

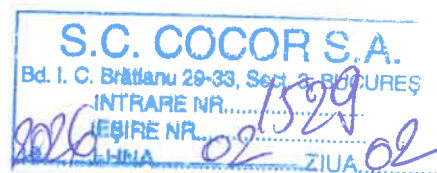
MINISTERUL FINANTELOR

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Index încărcare: 1060956194 din 20.02.2026

Ați depus un formular tip S1003 cu numărul de înregistrare **INTERNT-1060956194-2026** din data de **20.02.2026** pentru perioada de raportare 12 2025 pentru CIF: **327763**

Nu există erori de validare.



DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2025

Societatea comerciala COCOR S.A.

Sediul social: B-dul I.C. Bratianu nr. 29-33, sector 3, Bucuresti

Cod unic de inregistrare: RO 327763

Numar de ordine in Registrul Comertului J40/8281/1991

Capital social subscris si varsat: 12.067.640

Telefon: 021/3131403, Fax: 021/3139848

Email: office@cocor.ro

Website: www.cocor.ro

Subsemnatul, Pricopie Cristian Claudiu, avand calitatea de Presedinte al Consiliului de Administratie al COCOR S.A., societate cu sediul in B-dul I.C. Bratianu nr. 29-33, sector 3, Bucuresti, avand numar de ordine in Registrul Comertului J40/8281/1991, CUI RO 327763, imi asum raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare individuale la 31.12.2025 si confirm ca:

- I. Situatiile financiare individuale la 31.12.2025 ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, rezultatului global si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.
- II. Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare individuale la 31.12.2025 sunt in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS) adoptate de Uniunea Europeana.
- III. Raportul Consiliului de Administratie asupra exercitiului financiar 2025 cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor COCOR S.A. precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatilor desfasurate.
- IV. COCOR S.A. isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Presedintele Consiliului de Administratie

Popescu Management S.R.L.

Prin Dl. Pricopie Cristian-Claudiu

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Pricopie Cristian-Claudiu', written over a faint circular stamp.

Bifati numai dacă este cazul: ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti ☐ Sucursala ☐ GIE - grupuri de interes economic ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		S1003_A1.0.0 / 27.01.2026 Tip situație financiară : BS	
Versiuni Atenție !		☒ An ☐ Semestru Anul 2025 Precizări MFP Suma de control 12.067.640	
Entitatea COCOR S.A.			
Adresa	Județ Bucuresti		Sector Sector 3
	Localitate Bucuresti		
Strada BD. I. C. BRATIANU		Nr. 29-33	Bloc Scara Ap. Telefon 0213131403
Număr din registrul comerțului J40/8281/1991		Cod unic de inregistrare 327763	
Forma de proprietate 34--Societati pe actiuni		Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442) 31570071VUNX186G6N61	
Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN) 6820--Închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate		Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN) 6820--Închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate	
Situatii financiare anuale (entitați al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic) Entități mijlocii, mari si entități de interes public Entități mici Microentități Entități de interes public		Raportări anuale 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 4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European 5 . persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în Români	
Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementarile contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificarile și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic F10 - BILANT PRESCURTAT F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE F30 - DATE INFORMATIVE F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE			
Instrucțiuni Corelatii VALIDARE DEBLOCARE ANULARE LISTARE Import fisier XML - F10,F20 an precedent Import 'balanta.txt' Import fisier XML creat cu alte aplicații			
REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),		INTOCMIT,	
Numele si prenumele PRICOPIE CRISTIAN CLAUDIU		Numele si prenumele PANA ELENA	
Semnătura		Calitatea 12--CONTABIL SEF	
Entitatea are obligația legală de auditare a situatiilor financiare anuale?		☒ DA ☐ NU	
Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situatiilor financiare anuale?		☐ DA ☒ NU	
AUDITOR ?			
Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit			
INFORMATIC TRUST SRL			
Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS		CIF/ CUI 5125803	
Entitatea are organizată activitate de audit intern, potrivit legii?		☐ DA ☒ NU	
Entitatea are obligația legală de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?		☐ DA ☒ NU	
Semnătura Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii Semnătura electronica Formular VALIDAT			

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2025

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 2036/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2025	31.12.2025
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01		300
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	88.178.726	88.687.710
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	38.565.935	38.553.488
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	126.744.661	127.241.498
B. ACTIVE CIRCULANTE				
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- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	73.914	4.737
II.CREANȚE 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	5.367.027	5.754.811
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	5.367.027	5.754.811
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	166.302	166.302
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	2.076.999	1.891.950
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	7.684.242	7.817.800
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	361.558	334.189
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	361.558	334.189
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	2.583.105	3.381.632
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	4.451.550	3.699.346
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	131.196.211	130.940.844
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	12.805.284	9.778.718
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	1.011.145	1.071.011
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	1.011.145	1.071.011

			F10 - pag. 2	
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	1.011.145	1.071.011
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	12.067.640	12.067.640
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	12.067.640	12.067.640
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	58.241.232	58.241.232
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	32.919.742	32.919.742
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	43	41	9.868.984
	SOLD D (ct. 117)	44	42	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
	SOLD C (ct. 121)	45	43	5.293.329
	SOLD D (ct. 121)	46	44	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	118.390.927	121.162.126
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	118.390.927	121.162.126

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile 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.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN CLAUDIU

Numele si prenumele

PANA ELENA

Semnătura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Formular
VALIDAT

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2024	2025
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	18.260.258	16.873.900
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)		
— din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	17.319.677	16.191.067
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	940.581	682.833
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	7.215	143.596
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	18.267.473	17.017.496
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	85.372	112.954
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	4.220	24.513
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	2.752.931	3.480.274
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	2.343.743	2.688.880
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	348.912	454.808
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	544.492	553.578
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	1.536.532	1.865.623
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	1.444.964	1.827.961

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	91.568	37.662
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	1.546.313	2.605.807
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	1.546.313	2.605.807
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28		
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29		
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	4.486.098	4.435.189
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	3.652.813	3.423.841
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	135.361	98.492
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)		
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	695.774	912.856
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	2.150	
—Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		
- Venituri (ct.7812)	53	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	10.955.958	13.077.938
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	7.311.515	3.939.558
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	57	2.715
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	12.758	4.885
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	12.815	7.600
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	963.929	587.266
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	56.353	11.105
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	1.020.282	598.371
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	1.007.467	590.771
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	18.280.288	17.025.096
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	11.976.240	13.676.309
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	6.304.048	3.348.787
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	1.010.719	577.588
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	5.293.329	2.771.199
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- 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”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN CLAUDIU

Numele si prenumele

PANA ELENA

Semnătura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2025

F30 - pag. 1

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		2.771.199
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	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 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariați și alte persoane asimilate	10	10			
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale și alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, taxe și contributii neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariați	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025
A		B	1		2
Numar mediu de salariați	20	19	25		24
Numarul efectiv de salariați existenți la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	23		24
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)
A				B	1
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23	

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24				
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25				
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26				
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27				
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28				
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29				
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30				
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31				
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32				
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33				
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)				
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)				
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34				
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35				
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36				
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	1			
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	266.539			
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)				
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025		
A		B	1	2		
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38				
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)				
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0		
- din fonduri publice	45	40				
- din fonduri private	46	41				
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0		
- cheltuieli curente	48	43				
- cheltuieli de capital	49	44				
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025		
A		B	1	2		
Cheltuieli de inovare	50	45				
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)				
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025		
A		B	1	2		
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46				

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	38.565.934	38.553.487
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	8.982.998	8.982.998
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50	8.982.998	8.982.998
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	0	0
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	29.582.936	29.570.489
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	29.582.936	29.570.489
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56	0	0
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:	68	57	6.795.710	7.139.668
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	0	
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	83.010	83.810
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61		
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62		
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + 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)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	411.520	484.244
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	411.520	484.244
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79	166.301	166.301
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	22.321	43.937
- în lei (ct. 5311)	99	85	22.321	43.937
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	2.054.678	1.848.013
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	2.054.678	1.848.013
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	16.363.467	14.280.436

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd.97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102	12.805.284	9.778.718
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	0	
- în lei si exprimate în lei, a caror decontare se face în functie de cursul unei valute	118	104	0	
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	363.266	363.266
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	1.689.703	2.596.417
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	6.526	62.910
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	441.108	433.544
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	4.452	16.551
- datorii fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	436.656	416.993
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	1.057.580	1.045.581
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	1.057.580	1.045.581
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130		
- acțiuni cotate 4)	150	131	12.067.640	12.067.640
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	1.036.910	1.384.963
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

F30 - pag 7						
XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	12.067.640	X	12.067.640	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	4.052.200	33,58	2.444.680	20,26
- deținut de persoane fizice	170	151	8.015.440	66,42	9.622.960	79,74
- deținut de alte entități	171	152				
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
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:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				

- către instituții publice locale	183	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)		
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

**REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),**

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN CLAUDIU

Numele si prenumele

PANA ELENA

Semnatura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**Formular
VALIDAT**

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat 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 șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării 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.

*** Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul 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.

**** În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității 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 exploatației 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.

Orice 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 chiriile 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 chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care:' NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) 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.

