

**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 inchinate" - cod CAEN 6820,

- a) Data de infiintare 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, in timpul exercițiului financiar nu au fost .
- c) nu au avut loc schimbari in controlul asupra societatii;
- d) nu au avut loc achiziții și înstrăinări substantiale de active;
- Exista un caz legat de contestarea dreptului de proprietate asupra terenului pe care este construit magazinul COCOR.

**Litigii**

Societatea, in calitate de reclamanta sau de creditoare, are litigii cu diverse societati, in procedura dreptului comun sau in procedura insolventei.

- In anul 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 MOB 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
<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 piala 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 creditului 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 seismică, 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 piata 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 In veniturile totale realizate și In 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, 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 localitatea 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 facilități de 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 m<sup>2</sup> - 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 saturație 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.

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 ratelor dobânzii** - este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare să fluctueze din cauza variațiilor ratelor de plată 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 registru 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 fluctuației 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 marimă 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 minimum riscul unei fluctuații majore a încasărilor.

**Indicatori de risc:**

**Gradul de îndatorare** = Capitalul împrumutat/capitaluri proprii  $100 \cdot 40\,858\,735 / 97\,710\,555 = 41.81\%$  mai mic decât în 2016 când a fost de 54.37 %, Cu cât indicatorul este mai mic decât 100 cu atât îndatorarea societății este mai mică.

**Indicatorul de acoperire a dobânzilor** = (profitul înainte plății impozitului pe profit și a dobânzilor / cheltuiala cu dobânzile anuale) =  $9\,698\,253 / 1\,689\,063 = 5.74$  mai mare decât în anul 2016 când a fost de 2,09.

**Rata îndatorării totale** = Active totale / Datorii totale = 29.82 față de 35.49 în 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. Închiderea magazinului Cocor la 01.05.2008 a afectat major veniturile din închirieri. Evoluția suprafețelor închiriate 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 indiviză de sub clădiri 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, 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 valon cuprinse in intervalul de 42.20 lei - 71 lei.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor convenite/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 6 637 255 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 Administrație**

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 Adminsitratori 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 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	1,087	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	8,811,233	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 cheltuieli</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>50.28</b>	<b>723.59</b>	<b>645.64</b>	<b>319.37</b>

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 nete	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 si 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 afacerii cifrei de afaceri nete	1,738,570	3,978,058	3,143,585	5,060,988	2,597,285	149.39	65.29	82.62	51.32
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 administratie	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	Rezultatul din exploatare (4-5- 6+7)	17,123,061	3,296,868	2,273,575	4,252,245	11,242,837	65.66	341.01	494.49	264.39



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	83.37
Productia vanduta	13,077,578	12,851,717	12,286,831	11,442,304	87.50	89.03	83.13
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 pierdere 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	242.06	193.84	200.33
Impozit pe profit	171,079	197,024	198,619	1,371,935	801.93	696.33	690.74
<b>REZULTATUL BRUT : PROFIT</b>	<b>1,088,351</b>	<b>1,225,030</b>	<b>2,276,841</b>	<b>8,009,190</b>	<b>735.90</b>	<b>653.80</b>	<b>351.77</b>
profit net	917,272	1,028,008	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 Bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2017 este redat in tabelul urmatoare :

DENUMIRE INDUCATOR	BVC 2017 lei	Realizat 2017 lei	Indic. realizare BVC %
A	1	2	3=100*2/1
CHELTUELI DE EXPLOATARE	9,360,482	9,854,249	105.28
CHELTUELI 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

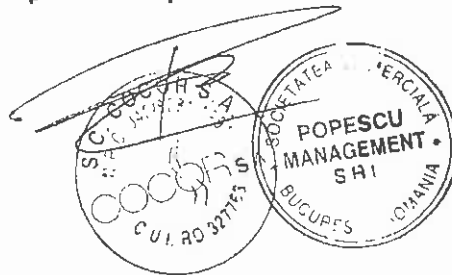
Bugetul de venituri si cheltuieli a fost realizat la majoritatea indicatorilor cu exceptia cifrei de afaceri care nu s-a realizat in proportie de 9,31 %

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	1,261,260	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. Pricople Cristian Claudiu**



COCOR S.A.

Declaratie privind Governanta Corporativa

Anexa la Raportul administratorilor la 31.12.2017

Nr. Crt.	Principiile de Governanta Corporativa	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivarea neconformitatii
A.1	Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termenii de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratata de regulamentul Consiliului		NU	In curs de definitivare
A.2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filialele societatii) si institutiile non profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si de perioada mandatului	DA		
A.3	Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5 % din numarul total de drepturi de vot. Aveasta obligatie are in vedere orice legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului	DA		
A.4	Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea presedintelului		NU	In curs de evaluare
A.5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta colaborare este impusa de BVB va contine cel putin urmatoarele:			
A.5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat		NU ESTE CAZUL	
A.5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat		NU ESTE CAZUL	
A.5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-I revin	DA		
A.5.4	Obligatia de a informa BVB cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat	DA		
B.1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5 % sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu		NU	Societatea nu are filiale. Daca vor fi infiintate, Consiliu va adopta o politica in acest sens
B.2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar in cadrul societatii ii va raporta direct Directorului general	DA		
C.1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		

