



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

Raportul administratorilor cu privire la Proiectul de divizare al SC THR Marea Neagra SA

Administratorii societății supun aprobării AGEA THR Marea Neagra SA proiectul de divizare parțială asimetrică¹ în interesul acționarilor („Proiectul”) întocmit în conformitate cu art.241 din Legea 31/1990.

Proiectul prezintă termenii propuși ai Divizării parțiale asimetrice a THR Marea Neagra S.A. în interesul acționarilor, prin transferul unei părți din patrimoniul THR Marea Neagra S.A. către o societate nou înființată, potrivit art. 250¹ litera a) din Legea societăților (definită mai jos) („Divizarea”), fără ca societatea THR Marea Neagră S.A. să intre în divizare și a fost întocmit cu respectarea prevederilor următoarelor acte normative:

- (i) Legea societăților nr. 31/1990, astfel cum a fost republicată și modificată ulterior („**Legea societăților**”);
- (ii) Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului;
- (iii) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil („**Codul Civil**”);
- (iv) Legea contabilității nr. 82/1991, astfel cum a fost republicată și modificată ulterior;
- (v) Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 897/2015 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reflectarea în contabilitate a principalelor operațiuni de fuziune, divizare, dizolvare și lichidare a societăților, precum și de retragere sau excludere a unor asociați din cadrul societăților („**Ordinul nr. 897/2015**”);

¹Divizarea parțială este atunci când o parte din patrimoniul societății se desprinde și este transferată ca întreg al unei societăți astfel constituită în schimbul alocării de acțiuni ale societății beneficiare către acționarii societății care transfera activele.

Conform doctrinei juridice de specialitate, divizarea „asimetrică” se caracterizează prin inexistența unei structuri identice de acționariat între societatea divizată și societatea beneficiară. Într-una dintre formele sale, divizarea asimetrică presupune alocarea către acționarii societății divizate a titlurilor de participare (i.e., acțiuni sau părți sociale) în societatea beneficiară în mod neproportional cu cota de participare a acestora la capitalul social al societății divizate.



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

- (vi) Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („**Ordinul nr. 2844/2016**”);
- (vii) Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, astfel cum a fost modificată ulterior („**Codul fiscal**”);
- (viii) Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal („**Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal**”);
- (ix) Legea nr. 53/2003 privind Codul muncii, astfel cum a fost modificată ulterior („**Codul Muncii**”);
- (x) Legea nr. 67/2006 privind protecția drepturilor salariaților în cazul transferului întreprinderii, al unității sau al unor părți ale acestora („**Legea nr. 67/2006**”);
- (xi) Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, astfel cum a fost republicată, cu modificările și completările ulterioare („**Legea nr. 24/2017**”);
- (xii) Regulamentul Autorității de Supraveghere Financiară nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață („**Regulamentul ASF nr. 5/2018**”);
- (xiii) Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 881/2012 privind aplicarea de către societățile comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară („**Ordinul nr. 881/2012**”);
- (xiv) Ordinul nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii („**Ordinul nr. 2861/2009**”),

După depunerea și înregistrarea Proiectului la Oficiul Registrului Comerțului și publicarea sa prin intermediul paginii web a THR Marea Neagră S.A., <https://thrmareaneagra.ro/>, proiectul și celelalte documente prevăzute la art. 244 din Legea societăților, au fost puse la dispoziția acționarilor THR Marea Neagră S.A., începând cu data de 09.11.2023.



