

Situatia modificarilor capitalurilor proprii

Indicator	Capital social lei	Rezerve din reevaluare lei	Rezerve legale lei	Rez.din surplus din reev. Lei	Alte rezerve lei	Rezultate reportate lei	Rezultat curent lei	Total capitaluri lei
0	1	2	3		4	5	6	7
Sold la 01.01. 2017	12,067,640	58,586,592	2,413,528	10,882,192	19,570,737	-14,233,536	2,078,222	91,365,375
Inregistrat rezultat reportat						2,078,222	-2,078,222	0
Corectii pe seama rezult. reportat						0		0
Crestere(-)Diminuare in cursul anului		-345,360		53,285				-292,075
Rezultatul curent						0	6,637,255	6,637,255
Sold la 31.12. 2017	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	-12,155,314	6,637,255	97,710,555

Situatia fluxurilor de trezorerie 2017

Lei

ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	
Profit brut	8,009,190
Eliminarea ven/chelt. Nemonetare	
Amortizari + deprecieri imob. / reevaluari/corectii	2,456,132
Eliminarea ven/chelt care apartin activ.de investitii sau finantare	
Venituri din dobanzi	-57
Cheltuieli cu dobanzile	1,689,063
Cheltuieli cu imobilizarile cedate	726,869
Eliminarea efectelor contabilitatii de angajamente	
Variatia creantelor	-45,460
Variatia stocurilor	-7,951
Variatia datoriilor comerciale	-17,001
Impozit pe profit	(1 371 935)
Flux de trezorerie din exploatare	11,438,850
ACTIVITATEA DE INVESTITII	
Achizitii de imobilizari necorporale	-4,362
Achizitii de imobilizari corporale	-38,826
Incasari din cedarea imobilizarilor corporale	57
Dobanzi incasate	
Flux de trezorerie din activitatea de investitii	-43,131
ACTIVITATEA DE FINANTARE	
Variatia datoriilor financiare	11,613,505
Dobanzi platite	-1,689,063
Flux de numerar din activitatea de finantare	13,302,568
Total flux de numerar	-1,906,849
Numerar la inceputul perioadei	2,681,318
Numerar la sfarsitul perioadei	774,469

NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de active	Valoarea bruta				Ajustari de valoare				Total sold bilantier la :	
	Sold la 01.01.2017	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2017	Sold la 01.01.2017	Deprec. Inregistr. in cursul anului	Reduc. sau reluari	Sold la 31.12.2017	01.01.2017	31.12.2017
	1	2	3	4= 1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	9= 1-5	10= 4-8
A. IMOBILIZARI NECORPORALE										
1. Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Concesii, brevete, licente	8053581	3900	0	8057481	6185742	1176525	0	7362267	1867839	695214
3. Alte imob. necorp. - prog. informatice	233178	462	0	233640	0	0	0	0	233178	233640
TOTAL IMOB. NECORPOR.	8286759	4362	0	8291121	6185742	1176525	0	7362267	2101017	928854
B. IMOBILIZARI CORPORALE										
1. Terenuri	52616057	471317	638006	52449368	0	0	0	0	52616057	52449368
2. Constructii	52267464	484201	655491	52096174	6012361	1545819	45425	7512755	46255103	44583419
3. Instalatii tehnice si masini	10226994	9804	26748	10210050	10170910	24102	26749	10168263	56084	41787
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	64848	0	0	64848	61071	1788	0	62859	3777	1989
5. Av. si imobilizari corporale in curs	515079	29022	434288	109813	0	0	0	0	0	109813
TOTAL IMOB. CORPORALE	115690442	994344	1754533	114930253	16244342	1571709	72174	17743877	98931021	97186376
C. IMOBILIZARI FINANCIARE										
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	8982999	0	0	8982999	0	0	0	0	8982999	8982999
2. Alte titluri imobilizate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Imprum. acord. entit. pe baza de interese	28966415	0	0	28966415	0	0	0	0	28966415	28966415
4. Garantii furnizor	18633	0	0	18633	0	0	0	0	18633	18633
TOTAL IMOB. FINANCIARE	37968047	0	0	37968047	0	0	0	0	37968047	37968047
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	161945248	998706	1754533	161189421	22430084	2748234	72174	25106144	139000085	136083277

A. SITUATIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE LA 31.12.2017 in valoare de 928 854 lei are urmatoarea structura:

Marca	Valoare ramasa la 01.01.2017	Cresteri 2017	Amortizare in anul 2017	Valoare ramasa la 31.12.2017
Cocor Spa Hotel	1,466,430	0	906,730	559,700
Club Vision	142,702	0	60,514	82,188
Cocor Department Store	431,421		182,592	248,829
Galeria Designerilor Romani	60,464	0	25,907	34,557
TOTAL brevete ,marci, alte drepturi	2,101,017	0	1,175,743	925,274
Alte imob. necorporale prog. informatice	0	4362	782	3,580
TOTAL IMOBILIZARI NECORPORALE	2,101,017	4,362	1,176,525	928,854

B. SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE LA 31.12.2017

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

Denumire teren	Suprafata mp.		Nr. inv.	Valoare de inventar lei	
				01.01.2017	31.12.2017
Piata Foisorul de Foc nr.1	82.97	Cota indiviza	8011	298,890	298,890
Spl. Independentei nr 1 Mezanin	79.88	Cota indiviza		1,117,042	1,117,042
Spl.Independentei nr 1 Bl.16,Parter, Lot 1		Cota indiviza		166,689	0
Spl.Independentei nr 1 Bl.16,Parter, Lot 2	33.7	Cota indiviza		304,572	304,572
Spl.Independentei nr 1 Subsol	24.45	Cota indiviza		341,909	341,909
Bd. Unirii nr.27, Mezanin	116.33	Cota indiviza		1,626,758	1,626,758
Bd. Unirii nr.27, Subsol	51.04	Cota indiviza		713,743	713,743
Bd. Unirii nr.27, Parter lot 1	33.54	Cota indiviza		469,023	469,023
Bd. Unirii nr.27, Parter lot 2	5.6	Cota indiviza		78,310	78,310
Bd. Unirii nr.27, Parter lot 5	3.23	Cota indiviza		45,168	45,168
Bd. Unirii nr.27, Parter lot 6	16.8	Cota indiviza		234,931	234,931
Bd. I.C. Bralianu nr.29-33	3049	integral	8001	47,219,021	47,219,021
		TOTAL:		52,616,057	52,449,368

