

RAPORTUL
CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE
AL COCOR S.A.
PRIVIND PUNCTELE 1-3 DE PE ORDINEA DE ZI A ADUNĂRII
GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR
convocată pentru data de 26.06.2026

Consiliul de Administrație al COCOR S.A. apreciază că achiziționarea creanței asupra COCOR TURISM S.A. reprezintă o măsură strategică, oportună și necesară pentru protejarea intereselor economice și investiționale ale societății, precum și pentru asigurarea continuității procesului de reorganizare al societății COCOR TURISM S.A. conform noului plan de organizare.

COCOR TURISM S.A. cu toate instrumentele acesteia constituie o investiție importantă a COCOR S.A., iar menținerea viabilității acesteia prezintă un interes economic direct pentru societate și pentru acționarii săi. În aprecierea Consiliului de Administrație, preluarea creanței reprezintă singura soluție realistă care poate asigura continuarea și succesul procedurii de reorganizare și poate evita intrarea societății în faliment. Investiția realizată de COCOR S.A. în COCOR TURISM S.A. a fost una substanțială, începând cu achiziția participației și continuând cu dezvoltarea și modernizarea unui proiect reprezentativ pe litoralul românesc, prin realizarea de investiții semnificative în infrastructură, echipamente și servicii de calitate. Aceste investiții au avut ca obiectiv consolidarea unui proiect turistic competitiv și sustenabil pe termen lung. În cadrul programului de reorganizare, COCOR TURISM S.A. a achitat la termen obligațiile asumate prin plan și a finalizat tranzacțiile convenite cu Direcția de Impozite și Taxe Locale Mangalia, ANAF și majoritatea creditorilor importanți incluși în program, demonstrând bunăcredință și capacitate de conformare la obligațiile asumate.

Cu toate acestea, contextul economic din sectorul turistic în anii 2023, 2024 și 2025 a cunoscut un regres semnificativ, determinat de creșterea costurilor cu energia electrică, gazele naturale și apa, majorarea taxelor și impozitelor specifice sectorului turistic, creșterea taxelor locale, a prețurilor la alimente și a costurilor salariale din domeniu. Tendințele economice actuale indică menținerea presiunilor asupra operatorilor din turism și în perioada următoare, ceea ce a făcut dificilă finalizarea programului de reorganizare în termenul estimat inițial, respectiv aprilie 2026. În absența unei intervenții adecvate, există riscul real ca în cursul anului 2026 COCOR TURISM S.A. să intre în procedura de faliment și lichidare, procedură care s-ar putea întinde pe mai mulți ani și care ar conduce la diminuarea valorii activelor, la afectarea semnificativă a gradului de recuperare a creanțelor și la consecințe economice nefavorabile pentru toate părțile implicate, inclusiv pentru COCOR S.A. în calitate de investitor.

În aceste condiții, Consiliul de Administrație consideră că preluarea creanței de către COCOR S.A. reprezintă o măsură strategică și oportună, care permite gestionarea directă și flexibilă a raportului juridic cu debitorul, protejarea și valorificarea garanțiilor existente, precum și structurarea unei soluții financiare adaptate realităților economice actuale. Totodată, această măsură creează premisele unei viitoare consolidări a investiției deținute de COCOR S.A. în COCOR TURISM S.A., inclusiv prin posibilitatea majorării ulterioare a capitalului social al acestei societăți.

Consiliul de Administrație subliniază că preluarea creanței și refinanțarea aferentă au fost necesare și din perspectiva limitărilor existente privind accesul la finanțare. Astfel, în cadrul creditului de investiții aflat în derulare la Banca Transilvania S.A. erau deja constituite garanții reale asupra bunurilor imobile cu valoare semnificativă aparținând COCOR S.A., iar această instituție de credit nu a aprobat acordarea unei finanțări destinate cumpărării creanței asupra COCOR TURISM S.A.. În consecință, operațiunea nu putea fi realizată în condiții viabile decât concomitent cu refinanțarea creditului existent la o altă instituție financiară sau printr-un alt mecanism financiar convenit cu o altă entitate.

De asemenea, Consiliul de Administrație arată că preluarea creditului societății COCOR TURISM S.A. deținut la UniCredit Bank S.A. de către COCOR S.A., prin refinanțare de la o altă bancă sau printr-un alt aranjament convenit cu o altă entitate, reprezintă un punct aprobat de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a COCOR S.A. din data de 26.03.2026.

În ceea ce privește capacitatea financiară a societății, Consiliul de Administrație apreciază că, raportat la veniturile realizate de COCOR S.A., există posibilitatea rambursării sumelor contractate cu titlu de credit de la Patria Bank S.A., concomitent cu continuarea investițiilor necesare dezvoltării activității societății. Totodată, COCOR S.A. a demonstrat în trecut capacitatea de a rambursa credite de investiții cu valori semnificativ mai mari, aspect care susține caracterul sustenabil al operațiunii propuse.

Având în vedere toate aceste considerente, Consiliul de Administrație apreciază că achiziționarea creanței asupra COCOR TURISM S.A. reprezintă o decizie justificată din punct de vedere economic și strategic, fiind în interesul COCOR S.A. și al acționarilor săi, întrucât contribuie la protejarea valorii investiției existente, la evitarea consecințelor unui eventual faliment al societății debitoare și la crearea premiselor pentru consolidarea și valorificarea pe termen lung a acestei investiții.

COCOR S.A.

Presedinte C.A.

Popescu Management S.R.L.

prin Pricopie Cristian-Claudiu