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

1 DENUMIRE, FORMĂ JURIDICĂ, SEDIU SOCIAL ȘI ALTE INFORMAȚII DE IDENTIFICARE A SOCIETĂȚILOR PARTICIPANTE LA DIVIZARE (art.241, lit a) din Lg 31/1990)

1.1 THR Marea Neagra S.A. – societatea care va face obiectul Divizării

1.1.1	Denumire	TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.
1.1.2	Formă juridică	Societate pe acțiuni (S.A.) de tip deschis, ale cărei acțiuni sunt admise la tranzacționare pe Bursa de Valori București, Segmentul Principal Standard, sub simbolul bursier „EFO”
1.1.3	Sediu social	Strada Lavrion nr. 29, Municipiul Mangalia, Județul Constanța, România
1.1.4	Număr de înregistrare la Registrul Comerțului	J13/696/1991
1.1.5	EUID	ROONRC.J13/696/1991
1.1.6	Cod unic de înregistrare	2980547
1.1.7	Durată	Nedeterminată
1.1.8	Capital social și număr de acțiuni	57.600.848,7 Lei , subscris și integral vărsat, împărțit în 576.008.487 acțiuni nominative dematerializate, cu o valoare nominală de 0.1 Lei fiecare
1.1.9	Acționari (la data Proiectului)	(i) Transilvania Investments Alliance S.A. Brașov , o societate pe acțiuni de tip deschis, organizată și funcționând în conformitate cu legislația din România, având sediul social pe Str. Nicolae Iorga nr. 2, Municipiul Brașov, Județ Brașov, România,



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris si varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

		<p>înregistrată la Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brașov sub numărul J08/3306/1992, EUID: ROONRC.J08/3306/1992, cod unic de înregistrare 3047687 („Transilvania Alliance”), deținând 453.885.873 acțiuni nominative dematerializate, cu o valoare nominală de 0,1 Lei fiecare și o valoare nominală totală de 45.388.587,3 Lei, reprezentând 78,798469683 % din capitalul social al THR Marea Neagra S.A.,</p> <p>(ii) Mamaia North Investments S.A., o societate pe acțiuni de tip închis, organizată și funcționând în conformitate cu legislația din România, având sediul social pe Bd. Aurel Vlaicu nr. 144, Incinta Phoenix Resort, birou nr. 1 B.A., Municipiul Constanța, Județul Constanța, România, înregistrată la Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța sub numărul J13/3754/2017, EUID: ROONRC. J13/3754/2017, cod unic de înregistrare 38515950 („Mamaia North”), deținând 21.040.450 acțiuni nominative dematerializate, cu o valoare nominală de 0,1 Lei fiecare și o valoare nominală totală de 2.104.045 Lei, reprezentând 3.652802081 % din capitalul social al THR Marea Neagra S.A. ,</p> <p>(iii) Consulting & Construction Investments S.A., o societate pe acțiuni de tip închis, organizată și funcționând în conformitate cu legislația din România, având sediul social pe Bd. Aurel Vlaicu nr. 144, lotul 2, C22, Municipiul Constanța, Județul Constanța, România, înregistrată la Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța sub numărul J13/7142/2004, EUID: ROONRC. J13/7142/2004, cod unic de înregistrare 16644776 („Consulting and Construction”), deținând 4.245.900 acțiuni nominative dematerializate, cu o valoare nominală de 0,1 Lei fiecare și o valoare nominală totală de 424.590 Lei, reprezentând</p>
--	--	--



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

1.2
S
OCIE
TATE
A

		0,737124556 % din capitalul social al THR Marea Neagra S.A. , și (iv) Alți acționari persoane fizice și persoane juridice , deținând 96.836.264 acțiuni nominative dematerializate, cu o valoare nominală de 0,1 Lei fiecare și o valoare nominală totală de 9.683.626,4 Lei, reprezentând 16,811603680% din capitalul social al THR Marea Neagra S.A. .
1.1.10	Obiectul principal de activitate	Cod CAEN 5510 – Hoteluri și alte facilități de cazare similare
1.1.11	Membrii Consiliului de Administrație	(i) Dna Mihaela ICHIM , Președinte al Consiliului de Administrație, (ii) Dna Gabriela ALEXE , Membru al Consiliului de Administrație, și (iii) DI Șerban-Valentin MARIN , Membru al Consiliului de Administrație.
1.1.12	Director General	Dna Mihaela ICHIM