D.1	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii, va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:			
D.1.1	Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	PARTIAL		Numai in limba romana
D.1.2	CV-urile membrilor organelor statutare		NU	In curs de elaborare
D.1.3	Raportele curente si rapoartele periodice	DA		
D.1.4	Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarii generale	DA		
D.1.5	Informatii cu privire la evenimentele corporative precum si plata dividendelor sau alte evenimente care au rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	NU ESTE CAZUL		
D.1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/reinnoirea/terminarea unui acord cu un Market Maker	NU ESTE CAZUL		
D.1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie cu Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere, informatiile corespunzatoare		NU	in curs de publicare pe pagina de internet
D.2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii		NU	In curs de definitivare
D.3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii		NU	In curs de elaborare
D.4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari	DA		
D.5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana, cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitul operational, profitul net sau orice alt indicator financiar		NU	Numai in limba romana
D.6	Societatea va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea relatiei cu investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/conferinte telefonice		NU	Se vor adopta masuri pentru conformare

Presedinte CA  
S.C. Popescu Management S.R.L.  
prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu

Bifati numai  
dacă  
este cazul:

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la București  
 Sucursala  
 GIE - grupuri de interes economic  
 Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

S1003, A1 0 0 /06 02 2018

Tip situație financiară : BS

An  Semestru Anul 2017

Suma de control 12.067.640

Entitatea S.C. COCOR S.A.

**Adresa**  
Județ București Sector Sector 3 Localitate București  
Strada Nr. Bloc Scara Ap. Telefon  
Bd I. C. BRATIANU 29-33 0213131403

Număr din registrul comerțului J40/8281/1991 Cod unic de înregistrare 3 2 7 7 6 3  
Forma de proprietate

34-Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Situații financiare anuale

(entități al caror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Raportări anuale

Entități mijlocii, mari și entități de interes public

Entități de interes public ?

1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf. art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991

2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii

3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Entități mici

Microentități

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2017 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total

97.710.555

Capital subscris

12.067.640

Profit/ pierdere

6.637.255

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele și prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Numele și prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

SEMNATURA DEVINE VIZIBILĂ DUPĂ  
VALIDARE CORECTĂ

Semnătura

Nr.de înregistrare în organismul profesional

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?  DA  NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale?  DA  NU

Formular VALIDAT

AUDITOR,

Nume și prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

S.C. MID CONSULTING S.R.L.

Nr.de înregistrare în Registrul CAFR

CIF/ CUI

3 1 4 6 4 2 7

## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2017

- lei -

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		01.01.2017	31.12.2017
A	B	1	2
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094+208-280-290)	01	2.101.017	928.854
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935)	02	99.446.100	97.186.376
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+266+267* - 296*)	03	37.968.047	37.968.047
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	139.515.164	136.083.277
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>			
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332+341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378+381+/-388+4091-392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428)	05	50.445	58.396
II.CREANȚE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element) (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+437**+4382+441**+4424+dln ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453* +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496+5187)	06	3.466.113	3.510.952
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+din ct.508+5113+5114-591-595-596-598)	07	104.158	104.158
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (dln ct. 508 + ct. 5112+512+531+532+541+542)	08	2.681.318	774.469
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	09	6.302.034	4.447.975
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>	10	2.360	2.981
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (dln ct. 471*)	11	2.360	2.981
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	12	0	
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453*** +455+456***+457+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	13	53.568.615	1.052.716
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	14	-48.149.789	2.486.013
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	15	91.365.375	138.569.290
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	16		40.858.735
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	17		
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>	18	885.568	912.227
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	22	885.568	912.227
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	23	885.568	912.227
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (ct. 472*)	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	25		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	28		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>			
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	29	12.067.640	12.067.640
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	30	12.067.640	12.067.640
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	31		
3. Patrimoniul reglei (ct. 1015)	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	36	58.586.592	58.241.232
IV. REZERVE (ct.106)	37	32.866.457	32.919.742
Acțiuni proprii (ct. 109)	38		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)			
SOLD C (ct. 117)	41	0	0
SOLD D (ct. 117)	42	14.233.536	12.155.314
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR			
SOLD C (ct. 121)	43	2.078.222	6.637.255
SOLD D (ct. 121)	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	45		
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	<b>46</b>	<b>91.365.375</b>	<b>97.710.555</b>
Patrimoniul public (ct. 1016)	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017)	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	<b>49</b>	<b>91.365.375</b>	<b>97.710.555</b>

Suma de control F10: 1501992692 / 3118482953

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

\*\*\*) Solduri creditoare ale conturilor respective.

Rd.06 - Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 267 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

**ADMINISTRATOR,**

**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura

Formular  
VALIDAT

Numele și prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Callitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

**CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE**

la data de 31.12.2017

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2016	2017
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+05+06)	01	12.286.831	11.472.407
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	12.185.835	11.442.304
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	100.996	30.103
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)	05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06		
2. Veniturile aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)			
Sold C	07		
Sold D	08		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	63.271	9.624.479
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14		
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	15		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+ 07 - 08 + 09 + 10 + 11 + 12 + 13)</b>	16	12.350.102	21.096.886
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	75.493	52.305
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	6.878	15.682
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	1.250.729	1.436.716
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	20	63.485	21.973
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	22	754.937	709.707
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	23	603.568	581.168
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645)	24	151.369	128.539
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	25	2.760.044	2.748.207
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817)	26	2.760.044	2.748.207
a.2) Venituri (ct.7813)	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	28	305.653	778.471