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

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

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, 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, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 2036/ 2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.2036/ 2025) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.2036/ 2025).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

9)-10) Se completează de către unitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE și sediile permanente din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE, din categoria entităților constitutive prevăzute la art. 18 alin. (10) din Legea nr. 431/2023 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprinderi multinaționale și a grupurilor naționale de mari dimensiuni, cu modificările și completările ulterioare.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2025

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	8.292.942	300		X	8.293.242
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	8.292.942	300		X	8.293.242
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	52.449.368			X	52.449.368
2.Constructii	09	52.096.174				52.096.174
3.Instalatii tehnice si masini	10	10.271.299	63.208			10.334.507
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	71.176	4.646.098			4.717.274
5.Investitii imobiliare	12					
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13	1.679.609	1.035.094	2.629.609		85.094
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	116.567.626	5.744.400	2.629.609		119.682.417
III.Imobilizari financiare	19	38.565.935		12.447	X	38.553.488
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	163.426.503	5.744.700	2.642.056		166.529.147

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	8.292.942	0		8.292.942
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	8.292.942	0		8.292.942
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	18.154.387	986.625		19.141.012
3.Instalatii tehnice si masini	29	10.180.649	1.226		10.181.875
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	53.864	1.617.956		1.671.820
5.Investitii imobiliare	31				
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	28.388.900	2.605.807		30.994.707
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	36.681.842	2.605.807		39.287.649

¹⁾ se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

²⁾ se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

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
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51				
III.Imobilizari financiare	52				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

PRICOPIE CRISTIAN CLAUDIU

Numele si prenumele

PANA ELENA

Semnătura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Formular
VALIDAT

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont	Suma	
1	Alege cont		-
			+

Preluare F10, F20 col.2

Sterge date incarcate

COCOR S.A.

Declaratie privind Guvernanta Corporativa

Anexa la Raportul administratorilor la 31.12.2025

Nr. Crt.	Principiile de Guvernanta 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-l 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: anularea/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 relatii cu investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/conferinte telefonice		NU	Se vor adopta masuri pentru conformare

Presedinte CA

Popescu Management S.R.L.

prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu

Situatia modificarilor capitalurilor proprii								
Indicator	Capital social lei	Rezerve din reevaluare lei	Rezerve legale lei	Rez. din surplus din reev. Lei	Alte rezerve lei	Rezultate reportate lei	Rezultat curent lei	Total capitaluri lei
0	1	2	3	4	5	6	7	8
Sold la 01.01. 2025	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	9,868,984	5,293,329	118,390,927
Inregistrat rezultat reportat	0	0	0	0	0	5,293,329	-5,293,329	0
Corectii pe seama rezult.reportat	0	0	0	0	0	0	0	0
Crestere,descre.(+ -) in cursul anului	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezultatul curent	0	0	0	0	0	0	2,811,755	2,811,755
Sold la 31.12. 2025	12,067,640	58,241,232	2,413,528	10,935,477	19,570,737	15,162,313	2,811,755	121,202,682

NOTA 1 ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de active	Valoarea bruta				Ajustări de valoare				Total sold bilanțier la :	
	Sold la 01.01.2025	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2025	Sold la 01.01.2025	Deprec.	Reduc.	Sold la 31.12.2025	01.01.2025	31.12.2025
	1	2	3	4= 1+2-3	5	6	7	8=5+6-7	9=1-5	10=4-8
1. Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licențe	8,053,581	0	0	8,053,581	8,053,581	0	0	8,053,581	0	0
3. Alte imob. necorp.-prog.	239,361	300	0	239,661	239,361	0	0	239,361	0	300
TOTAL IMOB. NECORPOR.	8,292,942	300	0	8,293,242	8,292,942	0	0	8,292,942	0	300
1. Terenuri	52,449,368	0	0	52,449,368	0	0	0	0	52,449,368	52,449,368
2. Construcții	52,096,174	0	0	52,096,174	18,154,387	986,625	0	19,141,012	33,941,787	32,955,162
3. Instalații tehnice și mașini	10,271,299	63,208	0	10,334,507	10,180,649	1,226	0	10,181,875	90,650	152,632
4. Alte instalații, utilaje și mobilier	71,176	4,646,098	0	4,717,274	53,864	1,617,956	0	1,671,820	17,312	3,045,454
5. Av. și imob. corp. în curs	1,679,609	1,035,094	2,629,609	85,094	0	0	0	0	1,679,609	85,094
TOTAL IMOB. CORPORALE	116,567,626	5,744,400	2,629,609	119,682,417	28,388,900	2,605,807	0	30,994,707	88,178,726	88,687,710
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate	8,982,999	0	0	8,982,999	0	0	0	0	8,982,999	8,982,999
2. Alte titluri imobilizate	436,931	0	0	436,931	0	0	0	0	436,931	436,931
3. Împrumut acord. entit. pe baza de interese	28,971,529	0	12,447	28,959,082	0	0	0	0	28,971,529	28,959,082
4. Garanții furnizor	174,476	0	0	174,476	0	0	0	0	174,476	174,476
TOTAL IMOB. FINANCIARE	38,565,935	0	12,447	38,553,488	0	0	0	0	38,565,935	38,553,488
ACTIVE IMOB. TOTAL	163,426,503	5,744,700	2,642,056	166,529,147	36,681,842	2,605,807	0	39,287,649	126,744,661	127,241,498

A. SITUAȚIA IMOBILIZARILOR NECORPORALE

- Valoare ramasa la 31.12.2025 este de 300 lei .

B. SITUAȚIA IMOBILIZARILOR CORPORALE :

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

Nr. Crt.	Amplasare teren	Suprafata mp	Valoare la 31.12.2025
1	Strl.C.Bratianu nr 29-33, Bucuresti	3,048.67	47,219,021
2	BdUnirii nr 27, Bucuresti SUBSOL	51.04	713,743
3	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 1	33.54	469,023
4	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 2	5.6	78,311
7	BdUnirii nr 27, Bucuresti P, LOT 5	3.23	45,168
8	BdUnirii nr 27, Bucuresti P LOT 6	16.8	234,931
9	BdUnirii nr 27, Bucuresti MEZANIN	116.33	1,626,759
10	Splaiul Independentei nr.1 SUBSOL	21.78	341,909
11	Splaiul Independentei nr.1 P. lotul 2	24.45	304,571
12	Splaiul Independentei nr.2 M.	79.88	1,117,042
13	Piata Foisorul de Foc nr 1, Bucuresti	37.5	298,890
Total		3,438.82	52,449,368

Construcțiile in valoare de 52 096 174 lei sunt :

Nr. Crt.	Denumire constructiei	Durata in luni		Valoare la 31.12.2025
		de amorti.	ramasa	
1	MAG.COCOR BD.I.C.BRATIANU 29-33	469	325	46,753,225
2	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 MEZANIN	232	88	1,674,166
3	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 1	232	88	506,794
4	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 2	232	88	84,543
7	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 5	232	88	49,213
8	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 PARTER LOT 6	232	88	253,777
9	CONSTR.BD. UNIRII NR.27 SUBSOL	232	88	732,270
10	CONSTR.SP. INDEPENDENTEI NR.1 SUBSOL	232	88	379,239
11	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 MEZANIN	232	88	1,146,768
12	CONSTR.SPL. INDEPENDENTEI NR.1 P.Lot 2	232	88	312,783
13	CONSTR.STR.FOISORUL DE FOC NR.1 parter	85	0	203,396
Total:				52,096,174

-Instalatii ,echipamente tehnologice si mijl.de transport :

Denumirea instalatiei si a mijl. de transport	Valoare la 31.12.2025
Echipamente tehnologice	9,825,252
Aparate inst.de masura si control	227,210
Instalatii si mijl.de transport	282045
Total instalatii si mijl.transport	10,334,507
Mobilier si aparate de birotica	4,717,274
Total	15,051,781

C SITUAȚIA IMOBILIZARILOR FINANCIARE :

Imobilizări în curs - executie mediafata: 85 094 lei .

- Titluri de participare deținute la societățile afiliate din grup, are un sold debitor de **8.982.998 lei** ;
 - Imprumut acordat societății Cocor Turism S.A. în valoare de 29 125 384 lei ;
 - Dobanda aferentă creanței Cocor Turism S.A. în valoare de 436 932 lei ;
- Alte creanțe imobilizate (garanții la furnizorii de servicii) 8 174 lei.
- TOTAL IMOBILIZARI FINANCIARE 38 553 488 lei .**

Activele imobilizate în valoare netă se prezintă astfel :

Denumire imobilizare	Valoare brută la 31.12.2025 lei	Amortizare cumulată	Valoare netă la 31.12.2025 lei
IMOBILIZARI NECORPORALE	8,292,942	8,292,942	0
TERENURI	52,449,368	0	52,449,368
CONSTRUCTII	52,096,174	19,141,012	32,955,162
Instalații tehnice și mașini	10,334,507	10,181,875	152,632
Alte instalații și mobilier mediafata	4,717,274	953,816	3,763,458
IMOBILIZARI CORPORALE ÎN CURS	85,094	0	85,094
Titluri de participare la afiliați (Cocor Turism)	8,982,999	0	8,982,999
IMOBILIZARI FINANCIARE	29,570,489	0	29,570,489
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	166,528,847	38,569,645	127,959,202

NOTA 2. PROVIZIOANE

În cursul anului 2025 societatea nu a înregistrat provizioane .

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Societatea a înregistrat în exercitiul financiar 2025 profit net în valoare de 2 811 755 lei .

Consiliul de Administrație propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor ca profitul net realizat în anul 2025 să rămână nerepartizat urmând să se achite ratele în avans la creditul luat de la Banca Transilvania S.A. , astfel se va diminua cheltuielile cu dobânda pe viitor precum și refinanțarea capitalului la Cocor Turism S.A..

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Societatea a înregistrat în cursul anului 2025 ca rezultat din exploatare : profit brut din exploatare în valoare de 4 682 222 lei .