CĂREIA I SE TRANSFERĂ O PARTE DIN PATRIMONIUL THR MAREA NEAGRA S.A. PRIN DIVIZARE

1.2.1	Denumire	HOTELURI RESTAURANTE SUD S.A.
1.2.2	Formă juridică	Societate pe acțiuni (S.A.) de tip închis
1.2.3	Sediu social	Strada Lavrion nr. 29, Bir. 1, Municipiul Mangalia, Județul Constanța, România
1.2.4	Număr de înregistrare la Registrul Comerțului	J13/-/-
1.2.5	EUID	
1.2.6	Cod unic de înregistrare	



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

1.2.7	Durată	Nedeterminată
1.2.8	Capital social și număr de acțiuni	25.044.849 Lei, subscris și integral vărsat, împărțit în 250.448.490 acțiuni nominative dematerializate, cu o valoare nominală de 0.1 Lei fiecare
1.2.9	Aționari (la data Proiectului)	<p>(v) Transilvania Investments Alliance S.A. Brașov, o societate pe acțiuni de tip deschis, organizată și funcționând în conformitate cu legislația din România, având sediul social pe Str. Nicolae Iorga nr. 2, Municipiul Brașov, Județ Brașov, România, înregistrată la Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brașov sub numărul J08/3306/1992, EUID: ROONRC.J08/3306/1992, cod unic de înregistrare 3047687 („Transilvania Alliance”), deținând 226.942.936 acțiuni nominative dematerializate, cu o valoare nominală de 0,1 Lei fiecare și o valoare nominală totală de 22.694.293,6 Lei, reprezentând 90,614615405 % din capitalul social al THR Marea Neagra S.A. ,</p> <p>(vi) Mamaia North Investments S.A., o societate pe acțiuni de tip închis, organizată și funcționând în conformitate cu legislația din România, având sediul social pe Bd. Aurel Vlaicu nr. 144, Incinta Phoenix Resort, birou nr. 1 B.A., Municipiul Constanța, Județul Constanța, România, înregistrată la Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța sub numărul J13/3754/2017, EUID: ROONRC. J13/3754/2017, cod unic de înregistrare 38515950 („Mamaia North”), deținând 21.040.000 acțiuni nominative dematerializate, cu o valoare nominală de 0,1 Lei fiecare și o valoare nominală totală de 2.104.000 Lei, reprezentând 8,400929069 % din capitalul social al THR Marea Neagra S.A. ,</p> <p>(vii) Consulting & Construction Investments S.A., o societate pe acțiuni de tip închis, organizată și funcționând în conformitate cu legislația din România, având sediul social pe</p>



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris si varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

E l e m e n t e l e		Bd. Aurel Vlaicu nr. 144, lotul 2, C22, Municipiul Constanța, Județul Constanța, România, înregistrată la Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța sub numărul J13/7142/2004, EUID: ROONRC. J13/7142/2004, cod unic de înregistrare 16644776 („ Consulting and Construction ”), deținând 2.465.554 acțiuni nominative dematerializate, cu o valoare nominală de 0,1 Lei fiecare și o valoare nominală totală de 246.555,40 Lei, reprezentând 0,984455526 % din capitalul social al THR Marea Neagra S.A.	
	1.2.10	Obiectul principal de activitate	Cod CAEN 6820 – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
	1.2.11	Administrator unic	ROȘU BOGDAN NICOLAE

de patrimoniu prevăzute în Proiect, și care fac obiectul procesului de Divizare, vor fi transferate către o societate beneficiară care se va înființa ca urmare a Divizării sub forma unei societăți pe acțiuni (S.A.) de tip închis („**Societatea Beneficiară**”), în conformitate cu termenii și condițiile din Proiect.

2 FUNDAMENTAREA ȘI CONDIȚIILE DIVIZĂRII (art.241, lit b) din Lg 31/1990)

2.1 Fundamentarea Divizării

2.1.1 Fundamentarea juridică

Proiectul a fost elaborat în conformitate cu prevederile articolului 241 și următoarele din Legea societăților, inclusiv prevederile articolului 250¹ litera a) din Legea societăților, respectiv desprindere parțială în interesul acționarilor (cu particularitatea că desprinderea se va realiza în mod asimetric), prevederile Legii nr. 24/2017 și ale Regulamentului ASF nr. 5/2018, precum și a celorlalte acte normative aplicabile.

