

**RAPORTUL DE GESTIUNE
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PE ANUL 2017**

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 2017 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 schimbări în controlul asupra societatii;
- d) nu au avut loc achiziții și înstrăinări substanțiale 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 2017 litigiul cu societatea Leasing Group SRL s-a finalizat definitiv prin respingerea cererii acesteia.
 Litigiul cu Balauta Marian Iulian, dosar nr. 31464/3/2015, avand ca obiect restituire teren in suprafata de 467 mp, situat in vecinatatea magazinului Cocor, a fost finalizat definitiv in cursul anului 2017, prin respingerea ca nefondata a apelului formulat de catre Balauta Marian Iulian.
- Cel de-al doilea 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 procesuda de filtru la Inalta Curte de Casatie si Justitie.

La 31 decembrie 2017 societatea detine actiuni, cumparate cu scopul de detinere pe termen scurt, la urmatoarele societati comerciale :

Denumire societate	Simbol	Nr actiuni detinute 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

In anul 2017 societatea nu a efectuat plasamente pe piata de capital.

1. Elemente de evaluare generală:

- a) rezultat brut 8 066 390 lei ;
- b) cifra de afaceri 11 472 407 lei ;
- c) export zero ;
- d) cheltuieli totale 13 031 584 lei ;
- e) venituri totale 21 097 974 lei .
- f) procent din piață deținut – nesemnificativ.

Indicatori de lichiditate:

Lichiditate curentă = Active circulante/Datorii curente = 4447975 / 1043564 = 4,26 cu cat indicatorul este mai mare ca 1 cu atat lichiditatea societatii este mai buna; In 2017 lichiditatea curenta a crescut ca urmare a esalonarii creditul BCR pe o perioada mai mare de un .

Indicatorul lichiditatii imediate (Active circulante – stocuri)/Datorii curente = 4,21 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 acestora 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	21,097,974	35.95

Produsele noi avute în vedere pentru care se va afecta un voium 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 suprafața totală de 9.675 m² - cu finisări deosebite care, punând în valoare calitatea marfurilor, sunt menite să creeze o ambianță luxuoasă, 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 2016 un nr. mediu de 19 de salariați, din care: 10 cu studii superioare și 9 cu studii medii.

Situația pe vârste se prezintă astfel : între 31 - 40 ani, 7 salariați; între 41- 50 ani, 4 salariați; peste 50 ani, 9 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 2016 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 2016 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 2016 societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii, generate de activitatea curentă. Societatea avea angajat un pachet de credite care la 31.12.2017 avea valoare totală de 8 768 533.33 euro din care 7 750 000 euro creditul și 1 018 533.33 euro dobânda restantă. Acest credit este garantat cu un mix de creanțe - ipoteca pe magazinul COCOR, 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 2016, arată că societatea s-a confruntat cu un risc de nerambursare a creditelor contractate. S-au făcut solicitări în urma cărora creditului ipotecar a fost restructurat și prelungit. Pentru aceasta este necesar să urmărim permanent menținerea la un nivel ridicat a gradului de încasare a creanțelor curente. Contractarea spațiilor comerciale în euro conferă o stabilitate a veniturilor în raport cu evoluția ratei inflației și previzibilă devalorizare a monedei naționale.

Riscul ratei dobânzii - este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare să fluctueze din cauza variațiilor ratelor de piață ale dobânzii. Creditele contractate au o dobândă variabilă de EURIBOR puncte procentuale pe an. Gradul de îndatorare al societății după deschiderea magazinului și gradul de acoperire al dobânzilor vor conferi stabilitate și siguranță în realizarea obiectului său de activitate și asigurarea lichidităților pentru serviciul datoriei. Contractele s-au încheiat în euro, astfel încât societatea nu se va confrunța cu un risc major al influenței ratelor dobânzii asupra capacității de rambursare.

Riscul de lichiditate – este riscul ca societatea să întâlnească dificultăți în procurarea fondurilor necesare pentru îndeplinirea angajamentelor asumate. În 2016 societatea nu s-a confruntat cu riscuri de lichiditate, însă monitorizarea permanentă a creanțelor curente și va asigura gestionarea eficientă a lichidităților și acoperirea plăților curente. Societatea se preocupă permanent de rezolvarea litigiilor pe rol și urmărirea clienților restanți. În derularea contractelor societatea a solicitat chirișilor constituirea de garanții de bună executare. Înainte de încheierea contractelor societatea verifică la registrul comerțului informații cu privire la societate și administratori și la ministerul de finanțe informații privind situația financiară și depunerea situațiilor financiare anuale.