Dinamica rezultatului din exploatare în perioada 2020 - 2025 se prezintă astfel :

Indicatorul	An 2021	An 2022	An 2023	An 2024	An 2025
Cifra de afaceri	11,658,575	14,197,198	15,016,934	18,260,258	16,873,900
Costul bunurilor vandute și al serviciilor prestate	7,972,242	8,485,625	9,146,558	9,873,912	10,657,362
Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri	3,686,333	5,711,573	5,870,376	8,386,346	6,216,538
Cheltuieli de desfacere	516,595	371,791	772,428	45,136	333,512
Cheltuieli generale de administrație	846,208	926,394	1,051,453	1,036,910	1,943,468
Alte venituri din exploatare	16,548	1,548	74,931	7,215	0
Rezultatul din exploatare (4-5-6+7)	2,340,078	4,414,936	4,121,426	7,311,515	3,939,558

NOTA 5. SITUAȚIA CREAMTELOR SI DATORIILOR :**A. Situația creanțelor la 31.12.2025 :**

Denumire creante	Sold lei la :		Vechime creanta	
	01.01.2025	31.12.2025	< an	> an
Clienti	6,795,710	7,139,668	5,526,118	1,613,550
Ajustari clienti incerti	-1,613,550	-1,613,550	0	0
Clienti fac.de intocmit	0	0	0	0
Creante TVA neexig.	0	0	0	0
Alte creante cu pers.	83012	116,841	116,841	0
Debitori diversi	49,962	150,055	141,903	8,152
Ajustari debitori diversi	-8,152	-8,152	0	0
Furnizori debitori	60,045	60,046	60,046	0
Total creante Bilant F10.Rd.06	5,367,027	5,844,908	5,844,908	1,621,702

B. Situația datoriilor la 31.12.2025 :

Datorii	Sold la data :		Termen de exigibilitate	
	01.01.2025	31.12.2025	Sub 1 an	1 - 5 ani
Credit Banca Transilvania	12,805,284	9,778,718	0	9,778,718
Sume datorate instit. de credit	12,805,284	9,778,718	0	9,778,718
Furnizori	921,902	798,112	798,112	0
Furnizori facturi nesoite	656,152	1,743,703	1,743,703	0
Datorii comerciale	1,578,054	2,541,815	2,541,815	0
Alte imprumuturi si dat.asimilate	363,265	363,266	363,266	0
Clienti creditor	111,949	108,468	108,468	
Creditori diversi	46,435	5,483	5,483	0
TVA de plata	228,642	172,776	172,776	
Datorii cu salariile	50,149	57,184	57,184	
Datorii cu contributiile salariale	4,452	16,551	16,551	0
Datorii cu impozitul pe salarii	8,141	8,141	8,141	
Alte taxe si impozite	13,792	27,191	27,191	
Impozit pe profit	178,226	40,201	40,201	
TOTAL rd.13 +rd.16 din F10	15,388,389	13,119,794	3,341,076	9,778,718

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE**6.1. Bazele prezentării:**

Legea contabilității 82/1991 modificată de Legea 163/2018

Legea 31/1990 cu modificările aduse de Legea 1/2005 OMFP nr 1802/2014 ,OMFP 2844/2016 , OMFP 3103/2017, OMFP 3456/2018 si OMFP 1243/2018

In conformitate cu prevederile OMFP 470/2018 entitățile care, la data bilanțului nu depășesc limitele a cel puțin două dintre următoarele trei criterii - a) totalul activelor: <17 500 000 lei ,b) cifra de afaceri :< 35 000 000 lei , c) numărul mediu de salariați < 50 sunt entități mici si întocmesc Situații financiare anuale care cuprind ::

- 1.bilanțul contabil,
- 2.contul de profit si pierdere,

3.note explicative la situațiile financiare anuale
și optional :

- situația modificărilor capitalului propriu,
- situația fluxurilor de trezorerie .

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

Aceste situații au fost întocmite pe baza înregistrărilor contabile efectuate în conformitate cu OMFP 1802/2014 și prevederile Legii 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 (RON) 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 3 348 787 lei** în cursul exercitiului financiar încheiat la 31.12.2025..

Având în vedere informațiile prezentate în Notele explicative 6 Titlul "Managementul riscului financiar", În anul analizat Societatea nu s-a confruntat cu probleme de lichiditate . Conducerea Societății este încrezătoare în continuitatea activității Societății ca urmare a măsurilor întreprinse privind plata în avans a ratelor la creditul către Banca Transilvania .

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 închiriat terților sau pentru scopuri administrative.

Un activ este recunoscut în bilanț, dacă:

- costul activului poate fi evaluat în mod credibil;
- 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, marcile comerciale, drepturile și activele similare, cu excepția celor create intern de entitate;
- alte imobilizări necorporale;
- avansurile și imobilizările necorporale în curs de executie.

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 executie reprezintă imobilizările necorporale neîncheiate 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 cheltuială 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 ca 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.

6.5. Imobilizările corporale

Imobilizările corporale reprezintă active care:

- sunt deținute de o entitate pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative;
- sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Imobilizările corporale cuprind: terenuri și construcții; instalații tehnice și mașini; alte instalații, utilaje și mobilier; avansuri și imobilizări corporale în curs de execuție.

Imobilizările corporale deținute în baza unui contract de leasing se evidențiază în contabilitate în funcție de natura contractului de leasing, stabilită potrivit legii, cu respectarea principiului prevalenței economicului asupra juridicului.

În cadrul imobilizărilor corporale sunt evidențiate în mod distinct imobilizările corporale în curs de execuție.

Imobilizările corporale recunoscute ca active sunt evaluate la costul de achiziție.

Toate imobilizările corporale, cu excepția terenurilor sunt amortizate conform duratelor de utilizare economică care se situează în intervalul stabilit prin H.G. nr. 2.139/2004 și corespund duratei fiscale.

Entitatea amortizează imobilizările corporale utilizând regimul de amortizare liniară.

Investiția în curs se amortizează începând cu momentul punerii în funcțiune.

Costul reparațiilor efectuate la imobilizările corporale, în scopul asigurării utilizării continue a acestora, este recunoscut ca o cheltuială în perioada în care este efectuată. Cheltuielile ulterioare aferente unei imobilizări corporale sunt recunoscute, de regulă, drept cheltuieli în perioada în care au fost efectuate.

Sunt recunoscute ca o componentă a activului investițiile efectuate la imobilizările corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare. Acestea au ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și conduc la obținerea de beneficii economice viitoare, suplimentare față de cele estimate inițial. Obținerea de beneficii se realizează fie direct prin creșterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare.

O imobilizare corporală se prezintă în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Entitatea procedează la reevaluarea imobilizărilor corporale, (la un interval de 3 ani) grupa terenuri și clădiri, existente la sfârșitul exercitiului financiar, fără a reflecta în contabilitate a rezultatului acesteia. Creșterea de valoare rezultată ca surplus de reevaluare, a fost înregistrată până la sfârșitul anului 2013 în componenta capitalurilor proprii.

Societatea transferă surplusul din reevaluare inclus în capitalurile proprii direct în rezerve, atunci când surplusul este realizat. Întregul surplus poate fi realizat prin casarea sau vânzarea activului.

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

Societatea a efectuat reevaluări în baza H.G. 534/1994 la septembrie 2005, în baza H.G. 1553/2003 la 31.12.2003, la 31.12.2005 pentru toate imobilizările corporale deținute și la 31.12.2008, 31.12.2011, 31.12.2013 pentru grupa terenuri și clădiri. În evaluările efectuate în 2016 și 2019 care nu au fost operate în contabilitate au fost transmise către Direcțiile de taxe și impozite locale pe raza cărora se afla imobilizările respective.

6.6. Imobilizările corporale în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate în regie proprie sau în antrepriză. Acestea se evaluează la costul de producție sau costul de achiziție, după caz. Imobilizările corporale în curs de execuție se trec în categoria imobilizărilor finalizate după recepția, darea în folosință sau punerea în funcțiune a acestora, după caz.

Costul unei imobilizări corporale construite în regie proprie este determinat folosind aceleași principii ca și pentru un activ achiziționat. Orice profituri interne sunt eliminate din calculul costului celui activ. În mod similar, cheltuiala reprezentând rebuturi, manopera sau alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum și pierderile care au apărut în cursul construcției în regie proprie a activului nu sunt incluse în costul activului.

6.7. Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare, alte investiții deținute ca imobilizări, alte împrumuturi.

În conturile de creanțe reprezentând împrumuturi acordate se înregistrează sumele acordate terților în baza unor contracte pentru care entitatea percepe dobânzi, potrivit legii.

La alte împrumuturi acordate se cuprind garanțiile, depozitele și cautiunile depuse de entitate la terți.

Pentru creanțele imobilizate, cu scadența mai mare de un an, în Bilanț, la poziția Imobilizări financiare, este prezentată numai partea cu scadența mai mare de 12 luni, diferența urmând a fi reflectată la creanțe.

Imobilizarile financiare recunoscute ca activ se evalueaza la costul de achiziție sau valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora.

Imobilizarile financiare se prezintă în Bilant la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

6.8. Costurile îndatorării

Costurile îndatorării sunt cheltuieli ale perioadei și se înregistrează atunci când apar.

Societatea clasifică împrumuturile sale ca fiind pe termen mediu, lung sau scurt, în funcție de termenul de rambursare menționat în contractele de credit.

6.9. Contractele de leasing

Societatea prezintă activele luate în leasing financiar ca o datorie prezentată la valoarea netă a investiției în leasing.