Construciile in valoare neta de 44 835 095 lei sunt :

Denumire constructiei	Durata nr.luni		Valoare la 01.01.2017 lei	Valoare la 31.12.2017 lei	Amortiz. cumulata la 01.01.2017	Amortiz. cumulata la 31.12.2017	Valoare neta la 31.12.2017 lei
	de amori.	ramasa					
A	1	2	3	4	5	6	7=4-5
COMPL.COMER.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	457	409	46,753,225	46,753,225	4,681,345.00	5,872,686	40,880,539
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	220	172	1,674,166	1,674,166	383,626.12	474,944	1,199,222
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	220	172	506,794	506,794	115,999.08	143,642	363,152
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	220	172	84,543	84,543	19,351.20	23,963	60,580
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	220	172	49,213	49,213	11,262.00	13,946	35,267
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	220	172	253,777	253,777	58,086.84	71,929	181,848
CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	220	172	732,270	732,270	167,808.24	207,750	524,520
CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	220	172	379,239	379,239	86,752.92	107,439	271,800
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	220	172	1,146,768	1,146,768	262,791.70	325,343	821,425
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 1			171,291	0		0	0
CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 2	220	172	312,783	312,783	110,927.00	127,988	184,795
CONSTR STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	37	203,396	203,396	114,410.40	143,125	60,271
Total:			52,267,465	52,096,174	6,012,361	7,512,755	44,583,419

In anul 2017 s-a vandut spatial comercial din Splaiul Independentei nr.1 parter Lotul 1 cu factura 26223/19.09.2017 avand valoarea de 9 617 687,08 lei ..

Instalatii tehnice, mijloace de transport, in valoare de inventar de 10 210 049.82 lei, cu urmatoarele categorii :

- Echipamente tehnologice in valoare de 9 701 706.43 lei ;
- Aparate instalatii de masura control si reglare – in valoare de 214 114.40 lei ;
- Mijloace de transport in valoare de 294 228.99 lei.

Mobilier, aparatura birotica, echipament protective in valoare de 64 848.24 lei .

Imobilizari corporale in curs 109 812.71 lei compuse din amenajarea magazinului Mango din parterul cladirii Cocor in valoare de 84 320.20 lei si Stati de alimentat Auto cu energie electrica in valoare de 25 492.51 ..

C SITUATIA IMOBILIZARILOR FINANCIARE

"Titluri de participare detinute la societatile afiliate din grup", are un sold debitor de 8.982.998.98 lei si nu au avut modificari in anul 2017.

Nr. crt.	Denumire firma	Nr. de actiuni	Val. nominala	Valoare de detinere	Obs.
1	COCOR TURISM S.A.	5,845,403	0.10	584,540.30	69,1078 % din capital
2	COMTURIST S.A.	118,127	2.50	295,317.50	69,8232 % din capital
TOTAL:				8.982.998,98	

NOTA 2. PROVIZIOANE

In cursul anului 2017 societatea nu a inregistrat provizioane

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2017 un profit brut de 8 009 190 lei. Deasemenea la 31.12.2017 societatea are inregistrat pierdere neta reportata de 13 101 834 lei.

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor ca profitul net de 6 637 255 lei realizat in anul 2017 sa aiba ca destinatie acoperirea pierderilor reportate din anii precedenti .

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea comerciala COCOR S.A, a inregistrat in cursul anului 2017 un profit din exploatare de 11 299 836 lei .
Analiza rezultatului din exploatare aferent anilor 2013 ,2014, 2015 , 2016 si 2017 se prezinta astfel :

Nr. Crt.	Indicatorul	An 2013	An 2014	An 2015	An 2016	An 2017
0	A.	1	2	3	4	5
1	Cifra de afaceri neta	12,577,981	13,077,578	12,858,795	12,286,831	11,472,407
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	10,839,411	9,099,520	7,484,694	7,225,843	8,875,122
4	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	1,738,570	3,978,058	5,374,101	5,060,988	2,597,285
5	Cheltuieli de desfacere	1,537,843	190,275	266,839	162,468	268,357
6	Cheltuieli generale de administratie	2,485,091	711,566	690,656	709,546	710,771
7	Alte venituri din exploatare	19,407,425	220,651	87,485	63,271	9,624,479
8	Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	17,123,061	3,296,868	4,504,091	4,252,245	11,242,636

In principal profitul obtinut este din vanzarea unui spatiu comercial .

NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR :

A. Situatiile creantelor la 31.12.2017 comparativ cu anul 2017 :

Creante	Sold la data de :			Termen de lichiditate	
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	sub 1 an	peste 1 an
A	1	2	3	4	5
Clienti	4,072,653	3,444,708	3,489,513	3,489,513	
Clienti incerti	1,042,708	823,290	1,452,664	0	1,452,664
Ajustari pentru deprecierea clientilor incerti	-1,042,708	-823,290	-1,452,664	0	1,452,664
Clienti facturi de intocmit	20,535	0	0	0	
Furnizori debitori	70,351	0	0	0	0
Subtotal	4,163,539	3,444,708	3,489,513	3,489,513	0
Ajustari pt.deprec.crea.deb.div.	-8,152	-8,152	-8,152	0	-8,152
Creante in legatura cu pers.	5,831		1056	1056	
Creante in legatura cu asig.soc..	19,671	12,370	0	0	
TVA neexigibila+alte imp.si taxe	7,221	9,035	20,383	20,383	
Debitori diversi	8,402	8,152	8,152	0	8,152
Subtotal (Rd. 06-F10 din Bilant)	4,196,512	3,466,113	3,510,952	3,510,952	0

