

DECLARATIE

In conformitate cu prevederile art. 65 din Legea nr. 24/2017

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 30.06.2026 pentru:

Persoana juridica:	COCOR S.A.
Adresa:	Bucuresti, sector 3, B-dul I.C. Bratianu nr. 29-33
Numar in Registrul Comertului:	J40/8281/1991
Forma de proprietate:	34 – Societate comerciala pe actiuni
Activitatea preponderenta: imobiliare propria si subinchiriate	6280 – Inchirierea si subinchirierea bunurilor
Cod de indentificare fiscala:	RO 327763

Administratorul societatii, Popescu Management S.R.L. prin dl. Pricopie Cristian-Claudiu, declar ca, dupa propria cunostinta, situatia financiar-contabila semestrială care a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor si pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale emitentului sau ale filialelor acestuia incluse in procesul de consolidare a situatiilor financiare si ca raportul consiliului de administratie prezinta in mod corect si complet informatiile despre Cocor S.A.

Presedintele Consiliului de Administratie,

Popescu Management S.R.L.

Prin Dl. Pricopie Cristian-Claudiu



Raportul administratorilor la 30 iunie 2026
Raport semestrial conform Regulamentului A.S.F. nr.5/2018 Anexa 14

Data raportului: 01 august 2026

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

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

Telefon: 0213131403; Fax : 0213139848; email: **office@cocor.ro**

Cod unic de inregistrare: **327763** , atribut fiscal **RO** .

Numar de ordine in Registrul Comertului: **J40/8281/1991**

Capital social subscris si varsat: **12 067 640 lei** .

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: **AERO**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala sunt:

-Numar de actiuni emise **301 691 buc**;

-Valoarea nominala **40 lei/actiune**;

-Valoarea de piata la sfarsitul semestrului I 2025 a fost de **119 lei/actiune** existand o variatie de pret in ultimele 6 luni de la 85.50 lei/actiune la 145 lei/actiune..

Societatea este cotate pe piata de capital incepand cu data de 22.02.1997 sub simbolul **COCR**.

Societatea nu a emis obligatiuni de la infiintare.

Code LEI: 31570071VUNX186G6N61

Analiza activitatii societatii comerciale

Activitatea de baza a societatii este "inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate " **cod CAEN 6820** in principal fiind piata imobiliara a municipiului Bucuresti;

Data de infiintare a societatii comerciale este anul 1991 prin H.G. 1040/25.09.1990, in conformitate cu prevederile Legii nr.15/1990 .Fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii comerciale sau ale filialelor sale ori ale societatilor controlate nu au avut loc in timpul perioadei analizate.

Achizitii si instrainari de active

In perioada analizata nu au fost miscari de active.

Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

Spatiile comerciale din magazinul COCOR au un nivel inalt de dotare, iar spatiile anexe aflate in diverse locatii din Bucuresti au un nivel mediu de dotare. Activitatea imobiliara a societatii se desfasoara pe piata imobiliara a municipiului Bucuresti avand o pondere sub 5% in aceasta piata.

Evolutia in semestru I.a ponderii veniturilor din inchirieri in total venituri se prezinta astfel :

Semestrul I al anului :	Venituri la 30 iunie din :		Pondere in total venituri %
	inchiriere	Total venituri din exploatare	
2020	2,892,230	4,361,553	66.31
2021	3,056,945	4,662,824	65.56
2022	3,561,963	6,444,762	55.27
2023	3,929,466	7,443,055	52.79
2024	4,651,856	8,518,324	54.61
2025	4,953,690	8,111,934	61.07
2026	5,359,824	8,530,690	62.83

Situatia financiara pe semestrul I al anului 2026 fata de aceeaasi perioada a anului trecut se prezinta astfel :

La partea de activ se constata :

- cresc activelor imobilizate cu 11.96 % ;
- cresc creantele cu 12.30 % ;
- creste disponibilul banesc in casa si in banci cu 24.86 %;
- cresc datoriile pe termen de pana la un an cu 39.92 % ;
- scad datoriile cu termen mai mare de un an cu 43.93 % .

