

**Raportul administratorilor
la 30 iunie 2015**

Raport semestrial conform Regulamentului CNVM nr.1/2006, Anexa 31

Data raportului: 10 august 2015

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

Sediul social: Bucuresti, B-dul I.C.Bratianu nr. 29-33, sector 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: Bursa de Valori Bucuresti - ATS

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 in semestrul I 2015 a fost cuprinsa intre minim 70 lei si maxim 90 lei.

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

Societatea nu a emis actiuni sau obligatiuni pana in prezent.

Analiza activitatii societatii comerciale

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

- In principal este 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, ale filialelor sale sau 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 ponderii veniturilor din inchirieri in total venituri se prezinta astfel :

Semestrul I al anului :	Venituri din inchiriere la 30 iunie lei	Total venituri la 30 iunie lei	Pondere in total venituri %
2008	6,741,315.00	8,053,941.00	83.70
2009	3,000,373.00	4,868,112.00	61.63
2010	2,284,649.00	6,917,021.00	33.03
2011	6,918,852.00	16,056,100.00	43.09
2012	5,411,899.00	9,046,820.00	59.82
2013	4,238,082.00	11,767,383.00	36.02
2014	4,058,940.00	6,686,476.00	60.70
2015	3,872,047.36	6,217,505.00	62.28

Indicatorii economici pe semestrul I 2015 comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut sunt prezentate în tabelul următor :

Denumirea indicatorului	Sold lei la 30.06.2014	Sold lei la 30.06.2015	Sem.I.2015/ sem.I.2014 %
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	4,425,966	3,839,685	86.75
II. IMOBILIZARI CORPORALE	102,129,202	101,633,698	99.51
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	38,237,468	37,968,047	99.3
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	144,792,636	143,441,431	99.07
I. STOCURI	2,569	10,032	390.5
II. CREANTE	7,388,147	4,644,092	62.86
III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	92,359	68,142	73.78
IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	865,973	2,709,936	312.94
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	8,349,047	7,432,202	89.02
C. CHELTUIELI IN AVANS	0	1,620	
D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	63,393,987	59,891,985	94.48
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	-55,044,940	-53,431,669	97.07
F. TOTAL ACT.MINUS DAT.CURENTE	87,708,095	90,009,761	102.62
G. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	0	0	
H. PROVIZIOANE	1,045,237	1,045,237	100
I.VENITURI IN AVANS din care:	994,365	973,506	97.9
- venituri înregistrate în avans	994,365	973,506	97.9
I. CAPITAL din care:	12,067,640	12,067,640	100
-capital subscris varsat	12,067,640	12,067,640	100
II. PRIME DE CAPITAL	0	0	
III. REZERVE DIN REEVALUARE	59,013,562	58,800,077	99.64
IV. REZERVE	32,439,487	32,652,973	100.66
VI. REZULTATUL PERIOADEI -PROFIT	327,235	701,772	214.46
VI. REZULTATUL PERIOADEI -PIERDERE	0	0	
Rezultat reportat -PROFIT	0	0	
Rezultat reportat -PIERDERE	16,139,829	15,257,936	94.54
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	87,708,095	88,964,525	101.43

Atat în partea de activ, cât și în partea de pasiv situația financiară pe semestrul I al anului 2015 are o creștere de 2,62 % față de aceeași perioadă a anului trecut.

La partea de activ se constată :

- scăderea a activelor imobilizate cu 0,93%
- creanțele scad cu 37,14 %
- casa și conturile la bănci cresc de 3,13 ori
- datoriile pe termen de până la un an scad cu 5,52 %

La partea de pasiv constatăm ca :