C. Situația datoriilor la 31.12.2017, comparativ cu anul 2015 și 2017:

Datorii	Sold la data de :			Termen de exigibilitate		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	Sub 1 an	1 - 5 ani	peste 5 ani
0	1	2	3	4	5	6
Credite de la BCR	52,031,750	48,022,133	36,112,675	0	36,112,675	
Dobanzi aferente creditelor	4,711,056	4,450,106	4,746,060	0	4,746,060	
Sume datorate instit. de credit	56,742,806	52,472,239	40,858,735	0	40,858,735	0
Furnizori	405,763	302,695	466,123	466,123	0	
Furnizori facturi nesosite	165,669	242,250	30,488	30,488		
Datorii comerciale	571,432	544,945	496,611	496,611	0	0
Clienți creditori ct.419	483,509	206,554	221,901	221,901	0	
Creditori diversi	27,894	76,819	86,902	86,902	0	
TVA de plata	280,959	86,644	142,764	142,764	0	
Datorii cu salariile	13,356	14,735	18,358	18,358		
Datorii cu contribuțiile salariale	17,521	542	565	565	0	
Datorii cu impozitul pe salarii	6,933	6,127	7,221	7,221	0	
Impozit cladiri si terenuri	21,925	2,974	8,856	8,856		
Impozit pe profit	82,997	120,704	65,532	65,532		
Alte datorii	2,974	36,332	4,006	4,006	0	0
TOTAL rd.13,16 F10 bilant	58,252,306	53,568,615	1,052,716	1,052,716	40,858,735	0

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

6.1. Bazele prezentării:

OMFP nr 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate care se aplica de la 1 anuarie 2016 și OMFP 470/2018

În conformitate cu prevederile OMFP 470/2018 Entitățile care, la data bilanțului nu se încadrează în categoria microentităților și care nu depășesc limitele a cel puțin două dintre următoarele trei criterii - a) totalul activelor: 17 500 000 lei , b) cifra de afaceri netă: 35 000 000 lei c) numărul mediu de salariați în cursul exercițiului financiar: 50 Întocmesc Situații financiare anuale care cuprind ::

- 1.bilanțul contabil,
- 2.contul de profit și pierdere,
- 3.note explicative la situațiile financiare anuale și optional
situația modificărilor capitalului propriu,
situația fluxurilor de trezorerie .

S.C. COCOR S.A.se încadrează în această categorie îndeplinind două din cele trei criterii respective cifra de afaceri < 35 000 000 lei și nr.de personal <50).

Aceste situații au fost întocmite pe baza înregistrărilor contabile efectuate în conformitate cu OMFP 1802/2014 și prevederile Legei contabilității nr. 82/1991.

Moneda funcțională pentru înregistrările contabile este leul românesc.

Întocmirea situațiilor financiare necesită ca managementul să elaboreze estimări și ipoteze ce afectează sumele raportate ca active și datorii angajamentele în favoarea societății și cele făcute de către societate la data întocmirii situațiilor financiare, precum și sumele raportate ca venituri și cheltuieli pentru perioada de raportare.

Estimările sunt revizuite periodic și, pe măsura ce devin necesare unele ajustări, acestea au impact asupra rezultatului din perioada în care devin cunoscute.

6.2. Bazele contabilității și a raportărilor contabile

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

- Principiul continuității activității;
- Principiul permanenței metodelor;
- Principiul prudenței;
- Principiul independenței exercitiului;
- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de pasiv;
- Principiul intangibilității;
- Principiul necompensării;
- Principiul prevalenței economicului asupra juridicului;
- Principiul pragului de semnificație.

Înregistrările contabile care stau la baza întocmirii situațiilor financiare sunt exprimate în moneda națională (LEI) și au la bază principiul costului istoric (cu excepția terenurilor și a clădirilor care sunt reevaluate periodic la valoarea justă).

6.3. Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune faptul că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții administratorul analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Societatea a realizat un profit brut în valoare de 8 009 190 lei în cursul exercitiului financiar încheiat la 31.12.2017 iar pierderea reportată din anul precedent este de 13 101 834 lei.

Având în vedere informațiile prezentate în Notele explicative 6 Titlul "Managementul riscului financiar", în 2017 Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate. Conducerea Societății este încrezătoare în continuitatea activității Societății ca urmare a măsurilor întreprinse privind plata în avans a ratelor la creditul B.C.R. Sector 3.

6.4. Imobilizările necorporale

Un activ necorporal este un activ nemonetar, identificabil, fără suport material și delimitat în scopul utilizării în procesul de producție sau furnizare de bunuri sau servicii, pentru a fi închiriat terților sau pentru scopuri administrative.

Un activ este recunoscut în bilanț, dacă:

- a) costul activului poate fi evaluat în mod credibil;
- b) se estimează că va genera beneficii economice pentru entitate.

Un activ necorporal este recunoscut de societate dacă și numai dacă:

- este probabil ca societatea să obțină beneficii economice viitoare care pot fi atribuite activului respectiv;
- costul activului poate fi măsurat în mod corect.

În cadrul imobilizărilor necorporale se cuprind:

- cheltuielile de constituire;
- cheltuielile de dezvoltare;
- concesiunile, brevetele, licențele, marcele comerciale, drepturile și activele similare, cu excepția celor create intern de entitate;
- alte imobilizări necorporale;
- avansurile și imobilizările necorporale în curs de execuție.

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice create de entitate sau achiziționate de la terți, pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale.

Imobilizările necorporale în curs de execuție reprezintă imobilizările necorporale neterminată până la sfârșitul perioadei, evaluate la costul de producție sau costul de achiziție, după caz.

Un activ necorporal se înregistrează inițial la costul de achiziție sau de producție, așa cum sunt definite în Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale prin O.M.F.P. nr. 1802/2014.

Un element necorporal raportat drept cheltuielă într-o perioadă nu poate fi recunoscut ulterior ca parte din costul unui activ necorporal.

Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ necorporal după cumpărarea sau finalizarea acestuia se înregistrează în conturile de cheltuieli atunci când sunt efectuate.

Cheltuielile ulterioare vor majora costul activului necorporal atunci când este probabil că aceste cheltuieli vor permite activului să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial și pot fi evaluate credibil.

Un activ necorporal este prezent în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Un activ necorporal este scos din evidență la cedare sau atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

Imobilizările necorporale se amortizează, de regulă, într-o perioadă de maximum 5 ani.