Recunoașterea cheltuielilor financiare cu dobândă și diferența de curs se face direct în contul de profit și pierdere.

Datoria cu principalul din contractele de leasing financiar este reevaluată la sfârșitului exercitiului financiar la cursul B.N.R.

Dobânda neajunsă la scadență, aferentă contractelor de leasing încheiate în calitate de utilizator, este reflectată în conturile din afara bilanțului.

6.10. Stocuri

Stocurile sunt active circulante :

- deținute pentru a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității ;
- deținute pentru a fi folosite în producție în vederea realizării produselor finite destinate vânzării ;
- materii prime, materiale și alte consumabile care urmează să fie folosite în procesul de producție sau pentru prestarea de servicii.

Stocurile sunt evaluate la intrarea în gestiune la cost de achiziție, inclusiv toate taxele nerecuperabile, cheltuielile de transport, aprovizionare și 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, și costurile estimate necesare vânzării.

6.11. Creanțele comerciale

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

Pierdere finală poate varia față de ce se estimează ca provizion. În lipsa unor informații credibile privitoare la situația financiară a clienților și 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 cotație din ultima zi de tranzacționare, iar cele netranzacționate la costul istoric mai puțin eventualele ajustări pentru pierdere de valoare.

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

6.13. Subvenții

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

6.14. Numerar și asimilate

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

Operațiunile de vânzare-cumpărare de valută se înregistrează în contabilitate la cursul utilizat de banca comercială la care se efectuează licitația 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:

Valută	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
EUR	4.9481	4.9474	4.9746	4.9741	5.0985
USD	4.3707	4.6346	4.4958	4.7768	4.3417

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 de 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 exigibilitate sau valoare incertă.

Un provizion este recunoscut numai în momentul în care:

- o entitate are o obligație curentă generată 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 2025 rezultatul net pe acțiune a fost de 2 811 755 / 301 691 = 9.32 lei pe acțiune.

6.23. Managementul riscului financiar

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 ca societatea se confruntă cu un risc minor de nerambursare a creditelor contractate.

În exercitiul financiar 2025 societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii generate de activitatea curentă. Societatea are angajat un pachet de credite care la sfârșitul anului avea valoarea de 1 975 245.79 eur.

La 31.12.2025 societatea avea achitat în avans ratele la credit până la rata din 06.12. 2027 .

Riscul valutar

Riscul valutar este riscul fluctuării încasărilor datorită fluctuației cursului valutar. 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 încheierii viitoarelor contracte în euro, societatea se va confrunta cu un risc valutar minim, existând totuși posibilitatea ca profiturile viitoare ale societății să fie afectate de deprecierea monedei naționale ca urmare a reevaluării pachetului de credite la sfârșitul fiecărei luni și recunoașterea pe cheltuielile exercitiului curent a diferentelor nefavorabile de curs.

Riscul de rată a dobânzii

Riscul ratei dobânzii la fluxul de trezorerie este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare să fluctueze din cauza variațiilor ratelor de piață ale dobânzii. Creditele contractate au o dobândă variabilă de EURIBOR 6M plus o marja procentuală pe an.

Gradul de îndatorare al societății la 31.12.2025 calculat ca raport între capitalul împrumutat și capitalul propriu a fost de 10.86 % în scadere față de anul 2024 când a fost de 13 %. (Nota 9).

(iv) **Riscul de lichiditate**

Riscul de lichiditate este riscul ca Societatea să întâlnească dificultăți în procurarea fondurilor necesare pentru îndeplinirea angajamentelor asumate.

Societatea se preocupă permanent de rezolvarea litigiilor pe rol și urmărirea clienților restanți. În derularea contractelor Societatea încasează o garanție de bună executare care reprezintă echivalentul a două chirii lunare plus TVA. Înainte de încheierea contractelor, Societatea verifică bonitatea clienților.

Societatea nu a avut probleme de lichiditate, în cursul anului 2025

(v) **Riscul aferent mediului economic**

Societatea este supusă riscului aferent mediului economic prin prisma faptului că 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

NOTA 7. ACTIUNI SI OBLIGATIUNI

a. Actiuni

La data de 31.12.2025, capitalul social subscris și versat este de 12.067.640 lei, echivalent a **2 366 900.07 eur** la cursul din 31.12.2025 ..

Capitalul social este divizat în 301.691 acțiuni, cu o valoare nominală de 40 lei/ acțiune.

Structura acționariatului S.C. COCOR S.A. la 31.12.2025 este :

Nume acționar	Nr.actiuni	% în total
URSAN LIVIU	44,747	14.8321
STOICA DANIEL	44,221	14.6577
Alți acționari persoane fizice	61,625	20.4265
BROADHURST INVESTMENTS LIMITED loc. NICOSIA CYP	40,188	13.3209
S.I.F. TRANSILVANIA loc. BRASOV jud. BRASOV	30,911	10.2459
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A.- BUCURESTI SECT.2	30,206	10.0122
Alți acționari persoane juridice	49,793	16.5046
TOTAL	301,691	100

Structura acționariatului pe grupe (persoane fizice și juridice) este :

Grupe de acționari	actiuni	lei	% în total
persoane fizice	150,593	6,023,720	49.9163
persoane juridice	151,098	6,043,920	50.0837
TOTAL	301,691	12,067,640	100

b. Obligatiuni

De la înființare și până la data de 31.12.2025 societatea nu a emis obligațiuni.

NOTA 8. INFORMATII PRIVIND SALARIATII, ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

Indicatori privind salariatii	2024	2025
- conducere	4	4
- personal administrativ	21	26
Total	25	30
Salarii brute aferente exercitiului financiar	1,273,279	1,545,522
Cheltuieli cu tichetele de masa	171,685	266,539
Cheltuieli cu asigurarile sociale	91,568	111,146
Total cheltuieli cu personalul	1,536,532	1,923,207

În anul 2025 componenta consiliului de administrație aprobată în Hotărârea AGOA din 28.03.2022 a fost următoarea :
- Popescu Management SRL prin reprezentant dl. Pricopie Cristian Claudiu –președinte al consiliului de administrație ;

- Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel –vicepresedinte al consiliului de administratie ;
- Buica Nicusor Marian – membru ;
- Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin membru comitet audit ;
- Moise Catalin Teodor Membru in comitetul de audit .

Presedintele Consiliului de administratie al societatii este S.C. Popescu Management S.R.L. prin reprezentant permanent dl Pricopie Cristian Claudiu 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 membrilor Consiliului de Administratie au fost in suma de 1000 lei/luna + TVA..

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

presedinte - suma de 8 000 eur net/luna in perioada 01.01-30.04.2025 si 13 000eur in perioada 01.05-31.12.2025.

vicepresedinte - suma de 4000 eur net/luna

membru comitetul de audit - suma de 500 lei net/luna.

In anul 2025 au fost achitate catre administratorii societatii urmatoarele sume brute (includ taxe si impozite):

Societatea de administrare	Cod fiscal	Nume prenume administrator	Sume achitate in 2025 lei
TURNOVER ABC SRL	RO6640017	Besliu Aurel	304,900
POPESCU MANAGEMENT SRL	RO26443753	Pricopie Cristian Claudiu	1,199,377
QUALITY CONCEPT MANAGEMENT SRL	RO26806298	Balan Constantin	21,575
		Buica Nicusor Marian	12000
		Moise Catalin Teodor	18,000
		Total	1,555,852

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICI - FINANCIARI

Denumire indicator	Formula de calcul al indicatorului	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Indicatori de lichiditate						
Lichiditate curenta	Active circulante / Datorii curente	4.42	5.79	2.29	2.97	2.34
Indicatori de risc						
Gradul de indatorare (%)	Capital imprumutat*100 / Capi.angajat	25.85	0.21	17.13	10.82	8.07
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit br.+chelt.cu dob. / Chelt.cu dob.	1.85	5.26	3.34	7.59	6.70
Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)						
Viteza de rotatie a debit.clienti (zile)	Sold med.clienti *365/ Cifra de afaceri	201.45	164.74	129.28	102.37	150.72
Viteza de rotatie a creditor-furnizor (zile)	Sold medi.furniz*365./Achizitii de bunuri si servicii	45.37	38.3	29.83	26.13	65.01
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0.11	0.11	0.12	0.14	0.13
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total activ	0.11	0.11	0.12	0.15	0.12
Indicatori de profitabilitate						
Rentabilitatea capitalului angajat	Prof.inaintea pl.dob.si imp.pe prof./ Cap.soc.	0.02	0.37	0.34	0.61	0.33

NOTA 10. INFORMATII SUPLIMENTARE

Informatii cu privire la prezentarea societatii Societatea COCOR SA este persoana juridica romana infiintata prin HG 1040/1990 in conformitate cu prevederile Legii 15/1990, inmatriculata la Registrul Comertului cu nr J40/8281/1991, avand cod unic de inregistrare RO 327763.Sediul social al societatii este in Bd. I. C. Bratianu nr. 29-33, Sector 3, Bucuresti. Obiectul principal de activitate al societatii in constituie «Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate» cod CAEN 6820. Actiunile societatii au fost admise la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti, Piata principala de tranzactionare prin mecanisme de negociere extrabursiera categoria de baza din 22.02.1997 sub simbolul COCR. Incepand din 2015 piata de tranzactionare este AeRO, platforma lansata de Bursa de Valori Bucuresti ce ar urma sa ajunga la o

capitalizare bursieră de 700-800 milioane dolari după ce aproximativ 300-350 firme de pe Rasdaq s-au mutat pe sistemul alternativ de tranzacționare. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută în condițiile legii de SC Depozitarul Central SA. Informații privind relațiile societății cu partile afiliate - Detalii privind tranzacțiile cu partii afiliate și natura relațiilor cu acestea sunt prezentate în Nota 17.