SITUATIA ACTIVEI, DATORIILOR SI CAPITALURILOR PROPRII LA SFARSITUL SEMESTRULUI I.2026

Denumirea indicatorului	Sold in lei la data de :			% Sem.I.25/Sem.I..	
	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026	2025	2026
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	0	0	0	0	0
II. IMOBILIZARI CORPORALE	87,334,178	89,072,801	97,782,617	101.99	111.96
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	37,957,587	38,565,396	38,565,617	101.60	100.00
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	125,291,765	127,638,737	136,348,553	101.87	111.96
I. STOCURI	74,556	867	6,133	1.16	707.38
II. CREANTE	5,523,785	4,811,743	5,403,352	87.11	112.30
III. INVESTITII FINAN. PE TERMEN SCURT	166,302	166,307	166.302	100.00	100.00
IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	2,106,049	1,556,461	1,943,464	73.90	124.86
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	7,870,692	6,535,378	7,519,251	83.03	115.05
C. CHELTUIELI IN AVANS	976,424	361,558	1,005,385	37.03	278.07
D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	2,314,358	2,314,358	3,450,706	106.56	139.92
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	5,539,480	4,069,234	4,002,919	73.46	98.37
F. TOTAL ACT.MINUS DAT.CURENTE	130,831,245	131,707.971	140,351,472	100.67	106.56
G. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	15,095,534	11,321,307	16,240,900	75.00	143.45
I.VENITURI IN AVANS	993,278	1,020,695	1,071,011	102.76	104.93
I. CAPITAL	12,067,640	12,067,640	12,067,640	100.00	100.00
III. REZERVE DIN REEVALUARE	58,241,232	58,241,232	58,241,232	100.00	100.00
IV. REZERVA	32,919,742	32,919,742	32,919,742	100.00	100.00
VI. REZULTATUL PERIOADEI -PROFIT	2,638,113	1,336,600	1,877,435	50.67	140.46
Rezultat reportat (+/-)	9,868,984	15,162,313	17,933,512	153.64	181.72
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	115,735,711	119,727,527	123,039,561	103.45	106.31

La partea de pasiv constatam :

- nu s-a schimbat valoarea capitalul social si nici a rezervelor din evaluare
- rezultatul net al perioadei este **de 1 877 435 lei** cu mai mare ca anul trecut cu 40.46% ;
- capitalurile proprii au o crestere de 6.31% fata de aceeaasi perioada a anului trecut.

Structura actionariat la 30.06.2026

Actionar	Actiuni	Procent
Pers.Fizice	61.625	204265%
Pers.Juridice	49.793	165046%
URSAN LIVIU	44.747	148321%
STOICA DANIEL	44.221	146577%
BROADHURST INVESTMENTS LIMITED loc. NICOSIA CYP	40.188	133209%
TRANSILVANIA INVESTMENTS ALLIANCE S.A. loc. BRASOV jud. BRASOV	30.911	102459%
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A. loc. BUCURESTI jud. SECTOR 2	30.206	100122%
TOTAL	301.691	100%

Contul de profit si pierdere pe semestrul I a.c., comparativ cu aceeași perioadă a anilor trecuți este prezentat în tabelul următor:

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE LA SFARSITUL SEMESTRULUI I.2026						
Indicator	Realizat in sem.I al anului :				% Sem.I 25 / sem.I.anul :	
	2023	2024	2025		2025	2026
Cifra de afaceri	7,397,851	8,516,651	8,111,934	8,530,830	95.25	105.16
Productia vanduta	7,126,760	7,990,254	7,677,704	8,131,499	96.09	105.91
Venituri din vanzarea marfurilor	271,091	526,397	434,230	465,512,09	82.49	107.65
Alte venituri din exploatare	45,204	1,673	0	0	0.00	0.00
Total venituri din exploatare	7,443,055	8,518,324	8,111,934	8,530,830	95.23	105.16
Cheltuieli cu materii prime si materiale	18,540	51,441	85,529	54,248	166.27	63.43
Cheltuieli cu energia apa	1,360,928	1,206,231	1,805,553	1,331,445	149.69	73.74
Cheltuieli cu marfa	229,385	290,330	364,484	300,347	125.54	82.40
Cheltuieli cu salariile personalului	619,336	695,907	830,884	1,061,007	119.40	127.70
Cheltuieli cu asigurarea si prot.sociala	24,486	27,206	14,350	24,443	52.75	170.33
Cheltuieli privind prestatii externe	1,528,163	1,400,124	1,846,173	2,002,939	131.86	108.49
Cheltuieli cu impozite si taxe	327,602	325,806	562,411	502,692	172.62	89.38
Alte chelt.de expl.-ajustari provizioae	14,280	150	45,680	12,175	30,453.33	26.65
Ajust.de val.amortizari	767,592	766,482	645,632	1,388,335	84.23	215.04
Ajustari de val.pt.active circ.	732,827	0	0	0	0.00	X
Total cheltuieli din exploatare	5,623,139	4,763,677	6,200,696	6,174,939	110.27	99.58
Profit sau pierderea din exploatare	1,819,916	3,754,647	1,911,238	2,355,891	105.02	123.27
Venituri financiare	188,543	5,253	3,657	37,121	1.94	1,015.07
Cheltuieli financiare	831,360	617,924	332,131	211,203	39.95	63.59
Profit sau pierderea financiara	-642,817	-612,671	-328,474	-154,648	51.10	47.08
Venituri totale	7,631,598	8,523,577	8,115,591	8,587,385	106.34	105.81
Cheltuieli totale	6,454,499	5,381,601	6,532,827	6,386,142	101.21	97.75
REZULTAT : PROFIT	1,177,099	3,141,976	1,582,764	2,201,243	134.46	139.08
Impozit pe profit	183,553	503,865	246,164	323,808	134.11	131.54
Rezultat net	993,546	2,638,111	1,336,600	1,877,435	134.53	140.46

COCOR S.A. - STRUCTURA CIFREI DE AFACERI PE SEMESTRUL I 2026						
Denumire indicator	Semestrul I 20224		Semestrul I 2025		2026	2026
	Val. lei	Pondere in total CA %	Val. lei	Pondere in total CA %	Val. Lei 2026	Pondere in total CA %
Venituri din publicitate	2,071,315	29.52	883,017	10.89	1,006,182.00	11.70
Venituri din alte servicii	1,267,081	13.5	1,840,997	22.69	1,765,354.00	20.53
Venituri din chirii	4,651,857	53.22	4,953,690	61.07	5,359,824.00	62.35
Venit.din vanzarea marfurilor	526,398	3.66	434,230	5.35	465,512.00	5.41
Alte venituri	0	0.1	0	0.00	0.00	0.00
CIFRA DE AFACERI	8,516,651	100	8,111,934	100.00	8,596,872.00	100

Remarcam in dinamica de la an la an o tendinta de crestere a veniturilor din chirii, vanzarea marfurilor si publicitate si o scadere a veniturilor din servicii.

Alti indicatori :

Denumire indicator	Mod de calcul	Indicatori in sem.I din anul :			
		2023	2024	2025	2026
1.Lichiditatea curenta (indicat a fi > 2) = (Active curente / datorii curente)	Active curente / Datorii curente	3.97	2.39	2.65	2.16
2. Gradul de indatorare = (100 * Cap.imprum. / Cap.propriu) %	Capital.imprum.*100 / cap.angajat	18.58	15.04	11.52	13.56
3. Viteza de rot.a debit.clienti zile = (Sold med.clienti / Cifra de afac.) zile	180 x Sold mediu clienti / cifra de af.	155.20	145.52	230.68	145.89
4. Viteza de rotatie a activelor = (Cifra de afaceri / Active imobilizate) %	Cifra de afaceri *100 / total activ	5.65	7.36	6.05	6.36

- 1. Lichiditatea curenta** - normal este ca acest indicator sa fie mai mare ca 2 , in sem.I a.c. acest indicator are valoarea 2.16 , Indicatorul de lichiditate curenta este mai mica de cat cel de anul trecut .
- 2. Indicatorul gradul de indatorare** este 13.56% mai mare de cat cel din anul trecut cand a fost 11.52 % .
- 3. Viteza de rotatie a debitelor** client de 145.89 zile indica o perioada mica de incasarea a creantelor de la clienti si este mai mica fata de aceasi perioada a anului trecut cand a fost 230.68 zile .
- 4. Viteza de rotatie a activelor** (cu cat indicatorul este mai mare cu atat activitatea societatii este mai buna) este de 6.36 % indica un grad scazut de utilizare a activelor ce conduce la obtinerea unei cifre de afaceri scazuta ca urmare a neutilizarii in totalitate a potentialului productive al societatii avand o tendinta de crestere fata de aceeasi perioada a anului trecut cand a fost 6.05 .