În cursul anului 2011 societatea a capitalizat suma de 541.429 lei în următoarele mărci: COCOR SPA HOTEL; COCOR CLUB VISION; COCOR DEPARTMENT STORE și Galeria Designerilor Români. În luna octombrie a fost recunoscută valoarea capitalizată în imobilizările necorporale: s-a aprobat amortizarea acestora într-o perioadă de 8 ani. Valoarea totală capitalizată de 8.053.582 lei, are următoarea structură: marca "Cocor Spa Hotel" 5.901.478 lei; marca "Club Vision" 484.115 lei; marca "Cocor Department Store" 1.460.734 lei și marca "Galeria Designerilor Români" 207.255 lei.

6.5. Imobilizarile corporale

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

- a) sunt detinute de o entitate pentru a fi utilizate in productia de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a folosite in scopuri administrative; si
- b) sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Imobilizarile corporale cuprind: terenuri si constructii; instalatii tehnice si masini ; alte instalatii, utilaje si mobilier ; avansuri si imobilizari corporale in curs de executie.

Imobilizarile corporale detinute in baza unui contract de leasing se evidentiaza in contabilitate in functie de natura contractului de leasing, stabilit potrivit legii, cu respectarea principiului prevalentei economicului asupra juridicului.

In cadrul imobilizarilor corporale sunt evidentiate in mod distinct imobilizarile corporale in curs de executie.

Imobilizarile corporale recunoscute ca active sunt evaluate la costul de achizitie.

Toate imobilizarile corporale, cu exceptia terenurilor sunt amortizate conform duratelor de utilizare economica care se situeaza in intervalul stabilit prin H.G. nr. 2.139/2004 si corespund duratei fiscale.

Entitatea amortizeaza imobilizarile corporale utilizand regimul de amortizare liniara.

Investitia in curs se amortizeaza incepand cu momentul punerii in functiune.

Costul reparatiilor efectuate la imobilizarile corporale, in scopul asigurarii utilizarii continue a acestora, este recunoscut ca o cheltuiala in perioada in care este efectuata. **Cheltuielile ulterioare** aferente unei imobilizari corporale sunt recunoscute, de regula, drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate.

Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. Acestea au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si conduc la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial. Obtinerea de beneficii se realizeaza fie direct prin cresterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de intretinere si functionare.

O imobilizare corporala se prezinta in bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate de valoare.

Entitatea procedeaza la **reevaluarea imobilizarilor corporale**, grupa terenuri si cladiri, existente la sfarsitul exercitiului financiar, cu reflectarea in contabilitate a rezultatului acesteia, periodic (la un interval de 3 ani).

Cresterea de valoare rezultata este inregistrata ca surplus de reevaluare, componenta a capitalurilor proprii.

Societatea transfera surplusul din reevaluare inclus in capitalurile proprii direct in rezerve, atunci cand surplusul este realizat. Intregul surplus poate fi realizat prin casarea sau vanzarea activului.

Transferul din surplusul de reevaluare in rezultatul reportat nu se face prin contul de rezultate. Castigul din surplus de reevaluare a fost recunoscut pe parcursul exploatarei activului prin trecerea pe rezerve (cont 1065).

Societatea a efectuat reevaluari in baza H.G. 534/1994 la septembrie 2005, in baza H.G. 1553/2003 la 31.12.2003, la 31.12.2005 pentru toate imobilizarile corporale detinute si la 31.12.2008, 31.12.2011 , 31.12.2013 pentru grupa terenuri si cladiri.

6.6. Imobilizarile corporale in curs de executie reprezinta investitiile neterminate efectuate in regie proprie sau in antrepriza. Acestea se evalueaza la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz. Imobilizarile corporale in curs de executie se trec in categoria imobilizarilor finalizate dupa receptia, darea in folosinta sau punerea in functiune a acestora, dupa caz.

Costul unei imobilizari corporale construite in regie proprie este determinat folosind aceleasi principii ca si pentru un activ achizitionat. Oricum profituri interne sunt eliminate din calculul costului aceluia activ. In mod similar, cheltuiala reprezentand rebuturi, manopera sau alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum si pierderile care au aparut in cursul constructiei in regie proprie a activului nu sunt incluse in costul activului.

6.7. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, interesele de participare, imprumuturile acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare, alte investitii detinute ca imobilizari, alti imprumuturi.

In conturile de creante reprezentand imprumuturi acordate se inregistreaza sumele acordate tertilor in baza unor contracte pentru care entitatea percepe dobanzi, potrivit legii.

La alte imprumuturi acordate se cuprind garantiile, depozitele si cautiunile depuse de entitate la terti.

Pentru creantele imobilizate, cu scadenta mai mare de un an, in Bilant, la pozitia Imobilizari financiare, este prezentata numai partea cu scadent mai mare de 12 luni, diferenta urmand a fi reflectata la creante.

Imobilizarile financiare recunoscute ca activ se evalueaza la costul de achizitie sau valoarea determinata prin contractul de dobandire a acestora. Imobilizarile financiare se prezinta in Bilant la valoarea de intrare, mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare.

6.8. Costurile indatorarii

Costurile indatorarii sunt cheltuieli ale perioadei si se inregistreaza atunci cand apar.

Societatea clasifica imprumuturile sale ca fiind pe termen mediu, lung sau scurt, in functie de termenul de rambursare mentionat in contractele de credit.

6.9. Contractele de leasing

Societatea prezinta activele luate in leasing financiar ca o datorie prezentata la valoarea neta a investitiei in leasing.

Recunoasterea cheltuielilor financiare cu dobanda si diferenta de curs se face direct in contul de profit si pierdere.

Datoria cu principalul din contractele de leasing financiar este reevaluată la sfârșitului exercitiului financiar la cursul B.N.R. Dobanda neajunsa la scadența, aferentă contractelor de leasing încheiate în calitate de utilizator, este reflectată în conturile din afara bilanțului. În 2017 societatea nu a avut contracte în leasing.

6.10. Stocuri

Stocurile sunt active circulante :

- a) delinute pentru a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității ;
- b) în curs de producție în vederea vânzării în procesul desfășurării normale a activității; sau
- c) sub formă de materii prime, materiale și alte consumabile care urmează să fie folosite în procesul de producție sau pentru prestarea de servicii.