Elementul de asimetrie, astfel cum este prevăzut în Secțiunea 8 din Proiect, este reprezentat de alocarea acțiunilor în Societatea Beneficiară doar către unii dintre acționarii THR Marea Neagra S.A., respectiv către (1) Transilvania Investments, (2) Mamaia NorthInvestments și (3) Consulting and Construction Investments.



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

Cu toate acestea, Divizarea se va realiza cu respectarea principiului proporționalității, astfel cum este descris în Secțiunea 8 din Proiect, în sensul că acționarilor care primesc proporțional acțiuni în Societatea Beneficiară li se vor anula concomitent participațiile deținute anterior în THR Marea Neagra S.A., astfel încât, din punct de vedere al activului net deținut, fiecare acționar va fi în aceeași situație ca înainte de implementarea Divizării.

Creditorii THR Marea Neagra S.A., care dețin creanțe certe, lichide și anterioare datei publicării Proiectului, nescadente la data publicării Proiectului, a căror satisfacere este pusă în pericol prin realizarea Divizării, au avut la dispoziție un termen de 30 (treizeci) de zile, începând cu data publicării Proiectului (07.11.2023), pentru a formula orice opoziție la procesul de Divizare. Cu toate acestea, potrivit art. 243 alin. (3) din Legea societăților, **formularea unei opoziții nu are ca efect suspendarea executării Divizării și nu împiedică realizarea Divizării.**

Pe baza Proiectului și a informațiilor puse la dispoziția acționarilor THR Marea Neagra S.A., în conformitate cu art. 244 din Legea societăților și celelalte prevederi legale aplicabile, acționarii decid cu privire la implementarea Divizării, în termen de maxim 3 (trei) luni de la data publicării Proiectului.

Având în vedere, strategia societății THR Marea Neagra S.A. pentru perioada următoare, pe termen mediu și lung, Divizarea este susținută de argumente economice, strategice și manageriale.

2.1.1.1 Prezentarea THR Marea Neagra S.A. și a activităților desfășurate de aceasta

THR Marea Neagra S.A. a fost înființată în anul 1991 prin Hotărârea Guvernului nr. 1041 din data de 25.09.1990, sub denumirea de Eforie S.A., schimbându-și denumirea în cea actuală în 2005. THR Marea Neagra S.A. activează în industria turismului din România și are o experiență de peste 30 de ani în prestarea de servicii hoteliere, de cazare, alimentație publică, tratament balnear și agrement turistic.

THR Marea Neagra S.A. deține în prezent active precum construcții și terenuri (e.g., hoteluri, restaurante, terenuri în regim de închiriere, complex de clădiri administrative), care sunt situate geografic de-a lungul litoralului Românesc, acoperind stațiuni localizate între nordul și sudul litoralului.

În prezent, THR Marea Neagra S.A. desfășoară activități în industria turismului care pot fi grupate sub umbrela a 2 (două) ramuri de activitate distincte, capabile să desfășoare activități economice în mod independent, conform reglementării Lg 227/2015, art.32, alin.2, lit g) :



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

(i) **Ramura de activitate aferentă societății divizate**

Ramura de activitate constă în activitatea de hoteluri și alte facilități de cazare similare, precum și activitățile conexe acesteia, care se circumscrie obiectului de activitate al THR Marea Neagra S.A. de hoteluri și alte facilități de cazare similare precum și cea de închiriere și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate .

Ramura de activitate aferentă societății divizate se concentrează preponderent pe exploatarea activelor THR Marea Neagra S.A. constând în unități hoteliere și restaurante cotate cu 3 (trei) și 4 (patru) stele (*), care au un grad de confort ridicat și pot fi grupate în complexe turistice capabile să ofere servicii de tip *all inclusive*.