Informații referitoare la cifra de afaceri

În anul 2025 societatea a înregistrat o valoare a cifrei de afaceri de **16 873 900 lei** în euro la cursul din 31.12.2025 este 3 309 581,23 eur.

Denumire indicator	Structura cifrei de afaceri pe ani în lei :				
	2021	2022	2023	2024	2025
Venituri din chirii lei	5,893,769	7,225,637	7,819,759	9,158,760	9,933,453
Ven.din parcare și mentenanță lei	2,291,587	1,889,941	2,030,983	3,399,241	3,752,020
Venituri din vânzarea marfurilor lei	516,594	755,129	442,698	940,581	682,833
Venituri din reclama publicitate lei	2,956,625	4,326,491	4,723,494	4,761,676	2,505,594
Cifra de afaceri	11,658,575	14,197,198	15,016,934	18,260,258	16,873,900

Informații privind calculul impozitului pe profit pe anul 2025

Denumire indicator	RON
1. Profitul / Pierdere brut(a)	3,348,787
Elemente similare veniturilor	0
Ch.din pierderi din creanțe și deb.div.(654)	0
Venituri din ajust.deprecieri activ. (7814)	0
Amortizarea fiscală	-2,605,807
-Amortizarea contabilă	2,605,807
Amenzi și penalități către stat	0
Chelt.protocol >2%din profit+ch.protocol	0
Ch.transport 50% nedeductibile	7,661
Venit.din ajust.pt.deprecieri active circ.(7814) neimp.	0
Alte cheltuieli nedeductibile	0
4. Profit impozabil	3,356,448
5. Pierdere fiscală din anii precedenți	0
6. Impozit pe profit 16% (0.16x 4)	537,032
Cifra de afaceri	16,873,900
7. Spons.min.(0.75% din C.A.și 20%Imp.pr.)	107,406
8. Impozit pe profit curent (6-7)	429,625
Bonificație 10% cf.OUG 33/20	0
9. Achitat în cursul anului	389,425
10. Rest de achitat (8-9)	40,200

Sponsorizari:	Lei
AS.SAD	24,100
PAROHIA UDRICANI	30,000
PRIMARIA SUHARAU	53,306
TOTAL SPONSORIZARI EFECTUATE ÎN 2025	107,406

Conversii valutare :

Bazele de conversie utilizate pentru exprimarea în moneda națională a elementelor de activ și de pasiv, a veniturilor și cheltuielilor evidenciate inițial într-o monedă străină, sunt prezentate în Nota explicativă 6.

Venituri și cheltuieli extraordinare : Societatea nu a înregistrat în anul 2025 venituri sau cheltuieli extraordinare.

Onorariile plătite auditorilor :

Auditarea situațiilor financiare individuale la 31.12.2025 se face în baza Contractului nr.495/05.04.2023 de către **Informatic Trust S.R.L.** cu sediul în BUCUREȘTI, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, Camera 1, parter Sector 3, București înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/337/1994 având cod de înregistrare fiscală **RO5125803**, membru activ al Camerei Auditorilor Financiar din România. Valoarea anuală a contractului este de 1680 euro plus TVA.

NOTA 11. TREZORERIE ȘI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

Fluxurile de numerar și echivalentele de numerar cuprind următoarele elemente:

ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	Realizat în anii :	
	2024	2025
Profit brut	6,304,048	3348787
Eliminarea ven/chelt. Nemonetare	0	0
Amortizări + deprecieri imob. / reevaluări/corecții	1,546,313	2605807
Eliminarea ven/chelt care aparțin activ.de investiții sau finanțare	0	0
Venituri din dobânzi	57	57
Cheltuieli cu dobânzile	-963,929	-587266
Cheltuieli cu imobilizările cedate	0	0
Eliminarea efectelor contabilității de angajamente	0	0
Variația creanțelor	-74,087	477881
Variația stocurilor	-73914	-69177
Variația datoriilor comerciale cu personalul și alte datorii	-257,021	798529
Variația datoriilor către stat	-10,994	-130298
Flux de trezorerie din exploatare	6,470,473	6444320
ACTIVITATEA DE INVESTIȚII		
Achiziții de imobilizări necorporale		0
Achiziții de imobilizări corporale	-478,445	-3015537
Incasări din cedarea imobilizărilor corporale		0
Dobânzi incasate		0
Flux de trezorerie din activitatea de investiții		-3015537
ACTIVITATEA DE FINANȚARE		
Variația datoriilor financiare	-4841056	-3026566
Dobânzi plătite	-963929	-587266
Flux de numerar din activitatea de finanțare	-5804985	-3613832
Total flux de numerar	665488	-185049
Numerar la începutul perioadei	1411511	2076999
Numerar la sfârșitul perioadei	2076999	1891950

Disponibilitati banesti	Casa si conturile la banci RON				
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
CASA	20,957	48,381	53,010	22,321	43,937
BANCI din care in :	1,537,068	1,763,799	1,358,501	2,054,678	1,848,013
conturi in LEI	261,802	716,214	305,804	1,017,475	810,559
conturi in EURO	1,275,266	1,047,585	1,052,697	1,037,203	1,037,454
TOTAL IN CASA SI IN BANCI LEI	1,558,025	1,812,180	1,411,511	2,076,999	1,891,950

NOTA 12. CONTRACTE DE LEASING FINANCIAR

In anul 2025 nu s-au derulat contracte de leasing financiar.

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

In data de 09.09.2019 Cocor SA a incheiat Contractul nr. C10002019023471 cu OTP Bank Romania S.A. prin care se deschide un credit de investitii in valoare de 6 700 000 eur pentru refinantarea partiala a soldului creditului acordat de BCR SA. ,credit care a fost folosit pentru modernizarea si consolidare magazinului Cocor Shopping Center conform Contractului de credit nr.235/28.06.2013 si a Contractului de novatie din 28.06.2013. In cursul anului 2025 OTP Bank Romania este preluata de Banca Transilvania S.A.si deci si Contractul de credit C10002019023471/2019.

Contractul de credit C10002019023471/2019 a fost incheiat in urmatoarele conditii:

- dobanda anuala este 3.5% plus EURIBOR la 3 luni , in plata la data 5 a fiecarei luni ;
- 5% peste rata dobanzii de mai sus aplicat asupra sumelor neplatite la scadenta;
- 1% peste dobanda anuala aplicat asupra soldului creditului in cazul neindeplinirii obligatiilor din contract;
- comision de acordare de 0.25% aplicat soldului creditului ;
- comision de administrare anual de 0.5% aplicat soldului creditului ;
- comision de rambursare anticipata de 3% daca rambursarea nu se face din surse proprii ;
- comision de penalizare de 2% pentru neindeplinirea conditiilor de rulaj (minim 10 000 000 ron -100% cifra din afaceri).

Durata contractului este pana in 06.05.2030.

Garantii : -ipoteka mobiliara pe incasarile din inchirierea spatiilor apartinand societatii ;
 -ipoteka mobiliara asupra tuturor creantelor societatii;
 -ipoteka pe toate bunurile imobile ale societatii.

Alte conditii: -toate operatiunile bancare se vor face prin banca creditoare

- orice plata catre actionari se va face cu acordul expres al bancii creditoare ;
 - sa nu se schimbe structura actionariatului ;
 - sa se faca informarile lunare cerute de banca ;
- etc..

NOTA 14. CONTRACT DE CREDIT DE LA INSTITUTIE FINANCIAR NEBANCARA

In 2017 Societatea nu a derulat operatiuni cu institutii nebancale.

NOTA 15. CONTINGENTE

Situatia litigiilor la data DE 31.12.2025 este data in Anexa 1.

NOTA 16. SITUATIA REZERVELOR DIN REEVALUARE

Evolutia rezervelor din reevaluare in cursul anului 2025 - nu au avut miscari astfel:

Rezerve din reevaluare	Sold la 31.12.2012	Descresteri in per.2013- 2018	Sold la 31.12.2018	Sold la 31.12.2023	Sold la 31.12.2024
1.Rezerve din reeval.terenurilor	52,729,639	-524,426	52,205,213	52,205,213	52,205,213
2.Rezerve din reeval.cladirilor	7,790,481	-2,332,706	5,457,775	5,457,775	5,457,775
3.Rezerve din reeval.echipamentelor	631,529	-53,285	578,244	578,244	578,244
4.Rezerve din reeval.mobilierului	6,960	-6,960	0	0	0
TOTAL	61,158,609	-2,917,377	58,241,232	58,241,232	58,241,232

NOTA 17. ALTE INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN LUNG

Societatea detinea, la 31.12.2024 acțiuni cotate tranzactionate pe o piață reglementată din România, în suma de 166 306.62 lei, evaluate conform principiilor și metodelor contabile. Investiții pe termen scurt nu au o creștere față de anul trecut.

Denumire societate	Simbol	Nr acțiuni deținute buc.	Valoare lei la :	
			31.12.2024	31.12.2025
1	2	3	4	5
Unirea	SCDM	380	26600	26600
Bucur Obor	BUCU	201	2633.1	2633.1
Semrom Oltenia	SEOL	159,382	137068.52	137068.52
Total		x	166306.62	166306.62

În conformitate cu OMFP 1802/2014 investițiile financiare reprezentând acțiuni sunt înregistrate la costul istoric iar vânzările sunt scăzute în contabilitate la costul mediu ponderat.