b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	29	942.260	943.079
b.2) Venituri (ct.754+7814)	30	636.607	164.608
<b>11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 38)</b>	<b>31</b>	<b>3.925.875</b>	<b>4.091.188</b>
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	32	3.071.918	3.217.642
11.2. Cheltuieli cu alte Impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586)	33	803.514	814.064
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	34		
11.4. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	37	50.443	59.482
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)	38		
ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39	-1.045.237	0
- Cheltuieli (ct.6812)	40		
- Venituri (ct.7812)	41	1.045.237	0
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21 +22 + 25 + 28 + 31 + 39)</b>	<b>42</b>	<b>8.097.857</b>	<b>9.854.249</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:</b>			
- Profit (rd. 16 - 42)	43	4.252.245	11.242.637
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44	0	0
<b>12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)</b>	<b>45</b>		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46		
<b>13. Venituri din dobânzi (ct. 766*)</b>	<b>47</b>	<b>36.065</b>	<b>57</b>
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48		
<b>14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)</b>	<b>49</b>		
<b>15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)</b>	<b>50</b>	<b>278.722</b>	<b>1.030</b>
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51		
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	<b>52</b>	<b>314.787</b>	<b>1.087</b>
<b>16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)</b>	<b>53</b>		
- Cheltuieli (ct.686)	54		
- Venituri (ct.786)	55		
<b>17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666*)</b>	<b>56</b>	<b>2.035.987</b>	<b>1.689.063</b>
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57		
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	254.204	1.545.471
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	<b>59</b>	<b>2.290.191</b>	<b>3.234.534</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>			
- Profit (rd. 52 - 59)	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	1.975.404	3.233.447

<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	62	12.664.889	21.097.973
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	63	10.388.048	13.088.783
<b>18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>			
- Profit (rd. 62 - 63)	64	2.276.841	8.009.190
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	0	0
19. Impozitul pe profit (ct.691)	66	198.619	1.371.935
20. Alte Impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	67		
<b>21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:</b>			
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67)	68	2.078.222	6.637.255
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 - 64)	69	0	0

Suma de control F20 : 255475861 / 3118482953

Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 23 - se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

### ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura

Formular  
VALIDAT

### INTOCMIT,

Numele și prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

## DATE INFORMATIVE

F30 - pag. 1

Cod 30

la data de 31.12.2017

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat		Nr. rd.	Nr. unitati	Sume	
A		B	1	2	
Unitați care au înregistrat profit		01	1	6.637.255	
Unitați care au înregistrat pierdere		02			
Unitați care nu au înregistrat nici profit nici pierdere		03			
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 18)		04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)		05			
peste 30 de zile		06			
- peste 90 de zile		07			
- peste 1 an		08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total (rd.10 la 14)		09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate		10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate		11			
- contribuția pentru pensia suplimentară		12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj		13			
- alte datorii sociale		14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri		15			
Obligatii restante fata de alti creditorii		16			
impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat		17			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale		18			
III. Numar mediu de salariatii		Nr. rd.	31.12.2016		31.12.2017
A		B	1		2
Numar mediu de salariatii		19	19		19
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie		20	18		19
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr. rd.	Sume (lei)	
A			B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			23		
Redevență petroleră plătită la bugetul de stat			24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)			25		
Veniturii brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:			26		

- impozitul datorat la bugetul de stat	27		
<b>Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:</b>	<b>28</b>		
- impozitul datorat la bugetul de stat	29		
<b>Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:</b>	<b>30</b>		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	33		
<b>Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:</b>	<b>34</b>		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	36		
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>	<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	
intravaloarea tichetelor acordate salariaților	37		37.421
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>	<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	38		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	39	0	0
- din fonduri publice	40		
- din fonduri private	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	42	0	0
- cheltuieli curente	43		
- cheltuieli de capital	44		
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>	<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de inovare	45		
<b>VIII. Alte informații</b>	<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094)	46		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)	47		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	48	28.985.048	28.985.048
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 la 53)	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	50		
- părți sociale emise de rezidenți	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți	52		
- obligațiuni emise de nerezidenți	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	54	28.985.048	28.985.048
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a căror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	55	28.985.048	28.985.048
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	56		

Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	57	4.307.102	5.000.573
- creanțe comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	58		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	59	823.290	1.452.464
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	60		1.056
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431 + 437 + 4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	61	75.664	21.536
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	62	37.832	12.902
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.441 + 4424+4428+444+446)	63	28.887	8.634
- subvenții de încasat(ct.445)	64	8.945	
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	66		
- creanțe în legătura cu entitățile afiliate (din ct. 451), din care:	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 3), (rd.72 la 74)	71	10.512	11.133
- decontări privind interesele de participare, decontări cu acționarii/asociații privind capitalul, decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)	72		
- alte creanțe în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legătura cu instituțiile publice (Instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	73	10.512	11.133
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de 31 decembrie (din ct. 461)	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187), din care:	75		
- de la nerezidenți	76		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), (rd.79 la 82)	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	79		
- părți sociale emise de rezidenți	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	81		

- obligatiuni emise de nerezidenti	82		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	84	36.185	45.652
- în lei (ct. 5311)	85	36.185	45.652
- în valută (ct. 5314)	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	87	2.645.133	728.817
- în lei (ct. 5121), din care:	88	2.458.912	627.411
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	90	186.221	101.406
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + 5125 + 5411)	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	94		
orii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	95	2.195.636	1.956.847
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), (rd .97+98)	96	0	
- în lei	97		
- în valută	98	0	
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625 ) (rd.100+101)	99		0
- în lei	100		
- în valută	101		0
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	104		
- în valută	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	106		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	107		
Datoriile comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	108	751.499	718.512
- datoriile comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	109	0	
Datoriile în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	110	14.734	20.446
Datoriile în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	111	467.016	275.960
- datoriile în legătură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	112	250.567	565
- datoriile fiscale în legătură cu bugetul statului (ct.441+4423+4428+444+446)	113	213.475	272.421
- fondurile speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	114	2.974	2.974