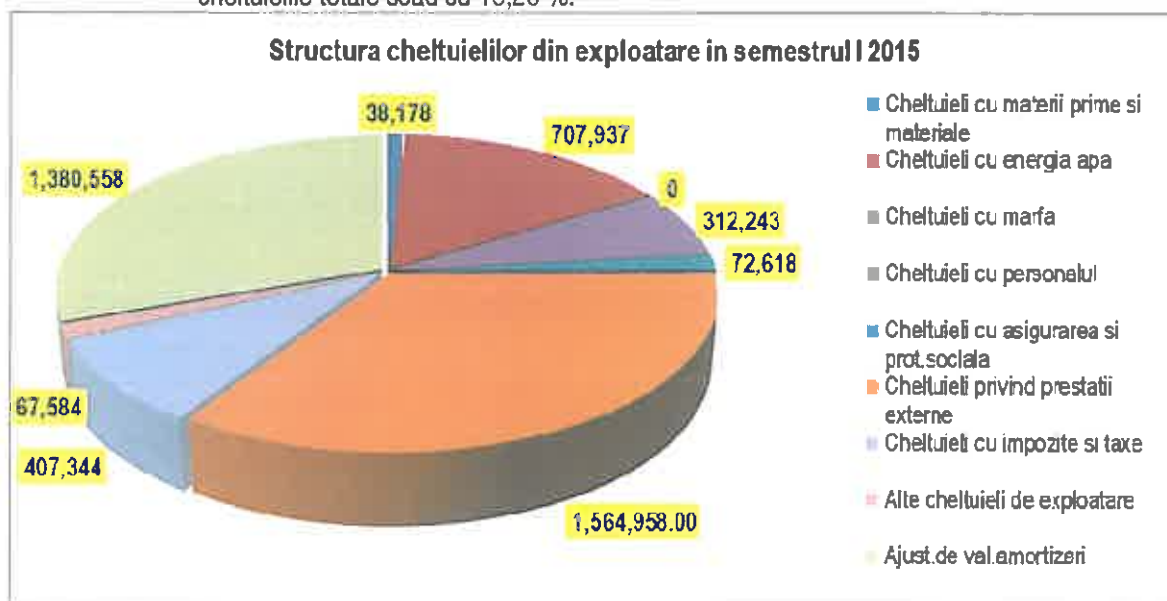
- nu s-a schimbat valoarea capitalul social și nici a rezervelor din evaluare
- rezultatul perioadei este 701 772 lei mai mare de 2,14 ori
- pasivul crește cu 1,43 %

Contul de profit si pierdere:

Indicator	Realizat sem. I. 2015 -lei-	Realizat sem. I. 2014 -lei-	Sem.I.15 / Sem.I.14 %
Cifra de afaceri	6,249,084	6,548,462	95.43
Productia vanduta	6,242,006	6,447,329	96.82
Venituri din vanzarea marfurilor	7,078	101,133	7
Alte venituri din exploatare	-31,765	137,460	-23.11
Total venituril din exploatare	6,217,319	6,685,922	92.99
Cheltuieli cu materii prime si materiale	38,178	87,489	43.64
Cheltuieli cu energia apa	707,937	692,992	102.16
Cheltuieli cu marfa	0	108,500	0
Cheltuieli cu personalul	312,243	337,806	92.43
Cheltuieli cu asigurarea si prot.sociala	72,618	90,417	80.31
Cheltuieli privind prestatii externe	1,564,958.00	2,198,980	71.17
Cheltuieli cu impozite si taxe	407,344	367,043	110.98
Alte cheltuieli de exploatare	67,584	84,410	80.07
Ajust.de val.amortizari	1,380,558	1,486,063	92.9
Total cheltuieli din exploatare	4,551,420	5,453,700	83.46
Profit sau pierderea din exploatare	1,665,899	1,232,222	135.19
Venituri financiare	186	554	33.62
Cheltuieli financiare	964,313	905,541	106.49
Profit sau pierderea financiara	-964,127	-904,987	106.53
Venituri extraordinare	0	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0	0
Profit sau pierdere extraordinara	0	0	0
Venituri totale	6,217,505	6,686,476	92.99
Cheltuieli totale	5,515,733	6,359,241	86.74
REZULTAT : PROFIT	701,772	327,235	214.46

Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut constatăm o creștere de 2,124 ori a profitului.