NOTA 18. RELATII COMERCIALE CU PARTI AFILIATE

Relațiile comerciale cu partile afiliate, companii în care Societatea deține mai mult de jumătate din drepturile de vot (**Cocor Turism S.A.** și **Comturist S.A.**) au fost :

DECONTARI CU ENTITATILE AFILIATE

Nr. crt.	Denumire parte afiliată	Creanta/ Datorie	Natura tranzacției	Sold la 01.01.2025	Volumul tranzact. desfășura. în 2025	Sold la 31.12.2025
1	COCOR TURISM SA	CREANTA	Contract de împrumut	3,303,178	0	3,303,178
		CREANTA	Participare la majorare capital social neînregistrată la Registrul Comerțului	25,834,653	0	25,834,653
		CREANTA	Dobanda	436,932	0	436,932
		CREANTA	Suma înscrisă la masa credală	13,830	582071	595,901
		DATORIE	Cumpărări diverse-furnizor	0	20603	20,603
		CREANTA	Cumpărări diverse- client	25788	-37341	-11,553
2	COMTURIST SA	CREANTA	Închiriere spațiu + utilități	0	-2044	-2,044
		DATORIE	Garantie contract închiriere magazin	12,659	0	12,659
		CREANTA	Garantie contract închiriere depozit	5,600	0	5,600
		DATORIE	Chirie închiriere spațiu	0	0	0

ADMINISTRATOR,
Popescu Management SRL
prin dl. Pricopie Cristian Claudiu

RAPORTUL DE GESTIUNE AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PE ANUL 2025

Denumirea entitatii emitente: **COCOR S.A.**

Sediul social: Bucuresti, B-dul I.C.Brătianu 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 2025 a fost de min.86 lei/actiune si max. 139 lei/actiune

Societatea este cotate pe piata de capital din 22.02.1997

Starea actiunilor: tranzactionabile. Nu sunt restrictii.

Societatea nu are cunostinta despre existenta unor acorduri intre actionari, care ar putea avea ca rezultat restrictionarea tranzactionarii valorilor mobiliare.

Societatea nu a emis obligatiuni de la infiintare.

Code LEI: 31570071VUNX186G6N61

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1. Descrierea activității de bază a societății comerciale

Activitatea de baza a societatii este : "inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate" - cod CAEN 6820;

- a) Data de înființare a societății comerciale este 1991 prin H.G. 1040/25.09.1990, in conformitate cu prevederile Legii nr. 15/1990;
- b) Fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar nu au fost .
- c) nu au avut loc schimbări în controlul asupra societatii;
- d) nu au avut loc achiziții și înstrăinări substanțiale de active;

La 31 decembrie 2025 societatea detine actiuni, cumparate cu scopul de detinere pe termen scurt, la urmatoarele societati comerciale: Unirea simbol SCDM, Bucur Obor simbol BUCU, si Semrom Olteni simbol SEOL, cu valoare totala de 166 307 lei (a se vedea Nota explicativa 16 la Situatiile financiare pe anul 2025).

In anul 2025 societatea nu a efectuat plasamente pe piata de capital.

1. Elemente de evaluare generală:

a) rezultat brut	3 348 787 lei ;
b) cifra de afaceri	16 873 900 lei ;
c) export	0 lei ;
d) cheltuieli totale	13 676 309 lei ;
e) venituri totale	17 025 096 lei ;
f) procent din piață deținut	nesemnificativ

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Societatea inchiriaza spatii comerciale proprii avand un nivel mediu de dotare, cu exceptia magazinului Cocor. Magazinul Cocor s-a inchis pentru renovare la 01 mai 2008 cand au inceput lucrarilor de extindere, consolidare si modernizare si a fost redeschis la inceputul lunii octombrie 2010. Pe langa consolidarea seismica, lucrarile de modernizare au vizat si marirea suprafetei construite de la 14.500 de metri patrati la 27.000 de metri patrati, in timp ce suprafata inchiriabila a crescut de la 6.000 metri patrati la 9.700 metri patrati.

In vederea sustinerii si imbunatatirii activitatii comerciale desfasurate in magazinul Cocor, societatea a avut in vedere transpunerea in practica a unui plan complex de masuri care are in vedere urmatoarele directii de actiune :

1. Activitati ce-si propun cresterea traficului si cresterea vizibilitatii magazinului Cocor in randul publicului.
2. Incurajarea vanzarilor prin promotii punctuale in magazinul Cocor in raport cu evenimentele calendaristice majore.
3. Intensificarea programelor de marketing direct prin cresterea bazei de clienti fideli si informarea acestora periodica.
4. Ameliorarea portofoliului de parteneri chiriasi prin discutarea aspectelor particulare cu care se confrunta fiecare si pastrarea acelor viabili si buni platnici.
5. Dezvoltarea parteneriatelor media ce vor asigura o maxima vizibilitatea pe toate suporturile media (presa scrisa, radio, tv, online) a magazinului Cocor.
6. Imbunatatirea mixului de branduri existent in acest moment.

7. Monitorizarea permanenta a concurentei si atragerea unor branduri de succes din alte shopping center care sunt interesate de extindere sau de relocare.

8. Implementarea programului convenit cu Banca Transilvania.

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 veniturilor din inchirierea bunurilor societatii în veniturile totale realizate de societate in ultimii cinci ani este :

Anul	Venituri din inchirieri lei	Total venituri lei	Ponderea venit. din inchirieri in total venituri %
0	1	2	$5 = 1/2 \cdot 100$
2021	6,376,275	11,690,190	54.54
2022	7,131,214	14,257,167	50.02
2023	7,810,952	15,281,110	51.12
2024	9,958,014	18,280,288	54.47
2025	9,933,453	17,025,096	58.35

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

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

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

O enumerare a atuurilor de succes ale acestui concept de pionierat in Romania ar trebui inceputa cu locatia excelenta – la kilometrul 0 al capitalei - beneficiind de o mare vizibilitate, o expunere de top din punct de vedere al traficului de persoane si vehicule precum si de a facilita accesibilitate, toate cu impact deosebit de favorabil asupra numarului de vizitatori. Enumerarea, fara a fi exhaustiva, ar putea continua cu facilitatile de parcare moderna la standarde europene de capacitate si conceptie, cu facilitatile de promovare si reclama avangardista in sistem complex si multifunctional pe media fatada - inaugurat la 01 decembrie 2009 (cea mai mare mediafatada outdoor din Europa de Est si a doua din Europa), cu spatiile comerciale - in suprafata totala de 9.675 m² - cu finisari deosebite care, punand in valoare calitatea marfurilor, sunt menite a crea o ambianta luxoasa, placuta, relaxanta si moderna care sa incite la shopping, cu facilitati de petrecere a timpului liber (loc de joaca pentru copii).

1.1.3. Evaluarea activității de vânzare

Descrierea evoluției vânzării secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzării pe termen mediu și lung – piata imobiliara in zona centrala a Bucurestiului pe segmentul de piata corespunzator a atins un nivel de saturatie in ceea ce priveste 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 constata existenta unui numar tot mai mare de competitori pe piata imobiliara de tip shopping mall care investesc mult in facilitati pentru parcare, spatii recreative, spatii alocate centrelor de infrumusetare si tip spa, spatii pentru alimentatie publica si hipermarketuri, concentrate in centre comerciale complexe. Prin facilitatile oferite si nivelul finisarii interioare si exterioare, aceste centre comerciale reprezinta o concurenta serioasa ce nu trebuie ignorata.

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 in 2025 un nr. mediu de 28 de salariați, din care: 10 cu studii superioare si 18 cu studii medii.

Situatia pe varste se prezinta astfel : intre 31 - 40 ani, 8 salariați; intre 41- 50 ani, 4 salariați; peste 50 ani, 16 salariați.

Salariatii nu sunt organizati in sindicate. Negocierea salariilor se face de catre Consiliul de Administratie. In situatia desfacii contractului de munca din motive neimputabile salariatului, se va acorda acestuia o compensatie de 1 salariu tarifar in afara drepturilor salariale cuvenite la zi.

Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi. Relatiile între patronat, conducerea societatii si salariați 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.

In cursul anului 2025 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 2023 în Bugetul de Venituri și Cheltuieli aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor nu s-au alocat fonduri 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 2025 societatea și-a asigurat lichiditatea din surse proprii, generate de activitatea curentă. Societatea are angajat un credit la Banca Transilvania S.A. (fost la OTP Bank) care la 31.12.2025 avea valoare de 9 778 718 lei (1 975 245,79 eur). Acest credit este garantat cu un mix de creante - 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 2025, arată că societatea nu s-a confruntat cu un risc de credit.

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

Riscul de lichiditate – este riscul ca societatea să întâlnească dificultăți în procurarea fondurilor necesare pentru îndeplinirea angajamentelor asumate. În 2025 societatea nu s-a confruntat cu riscuri de lichiditate, însă monitorizarea permanentă a creanțelor curente și va asigura gestionarea eficientă a lichidităților și acoperirea plăților curente. Societatea se preocupă permanent de rezolvarea litigiilor pe rol și urmărirea clienților restanți. În derularea contractelor societatea a solicitat chirișilor constituirea de garanții de bună executare. Înainte de încheierea contractelor societatea verifică la registrul comerțului informații cu privire la societate și administratori și la ministerul de finanțe informații privind situația financiară și depunerea situațiilor financiare anuale.

Riscul valutar – este riscul fluctuării încasărilor datorită fluctuației cursului valutar. În 2025, 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 2025 societatea nu a fost supusă unui risc major de modificare a fluxurilor de numerar prognozate. Contractarea spațiilor comerciale în euro reduce la minim riscul unei fluctuații majore a încasărilor.