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

Activele de natura stocurilor nu sunt reflectate în bilanț la o valoare mai mare decât valoarea care se poate obține prin utilizarea sau vânzarea lor. În acest scop, valoarea stocurilor se diminuează până la valoarea realizabilă netă, prin reflectarea unei ajustări pentru depreciere.

Conform Reglementărilor contabile aprobate prin O.M.F.P. nr. 1802/2014, prin valoare realizabilă netă se înțelege prețul de vânzare estimat care ar putea fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, minus costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci când este cazul, : costurile estimate necesare vânzării.

6.11. Creanțele comerciale

Creanțele sunt prezentate în bilanț la valoarea istorică. Pentru creanțele incerte sunt constituite provizioane integrale.

Pierderea finală poate varia față de ce se estimează ca provizion. În lipsa unor informații credibile privitoare la situația financiară a clienților : datorită lipsei de mecanisme legale de colectare a creanțelor de la clienți, estimarea pierderilor posibile devine incertă.

6.12. Investiții pe termen scurt

Titlurile pe termen scurt (acțiuni și alte investiții financiare) admise la tranzacționare pe o piață reglementată se evaluează la valoarea de cotat din ultima zi de tranzacționare, iar cele netranzacționate la costul istoric mai puțin eventualele ajustări pentru pierdere de valoare.

Conform O.M.F.P. nr. 1802/2014 depozitele pe termen scurt se încadrează în investiții pe termen scurt.

6.13. Subvenții

SC COCOR SA nu a beneficiat de subvenții pentru investiții sau pentru activitatea curentă.

6.14. Numerar și asimilate

Disponibilitățile bănești sunt formate din numerar și disponibilul în conturi la bănci. Conturile la bănci în devize sunt prezentate în lei, conversia fiind realizată la cursul de schimb valabil la data raportării.

Operațiunile de vânzare-cumpărare de valută se înregistrează în contabilitate la cursul utilizat de banca comercială la care se efectuează licitații cu valută, fără ca acestea să genereze în contabilitate diferențe de curs valutar.

6.15. Conversii valutare

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în lei la o rată de schimb valabilă la data tranzacției. Activele și pasivele exprimate în valută lunar și la data întocmirii bilanțului sunt transformate în lei utilizând ratele de schimb valabile la sfârșitul perioadei. Castigurile sau pierderile rezultate din aceste conversii valutare sunt incluse în contul de profit și pierdere.

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

Valuta	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
1 euro	4.3197	4.4287	4.4847	4.4821	4.5245	4.5411	4.6597
1 dolar SUA	3.3393	3.3575	3.2551	3.6868	4.1477	4.3033	3.8915

6.16. Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor

Veniturile și cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilității de angajamente.

6.17. Active și datorii contingente (angajamente)

Datoriile angajate nu sunt recunoscute în situațiile financiare. Ele sunt prezentate în note, cu excepția situațiilor în care posibilitatea unei ieșiri din resurse care cuprinde beneficii economice este îndepărtată.

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

6.18. Provizioane

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

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta.

Un provizion este recunoscut numai in momentul in care:

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

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

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

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

Provizioanele pentru impozite se revizuiesc la sfarsitul anului.

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

6.19. Evenimente ulterioare datei bilantului

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

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

6.20. Relatiile cu entitatile afiliate

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

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

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

6.21. Beneficiile angajatilor

Beneficii pe termen scurt:

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

Beneficii post-angajare:

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

6.22. Rezultatul de actiune

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

Pentru anul 2017 rezultatul net pe actiune a fost de $6\,637\,255/301\,691 = 22.00$ lei pe actiune fata de anul 2016 cand rezultatul net pe actiune a fost de $2\,078\,222 / 301\,691 = 6,89$ lei/actiune.

6.23. Managementul riscului financiar

(i) Riscul de credit

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

In exercitiul financiar 2017, Societatea si-a asigurat lichiditatea din surse proprii generate de activitatea curenta. Societatea are angajat un pachet de credite in valoare totala de 22.136.430 EUR pe care l-a garantat cu un mix de creante - ipoteca pe magazinul COCOR, cesiunea incasarilor

din proiect. Valoarea initiala contractata cu banca finantatoare de 22.136.430 EUR a fost redusa cu 1.042.963,33 euro la solicitarea Societatii c urmare a diminuarii valorii proiectului de la 25.849.000 EUR la 24.500.000 EUR. La 31 decembrie 2017 soldul creditului este de **8 768 533,33** eu (Nota 13)

(ii) Riscul valutar

Riscul valutar este riscul fluctuarii incasarilor datorita fluctuatiei cursului valutar. Ca urmare a agravarii conditiilor de piata si a instabilita economice societatea incheie contractele pentru magazinul Cocor cat si pentru celelalte spatii comerciale in euro. Datorita incheierii viitoarek contracte in euro, societatea se va confrunta cu un risc valutar minim, existand totusi posibilitatea ca profiturile viitoare ale societatii sa fie afectat de deprecierea monedei nationale ca urmare a reevaluarii pachetului de credite la sfarsitul fiecarei luni si recunoasterea pe cheltuielile exercitiulu curent a diferentelor nefavorabile de curs.

(iii) Riscul de rata a dobanzii

Riscul ratei dobanzii la fluxul de trezorerie este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata al dobanzii. Creditele contractate au o dobanda variabila de EURIBOR 6M plus o marja procentuala pe an. Gradul de indatorare al Societatii l 31.12.2017 calculat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost de **41,81 %** . (Nota 9).

(iv) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Societatea sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentek asumate.

Societatea se preocupa permanent de rezolvarea litigiilor pe rol si urmarirea clientilor restanti. In derularea contractelor Societatea incaseaza garantie de buna executare care reprezinta echivalentul a doua chirii lunare plus TVA. Inainte de incheierea contractelor, Societatea verific bonitatea clientilor.

Societatea nu a avut probleme de lichiditate, in cursul anului 2017.