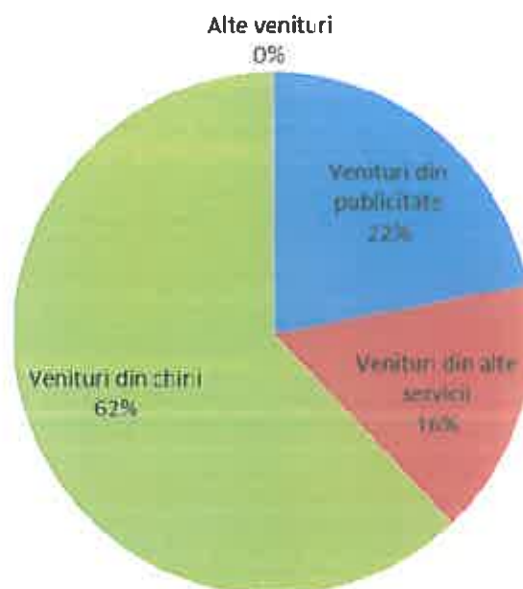
- scade cifra de afaceri cu 4,57 %;
- scad cheltuielile de exploatare cu 7,61% ;
- veniturile totale scad cu 7,01% ;
- cheltuielile totale scad cu 15,26 %.



STRUCTURA CIFREI DE AFACERI PE SEMESTRUL I.2015

Denumire indicator	Valoare lei	Pondere in total %
Venituri din publicitate	1,373,170	21.97
Venituri din alte servicii	996,789	15.95
Venituri din chirii	3,872,047	61.96
Alte venituri	7,078	0.11
TOTAL CIFRA DE AFACERI	6,249,084	100.00

Structura cifrei de afaceri in semestrul I 2015



Alți indicatori :

1. Lichiditatea curenta (indicat a fi > 2) = (Active curente / datorii curente)	Active curente /	7,432,202	0.12
	Datorii curente	59,891,985	
2. Gradul de indatorare % = (100 * Capital imprumutat / Capital propriu)	capital imprumutat /	59,891,985	67.32
	capital angajat	88,964,525	
3. Viteza de rotatie a debitelor clienti - zile - = (Sold mediu clienti / Cifra de afaceri)	180 x Sold mediu clienti /	5,612,050	161.65
	Cifra de afaceri zile	6,249,084	
4. Viteza de rotatie a activelor = (Cifra de afaceri / Active imobilizate) %	Cifra de afaceri /	6,249,084	4.36
	Total active	143,441,431	

Lichiditatea curenta este foarte mica, normal este sa fie mai mare ca 2 si este 0,12.

Indicatorul gradul de indatorare este 67,32% si indica un nivel ridicat de indatorare.

Viteza de rotatie a debitelor client de 161 zile indica intarzieri mari in incasarea creantelor de la client mai ales ca exista un volum mare de client incerti in valoare de 1 073 983 lei, valoare care nu se stie daca va mai fi incasata in totalitate.

Viteza de rotatie a activelor de 4,36% indica un grad scazut de utilizare a activelor ce conduce la obtinerea unei cifre de afaceri scazuta ca urmare ca sunt inca spatii comerciale nevalorificate .

Elemente de trezorerie (cash flow)

Schimarile 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 creștere a elementelor de trezorerie în perioada semestrului I 2015 față de aceeași perioadă a anului trecut.

	Denumire indicator	Valoare lei
I.	Fluxuri de numerar din activități de exploatare total din care :	3,595,742
1	Incasari din relatiile cu clientii	6,376,744
2	Plati in favoarea furnizorilor	1,988,798
3	Plati privind salariatii	312,243
5	Plati privind dividendele	0
6	Plati privind impozite si taxe	479,962
7	Incasari - plati elemente extraordinare +/-	0
II.	Fluxuri de numerar din activități de investiții total din care :	2,969,063
1	Incasari din cesiunea de plasamente si vanzare de imobilizari	2,968,877
2	Plati pentru achizitii de imobilizari si plasamente	0
3	Incasari din dobanzi	186
4	Incasari din dividende	0
III.	Fluxuri de numerar din activități de finanțare total din care :	-2,989,209
1	Incasari din credite	0
2	Plati privind rambursarea creditelor	2,024,946
3	Plati privind dobanzi si comisioane bancare	964,264
IV.	FLUXURI DE NUMERAR - TOTAL	3,575,595
1	Numerar la inceputul perioadei	865,659
2	Numerar la sfarsitul perioadei	2,709,936

Analiza activității societății comerciale

Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea societății comerciale, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

Activitatea economico-financiară este expusă fluctuațiilor cursului de schimb valutar. Obligatiile de restituire a creditului bancar sunt calculate în moneda națională, prin transformare din euro la cursul de schimb al BCR din ziua în care se face operațiunea.