Indicatori de lichiditate:

Lichiditate curentă = Active circulante/Datorii curente = $7\,817\,800 / 3\,381\,632 = 2.31$ mai mic decât cel de anul trecut când a fost 2.97. Cu cât indicatorul este mai mare, cu atât lichiditatea societății este mai bună.

Indicatori de risc:

Gradul de îndatorare = Capitalul împrumutat/capitaluri proprii $100 \times 9\,778\,718 / 121\,162\,126 = 8,07\%$ mai mic decât cel de anul trecut când a fost 10,81%. Cu cât indicatorul este mai mic, cu atât îndatorarea societății este mai mică.

Indicatorul de acoperire a dobânzilor = (profitul înainte de plată impozitului pe profit și a dobânzilor / cheltuiala cu dobânzile anuale) = $3\,936\,053 / 587\,266 = 6.70$ mai mic decât din anul precedent când a fost 7.59. Rezultă o scădere față de anul trecut a capacității societății de a acoperi cheltuiala cu dobândă.

Rata îndatorării totale = Active totale / Datorii totale = $130\,940\,844 / 13\,160\,350 = 9.95$. Indicatorul ratei îndatorării totale este mai mare decât cel de anul trecut când a fost 8.53. Au crescut semnificativ datoriile curente mai mult decât s-au micșorat datoriile pe termen mai mare de un an.

1.1.8. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

Prezentarea și analiza tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale, comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior.

Cresterea semnificativă a suprafețelor spațiilor comerciale din București face ca în magazinul Cocor să fie din ce în ce mai dificil închirierea spațiilor disponibile afectând major veniturile societății din închirieri.

Prezentarea și analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

În anul 2025 nu s-au efectuat cheltuieli de capital.

Prezentarea și analiza evenimentelor, tranzacțiilor schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază.

LITIGII :

Situatia litigiilor este prezentata in Nota 15 Cotingente din Note explicative la Situatiile financiare pe anul 2025

ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale .

Terenurile in cota indiviza de sub cladiri sunt in valoare de 52 449 368 lei (a se vedea Nota explicativa 1 la Situatiile financiare pe anul 2023).:

Cladirile din proprietate sunt in valoare de 52 096 174 lei (a se vedea Nota explicativa 1 la Situatiile financiare pe anul 2022).:

PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Actiunile emise de societate s-au tranzactionat pe BVB, cu valori cuprinse in intervalul de 85.50 lei - 145.00 lei/actiune.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 5 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 5 ani.

Pentru anii anteriori exercitiului curent, s-au facut urmatoarele repartizari din rezultatul net, pentru plata dividende:

Anul	Rezultat net	Repartizari pe dividende	Dividende achitate pana la 31.12.2011 (lei)
2006	5,029,975	3,665,546	3,665.55
2007	23,379,411	3016910	3016540

Pentru anul 2006 s-au repartizat dividende de 7,14 lei/actiune in prima etapa - achitate in cursul anului 2007 si de 5 lei/actiune in a doua etapa, achitate partial in 2007, achitarea acestora continuind in anii urmasori.

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

Profitul net realizat in anul 2025 de 2 811 755 lei va ramane profit nerepartizat urmand sa asigure lichiditatile necesare acoperirii valorii ratelor a dobanzilor si comisioanelor generate de pachetul de credite existent la Banca Transilvania S.A..

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.

In 2025 societatea nu a achizitionat actiuni proprii.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, se precizeaza numărul și valoarea nominala a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Societatea nu are filiale sau sucursale.

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, se prezinta modul în care societatea comerciala își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

Societatea nu a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta.

CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

Prezentarea listei administratorilor societății comerciale:

Consiliul de Administratie

In perioada 01.01.2025 - 31.12.2025 conform Hotararii AGOA din 28.03.2022 componenta consiliului de administratie a fost urmatoarea :

- Popescu Management S.R.L. prin reprezentant Pricopie Cristian Claudiu – Presedinte CA;
- Turnover ABC S.R.L. prin reprezentant dl. Besliu Aurel – Vicepresedinte CA;
- Buica Nicusor Marian – membru CA;
- Quality Concept Management S.R.L. prin reprezentant Balan Constantin – membru comitet audit;
- Moise Catalin Teodor - membru comitet de audit .

Sume incasate de Adminisitratori in cursul anului 2022 sunt prezentate in Nota 8 la Situatiile financiare pe anul 2023 .

Participarea administratorului la capitalul societății comerciale COCOR S.A. la data de 31.12.2023 :

Administrator	Nr. actiuni
Besliu Aurel	21219
Turnover ABC S.R.L.	25940

Lista persoanelor afiliate societății comerciale:

COCOR TURISM S.A. si COMTURIST S.A.

In Nota 17 la Situatiile financiare pe anul 2023 se prezinta volumul de activitate cu societatile afiliate.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale

Conducerea este asigurata de Comitetul Director al societatii.

Termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă – perioada pentru care este numit administrator.

Orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o alta persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive;

Nu se cunosc asemenea situatii.

SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

Situatia financiara a societatii, la sfarsitul anului 2025 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel:

Denumire indicatori	Realizat in anul (RON) :					Realizari an 2025 % fata de anul :			
	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024
Venituri din exploatare	11,675,123	14,198,746	15,091,865	18,267,473	17,017,496	145.76	119.85	112.76	93.16
Venituri financiare	15,067	58,421	189,245	12,815	7,600	50.44	13.01	4.02	59.31
Total venituri	11,690,190	14,257,167	15,281,110	18,280,288	17,025,096	145.64	119.41	111.41	93.13
Chelt. pt. Exploatare	9,335,045	9,783,810	10,970,439	10,955,958	13,077,938	140.10	133.67	119.21	119.37
Chelt. Financiare	1,401,701	859,121	1,467,882	1,020,282	598,371	42.69	69.65	40.76	58.65
Total cheltuieli	10,736,746	10,642,931	12,438,321	11,976,240	13,676,309	127.38	128.50	109.95	114.20
Rez.brut al exercitiului	953,444	3,614,236	2,842,789	6,304,048	3,348,787	351.23	92.66	117.80	53.12
Impozitul pe profit	259,514	583,421	603,591	1,010,719	537,032	206.94	92.05	88.97	53.13
Rezultatul net	693,930	3,030,815	2,239,198	5,293,329	2,811,755	405.19	92.77	125.57	53.12

Rezultatul din exploatare din anul 2025 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta in Nota explicativa 4 la Situatiile financiare pe anul 2025.

Contul de profit si pierdere in anul 2025 comparativ cu ultimii 4 ani se prezinta astfel :

Indicator	Realizat Ron in anul :					% Realizat 2025 fata de :			
	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024
Cifra de afaceri	11,658,575	14,197,198	15,016,934	18,260,258	16,873,900	144.73	118.85	112.37	92.41
Alte venituri din exploatare	16,548	1,548	74,931	7,215	143,596	867.75	9,276.23	191.64	1,990.24
Total venituri din exploatare	11,675,123	14,198,746	15,091,865	18,267,473	17,017,496	145.76	119.85	112.76	93.16
Chelt.materiale	397,145	76,561	409,913	636,234	137,467	34.61	179.55	33.54	21.61
Cheltuieli cu marfurile	0	0	0	0	553,578				
Chelt. Cu energia si apa	2,381,581	2,709,423	2,661,034	2,888,292	3,480,274	146.13	128.45	130.79	120.50
Cheltuieli cu personalul	952,038	1,059,697	1,262,040	1,444,964	1,827,961	192.01	172.50	144.84	126.51
Chelt.cu asigur.si prot.sociale	85,999	55,991	77,824	91,568	37,662	43.79	67.26	48.39	41.13
Alte ch.privind prestatii ext.	2,660,280	3,176,078	3,513,544	3,652,813	3,522,333	132.40	110.90	100.25	96.43
Cheltuieli cu impozite si taxe	669,548	657,872	630,288	695,774	912,856	136.34	138.76	144.83	131.20
Ajust.de val.act.circ.	3,330,835	2,851	883,356	0	0	0.00	0.00	0.00	
Ajust.de val.amortizari	1,552,025	1,554,730	1,532,440	1,546,313	2,605,807	167.90	167.61	170.04	168.52
Total cheltuieli din exploatare	9,335,045	9,783,810	10,970,439	10,955,958	13,077,938	140.10	133.67	119.21	119.37
Profit din exploatare	2,340,078	4,414,936	4,121,426	7,311,515	3,939,558	168.35	89.23	95.59	53.88
Venituri financiare	15,067	58,421	189,245	12,815	7,600	50.44	13.01	4.02	59.31
Cheltuieli financiare	1,401,701	859,121	1,467,882	1,020,282	598,371	42.69	69.65	40.76	58.65
Venituri totale	11,690,190	14,257,167	15,281,110	18,280,288	17,025,096	145.64	119.41	111.41	93.13
Cheltuieli totale	10,736,746	10,642,931	12,438,321	11,976,240	13,676,309	127.38	128.50	109.95	114.20
REZULT.BRUT - PROFIT	953,444	3,614,236	2,842,789	6,304,048	3,348,787	351.23	92.66	117.80	53.12
Impozit pe profit	259,514	583,421	603,591	1,010,719	537,032	206.94	92.05	88.97	53.13
Profit net	693,930	3,030,815	2,239,198	5,293,329	2,811,755	405.19	92.77	125.57	53.12
EBITDA	3,892,103	6,828,787	4,375,229	8,857,828	6,545,365	168.17	95.85	149.60	73.89

Din tabelul de mai sus remarcăm următoarele :

-o scădere față de anul trecut a cifrei de afaceri cu 7.59 %

-profitului net scade cu 47.65 %.

