

**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 restrictiunea 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;

- Data de înființare a societății comerciale este 1991 prin H.G. 1040/25.09.1990, in conformitate cu prevederile Legii nr. 15/1990;
  - Fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar nu au fost .
  - nu au avut loc schimbări în controlul asupra societatii;
  - 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 nefondat 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	Valoarea 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 Ofenia	SEOL	159,382	76,343.98	0.53	84,472	8,128
<b>Total</b>		<b>159,963</b>	<b>104,157.44</b>		<b>104,156</b>	<b>-2</b>

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

#### 1. Elemente de evaluare generală:

- |  |                  |
|--|------------------|
| a) rezultat brut                               | 8 009 190 lei ;  |
| b) cifra de afaceri                            | 11 472 407 lei ; |
| c) export                                      | zero ;           |
| d) cheltuieli totale                           | 13 088 783 lei ; |
| e) venituri totale                             | 21 097 973 lei . |
| f) procent din piață deținut – nesemnificativ. |                  |

#### Indicatori de lichiditate:

**Lichiditate curenta** = Active circulante/Datoriile curente = 4 447 975 / 1 052 716 = 4,23 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)/Datoriile 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 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	Pondere 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

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

Proiectul Cocor Department Store se dorește a fi complet diferit de actualul model de shopping center/ shopping mall, 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 m<sup>2</sup> - 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, spații recreative, spații alocate centrelor de înfrumusețare și tip spa, spații 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 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 convenite la zi.

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

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

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

Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător. 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 dobana 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 sau 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 ratei 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 diferentelor nefavorabile de curs.

**Riscul fluxului de numerar** – reprezintă riscul ca fluxurile viitoare să aibă o marime 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 indatorare** = Capitalul imprumutat/capitaluri proprii  $100 * 40\,858\,735 / 97\,710\,555 = 41,81\%$  mai mic de cat in 2016 cand a fost de 54.37 %, 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) =  $9\,698\,253 / 1\,689\,063 = 5,74$  mai mare ca in anul 2016 cand a fost de 2,09.

**Rata indatorarii totale** = Active totale / Datorii totale = 29.82 fata de 35.49 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. Evolutia suprafetelor inchiriate si a tarifului mediu in magazinul Cocor pentru ultimii patru ani sunt prezentate in 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.**

In 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 in 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.Bratianu nr 29-33, Bucuresti		47,219,021	47,219,021
2	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, SUBSOL	389	713,743	713,743
3	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	247,79	469,023	469,023
4	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	31,56	78,311	78,311
7	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	25,39	45,168	45,168
8	BdUnirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	101,77	234,931	234,931
9	BdUnirii nr 27, Bucuresti 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	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	79	298,890	298,890
	<b>Total</b>	<b>3476.8</b>	<b>52,616,057</b>	<b>52,449,368</b>

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
	<b>Total:</b>			<b>52,267,464</b>	<b>52,096,174</b>

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

Profitul net realizat in anul 2017 in valoare de 6 637 255 lei va avea ca destinatie acoperirea pierderilor din anii precedenti.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni. In 2017 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 prezintă modul în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.**  
Societatea nu a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță.

## CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

### Prezentarea listei administratorilor societății comerciale: Consiliul de Administratie

În perioada 01.01.2017 - 31.12.2017 componenta consiliului de administratie a fost următoarea :

- 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 Adminisitratori 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

Situația financiară a societății, la sfârșitul anului 2017 comparativ cu ultimii 4 ani se prezintă astfel:

Denumire indicatori	Realizări lei în anii :					% 2017 față 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	1,087	0.10	0.09	128.79	0.35
<b>Total venituri</b>	<b>31,685,575</b>	<b>14,320,625</b>	<b>12,940,124</b>	<b>12,664,889</b>	<b>21,097,973</b>	<b>66.59</b>	<b>147.33</b>	<b>163.04</b>	<b>166.59</b>
Chelt. pt. Exploatare	13,488,883	9,811,233	8,435,189	8,097,857	9,854,249	73.05	100.44	116.82	121.69
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
<b>Total cheltulele</b>	<b>17,350,882</b>	<b>13,232,274</b>	<b>11,715,094</b>	<b>10,388,048</b>	<b>13,088,783</b>	<b>75.44</b>	<b>98.92</b>	<b>111.73</b>	<b>126.00</b>
Rez. brut al exercitiului	14,334,693	1,088,351	1,225,030	2,276,841	8,009,190	55.87	735.90	653.80	351.77
Impozitul pe profit	1,129,855	206,459	197,024	198,619	1,371,935	121.43	664.51	696.33	690.74
<b>Rezultat net</b>	<b>13,204,838</b>	<b>917,272</b>	<b>1,028,006</b>	<b>2,078,222</b>	<b>6,637,255</b>	<b>50.26</b>	<b>723.59</b>	<b>645.64</b>	<b>319.37</b>