Riscul valutar – este riscul fluctuării încasărilor datorită fluctuației cursului valutar. În 2016, societatea nu a fost supusă unui risc major. Ca urmare a agravării condițiilor de piață și a instabilității economice societatea încheie contractele pentru magazinul Cocor cât și pentru celelalte spații comerciale în euro. Datorită acestui fapt, societatea se va confrunța cu un risc valutar minim, existând totuși posibilitatea ca profiturile viitoare ale societății să fie afectate de deprecierea monedei naționale ca urmare a reevaluării lunare a pachetului de credite cât și la sfârșitul fiecărui an și recunoașterea pe cheltuielile exercitiului curent a diferențelor nefavorabile de curs.

Riscul fluxului de numerar – reprezintă riscul ca fluxurile viitoare să aibă o mărime fluctuantă. În 2016 societatea nu a fost supusă unui risc major de modificare a fluxurilor de numerar prognozate. Contractarea spațiilor comerciale în euro reduce la minim riscul unei fluctuații majore a încasărilor.

Indicatori de risc:

Gradul de îndatorare = Capitalul împrumutat/capitaluri proprii $100 \times 41\,902\,299 / 97\,719\,707 = 42.88\%$ mai mic decât în 2016 când a fost de 58.39%, Cu cât indicatorul este mai mic decât 100 cu atât îndatorarea societății este mai mică.

Indicatorul de acoperire a dobânzilor = (profitul înainte de plată impozitului pe profit și a dobânzilor/cheltuielile cu dobânzile anuale) = $9543937 / 1689063 = 5.78$ mai mare decât în anul 2016 când a fost de 2,09.

Rata solvabilității generale = Active totale/datorii curente = 130.40, față de 2.72 în anul 2016, acest indicator arată nivelul de solvabilitate a societății.

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. Evoluția suprafețelor inchiriate și a tarifului mediu în magazinul Cocor pentru ultimii patru ani sunt prezentate în tabelul de mai jos, .

Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut. În anul 2017 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 în cota indiviza de sub cladiri sunt :

Nr. Crt.	Amplasare	Supraf. Mp	Valoare la 01.01.2017 (lei)	Valoare la 31.12.2017 (lei)
1	Strl.C.Brătianu nr 29-33, București		47,219,021	47,219,021
2	BdUnirii nr 27, București P, SUBSOL	389	713,743	713,743
3	BdUnirii nr 27, București P, LOT 1	247,79	469,023	469,023
4	BdUnirii nr 27, București P, LOT 2	31,56	78,311	78,311
7	BdUnirii nr 27, București P, LOT 5	25,39	45,168	45,168
8	BdUnirii nr 27, București P LOT 6	101,77	234,931	234,931
9	BdUnirii nr 27, București MEZANIN	888	1,626,759	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	194	341,909	341,909
	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 1	90,87	166,689	0
11	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 2	166,13	304,571	304,571
12	Splaiul Independentei nr.2 M.	609	1,117,042	1,117,042
13	Piața Foisorul de Foc nr 1, București	79	298,890	298,890
	Total	3476.8	52,616,057	52,449,368

Cladirile din proprietate sunt:

Nr. Ord.	Denumire constructiei	Durata nr.luni		Valoare initiala la 01.01.2017	Valoare la 31.12.2017
		de amori.	ramasa		
0	A	1	2	3	4
1	COMPL.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.SP. 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
10	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 1			171,164	0

11	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 PARTER Lot 2	220	172	312,909	312,783
12	CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	37	203,396	203,396
	Total:			52,267,464	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 urmasori. 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 2017 in valoare de 6 646 407 lei va avea ca destinatie acoperirea pierderilor din anii precedenti.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni. In 2016 societatea nu a achiziționat acțiuni proprii.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, se precizează numărul și valoarea nominală 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 prezintă modul în care societatea comercială 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 01.01.2017 - 31.12.2017 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- SC Popescu Management SRL prin reprezentant dl Popescu Florea pana la 28.02.2017 si Pricopie Cristian Claudiu incepand cu 01.03.2017 ;
- SC Quality Concept Management SRL prin reprezentant dl. Pricopie Cristian – membru comitet audit pana la 28.02.2017 si Balan Constantin incepand cu 01.03.2017 ;
- 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 .