- alte datorii in legatura cu bugetul statului (ct.4481)	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	117		
- datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	118		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.Juridice	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) (rd.123 la 127)	122	962.387	941.929
-decontari privind Interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	123		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului ) 2) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	124	962.387	941.929
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	126		
- venitul in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct. 478)	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	128		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	130	12.067.640	12.067.640
- acțiuni cotate 3)	131	12.067.640	12.067.640
- acțiuni necotate 4)	132		
- părți sociale	133		
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	134		
Brevete si licente (din ct.205)	135		
<b>IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii</b>	Nr. rd.	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
A	B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	136	709.546	695.149
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>	Nr. rd.	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
A	B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	139		

XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014	Nr. rd.	31.12.2016		31.12.2017	
	A	B	1	2	
Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)	140				
XII. Capital social vărsat	Nr. rd.	31.12.2016		31.12.2017	
	A	B	Suma (lei)	Suma (lei)	% 6)
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)</b>	141	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	142				
- deținut de instituții publice de subordonare centrală	143				
- deținut de instituții publice de subordonare locală	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	145				
- cu capital integral de stat	146				
- cu capital majoritar de stat	147				
- cu capital minoritar de stat	148				
- deținut de regiile autonome	149				
- deținut de societăți cu capital privat	150	5.834.120	48,35	5.834.120	48,35
- deținut de persoane fizice	151	6.233.520	51,65	6.233.520	51,65
- deținut de alte entități	152				
	Nr. rd.	Sume			
	A	B	2016	2017	
<b>XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:</b>	153				
- către instituții publice centrale;	154				
- către instituții publice locale;	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	156				
	Nr. rd.	Sume			
	A	B	2016	2017	
<b>XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	158				
- către instituții publice centrale	159				



- către instituții publice locale	160		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	161		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	162		
- către instituții publice centrale	163		
- către instituții publice locale	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	165		
<b>XV. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>	<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	169		
<b>XVI. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>	<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Venituri obținute din activități agricole	170		

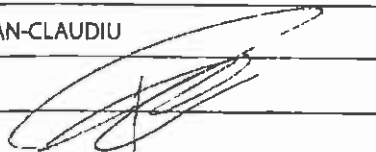
## ADMINISTRATOR,

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnatura


**Formular  
VALIDAT**

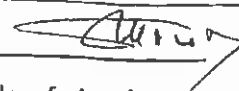
Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12-CONTABIL SEF

Semnatura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

\* Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomerii în vârstă de peste 45 ani, șomerii întreținători unici de familie sau șomerii care în termen de 3 ani de la data pierderii îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare. Cheltuielile se vor completa conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

\*\*\*\*\*) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

\*\*\*\*\*) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție. Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

\*\*\*\*\*) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatații sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

... ce alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'

1) Se vor include chirii plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chirii pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

3) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

5) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

6) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 142 - 152 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 141.

**SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**  
la data de 31.12.2017

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01	8.053.581	3.900		X	8.057.481
Alte imobilizari	02	233.178	462		X	233.640
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 04)</b>	<b>05</b>	<b>8.286.759</b>	<b>4.362</b>		<b>X</b>	<b>8.291.121</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
Terenuri	06	52.616.057	471.317	638.006	X	52.449.368
Constructii	07	52.267.464	484.201	655.491		52.096.174
Instalatii tehnice si masini	08	10.226.994	9.804	26.748		10.210.050
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	64.848				64.848
Investitii imobiliare	10					
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13	515.079	29.022	434.288		109.813
Investitii imobiliare in curs de executie	14					
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
<b>TOTAL (rd. 06 la 15)</b>	<b>16</b>	<b>115.690.442</b>	<b>994.344</b>	<b>1.754.533</b>		<b>114.930.253</b>
<b>III.Imobilizari financiare</b>	<b>17</b>	<b>37.968.047</b>			<b>X</b>	<b>37.968.047</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)</b>	<b>18</b>	<b>161.945.248</b>	<b>998.706</b>	<b>1.754.533</b>		<b>161.189.421</b>

## SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20	6.185.742	1.176.525		7.362.267
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	6.185.742	1.176.525		7.362.267
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
Terenuri	23				
Constructii	24	6.012.361	1.545.819	45.425	7.512.755
Instalatii tehnice si masini	25	10.170.910	24.102	26.749	10.168.263
Alte instalatii, utilaje si mobilier	26	61.071	1.788		62.859
Investitii imobiliare	27				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	16.244.342	1.571.709	72.174	17.743.877
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	22.430.084	2.748.234	72.174	25.106.144

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
<b>TOTAL (rd.32 la 34)</b>	<b>35</b>				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
Terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
<b>TOTAL (rd. 36 la 44)</b>	<b>45</b>				
<b>III.Imobilizari financiare</b>					
JUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47				

Suma de control F40 : 1052797538 / 3118482953

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN-CLAUDIU

Semnătura

Numele si prenumele

SMOCOT CONSTANTIN

Calitatea

12-CONTABIL SEF

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

**MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**  
**AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ**

**Index încărcare: 138479689 din 29.03.2018**

**Ați depus un formular tip S1003 cu numărul de înregistrare INTERNT-138479689-2018 din data de 29.03.2018 pentru perioada de raportare 12 2017 pentru CIF: 327763**

Nu există erori de validare.