Elemente de trezorerie

Schimbările intervenite în nivelul numerarului în cadrul activității de baza, investițiilor și activității financiare, nivelul numerarului la începutul și la sfârșitul perioadei sunt prezentate în tabelul următor și arată o scădere a elementelor de trezorerie în perioada analizată față de aceeași perioadă a anului trecut.

Nr. Crt.	Denumire indicator	Fluxurile de trezorerie în sem.I.		
		2024	2025	2026
I.	Fluxuri de numerar din activități de exploatare total din care :	3513403	1299850	5111096
1	Incasari din relațiile cu clienții	9530141	10171574	9839754
2	Plati în favoarea furnizorilor	-3434418	-6176631	-4961500
3	Plati privind salariatii	611798	-701969	-907495
5	Plati privind dividendele	0	0	0
6	Plati privind impozite și taxe locale	-3194118	-1993124	1140337
II.	Fluxuri de numerar din activități de investiții total din care :	5253	5.000	37121
1	Incasari din cesiunea de plasamente și vânzare de imobilizări			0
2	Plati pentru achiziții de imobilizări și plasamente			0
3	Incasari din dobânzi	5253	5.0000	37121
4	Incasari din dividende			0
III.	Fluxuri de numerar din activități de finanțare total din care :	-2824118	-1820393	-26319723
1	Incasari din credite	0	0.0000	0
2	Plati privind rambursarea creditelor	-2206194	-1483977	-26034230
3	Plati privind dobânzi și comisioane bancare	-617924	-336416	-285493
IV.	FLUXURI DE NUMERAR - TOTAL	694538	-520538	-21171506
1	Numerar la începutul perioadei (01.01)	1411511	2076999	2056496
2	Numerar la sfârșitul perioadei (30.06)	2106049	1556461	1943464

Societatea a refinanțat creditul de la Banca Transilvania 1 570 000 euro și 1 530 000 euro cesiune de creanțe prin care Cocor SA preia creditul de la Cocor Turism pe o perioadă de 12 ani.

Litigii:

Societatea, în calitate de reclamantă și de creditor, are litigii cu diverse societăți, în procedura dreptului comun sau în procedura insolvenței pentru recuperarea debitelor restante

.La sfârșitul semestrului I. a.c. clienții incerti sau în litigiu aveau valoarea de 1 613 550 lei.

Societatea, în calitate de reclamantă sau de creditor, are litigii cu diverse societăți, în procedura dreptului comun sau în procedura insolvenței.

Conducerea societății

In perioada analizata componenta consiliului de administratie este urmatoarea:

- SC Popescu Management SRL prin reprezentant dl. Pricopie Cristian Claudiu –presedinte al consiliului de administratie ;
- SC Turnover ABC SRL prin reprezentant dl. Besliu Aurel –vicepresedinte al consiliului de administratie ;
- SC Quality Concept Management SRL prin reprezentant Balan Constantin– membru comitet audit ;
- Moise Catalin membru comitet audit;
- Gurau Traian membru .

Prezentul Raport privind activitatea economico-financiara a S.C.Cocor S.A. la 30.06.2026 nu este auditat.

**Presedintele Consiliului de Administratie
S.C. Popescu Management S.R.L.
prin dl. Pricopie Cristian Claudiu**



Prezentul raport contine informatii din Balanta de verificare a conturilor contabile sintetice la 30.06.2026 intocmita de ec.. Pana Elena in baza prelucrarii datelor economice ale societatii pe semestrul I.2026 cu pachetul de programme CONTAB creat de S.C. OmniData SRL Craiova.