Rezultatul din exploatare în 2017 comparativ cu ultimii 4 ani se prezintă astfel :

Nr. Crt.	Indicatorul	An 2013	An 2014	An 2015	An 2016	An 2017	% 2017 față de anii :			
							2013	2014	2015	2016
0	A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Cifra de afaceri netă	12,577,981	13,077,578	12,858,795	12,286,831	11,472,407	91.21	87.73	89.22	93.37
2	Costul bunurilor vandute și al serviciilor prestate	10,839,411	9,099,520	9,715,210	7,225,843	8,875,122	81.88	97.53	91.35	122.82
4	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	<b>1,738,570</b>	<b>3,978,058</b>	<b>3,143,585</b>	<b>5,060,988</b>	<b>2,597,285</b>	<b>149.39</b>	<b>65.29</b>	<b>82.62</b>	<b>51.32</b>
5	Cheltuieli de desfacere	1,537,843	190,275	266,839	162,468	211,157	13.73	110.97	79.13	129.97
6	Cheltuieli generale de administrație	2,485,091	711,566	690,656	709,546	767,970	30.90	107.93	111.19	108.23
7	Alte venituri din exploatare	19,407,425	220,651	87,485	63,271	9,624,479	49.59	4,361.86	11,001.29	15,211.52
8	<b>Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)</b>	<b>17,123,061</b>	<b>3,296,868</b>	<b>2,273,575</b>	<b>4,252,245</b>	<b>11,242,637</b>	<b>65.66</b>	<b>341.01</b>	<b>494.49</b>	<b>264.39</b>



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

Indicator	Realizat in 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 prof. 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	1,088	0.09	128.91	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	21,097,973	147.33	163.04	166.59
Cheltuieli totale	13,232,274	11,715,094	10,388,048	13,088,783	98.92	111.73	126.00
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	1,371,935	801.93	696.33	690.74
REZULTATUL BRUT: PROFIT	1,088,351	1,225,030	2,276,841	8,009,190	735.90	653.80	351.77
profit net	917,272	1,028,006	2,078,222	6,637,255	723.59	645.64	319.37

Din tabelul de mai sus remarcam o scadere fata de anul trecut a cifrei de afaceri dar si a cheltuielilor cu salariati 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 spatului comercial din Bucuresti , Splalul Independentel nr.1 parter, Lotul 1, vandut in septembrie 2017 .

Realizarea a Bugelului de venituri si chelluieli pe anul 2017 este redat in tabelul urmator :

DENUMIRE INDUCATOR	BVC 2017 lei	Realizat 2017 lei	Indic.ralizare BVC %
A	1	2	3=100*2/1
CHELTUELI DE EXPLOATARE	9,360,482	9,854,249	105.28
CHELTUIELI FINANCIARE	2,050,000	3,234,534	157.78
<b>TOTAL CHELTUELI</b>	<b>11,410,482</b>	<b>13,088,783</b>	<b>114.71</b>
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	1,087	
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>12,650,000</b>	<b>21,097,973</b>	<b>166.78</b>
<b>REZULTATUL BRUR -PROFIT</b>	<b>1,239,518</b>	<b>8,009,190</b>	<b>646.15</b>
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	198,323	1,371,935	691.77
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	1,041,195	6,637,255	637.47
EBIT	3,289,518	11,242,637	341.77
EBITA	6,049,518	13,990,844	231.27

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	9,854,249	106.55
CHELTUIELI FINANCIARE	2,000,000	3,234,534	61.83
<b>TOTAL CHELTUELI</b>	<b>12,500,000</b>	<b>13,088,783</b>	<b>95.50</b>
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	1,087	137.99
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>14,001,500</b>	<b>21,097,973</b>	<b>66.36</b>
<b>REZULTATUL BRUR -PROFIT</b>	<b>1,501,500</b>	<b>8,009,190</b>	<b>18.75</b>
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	285,285	1,371,935	20.79
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	1,216,215	6,637,255	18.32
EBIT	3,501,500	11,242,637	31.14
EBITA	6,251,500	13,990,844	44.68

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 de 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