Elementele de patrimoniu ale THR Marea Neagra S.A. afectate desfășurării acestei ramuri de activitate se adresează unui public și segment de piață turistic de tip mediu-înalt (distinct de publicul și segmentul de piață aferent ramurii de activitate, descrisă mai jos ca fiind ramura societății beneficiare).

Unitățile aferente acestei ramuri de activitate se prezintă preponderent sub structuri de acomodare cu capacități ridicate de găzduire (i.e., peste 300 de camere), grupate în zone care se pretează unor proiecte de investiții cu potențial specific de dezvoltare acestui segment de piață turistic, inclusiv din perspectiva unor potențiale parteneriate cu tour-operatori internaționali (e.g., **operare de tip franciză**).

(ii) **Ramura de activitate a societății beneficiare**

Ramura de activitate care se transferă societății beneficiare, reprezintă un segment mai restrâns al activității THR Marea Neagra S.A., și constă în activitatea de închiriere și subînchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Această ramură de activitate este compusă din active ale THR Marea Neagra S.A. cu destinație de hoteluri și restaurante (inclusiv clădiri anexă, precum spălătorie, spații administrative și alte asemenea), precum și anumite terenuri.

Unitățile aferente acestei ramuri de activitate se adresează unui public și segment de piață turistic de tip low-cost, diferit față de cel al ramurii de activitate aferente societății divizate.

Unitățile care compun această ramură și care sunt în prezent în exploatare,



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

precum și cele care urmează a fi dezvoltate și/sau puse în exploatare, sunt cotate cu 2 (două) și 3 (trei) stele (i.e., low-cost).

De asemenea, spre deosebire de unitățile aferente ramurii de activitate ale societății divizate, unele dintre unitățile aferente ramurii de activitate care se transferă la societatea beneficiară necesită un efort investițional semnificativ (e.g., CapEx, de capital resurse umane), în vederea dezvoltării, a exploatării și punerii în valoare. Un astfel de efort investițional este necesar inclusiv din perspectiva unei promovări distincte, adresate unui public țintă diferit (i.e., cel din categoria low-cost).

Pe lângă componenta descrisă mai sus, această ramură de activitate implică și dezvoltarea și punerea în valoare a anumitor imobile aferente acestora prin închirierea acestora. Unele dintre imobilele aferente acestei ramuri de activitate sunt deja în regim de închiriere, în timp ce altele sunt fie în stadiul de negociere în vederea încheierii unor astfel de contracte, fie în stadiul de restaurare sau dezvoltare.

Printre activele care alcătuiesc ramura de activitate care se transferă societății beneficiare se regăsesc și terenuri care permit dezvoltarea și desfășurarea de servicii de camping, precum și construcții de cladiri rezidențiale și nerezidențiale.

Prin urmare, după cum se poate observa de mai sus, cele două ramuri de activitate se disting una față de cealaltă prin prisma portofoliului de activitate specificului și naturii activității desfășurate, a resurselor necesare a fi alocate, a necesităților investiționale și de finanțare, a publicului țintă adresat și a perspectivelor de dezvoltare pe termen mediu și lung. De asemenea, acestea au alocate active și pasive distincte și care reprezintă un ansamblu de resurse distinct, capabil să funcționeze în mod independent.

Ca parte a procesului de Divizare, se urmărește restructurarea activității desfășurate în prezent de THR Marea Neagra S.A. prin separarea celor două ramuri de activitate, respectiv prin transferul ramurii de activitate aferentă societății beneficiare, astfel cum aceasta a fost descrisă mai sus și cum va fi delimitată prin Proiect („**Activitatea Transferată**”).

Restructurarea descrisă mai sus are ca scop eficientizarea activității THR Marea Neagra S.A., prin concentrarea și eficientizarea administrării și dezvoltării portofoliului de active aferent acestor două ramuri distincte activitate, în acest fel



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

creându-se premisele pentru obținerea unor beneficii economice sustenabile pe termen lung.