CUI327763

SITUATIA ACTIVEI, DATORIILOR SI CAPITALURILOR PROPRII LA SFARSITUL SEMESTRULUI I.2026

Denumirea indicatorului	Sold in lei la data de :			% Sem.I.25/Sem.I..	
	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026	2025	2026
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	0	0	0	0.00	0.00
II. IMOBILIZARI CORPORALE	87,334,178	89,072,801	97,782,617	101.99	109.78
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	37,957,587	38,565,936	38,565,936	101.60	100.00
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	125,291,765	127,638,737	136,348,553	101.87	106.82
I. STOCURI	74556	867	6133	1.16	707.38
II. CREANTE	5,523,785	4,811,743	5,403,352	87.11	112.30
III. INVESTITII FINAN. PE TERMEN SCURT	166,302	166,307	166,302	100.00	100.00
IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	2,106,049	1,556,461	1,943,464	73.90	124.86
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	7,870,692	6,535,378	7,519,251	83.03	115.05
C. CHELTUIELI IN AVANS	976,424	361,558	1,005,385	37.03	278.07
D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	2,314,358	2,466,144	3,450,706	106.56	139.92
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	5,539,480	4,069,234	4,002,919	73.46	98.37
F. TOTAL ACT.MINUS DAT.CURENTE	130,831,245	131,707,971	140,351,472	100.67	106.56

G. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	15,095,534	11,321,307	16,240,900	75.00	143.45
I. VENITURI IN AVANS	993,278	1,020,695	1,071,011	102.76	104.93
I. CAPITAL	12,067,640	12,067,640	12,067,640	100.00	100.00
III. REZERVE DIN REEVALUARE	58,241,232	58,241,232	58,241,232	100.00	100.00
IV. REZERVE	32,919,742	32,919,742	32,919,742	100.00	100.00
VI. REZULTATUL PERIOADEI - PROFIT	2,638,113	1,336,600	1,977,435	50.67	147.95
Rezultat reportat (+-)	7,629,787	9,868,984	17,933,512	129.35	181.72

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE LA SFARSITUL SEMESTRULUI I.2026						
Indicator	Realizat in sem.I al anului :				% Sem.I 25 / sem.I.anul :	
	2023	2024	2025	2026	2025	2026
Cifra de afaceri	7,397,851	8,516,651	8,111,934	8,530,830	95.25	105.16
Productia vanduta	7,126,760	7,990,254	7,677,704	8,131,499	96.09	105.91
Venituri din vanzarea marfurilor	271,091	526,397	434,230	465,512	82.49	107.20
Alte venituri din exploatare	45,204	1,673	0	0	0.00	0.00
Total venituri din exploatare	7,443,055	8,518,324	8,111,934	8,530,830	95.23	105.16
Cheltuieli cu materii prime si materiale	18,540	51,441	85,529	54,248	166.27	63.43
Cheltuieli cu energia apa	1,360,928	1,206,231	1,805,553	1,331,445	149.69	73.74
Cheltuieli cu marfa	229,385	290,330	364,484	300,347	125.54	82.40
Cheltuieli cu salariile personalului	619,336	695,907	830,884	1,061,007	119.40	127.70
Cheltuieli cu asigurarea si prot.sociala	24,486	27,206	14,350	24,443	52.75	170.33
Cheltuieli privind prestatii externe	1,528,163	1,400,124	1,846,173	2,002,939	131.86	108.49
Cheltuieli cu impozite si taxe	327,602	325,806	562,411	502,692	172.62	89.38
Alte chelt.de expl.-ajustari provizioae	14,280	150	45,680	12,175	30,453.33	26.65
Ajust.de val.amortizari	767,592	766,482	645,632	1,388,335	84.23	215.04
Ajustari de val.pt.active circ.	732,827	0	0	0	0.00	X
Total cheltuieli din exploatare	5,623,139	4,763,677	6,200,696	6,174,939	110.27	99.58
Profit sau pierderea din exploatare	1,819,916	3,754,647	1,911,238	2,355,891	105.02	123.27
Venituri financiare	188,543	5,253	3,657	37,121	1.94	1,015.07
Cheltuieli financiare	831,360	617,924	332,131	211,203	39.95	63.59
Profit sau pierderea financiara	-642,817	-612,671	-328,474	-154,648	51.10	47.08
Venituri totale	7,631,598	8,523,577	8,115,591	8,587,385	106.34	105.81

Cheltuieli totale	6,454,499	5,381,601	6,532,827	6,386,142	101.21	97.75
REZULTAT : PROFIT	1,177,099	3,141,976	1,582,764	2,201,243	134.46	139.08
Impozit pe profit	183,553	503,865	246,164	323,808	134.11	131.54
Rezultat net	993,546	2,638,111	1,336,600	1,877,435	134.53	140.46

PRESEDINTE CA
 POPESCU MANAGEMENT prin
 PRICOPIE CRISTIAN CLAUDIU

DIRECTOR EC
 PANA ELENA