Deasemenea, obligațiile de plată a ratelor la creditul bancar pe care îl are societatea sunt afectate de variațiile ratei dobânzilor, în principal dobânda este calculată folosind indicele EURIBOR la 6 luni. Managementul prudent al riscului de lichiditate implică menținerea de numerar suficient pentru acoperirea obligațiilor scadente.

Societatea este supusă riscului aferent mediului economic prin prisma faptului că activitatea de comerț precum și cea privind închirierea spațiilor este afectată de criza financiară și imobiliară.

În perioada analizată cât și în perioada imediat următoare societatea nu intenționează să facă cheltuielilor de capital.

Evenimente, tranzacții, schimbări economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de baza

Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale. - Nu este cazul.

Litigii

Societatea, in calitate de reclamanta sau de creditoare, are litigii cu diverse societati, in procedura dreptului comun sau in procedura insolventei. S.C. Cocor S.A. avand doua litigii in care are calitatea de parata, in care S.C. Leasing Group S.R.L. a solicitat despagurbiri determinate de rezilierea contractului de inchiriere pentru spatiul comercial din Bucuresti, Bd. Unirii nr. 27. Prin sentinta pronuntata la data de 20.12.2012 Tribunalul Bucuresti a respins cererea reclamantei, iar prin decizia din data de 23.09.2013 Curtea de Apel Bucuresti a respins apelul ca nefondat. Urmare a admitterii recursului, ICCJ a trimis cauza spre rejudecare in apel. Curtea de Apel Bucuresti a suspendat judecarea cauzei ce face obiectul dosarului nr. 36597/3/2010* pana la solutionarea dosarului nr. 31235/3/2013. Obiectul dosarului nr. 31235/3/2013, este constatarea nelegalitatii rezilierii contractului de inchiriere. In aceasta cauza, Tribunalul Bucuresti a suspendat cauza pana la solutionarea Dosarului nr. 36597/3/2010.

Conducerea societatii

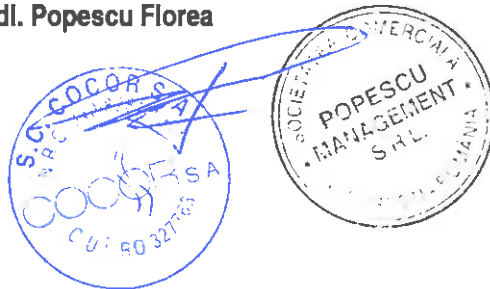
In perioada analizata componenta consiliului de administratie este urmatoarea:

- S.C. Popescu Management S.R.L. prin reprezentant dl Popescu Florea
- S.C. Quality Concept Management S.R.L. prin reprezentant dl. Pricopie Cristian Claudiu- membru comitet audit
- S.C. Turnover ABC S.R.L. prin reprezentant dl. Besliu Aurel
- S.C. Imobili Network Development S.R.L. prin reprezentant dna Pavel Daniela
- Mema Marioara – membru comitet audit

Presedintele Consiliului de Administratie al societatii este S.C. Popescu Management S.R.L. prin reprezentant permanent dl. Popescu Florea si Vicepresedintele Consiliului de Administratie al societatii este S.C. Turnover ABC S.R.L. prin reprezentant permanent dl. Besliu Aurel.

Prezentul raport a fost intocmit avand la baza evidenta contabila a societatii intocmite in conformitate cu prevederile Legii nr.82/1991 republicate si a prevederilor din O.M.F.P. nr. 1802/2014.

**Presedintele Consiliului de Administratie
S.C. Popescu Management S.R.L.
prin dl. Popescu Florea**



**Director economic
Smocot Constantin**