(v) Riscul aferent mediului economic

Societatea este supusa riscului aferent mediului economic prin prisma faptului ca se constata existenta unui numar tot mai mare de competitori p piata imobiliara de tip shopping mall care investesc mult in facilitati pentru parcare, spatii recreative, spatii alocate centrelor de infrumusetare si ti spa, spatii pentru alimentatie publica si hipermarketuri, concentrate in centre comerciale complexe. Pentru incadrarea in tendinta actuala mediului imobiliar, societatea a inceput din 2008 lucrarile de consolidare, extindere si modernizare ale magazinului Cocor. Lucrarile au fo finalizate in martie 2010. Magazinul „Cocor” a fost redeschis dupa modernizare si extindere in octombrie 2010, in plina criza financiar determinand confruntarea Societatii cu o mare problema de lichiditate.

NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI

a) Actiuni

La data de 31.12.2017, capitalul social subscris si varsat al SC COCOR SA este de 12.067.640 lei, echivalent a 2 589 789,04 eur la cursul di 31.12.2017 de 4.6597lei/eur..

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

Capitalul social este participatia romana si straina, a unui numar de circa 343 de asociati, persoane fizice si juridice, rezidente si nerezidente.

Structura actionariatului S.C. COCOR S.A. la 31.12.2017 este:

Denumire actionari	Nr. actiuni detinute buc.	Valoare nominala LEI	% de detinere in cap.soc.
SIF MUNTENIA	30,206	1,208,240	10.01%
SIF TRANSILVANIA	30,911	1,236,440	10.25%
URSAN LIVIU	44,747	1,789,880	14.83%
STOICA DANIEL	44,221	1,768,840	14.66%
BROADHURST INVESTMENTS	40,188	1,607,520	13.32%
ALTI ACTIONARI PERS FIZICE	66,870	2,674,800	22.17%
ALTI ACTIONARI PERS JURIDICE	44,548	1,781,920	14.77%
TOTAL	301,691	12,067,640	100%

b) Obligatiuni

De la infiintare si pana la data de 31.12.2017, Societatea nu a emis obligatiuni.

NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Salariati	Exercitiul financiar 31.12.2016	Exercitiul financiar 31.12.2017
Numarul mediu de salariati pe categorii:		
- conducere	4	4
- personal administrativ	15	15
Total	19	19
Salarii brute aferente exercitiului	568273	543747
Cheltuieli cu tichetele de masa	35295	37421
Subtotal cheltuieli salariale	603568	581168
Cheltuieli cu asigurarile sociale	151369	128539
Total cheltuieli cu personalul	754937	709707

In perioada 01.01.2017 - 31.12.2017 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- SC Popescu Management SRL prin reprezentant dl Popescu Florea pana la data de si incepand cu data de 28.02.2017 si dl. Pricopie Cristian Claudiu in perioada 01.03.2017 - 31.12.2017
- 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 dl. Popescu Florea si vicepresedintele consiliului de administratie al societatii este S.C. Turnover ABC S.R.L. prin reprezentant permanent dl. Besliu Aurel. Indemnizatiile nete lunare ale Consiliului de Administratie au fost in suma de 235 lei/luna si membru C.A..

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

- presedinte - suma de 6000 eur net/luna
- vicepresedinte - suma de 3000 eur net/luna
- membru comitetul de audit - suma de 1000 lei net/luna.

In anul 2017 cheltuielile cu administratorii societatii au fost urmatoarele :

Societatea de administrare	Cod fiscal	Nume prenume administrator	Cheltuiala pe an lei
TURNOVER ABC SRL	RO6640017	Besliu Aurel	167,110
POPESCU MANAGEMENT SRL	RO26443753	Popescu Florea *	509,332
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Pricopie Cristian	14,820
Imobili Network Development SRL	RO19005777	Pavel Daniela	2,820
	sal.net	Mema Marioara	10,020
Total			719,652

*Popescu Management SRL in cheltuiela anuala este cuprinsa si prima de 177 932.06 lei.data de Hot.AGA di 03.03.2017

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICI - FINANCIARI

Nr. crt.	Denumire indicator	Formula de calcul al indicatorului	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
1	Indicatori de lichiditate						
	Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	0.23	0.14	0.13	0.12	4.67
	Lichiditatea imediata – testul acid	(Active circulante -Stocuri) / Datorii curente	0.23	0.14	0.13	0.12	4.61
2	Indicatori de risc						
	Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	78.76	41	64.99	58.59	41.74
	Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dob.si imp.pe profit / Cheltuieli cu dobanda	4.43373	0.97	2.17	2.13	5.65
3	Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)						
	Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarilor / Stocul mediu	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarilor *365	N/A	N/A	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	138.66	110.31
	Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri si servicii*365	80	44.02	33.58	24.07	24.78
	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.09	0.09	0.09	0.09	0.08
	Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.08	0.15	0.14	0.14	0.12
4	Indicatori de profitabilitate						
	Rentabilitatea capitalului angajat	Profitul inaintea platii dob.si imp.pe profit / Capital	0.17	0.04	0.03	0.05	0.10
	Marja bruta din vanzari (%)	Profitul brut din vanzari / Cifra de afaceri *100	113.78	25	17.68	19.09	68.47

N/A -Calculul acestui indicator nu are sens.

NOTA 10. INFORMATII SUPLIMENTARE

Informatii cu privire la prezentarea societatii

Societatea COCOR SA este persoana juridica romana infiintata prin HG 1040/1990 in conformitate cu prevederile Legii 15/1990, inmatriculata la Registrul Comertului cu nr J40/8281/1991, avand cod unic de inregistrare RO 327763.

Sediul social al societatii este in Bd. I. C. Bratianu nr. 29-33, Sector 3, Bucuresti.

Obiectul principal de activitate al societatii in constituie «Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate» cod CAEN 6820.

Actiunile societatii au fost admise la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti, Piata principala de tranzactionare prin mecanisme de negociere extrabursiera categoria baza din 22.02.1997 sub simbolul COCR. Incepand din 2015 piata de tranzactionare este AeRO, platforma lansata de Bursa de Valori Bucuresti ce ar urma sa ajunga la o capitalizare bursiera de 700-800 milioane dolari dupa ce aproximativ 300-350 firme de pe Rasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de tranzactionare. Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta in conditiile legii de SC Depozitar Central SA. Informatii privind relatiile societatii cu partile afiliate - Detalii privind tranzactiile cu parti afiliate si natura relatiilor cu acestea sunt prezentate in Nota 17 .