Restructurarea va permite THR Marea Neagra S.A. să dezvolte mai eficient această ramură de activitate pe termen mediu și lung, inclusiv din perspectivă economică, strategică, și managerială, prin concentrare asupra acestei ramuri de activitate, specializarea resurselor și efortului în vederea gestionării portofoliului, precum și a dezvoltării de competențe și strategii specializate în segmentul de piață aferent acestei ramuri de activitate.

În același timp, restructurarea va permite Societății Beneficiare să se concentreze pe un segment de piață de turism distinct și pe un portofoliu de active distinct și restrâns, respectiv cel aferent al Activității Transferate, cu potențial diferit de dezvoltare și investițional. Astfel, în urma Divizării, Societatea Beneficiară va putea să gestioneze provocările aferente Activității Transferate cu o eficiență sporită, inclusiv din perspectiva atragerii de resurse financiare, logistice și umane, necesare dezvoltării și exploatării serviciilor care se circumscriu obiectului de activitate dedicat Activității Transferate.

2.1.1.2 Fundamentarea eficienței strategice și manageriale

Divizarea parțială a THR Marea Neagra S.A. prin transferarea unei părți din patrimoniul acesteia, care privește Activitatea Transferată, către Societatea Beneficiară, va crea premisele pentru dezvoltarea separată, îmbunătățirea și optimizarea Activității Transferate și eficientizarea restului activităților netransferate ale THR Marea Neagra S.A.

Divizarea va permite THR Marea Neagra S.A. și Societății Beneficiarii să gestioneze, monitorizeze și distribuie mai eficient resursele financiare și umane necesare dezvoltării celor două ramuri de activitate, inclusiv prin separarea factorilor decizionali și concentrarea managementului celor două societăți pe segmentul lor specific de piață și activitate.

Implementarea Divizării, pe lângă faptul că servește strategiei acționarilor THR Marea Neagra S.A. cu privire la poziționarea pe piață în viitor, prezintă mai multe avantaje și va conduce la:

- posibilitatea ca atât THR Marea Neagra S.A., cât și Societatea Beneficiară, să își stabilească propriile strategii de dezvoltare prin creștere organică, prin atragerea unor noi parteneri sau finanțări, prin dezvoltarea unor proiecte sau prin alte moduri. Noua structură va asigura o adaptare mai bună a strategiilor



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

societăților la evoluția și tipologia pieței specifice pe care acestea își desfășoară activitatea și stabilirea unor obiective distincte și personalizate, cu atragerea și alocarea de resurse financiare și umane specifice;

- concentrarea activităților THR Marea Neagra S.A. și Societății Beneficiare pe competențe specifice, care permit eficiență și profitabilitate maximă în mod independent, prin elaborarea unor planuri strategice și operaționale de afaceri proprii fiecărei societăți;
- flexibilitate sporită în stabilirea strategiilor și politicilor specifice fiecărei activități și soluții în parte, permițând totodată un plan personalizat de dezvoltare, prin determinarea unor noi abordări de afaceri și a unor noi strategii de management, concepute special pentru fiecare activitate și soluție;
- administrarea mai eficientă a resurselor patrimoniale, umane și logistice;
- eficientizarea managementului și a oportunității decizionale și dezvoltarea de competențe specializate, care vor conduce la raționalizarea cheltuielilor, precum și la eliminarea dificultăților și a deficiențelor inerente unei conduceri centralizate, permițând adaptarea mai rapidă la reacțiile și mișcările pieței. Astfel, Divizarea are în vedere și caracteristicile diferite din punct de vedere managerial, necesare pentru administrarea activității, soluțiilor și patrimoniului ce urmează a fi menținute, respectiv transmise;
- monitorizarea obiectivă, evaluarea performanței și favorizarea unei vizibilități sporite în afaceri, atât pentru THR Marea Neagra S.A., cât și pentru Societatea Beneficiară.

Elementul de asimetrie al Divizării are în vedere și disponibilitatea Acționarilor de a investi în fiecare Ramură de activitate, pentru creșterea gradului de eficiență al utilizării activelor și pentru o mai bună gestiune economică a fiecărei Ramuri de activitate identificate.