Sume incasate de Administritori in cursul anului 2017 :

- Popescu Management SRL = 606 104,90 lei (inclus TVA) ;
- Quality Concept Management SRL= 17 635,80 lei (inclus TVA) ;
- Turnover ABC SRL = 391 883,49 lei (inclus TVA) ;
- Imobili Network Development SRL = 3 355,80 lei (inclus TVA) ;
- Mema Marioara = 10 020 lei (stat de plata) .

Presedintele consiliului de administratie al societatii este S.C. Popescu Management S.R.L. prin reprezentant permanent pe dl Popescu Florea pana la data de 28.02.2017 si dl. Pricopie Cristian Claudiu incepand cu data de 01.03.2017 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 31.12.2017:

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. 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

Situatia financiara a societatii, la sfarsitul anului 2017 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel:

Denumire indicatori	Realizari lei in anii :					% 2017 fata de anii:			
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016
Venituri din exploatare	30,611,944	13,108,101	12,939,280	12,350,102	21,096,886	68.92	160.95	163.05	170.82
Venituri financiare	1,073,631	1,212,524	844	314,787	1,088	0.10	0.09	128.91	0.35
Total venitur	31,685,575	14,320,625	12,940,124	12,664,889	21,097,974	66.59	147.33	163.04	166.59
Chelt. pt. Exploatare	13,488,883	9,811,233	8,435,189	8,097,857	9,797,050	72.63	99.86	116.14	120.98
Chelt. Financiare	3,861,999	3,421,041	3,279,905	2,290,191	3,234,534	83.75	94.55	98.62	141.23
Total cheltutell	17,350,882	13,232,274	11,715,094	10,388,048	13,031,584	75.11	98.48	111.24	125.46
Rez.brut al exercitiului	14,334,693	1,088,351	1,225,030	2,276,841	8,066,390	56.27	741.16	658.46	354.28
Impozitul pe profit	1,129,855	206,459	197,024	198,619	1,419,983	125.68	687.78	720.72	714.93
Rezultat net	13,204,838	917,272	1,028,006	2,078,222	6,646,407	50.33	724.58	646.53	319.81

Rezultatul din exploatare in 2017 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel :

Nr. Crt.	Indicatorul	An 2013	An 2014	An 2015	An 2016	An 2017	% 2017 fata de anii :			
							2013	2014	2015	2016
0	A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Cifra de afaceri neta	12577981	13077578	12858795	12286831	11472407	91.21	87.73	89.22	93.37
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate	10839411	9099520	9715210	7225843	8875122	81.88	97.53	91.35	122.82
4	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	1738570	3978058	3143585	5060988	2597285	149.39	65.29	82.62	51.32
5	Cheltuieli de desfacere	1537843	190275	266839	162468	211157	13.73	110.97	79.13	129.97
6	Cheltuieli generale de administratie	2485091	711566	690656	709546	710771	28.60	99.89	102.91	100.17
7	Alte venituri din exploatare	19407425	220651	87485	63271	9624479	49.59	4,361.86	11,001.29	15,211.52
8	Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	17123061	3296868	2273575	4252245	11299836	65.99	342.74	497.01	265.74

Contul de profit si pierdere in anul 2017 comparativ cu ultimii trei ani se prezinta astfel :