Informatii referitoare la cifra de afaceri

In anul 2017 societatea a inregistrat o cifra de afaceri de 11 472 407 lei provenind din:

Denumire indicator	Exercitiul financiar				
	2013	2014	2015	2016	2017
Venituri din chirii	8,386,180	7,743,249	7,650,438	7,310,105	7,583,671
Venituri din parcare utilitati si alte servicii	2,126,399	2,063,928	2,096,167	1,760,190	1,694,603
Venituri din vanzarea marfurilor	64,404	162,900	7,078	100,996	30,103
Venituri din reclama	2,000,998	3,107,501	3,105,112	3,115,540	2,164,030
Cifra de afaceri	12,577,981	13,077,578	12,858,795	12,286,831	11,472,407

Infomatii cu privire la calculul impozitului pe profit :

Denumire indicator	Realizat in anul:		
	2015	2016	2017
1. Profitul / Pierdere brut(a)	1,225,030	2,276,841	8,066,390
Elemente similare veniturilor	213,484	0	0
Ch.din pierderi din creante si deb.div.(654)	74,583	0	149,098
Venituri din ajust.depreciere activ. (7814)	71,942	1,681,844	-164,607
Amortizarea fiscala	2,743,184	2,832,731	2,748,207
-Amortizarea contabila	2,743,184	2,760,044	2,748,207
Amenzi si penalitati catre stat	0	712	65
Chelt.protocol >2%din profit+ch.protocol	32,961	20,276	0
Ch.transport 50%	21,006	4,702	12,138
Ch.cu ajustari pierderi din creante (6814)	0	942,260	793,981
Sponsorizari/mecenat cf.legii		49,000	57200
Alte cheltuieli nedeductibile	1,570	8,360	17,828
4. Profit impozabil	1,347,526	1,547,620	8,932,093
5. Pierdere fiscala din anii precedenti	0	0	0
6. Impozit pe profit 16% (0.16x 4)	222,742	247,619	1,429,135
7. Sponsorizari in limita legala(5 la mie din c.af,20%imp.pr.)	25,718	49,000	57200
8. Impozit pe profit curent (6-7)	197,024	198,619	1,371,935
9. Achitat in cursul anului	114,027	77,915	1,306,403
10. Rest de achitat (8-9)	82,997	120,704	65,532

Conversii valutare

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

Venituri si cheltuieli extraordinare

Societatea nu a inregistrat in anul 2017 venituri sau cheltuieli extraordinare.

Contracte de leasing

Detalii privind contractele de leasing financiar sunt prezentate in Nota explicativa 12.

Onorariile platite auditorilor

Auditarea situatiilor financiare individuale la 31.12.2017 se face in baza Contractului 3720/26.11.2013 care a fost prelungit cu Actul adition: 3/2017 si a fost asigurata de catre S.C. MID CONSULTING S.R.L. cu sediul in BUCURESTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, sect.3, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/29583/1992 avand cod de inregistrare fiscala RO3146427, membru activ al Camerei Auditorilor Financiari din Romania. Valoarea anuala a contractului este de 1700 euro plus TVA.

NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

Fluxurilor de numerar si echivalentele de numerar cuprind urmatoarele elemente:

Disponibilitati banesti	Casa si conturile la banci				
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
CASA	19,307	11,642	22122	36185	45652
BANCI din care in :	1.308,319	854,331	3077586	2645133	728817
conturi in LEI	1,048,738	580,213	3019838	2458912	627411
conturi in EURO	259,581	274,118	57748	186221	101406
TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI	1,327,626	865,973	3,099,708	2,681,318	774,469

NOTA 12. CONTRACTE DE LEASING FINANCIAR

In anul 2017 nu s-au derulat contracte de leasing financiar.

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

In exercitiile financiare 2011 - 2017, Societatea a derulat un pachet de credite pe termen lung obtinut de la BCR Sucursala Unirea, in structura urmatoarele caracteristici:

- scopul creditului: finantarea proiectului «Consolidare, amenajare, reorganizare functionala si extinderea magazinului Cocor»;
- valoare credit: 19.000.000 EUR; in 10.2009 redimensionat la 18.007.500 EUR;
- valoare trasa pana la 31.12.2010: 17.957.036,95 EUR;
- perioada de gratie: 2 ani; prin AA/17.12.2010 se prelungeste pana in decembrie 2010;
- nr rate de rambursare initiale: 120 luni (20.10.2010-19.09.2020);
- restructurare prin AA/17.12.2010 pentru valoarea principalului la data restructurarii de 17.657.753 EUR: rambursare in 118 rate lunare (20.12.2010-19.09.2010) din care: trei rate de 50.000 EUR, o rata de 448.567,88 EUR si 114 rate a cate 149.641,97 EUR;
- restructurare prin AA/30.06.2011 pentru valoarea principalului la data restructurarii, reactivarea creditului restant in suma de 897.493,79 EUR si dobanda restanta aferenta lunilor mai si iunie 2011 in suma de 91.986,18 EUR, rezultand un credit total de 17.599.739,1 EUR; rambursare in 111 rate lunare (20.07.2011 – 20.09.2020) din care: trei rate de 25.000 EUR si 108 rate de 162.266,10 EUR
- restructurare prin AA/23.12.2011 pentru valoarea principalului la data restructurarii, reactivarea ratelor de credit restante in suma de 324.638,64 EUR si anulara dobanzilor penalizatoare pana la data AA, rezultand un credit total de 17.368.167,60 EUR; rambursare in 104 rate lunare (21.02.2012 – 21.09.2020) din care o rata de 649.277,28 EUR si 103 rate de 162.319,32 EUR.
- scadenta ratei: in intervalul 20 – 22 ale lunii;
- dobanda: EURIBOR 6M+3,75% ; din octombrie 2009 EURIBOR 6M + 4,25%;
- plata dobanzii: la termenele de plata a ratei de credit ;

Cheltuieli aditionale contractului de credit sunt: comision de gestiune 0,8% flat la acordarea creditului platibil in 4 transe trimestriale; comision de neutilizare 1% pe an; dobanda majorata: pentru neplata la scadenta a creditului : + 3,00%; comision de analiza a dosarului 150 RON.