**Signature Not Verified**  
Digitally signed by Serviciul de  
e-acturi  
Date: 2018.03.29 10:56:04 EEST  
Number: Documentul 138479689-2018  
Location

## Situatia modificarilor capitalurilor proprii

Indicator	Capital social lei	Rezerve din reevaluare lei	Rezerve legale lei	Rez. din surplus din rev. 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)
<b>Flux de trezorerie din exploatare</b>	<b>11,438,850</b>
ACTIVITATEA DE INVESTITII	
Achizitii de imobilizari necorporale	-4,362
Achizitii de imobilizari corporale	-38,826
Incasari din cedarea imobilizarilor corporale	57
Dobanzi incasate	
<b>Flux de trezorerie din activitatea de investitii</b>	<b>-43,131</b>
ACTIVITATEA DE FINANTARE	
Variatia datoriilor financiare	11,613,505
Dobanzi platite	-1,689,063
<b>Flux de numerar din activitatea de finantare</b>	<b>13,302,568</b>
<b>Total flux de numerar</b>	<b>-1,906,849</b>
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 bilanțier la :	
	Sold la 01.01.2017	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2017	Sold la 01.01.2017	Deprec. înregistr. în cursul anului	Reduc. sau reluări	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
<b>A. IMOBILIZARI NECORPORALE</b>										
1. Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licențe	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
<b>TOTAL IMOB. NECORPOR.</b>	<b>8286759</b>	<b>4362</b>	<b>0</b>	<b>8291121</b>	<b>6185742</b>	<b>1176525</b>	<b>0</b>	<b>7362267</b>	<b>2101017</b>	<b>928854</b>
<b>B. IMOBILIZARI CORPORALE</b>										
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 imobilitati corporale in curs	515079	29022	434288	109813	0	0	0	0	0	109813
<b>TOTAL IMOB. CORPORALE</b>	<b>115690442</b>	<b>994344</b>	<b>1754533</b>	<b>114830253</b>	<b>16244342</b>	<b>1571709</b>	<b>72174</b>	<b>17743877</b>	<b>98931021</b>	<b>97186376</b>
<b>C. IMOBILIZARI FINANCIARE</b>										
1 Actiuni deținute la entități 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
<b>TOTAL IMOB. FINANCIARE</b>	<b>37968047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37968047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37968047</b>	<b>37968047</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL</b>	<b>161945248</b>	<b>998706</b>	<b>1754533</b>	<b>161189421</b>	<b>22430084</b>	<b>2748234</b>	<b>72174</b>	<b>25106144</b>	<b>139000085</b>	<b>136083277</b>



## 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
<b>TOTAL brevete ,marci, alte drepturi</b>	<b>2,101,017</b>	<b>0</b>	<b>1,175,743</b>	<b>925,274</b>
Alte imob. necorporale prog. informatice	0	4362	782	3,580
<b>TOTAL IMOBILIZARI NECORPORALE</b>	<b>2,101,017</b>	<b>4,362</b>	<b>1,176,525</b>	<b>928,854</b>

## B. SITUATIA IMOBILIZARILOR CORPORALE LA 31.12.2017

"Terenui 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
Plata 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. Bratianu nr 29-33	3049	integral	8001	47,219,021	47,219,021
<b>TOTAL:</b>				<b>52,616,057</b>	<b>52,449,368</b>

Constructiile 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 amort.	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	23,863	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	167,608.24	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	282,791.70	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
<b>Total:</b>			<b>52,267,485</b>	<b>52,096,174</b>	<b>6,012,361</b>	<b>7,512,755</b>	<b>44,583,419</b>

In anul 2017 s-a vandut spatial comercial din Splaiul Independentei nr.1 parter Lotul 1 cu factura 26223/19.09.2017 avand valoarea d 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 biroutica, 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
<b>TOTAL:</b>				<b>8.982.998,98</b>	

#### 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 profil 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 obunul este din vanzarea unui spatiu comercial.

#### NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR :

##### A. Situatiia 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
Clients	4,072,653	3,444,708	3,489,513	3,489,513	
Clients 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
Clients 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. Situatia datorilor la 31.12.2017, comparativ cu anul 2015 si 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 instiit. 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
Clienti 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 contributiile 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
<b>TOTAL rd.13,16 F10 bilanț</b>	<b>58,252,306</b>	<b>53,568,615</b>	<b>1,052,716</b>	<b>1,052,716</b>	<b>40,858,735</b>	<b>0</b>

## NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

## 6.1. Bazele prezentarii:

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

In 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 înlocuiesc Situatii financiare anuale care cuprind ::

- 1.bilanțul contabil,
- 2.contul de profit și pierdere,
- 3.note explicative la situatiile 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 situatii au fost întocmite pe baza înregistrărilor contabile efectuate în conformitate cu OMFP 1802/2014 și prevederile Leg. 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 baza 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 an precedenți 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 plățile 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 deținut în scopul utilizării în procesul de producție sau furnizare de bunuri sau servicii, pentru a fi închinat 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 neterminate 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 productie 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 duratei 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.

Investitiile 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 achizitional. Oricum profituri interne sunt eliminate din calculul costului celui activ. In mod similar, cheltuielile 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, alt 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 garantile, depozitele si cautiunile depuse de entitate la terți.

Pentru creantele imobilizate, cu scadenta mai mare de un an, in Bilant, la pozitia imobilizari financiare, este prezentata numai partea cu scadenta 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 cheltuielile 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 scadență, 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 d serviciilor.

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 integral.

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 cotată 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 banesti sunt formate din numerar și disponibilul în conturi la bănci. Conturile la bănci în devize sunt prezentate în lei, conversi 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 în situațiile financiare atasate, dar sunt prezentate dacă o intrare de beneficii economice este probabilă.