Aceasta este consecința faptului că :

- cheltuielile de exploatare cresc cu 19.37 % ;

-cheltuielilor cu energia cu 20.50 % ;

-cheltuielile cu personalul cu 26.51 % ;

-cheltuielile cu impozitele și taxele cu 31.20% , amortizarile cresc cu 68.52 %.

În anul 2025 Mediafațada emblematică din centrul Capitalei, operată de COCOR Media Channel, a intrat într-o nouă etapă de dezvoltare tehnologică . După inaugurarea inițială de 1 decembrie 2008, mediafațada a trecut în 2025 prin cea mai amplă modernizare din istoria sa: întregul sistem de ecrane LED a fost înlocuit cu cea mai avansată tehnologie disponibilă la nivel internațional - ecrane 8K de ultimă generație, completate de tehnologie de redare 3D activă pe ecranul B, cel mai mare dintre ecranele ansamblului, cu o suprafață de 275 mp.

Întregul setup este alcătuit din 12 ecrane LED HD, cu o suprafață totală de 496,43 mp, transformând COCOR Media Channel într-un reper regional în domeniul digital signage premium și oferind brandurilor o platformă spectaculoasă pentru campanii outdoor cu impact maxim.

Conținutul afișat atinge un nivel cinematografic de claritate, profunzime și realism, iar efectele 3D - vizibile fără ochelari speciali - oferă publicului o experiență captivantă. Potrivit datelor BRAT, mediafațada COCOR este Nr. 1 ca audiență pe target All, 18+.

Specificații tehnice principale

-Rezoluție 8K reală pentru afișaje ultra-HD

-Redare 3D activă pe ecranul B, cu efecte spectaculoase de profunzime și volum

-Suprafață totală LED: peste 400 mp

-Contrast și luminozitate optimizate, indiferent de condițiile de vizibilitate

Ecranul B, în format portret, oferă o funcționalitate unică în România: posibilitatea de conectare în timp real la platforme online - Facebook, Instagram, website-uri dedicate - prin live streaming, deschizând oportunități creative noi pentru campanii interactive, integrate atât în strategii ATL, cât și BTL. Un partener de încredere pentru branduri de top

În cei 17 ani de activitate, COCOR Media Channel a fost ales de unele dintre cele mai importante branduri naționale și internaționale: Heineken, Apa Nova, Sephora, Nivea, Ursus, Untold, Emag, H&M, Coca-Cola, KFC, Sabon, Douglas, Marionnaud, Alka, Pepsi, Orkla, Ford, Jiriac Auto și multe altele.

Pe mediafațada au fost derulate campanii dedicate lansărilor, aniversărilor, competițiilor sportive, evenimentelor speciale, precum și transmisiuni live de meciuri de tenis sau activări în cadrul Campionatului Mondial de Fotbal.

Prin această investiție majoră, COCOR Media Channel reconfirmă angajamentul de a oferi o soluție publicitară de înaltă tehnologie, într-o locație premium: kilometrul zero al Bucureștiului.

Realizarea a Bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2025 este redat în tabelul următor :

Bugetul de venituri și cheltuieli a fost realizat astfel :

- cifra de afaceri crește cu 5.46 % , rezultatul net al perioadei crește cu 9.97 % ;

- EBIT scade cu 12.45 % , - EBITA crește cu 16.88 % ;

- cheltuielile de exploatare cresc cu 5.89 % , - cheltuielile financiare scad cu 40.16 % .

Curs lei/eur:

5

REALIZAREA INDICATORILOR DIN B.V.C PE ANUL 2025

DENUMIRE INDUCATOR	BVC 2025		Realizat in 2025 lei	Indice fata de BVC %
	RON	EUR		
A	1	2	3	4=100*1/3
CHELTUELI DE EXPLOATARE	12,350,000	2,470,000	13,077,938	105.89
CHELTUIELI FINANCIARE	1,000,000	200,000	598,371	59.84
TOTAL CHELTUELI	13,350,000	2,670,000	13,676,309	102.44
Cifra de afaceri	16,000,000	3,200,000	16,873,900	105.46
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	150,000	30,000	143,596	95.73
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	16,150,000	3,230,000	17,017,496	105.37
VENITURI FINANCIARE	200,000	40,000	7,600	3.80
TOTAL VENITURI	16,350,000	3,270,000	17,025,096	104.13
REZULTATUL BRUR -PROFIT	3,000,000	600,000	3,348,787	111.63
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	480,000	96,000	537,032	111.88
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	2,520,000	504,000	2,811,755	111.58
EBIT	4,500,000	900,000	3,939,558	87.55
EBITA	5,600,000	1,120,000	6,545,365	116.88

Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2026 (propunere) :

Propunerea de Buget de venituri si Cheltuieli pe anul 2026 a fost intocmita avind in vedere realizarile din anul 2025 si o dinamica urmatoare :

- Cheltuielile totale sa creasca cu 5.92 % ;
- Veniturile totale sa creasca cu 5.79 % ;
- Rezultatul brut sa creasca cu 5.25 % ;
- EBITA SA CREASCA CU 12.11 % .

Curs lei/eur:				5.1
PROPUNERE INDICATORI B.V.C PE ANUL 2026				
DENUMIRE INDUCATOR	BVC 2026 propunere		Realizat in 2025 lei	% fata de anul 2025
	RON	EUR		
A	1	2	3	4=100*1/3
CHELTUELI DE EXPLOATARE	13,985,410	2,742,237	13,077,938	106.94
CHELTUIELI FINANCIARE	500,000	98,039	598,371	83.56
TOTAL CHELTUELI	14,485,410	2,840,276	13,676,309	105.92
Cifra de afaceri	17,850,000	3,500,000	16,873,900	105.78
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	150,000	29,412	143,596	104.46
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	18,000,000	3,529,412	17,017,496	105.77
VENITURI FINANCIARE	10,000	1,961	7,600	131.58
TOTAL VENITURI	18,010,000	3,531,373	17,025,096	105.79
REZULTATUL BRUR -PROFIT	3,524,590	691,096	3,348,787	105.25
CHELT. CU IMPOZITUL PE PROFIT	563,934	110,575	537,032	105.01
REZ. NET AL PERIOADEI PROFIT	2,960,656	580,521	2,811,755	105.30
EBIT	4,014,590	787,175	3,939,558	101.90
EBITA	7,338,100	1,438,843	6,545,365	112.11

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

Raportul auditorului independent

Către actionarii,
COCOR S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinie

Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății COCOR SA, cu sediul social în București, B-dul I.C. Brătianu, nr. 29-33, sector 3, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 327763, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2025, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la aceasta dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

1 Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifică astfel:

	<u>31 Decembrie 2024</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Activ net/Total capitaluri proprii:	118.390.927	121.202.682
Profitul net al a exercitiului financiar:	5.293.329	2.811.755

2 In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2025 precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/29.12.2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare consolidate.

Baza pentru opinie

3 Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA") si Legea nr.162/2017. Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile

etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

- 4 La 31.12.2025, s-a înregistrat o scădere a cifrei de afaceri cu 7,59%, respectiv cu 1.386.358,00 lei față de 31.12.2024. Considerăm că în anul 2025 măsurile guvernului de restabilire a echilibrului bugetar au dus la scăderea cheltuielilor populației care implicit au afectat și vânzările retailerilor, acestea având și o influență semnificativă asupra profitului net al societății.

Se remarcă și continuarea micșorării datoriilor ce trebuie plătite într-o perioadă de peste 1 an cu 3.026.566,00 lei respectiv 23,64% față de anul 2024.

Analizând evoluția majorității indicatorilor economico-financiar, nu se indică existența unei incertitudini semnificative care ar putea pune în mod semnificativ la îndoială capacitatea Societății de a-și continua activitatea. Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

Aspecte cheie de audit

- 5 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.
- 6 Evenimentul relevant înregistrat în anul 2025 a fost creșterea capitalizării societății față de aceeași perioadă a anului precedent cu 2.811.755,00 lei, datorită profitului net anual.

Alte informații – Raportul Administratorilor

- 7 Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportat dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025 ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii pentru situațiile financiare

- 9 Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Ordinul Ministerului Finanelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate, cu modificările și completările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

- 10 In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului în care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
- 11 Persoanele responsabile cu conducerea societatii sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

- 12 Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
- 13 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.

- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoeli semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

14 Comunicam persoanelor responsabile cu conducerea societatii, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

15 De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.

16 Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu conducerea societatii, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor

financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

17 Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor să audităm situațiile financiare ale societății COCOR SA pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025.

Confirmăm ca:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu reglementările în vigoare. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu am furnizat pentru Societate **serviciile non audit** interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

Acest raport de audit este destinat acționarilor societății COCOR SA și trebuie utilizat pentru depunerea situațiilor financiare anuale anexate, conform prevederilor OMFP 1802/2014.

În numele

INFORMATICS TRUST SRL

Sediul social: București, Calea Calarasilor nr. 101, et.3, ap.15, sector 3

Inregistrată ASPAAS cu E-VIZA FA 1356

Inregistrată la Camera Auditorilor Financieri din România cu numărul 1356/2020

MOLDOVEANU CATALIN



Inregistrat ASPAAS cu E-VIZA AF 4085

înregistrat la Camera Auditorilor Financieri din România cu numărul 4085

București, 17.02.2026