIELI FINANCIARE	2,000,000	1,107,518	55.38
TOTAL CHELTUELI	12,500,000	9,688,372	77.51
Cifra de afaceri	12,500,000	12,603,156	100.83
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	1,500,000	36,035	2.40
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	14,000,000	12,639,191	90.28
VENITURI FINANCIARE	1,500	14,159	943.93
TOTAL VENITURI	14,001,500	12,653,350	90.37
REZULTATUL BRUR -PROFIT	1,501,500	2,964,978	197.47
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	285,285	389,612	136.57
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	1,261,260	2,575,366	204.19
EBIT	3,501,500	4,058,337	115.90
EBITA	6,251,500	6,375,493	101.98

Bugetul de venituri si cheltuieli a fost realizat la majoritatea indicatorilor .

Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2019 (proponere) :

DENUMIRE INDUCATOR	Realizat 2018 lei	BVC 2019 lei	Indicice propus %
A	1	2	3=100*2/1
CHELTUELI DE EXPLOATARE	8,580,854	8,800,000	102.55
CHELTUIELI FINANCIARE	1,107,518	1,110,000	100.22
TOTAL CHELTUELI	9,688,372	9,910,000	102.29
Cifra de afaceri	12,603,156	13,000,000	103.15
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	36,035	40,000	111.00
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	12,639,191	13,040,000	103.17
VENITURI FINANCIARE	14,159	20,000	141.25
TOTAL VENITURI	12,653,350	13,060,000	103.21
REZULTATUL BRUR -PROFIT	2,964,978	3,150,000	106.24
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	389,612	504,000	129.36
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	2,575,366	2,646,000	102.74
EBIT	4,058,337	4,240,000	104.48
EBITA	6,375,493	6,557,156	102.85

PRESEDINTE CONSILIU DE ADMINISTRATIE,
S.C. POPESCU MANAGEMENT S.R.L.
prin dl. Pricopie Cristian Claudiu