Pe lângă cele expuse mai sus, separarea Activității Transferate prin intermediul operațiunii de Divizare reprezintă opțiunea cea mai eficientă din punct de vedere juridic și comercial, având în vedere că:

- pe de o parte, permite transferul elementelor aferente Activității Transferate către Societatea Beneficiară; și
- pe de altă parte, acest transfer se realizează prin efectul legii, fără a mai fi necesare, la nivel de principiu, alte formalități pentru transferul anumitor



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

active (e.g., contracte, creanțe, obligații, autorizații etc.).

2.2 Condițiile Divizării

2.2.1 Modul de realizare a Divizării

Divizarea se va efectua în interesul acționarilor THR Marea Neagra S.A., în conformitate cu art. 250¹ lit. a) din Legea societăților. Aceasta implică transferul către Societatea Beneficiară a patrimoniului THR Marea Neagra S.A. alocat exclusiv Activității Transferate (astfel cum acesta este descris la Secțiunea 5 și în Anexele la Proiect), în schimbul alocării asimetrice de acțiuni în Societatea Beneficiară către o parte din acționarii THR Marea Neagra S.A., în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în Proiect.

Din perspectivă contabilă, Divizarea se efectuează folosind metoda activului net contabil – valorile utilizate în cele ce urmează reprezentând valorile din contabilitate conform situațiilor financiare de la data 31.12.2022 („Data de Referință”).

2.2.2 Efectele Divizării

Divizarea va produce efecte de la data înmatriculării Societății Beneficiare în registrul comerțului, potrivit art. 249 lit. a) din Legea societăților („Data Divizării”).

La Data Divizării și ca urmare a Divizării:

- THR Marea Neagra S.A. va continua să existe ca entitate de sine-stătătoare și să își desfășoare activitatea cu privire la afacerile, activele și pasivele care nu sunt transferate ca efect al Divizării;
- Societatea Beneficiară va fi înființată simultan cu transferul cu titlu universal de la THR Marea Neagra S.A. către Societatea Beneficiară al tuturor elementelor de patrimoniu alocate Activității Transferate, în conformitate cu regulile de distribuire prevăzute în Proiect, descrise în Secțiunea 5 și în Anexele Proiectului.
- Societatea Beneficiară va fi considerată succesorul cu titlu universal al THR Marea Neagra S.A. în legătură cu Activitatea Transferată, cu respectarea limitelor stabilite în Proiect;
- Capitalul social al THR Marea Neagra S.A. se va reduce de la **57.600.848,7Lei la 32.555.999,7 Lei**, iar capitalul social al Societății



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris si varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

Beneficiare va fi determinat conform prevederilor din Proiect.

3 ASPECTE REFERITOARE LA ELEMENTELE DE PATRIMONIU THR ȘI DETERMINAREA CONDIȚIILOR DIVIZĂRII (art.241, lit e) din Lg 31/1990)

Conform Proiectului, valoarea elementelor de patrimoniu ale THR Marea Neagra S.A. (activelor și pasivelor) care vor fi transferate către Societatea Beneficiară a fost determinată pe baza situațiilor financiare ale THR Marea Neagra S.A. din data de 31.12.2022, Data de Referință, auditate conform Raportului auditorului independent BDO Audit S.R.L. din data de 27.04.2023 (publicat pe site-ul THR Marea Neagra S.A.) și aprobate de acționari prin hotărârea adunării generale ordinare a acționarilor THR Marea Neagra S.A. nr. 15/19.06.2023, ca situații financiare de Divizare („**Situațiile Financiare de Divizare**”), întocmite în conformitate cu prevederile legale ale Ordinului nr. 2844/2016.