#### 6.18. Provizioane

Provizioanele nu depășesc, din punct de vedere valoric, sumele care sunt necesare stingerii obligației curente la data bilanțului.

Un provizion este o datorie cu exlgibilitate sau valoare incertă.

Un provizion este recunoscut numai în momentul în care:

- o entitate are o obligație curentă generală de un eveniment anterior;
- este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația respectivă; și
- poate fi realizată o estimare credibilă a valorii obligației.

Dacă aceste condiții nu sunt îndeplinite, nu se recunoaște un provizion.

Provizionul pentru impozite se constituie pentru sumele viitoare de plată datorate bugetului de stat, în condițiile în care sumele respective nu apar reflectate ca datorii în relația cu statul.

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

Provizioanele pentru impozite se revizuiesc la sfârșitul anului.

Rationamentul privind sumele ce urmează a fi transferate asupra veniturilor din reluarea provizioanelor, în fiecare perioadă, se face aplicând criteriile de recunoaștere și evaluare ale provizioanelor, prevăzute de reglementările contabile.

#### 6.19. Evenimente ulterioare datei bilanțului

Evenimentele ulterioare datei bilanțului sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc între data bilanțului și data la care situațiile financiare anuale sunt autorizate pentru publicare.

Evenimentele ulterioare datei bilanțului care furnizează informații suplimentare în legătură cu poziția societății la data bilanțului (evenimente care necesită ajustări) sunt reflectate în situațiile financiare. Evenimentele ulterioare datei bilanțului care nu necesită ajustări sunt evidențiate în note, în cazul în care sunt semnificative.

#### 6.20. Relațiile cu entitățile afiliate

Un partener de afaceri este considerat parte afiliată atunci când prin participarea la capital, drepturi contractuale sau grad de rudenie poate controla, direct sau indirect sau poate influența semnificativ activitatea Societății.

De asemenea, în categoria partilor afiliate se includ și persoanele fizice care sunt acționari principali, fac parte din conducere sau sunt membri ai Consiliului de administrație sau ai familiilor angajaților societății.

Dacă există tranzacții între entități afiliate, acestea se prezintă într-o Notă explicativă, care cuprinde: natura relației, tipul tranzacției, valoarea tranzacției.

#### 6.21. Beneficiile angajaților

##### Beneficii pe termen scurt:

Beneficiile pe termen scurt ale angajaților includ salarii și contribuții pentru asigurări și protecție socială. Beneficiile pe termen scurt ale salariaților sunt recunoscute ca și cheltuieli pe măsura prestării serviciilor.

##### Beneficii post-angajare:

Atât societatea, cât și angajații săi sunt obligați prin lege să contribuie la constituirea diverselor fonduri pentru asigurări și protecție socială (fonduri de pensii, asigurări de sănătate, protecție a somerilor). Angajatorul nu are obligația să plătească beneficii ulterioare salariaților, singura obligație fiind plata contribuțiilor datorate la termen. Aceste contribuții către bugetele asigurărilor sociale se înregistrează în contul de profit și pierdere pentru perioada aferentă.

#### 6.22. Rezultatul de acțiune

Rezultatul pe acțiune prezentat în contul de profit este determinat ca raport între profitul net și media ponderată a numărului de acțiuni echivalente în anul respectiv.

Pentru anul 2017 rezultatul net pe acțiune a fost de 6 637 255/301 691 = 22.00 lei pe acțiune față de anul 2016 când rezultatul net pe acțiune a fost de 2 078 222 / 301 691 = 6,89 lei/acțiune.

#### 6.23. Managementul riscului financiar

##### (i) Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca societatea să nu poată executa obligația asumată prin contract. Indicatorii economici specifici au valori care arată că societatea se confruntă cu un risc minor de nerambursare a creditelor contractate.

În exercitiul financiar 2017, Societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii generate de activitatea curentă. Societatea are angajat un pachet de credite în valoare totală de 22.136.430 EUR pe care l-a garantat cu un mix de creanțe - ipoteca pe magazinul COCOR, cesiunea Incasariik



din proiect. Valoarea initiala contractata cu banca finantatoare de 22.136.430 EUR a fost redusa cu 1.042.963,33 euro la soliditatea 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 et (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 exercitiului 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 plata 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 angajamentelc asumate.

Societatea se preocupa permanent de rezolvarea litigiilor pe roi si urmarirea clientilor restanti. In derularea contractelor Societatea incaseaza garantii de buna executare care reprezinta echivalentul a doua chiri lunare plus TVA. Inainte de incheierea contractelor, Societatea verifica 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 li 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 delerminand 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
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
Salarii brute aferente exercitiului	568273	543747
Cheltuieli cu lichelele de masa	35295	37421
<b>Subtotal cheltuieli salariale</b>	<b>603568</b>	<b>581168</b>
Cheltuieli cu asigurarile sociale	151369	128539
<b>Total cheltuieli cu personalul</b>	<b>754937</b>	<b>709707</b>

- 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
<b>Total</b>			<b>719,652</b>

\*Popescu Management SRL in cheltuielile anuale este cuprinsa si prima de 177 932.06 lei, data de HoI.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	<b>Indicatori de lichiditate</b>						
	Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	0.23	0.14	0.13	0.12	4.87
	Lichiditatea imediata - testul acid	(Active circulante - Stocuri) / Datorii curente	0.23	0.14	0.13	0.12	4.61
2	<b>Indicatori de risc</b>						
	Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat / Capital angajat * 100	78.76	41	64.99	58.59	41.74
	Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea plati dob. si imp. pe profit / Cheltuieli cu dobande	4.43373	0.97	2.17	2.13	5.65
3	<b>Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)</b>						
	Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarii / Stocul mediu	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarii * 365	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Viteza de rotatie a debitorilor 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 furnizor / Achiziti 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	<b>Indicatori de profitabilitate</b>						
	Rentabilitatea capitalului angajat	Profitul inaintea plati 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 in 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 inchinate» 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 plata 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 Nasdaq 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
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>12,577,981</b>	<b>13,077,578</b>	<b>12,858,795</b>	<b>12,286,831</b>	<b>11,472,407</b>