Creditul a fost restructurat prin Contract de credit 235/28.06.2013.

Valoarea ramasa din credit la 31.12.2017 : este de 8 768 533,33 eur din care credit de investitii 7 750 000,00 eur si dobanda 1 018 533,33 eur.

Situatia contractelor de credit la 31.12.2017 :

Contract	Sold 31.12.2015		Sold 31.12.2016		Sold 31.12.2017	
	EUR	LEI	EUR	LEI	EUR	LEI
235/28.06.2013 ,credit	11,500,000	52,031,750	10,575,000	48,022,133	7,750,000	36112675
235/28.06.2013 dobanda	1,041,229	4,711,056	1,036,736	4450106	1,018,533	4746059.76
TOTAL	12,541,229	56,742,806	11,611,736	52472239	8,768,533	40,858,735

Contractul de credit a expirat la data de 31.07.2015 si s-a convenit cu B.C.R. la data 04.02.2017 o prelungire a acestuia. .

Garantiile ale contractului de credit :

Contract de credit	Garantii
Credit Contract 235/28.06.2013	<ul style="list-style-type: none"> • 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 inlabulul 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 ;
	<ul style="list-style-type: none"> • 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;
	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca mobiliara asupra fatadei media si altor mijloace fixe
	<ul style="list-style-type: none"> • Cesiunea de creanta cu titlu de garantie asupra incasarilor rezultate din contractele prezente si viitoare incheiate de Cocor cu beneficiarii sai.
	<ul style="list-style-type: none"> • Cesionarea tuturor drepturilor si incasarilor ce rezulta din politele de asigurare impotriva tuturor riscurilor incheiate pentru imobilele aduse in garantie;
	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca mobiliara asupra creantelor prezente si viitoare, inclusiv veniturile curente si viitoare din inchirierea sau vanzarea tuturor activelor imobiliare si

NOTA 14. CONTRACT DE CREDIT DE LA INSTITUTIE FINANCIAR NEBANCARA

In 2017 Societatea nu a derulat operatiuni cu institutiile nebancare.

NOTA 15. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE

Evolutia rezervelor din reevaluare in cursul anului 2017 se prezinta astfel:

Rezerve din reevaluare	Sold la 31.12.2012	2013	2014	2015	2016	Sold la 31.12.2016	2017	Sold la 31.12.2017
		cresteri (+) descresteri(-)	cresteri (+) descresteri(-)	cresteri (+) descresteri(-)	cresteri (+) descresteri(-)		cresteri (+) descresteri(-)	
1.Rezerve din reeval.terenurilor	52,729,639	-358,216	0	0	0	52,371,423	-166,210	52,205,213
2.Rezerve din reeval.ciadinilor	7,790,481	-1,148,341	-213,485	-213,485	-631,530	5,583,640	-125,865	5,457,775
3.Rezerve din reeval.echipamentelor	631,529		0	0	0	631,529	-53,285	578,244
4 Rezerve din reeval.mobilierului	6,960		0	0	-6,960	0		0
TOTAL	61,158,609	-1,506,557	-213,485	-213,485	-638,490	58,586,592	-345,360	58,241,232

NOTA 16. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT

Societatea detinea, la 31.12.2017 actiuni cotate tranzactionate pe o piata reglementata din Romania, in suma de 104 157,44 lei, evaluate conform principiilor si metodelor contabile Investitii pe termen scurt nu au o crestere fata de anul trecut .

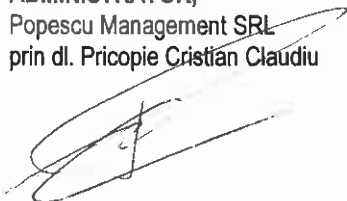
Denumire societate	Simbol	Nr actiuni delinute la 31.12.2017	Valoarea de piata la 01.01.2017	Valoare Lei/actiune la 31.12.2017	Valoarea de piata la 31.12.2017	Cresteri (+) Diminuari (-)
1	2	3	4	5	6	7
Unirea	SCDM	380	23,902.00	44.61	16,952	-6,950
Bucur Obor	BUCU	201	3,911.46	13.59	2,732	-1,180
Semrom Oltenia	SEOL	159,382	76,343.98	0.53	84,472	8,128
Total		159,963	104,157.44		104,156	-2

NOTA 17. RELATII COMERCIALE CU PARTI AFILIATE

Relatiile comerciale cu partile afiliate, companii in care Societatea detine mai mult de jumatate din drepturile de vot (Cocor Turism S.A. si Comturist S.A.) au fost :

Nr. crt.	Denumire parte afiliata	Creanta/ Datorie	Natura tranzactiei	Sold la 01.01.2017	Volumul tranzact. desfasura. in 2017	Sold la 31.12.2017
1	COCOR TURISM SA	CREANTA	Contract de imprumut	2,694,830.00	0	2,694,830.00
		CREANTA	Participare la majorare capital social neinregistrata la Registrul Comertului	25,834,653.00	0	25,834,653.00
		CREANTA	Dobanda	436,932.00	0	436,932.00
		CREANTA	Suma inscrisa la masa credala	13,829.73	0	13,829.73
		DATORIE	Cumparari diverse-furnizor	747	85266	747.18
		CREANTA	Cumparari diverse- client	0	85266	0
2	COMTURIST SA	CREANTA	Inchiriere spatiu + utilitati	34,587.00	39,299.00	3,886.00
		DATORIE	Garantie contract inchiriere magazin	12,659.00	0	12,659.00
		CREANTA	Garantie contract inchiriere depozit	5,600.00	0	5,600.00
		DATORIE	Chirie inchiriere spatiu	26,531.00	17,563.00	17,691.00

ADMINISTRATOR,
Popescu Management SRL
prin dl. Pricopie Cristian Claudiu



INTOCMIT,
Smocot Constantin