Indicator	Realizat în anii :-lei-				% 2017 fata de anii :		
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016
Cifra de afaceri	13,077,578	12,858,795	12,286,831	11,472,407	87.73	89.22	93.37
Productia vanduta	13,077,578	12,851,717	12,286,831	11,442,304	87.50	89.03	93.13
Alte venituri din exploatare	30,523	80,485	63,271	9,624,479	31,531.89	11,958.10	15,211.52
Total venituri din exploatare	13,108,101	12,939,280	12,350,102	21,096,886	160.95	163.05	170.82
Cheltuieli cu personalul	651,669	606,165	603,568	581,168	89.18	95.88	96.29
Cheltuieli cu asigurarea si prot. sociala	167,656	135,773	151,369	128,539	76.67	94.67	84.92
Cheltuieli privind prestatii externe	2,710,629	2,574,996	3,071,918	3,217,642	118.70	124.96	104.74
Cheltuieli cu impozite si taxe	823,471	810,458	803,514	814,064	98.86	100.44	101.31
Alte cheltuieli de exploatare	1,909,286	1,564,613	690,351	213,798	11.20	13.66	30.97
Ajust. de val. amortizari	2,837,276	2,743,184	2,760,044	2,748,207	96.86	100.18	99.57
Total cheltuieli din exploatare	9,811,233	8,435,189	8,097,857	9,797,050	99.86	116.14	120.98
Profit sau pierderea din exploatare	3,296,868	4,504,091	4,252,245	11,299,836	342.74	250.88	265.74
Venituri financiare	1,212,524	844	314,787	1,089	0.09	129.03	0.35
Cheltuieli financiare	3,421,041	3,279,905	2,290,191	3,234,534	94.55	98.62	141.23
Venituri totale	14,320,625	12,940,124	12,664,889	21,097,974	147.33	163.04	166.59
Cheltuieli totale	13,232,274	11,715,094	10,388,048	13,031,584	98.48	111.24	125.45
EBITDA	5,803,774	7,247,275	7,012,289	14,048,043	242.05	193.84	200.33
Impozit pe profit	171,079	197,024	198,619	1,419,983	830.02	720.72	714.93
REZULTATUL BRUT : PROFIT	1,088,351	1,225,030	2,276,841	8,066,390	741.16	658.46	354.28
profit net	917,272	1,028,006	2,078,222	6,646,407	724.58	646.53	319.81

Din tabelul de mai sus remarcam o scadere fata de anul trecut a cifrei de afaceri dar si a cheltuielilor cu salariatii si o crestere a rezultatului perioadei ca urmare a cresterii altor venituri din exploatare .

Indicatorul "Alte venituri din exploatare" in valoarea de 9 617 687,08 lei reprezinta valoarea rezultata din vanzarea spatiului comercial din Bucuresti , Splaiul Independentei nr.1 parter, Lotul 1, vandut in septembrie 2017 .

Realizarea a Bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2017 este redat in tabelul urmatoar :

DENUMIRE INDUCATOR	BVC 2017 lei	Realizat 2017 lei	Indic.ralizare BVC %
A	1	2	3=100*2/1
CHELTUELI DE EXPLOATARE	9,360,482	9,797,050	104.66
CHELTUIELI FINANCIARE	2,050,000	3,234,534	157.78
TOTAL CHELTUELI	11,410,482	13,031,584	114.21
Cifra de afaceri	12,650,000	11,472,407	90.69
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	0	9,624,479	
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	12,650,000	21,096,886	166.77
VENITURI FINANCIARE	0	1,088	
TOTAL VENITURI	12,650,000	21,097,974	166.78
REZULTATUL BRUR -PROFIT	1,239,518	8,066,390	650.77
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	198,323	1,419,983	716.00
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	1,041,195	6,646,407	638.34
EBIT	3,289,518	11,299,836	343.51
EBITA	6,049,518	14,048,043	232.22

Bugetul de venituri si cheltuieli a fost realizat la majoritatea indicatorilor cu exceptia cifrei de afaceri care nu s-a realizat in proportie de 9,31 %

Propunere de **Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2018 :**

DENUMIRE INDUCATOR	Propunere BVC 2018 lei	Realizat 2017 lei	% estimare indic. BVC
A	1	2	3=100*1/2
CHELTUELI DE EXPLOATARE	10,500,000	9,797,050	107.18
CHELTUIELI FINANCIARE	2,000,000	3,234,534	61.83
TOTAL CHELTUELI	12,500,000	13,031,584	95.92
Cifra de afaceri	12,500,000	11,472,407	108.96
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	1,500,000	9,624,479	15.59
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	14,000,000	21,096,886	66.36
VENITURI FINANCIARE	1,500	1,088	137.87
TOTAL VENITURI	14,001,500	21,097,974	66.36
REZULTATUL BRUR -PROFIT	1,501,500	8,066,390	18.61
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	285,285	1,419,983	20.09
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	1,216,215	6,646,407	18.30
EBIT	3,501,500	11,299,836	30.99
EBITA	6,251,500	14,048,043	44.50

Propunerea de buget pe anul 2018 s-a facut pe o crestere de 8.96 % a cifrei de afaceri fata de realizarile din 2017 si o crestere a cheltuielilor din exploatare cu 7.18 % fata de realizarile din anul trecut rezultand un profit brut din exploatare de 3 501 500 lei.

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