## Informatii cu privire la calculul impozitului pe profit :

Denumire indicator	Realizat in anul:		
	2015	2016	2017
<b>1. Profitul / Pierdere brut(a)</b>	<b>1,225,030</b>	<b>2,276,841</b>	<b>8,066,390</b>
Elemente similare veniturilor	213,484	0	0
Ch.din pierderi din creante si deb div.(654)	74,583	0	149,098
Venituri din ajust deprecieri 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	-
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 cheltuleli nedeductibile	1,570	8,360	17,828
<b>4. Profit impozabil</b>	<b>1,347,526</b>	<b>1,547,620</b>	<b>8,932,093</b>
<b>5. Pierdere fiscala din anii precedenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Impozit pe profit 16% (0.16x 4)</b>	<b>222,742</b>	<b>247,619</b>	<b>1,429,135</b>
<b>7. Sponsorizari in limita legala(5 la mie din c.af,20%Imp.pr.)</b>	<b>25,718</b>	<b>49,000</b>	<b>57200</b>
<b>8. Impozit pe profit curent (6-7)</b>	<b>197,024</b>	<b>198,619</b>	<b>1,371,935</b>
<b>9. Achitat in cursul anului</b>	<b>114,027</b>	<b>77,915</b>	<b>1,306,403</b>
<b>10. Rest de achitat (8-9)</b>	<b>82,997</b>	<b>120,704</b>	<b>65,532</b>

## 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 aditional 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 Financiarilor 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
<b>TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI</b>	<b>1,327,626</b>	<b>865,973</b>	<b>3,099,708</b>	<b>2,681,318</b>	<b>774,469</b>

**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 redimensional 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	361.12675
235/28.06.2013 dobanda	1,041,229	4,711,056	1,036,736	4450106	1,018,533	4746059.76
<b>TOTAL</b>	<b>12,541,229</b>	<b>56,742,806</b>	<b>11,611,736</b>	<b>52472239</b>	<b>8,768,533</b>	<b>40,858,735</b>

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 .  
Garanții ale contractului de credit :

Contract de credit	Garanții
Credite Contract 235/28 06 2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 intabulat in cartea Funciara nr.32192 a municipiului Bucuresti, sector 3 si ipoteca imobiliara asupra spatiilor comerciale din Splaiul Independentei nr. 1 bloc 16 si B-dul Unirii nr. 27, bloc 15 ;</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ipoteca mobiliara asupra fatadei media si altor mijloace fixe</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cesiunea de creanta cu titlu de garantie asupra incasarilor rezultate din contractele prezente si viitoare incheiate de Cocor cu beneficiarii sai</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cesionarea tuturor drepturilor si incasarilor ce rezulta din politele de asigurare impotriva tuturor riscurilor incheiate pentru imobilele aduse in garantie.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ipoteca mobiliara asupra creantelor prezente si viitoare, inclusiv veniturile curente si viitoare din inchirierea sau vanzarea tuturor activelor imobiliare si</li> </ul>

**NOTA 14. CONTRACT DE CREDIT DE LA INSTITUTIE FINANCIAR NEBANCARA**  
In 2017 Societatea nu a derulat operatiuni cu Institutii nebancaare.

#### NOTA 15. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE

Evoluția 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.cadinilor	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
<b>TOTAL</b>	<b>61,158,609</b>	<b>-1,506,557</b>	<b>-213,485</b>	<b>-213,485</b>	<b>-638,490</b>	<b>58,586,592</b>	<b>-345,360</b>	<b>58,241,232</b>

#### 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 .

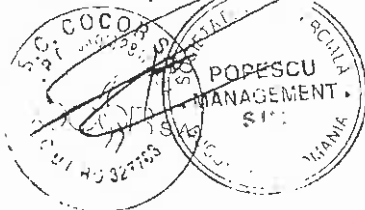
Denumire societate	Simbol	Nr actiuni deținute la 31.12.2017	Valoarea de pata la 01.01.2017	Valoare Le/actiune la 31.12.2017	Valoarea de pata la 31.12.2017	Cresteri (+) Diminuari (-)
1	2	3	4	5	6	7
Unirea	SCDM	380	23,902.00	44.61	16,952	-6,950
Bucur Obor	BUCU	201	3,911.46	13.59	2,732	-1,180
Semrom Oltenia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

## 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	Valoarea 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 nemregistrata 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	Cumparan diverse-furnizor	747	85266	747.18
		CREANTA	Cumparan 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

## DECLARATIE

In conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilitatii nr. 82/1991

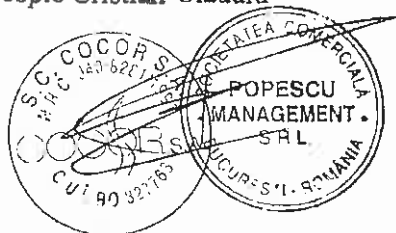
S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2017 pentru:

Persoana juridica: S.C.COCOR S.A.  
Judetul: 40 – MUN. BUCURESTI  
Adresa: localitatea Bucuresti, sector 3, B-dul I.C.Bratianu nr.29-33  
Numar in Registrul Comertului: J40/8281/1991  
Forma de proprietate: 34 – Societate comerciala pe actiuni  
Activitatea preponderenta: 6820 - Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare  
proprie si subinchiriate  
(cod si denumire clasa CAEN)  
Cod de identificare fiscala: RO 327763

Administratorul societatii, S.C. Popescu Management S.R.L. prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31/12/2017 si confirma ca:

- Politicele contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.
- Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.
- Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate

Presedintele Consiliului de Administratie,  
S.C. Popescu Management S.R.L.  
Prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu





Catre actionarii COCOR S.A.

**RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT**  
privind situatiile financiare incheiate la 31 decembrie 2017

***Opinia***

Am auditat situatiile financiare ale societatii COCOR S.A. incheiate la 31 decembrie 2017 care cuprind bilantul prescurtat , contul de profit si pierdere si notele la situatiile financiare , inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Aceste situatii financiare sunt identificate astfel :

	<u>31 Decembrie 2016</u>	<u>31 decembrie 2017</u>
Activ net / Capitaluri proprii	96.502.810	97.710.555
Rezultat net al exercitiului financiar	2.078.222	6.637.255

In opinia noastra situatiile financiare anexate prezinta fidei, sub toate aspectele semnificative pozitia financiara a societatii, performanta financiara si fluxurile de numerar pentru exercitiul incheiat la 31 decembrie 2017, fiind intocmite , sub toate aspectele semnificative , in conformitate cu O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare.

***Baza pentru opinie***

Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit (ISA) .

Responsabilitățile noastre în conformitate cu aceste standarde sunt descrise detaliat în paragraful *Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare* .

Suntem independenți față de societate conform prevederilor Codului Etic pentru Auditorii Profesioniști și ne-am îndeplinit toate responsabilitățile în conformitate cu aceste cerințe.

Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a oferi o bază pentru opinia noastră.

**Alte informatii**

Potrivit prevederilor OMFP 1802/2014 noi am citit Raportul Consiliului de Administratie, atasat situatiilor financiare. Acest raport nu face parte din situatiile financiare.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si alte informatii , si nu exprimam niciun fel de opinie cu privire la acestea .

In legatura cu auditul situatiilor financiare , responsabilitatea noastra este sa citim si acele alte informatii si sa apreciem daca sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare sau cunostintele pe care le-am obtinut pe parcursul auditului , sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In Raportul Consiliului de Administratie, noi nu am identificat informatii care să nu fie consecvente, in toate aspectele semnificative , cu informatiile prezentate în situatiile financiare anexate.

In baza cunostintelor si intelegerii noastre , dobandite in cursul auditarii situatiilor financiare pentru exercitiul incheiat la 31 decembrie 2017 , nu am identificat informatii incluse in Raportul Consiliului de Administratie denaturate semnificativ.

**Responsabilitatea conducerii societatii pentru situatiile financiare**

Conducerea societatii este responsabila pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare in conformitate cu prevederile O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare , si pentru acel control intern pe care il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative datorate fraudei sau erorii.

In intocmirea situatiilor financiare, conducerea societatii este responsabila pentru aprecierea capacitatii societatii de a-si continua activitatea, prezentand , daca este cazul , aspectele referitoare la continuitatea activitatii si utilizand contabilitatea pe baza continuitatii activitatii , cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze societatea sau sa opreasca operatiunile , fie nu are alta alternativa realista.

**Responsabilitățile auditorului pentru auditarea situațiilor financiare**

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare în ansamblu sunt lipsite de denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii, precum și în emiterea unui raport de audit care include opinia noastră.

Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție că un audit efectuat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă atunci când aceasta există.

Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă, în mod individual sau în ansamblu, ar putea în mod rezonabil să influențeze deciziile economice ale utilizatorilor luate pe baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit desfășurat în conformitate cu ISA, am exercitat raționamentul profesional și am menținut scepticismul profesional pe parcursul planificării și efectuării auditului. De asemenea :

- identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a informațiilor financiare datorate fraudei sau erorii, proiectăm și efectuăm proceduri de audit ca răspuns la aceste riscuri, pentru a obține probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetecare a unei denaturări semnificative cauzată de fraudă este mai mare decât cel care rezultă din eroare, deoarece fraudă poate implica complicitate, fals, omisiuni intenționate, interpretări greșite sau evitarea controlului intern.
- înțelegem suficient controlul intern relevant pentru audit, în scopul proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul exprimării unei opinii asupra eficacității controlului intern al societății.
- evaluăm gradul de adecvare al politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și informațiilor aferente, efectuate de către conducere.
- formulăm o concluzie cu privire la adecvarea utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și, pe baza probelor de audit obținute, determinăm dacă există o incertitudine semnificativă care ar putea pune la îndoială, în mod semnificativ, capacitatea entității de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care acestea sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului de audit. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina societatea să nu își mai desfășoare activitatea pe baza principiului continuității activității.

Noi trebuie să comunicăm managementului societății, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului precum și principalele constatări, inclusiv orice deficiențe ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

*Restricții privind utilizarea și distribuirea*

Acest raport de audit este destinat acționarilor societății COCOR S.A. și trebuie utilizat pentru depunerea situațiilor financiare anuale anexate, conform prevederilor OMFP 470/2018.

București,

15.03.2018

**MID CONSULTING S.R.L.**

înregistrată la Camera Auditorilor Financieri din România cu nr.059/2001

prin : Carstea Georgela - auditor financiar independent

înregistrat la Camera Auditorilor Financieri din România cu nr.2671/2008