Conform Situațiilor Financiare de Divizare, valoarea patrimoniului THR Marea Neagra S.A. la Data de Referință este:

Nr.	Element	Suma (Lei)
1	Total active	417.961.709
2	Total pasive	67.914.179
3.	Valoare activ net	350.047.530
4.	Valoare contabilă per acțiune, determinată prin împărțirea valorii activului net (350.047.530 Lei) la numărul total de acțiuni (576.008.487)	0,607712452

Repartizarea elementelor de patrimoniu aferente Activității Transferate, între THR Marea Neagra S.A. și Societatea Beneficiară, în conformitate cu principiile menționate în Proiect, a fost realizată luându-se în calcul valorile contabile nete ale acestor elemente la Data de Referință.

Elementele de capital care se transferă Societății Beneficiare pe baza Situațiilor



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

Financiare de Divizare sunt următoarele:

- Capital social (cont contabil 1012, sold creditor) – 25.044.849 lei;
- Impozit pe profit amânat recunoscut pe seama capitalurilor proprii (cont contabil 1034, sold debitor) –15.269.552,99lei;
- Rezerve din reevaluarea terenurilor care fac obiectul transferului (cont contabil 1052.01, sold creditor) – 48.514.165,46 lei;
- Rezerve din reevaluarea construcțiilor care fac obiectul transferului (cont contabil 1052.02, sold creditor) – 47.008.686,19 lei;
- Rezerve din reevaluarea altor imobilizări corporale ce fac obiectul transferului (cont contabil 1052.03, sold creditor) – 519.628,60 lei;
- Rezerve legale, proporțional cu capitalul social transferat – (cont contabil 1061.01, sold creditor) – 4.189.136,99 lei;
- Alte rezerve aferente activelor transferate (cont contabil 1068.01, sold creditor) –42.193.752,83lei.

Conform Situațiilor Financiare de Divizare, valoarea totală a activelor și pasivelor THR Marea Neagra S.A. care vor fi transferate Societății Beneficiare și valoarea activului net transferat sunt:

Nr.	Element	Suma (Lei)
1	Total activ transferat	173.390.954
2	Total pasiv transferat	21.190.288
3.	Valoare activ net transferat	152.200.666

Activul net transferat reprezintă 43,48% din valoarea totală a activului net al THR Marea Neagra SA.

4 RATA DE SCHIMB A ACTIUNILOR

Rata de schimb calculată în această Divizare parțială este de 1 acțiune emisă de *Societatea Beneficiară* pentru fiecare acțiune anulată de *Societatea Divizată*.

Nu se vor efectua plăți în numerar de către Societatea Beneficiară pentru patrimoniul transferat ca urmare a Divizării.



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

5 DESCRIEREA ȘI DISTRIBUIREA ELEMENTELOR DE PATRIMONIU CARE VOR FI TRANSFERATE CA URMARE A DIVIZĂRII CĂTRE SOCIETATEA BENEFICIARĂ (art.241, lit k1) din Lg 31/1990)

5.1 Scurtă descriere a elementelor de patrimoniu care vor fi transferate

În scopul stabilirii distribuirii activelor și pasivelor către Societatea Beneficiară ca urmare a Divizării prevăzute în Proiect, principiul este că THR Marea Neagra S.A. va transfera Activitatea Transferată către Societatea Beneficiară, prin transferul activelor și pasivelor care aparțin exclusiv sau sunt asociate Activității Transferate, respectiv al bunurilor imobile, mobile, al contractelor, al permiselor și autorizațiilor aferente, al angajaților, al procedurilor administrative și/sau judiciare în curs sau contingente (inclusiv litigii/pretenții în curs sau pretenții potențiale/viitoare și proceduri privind intabularea imobilelor și rectificarea cărților funciare) și al drepturilor și obligațiilor care, în fiecare situație, sunt asociate Activității Transferate, inclusiv activele și pasivele descrise mai jos, precum și orice alte elemente care nu sunt menționate în mod expres în Proiect, dar care sunt necesare pentru desfășurarea corespunzătoare și completă a Activității Transferate de către Societatea Beneficiară, cu respectarea principiilor detaliate mai jos.

Toate elementele de patrimoniu aferente Activității Transferate care vor face obiectul Divizării vor fi menționate în protocolul de predare primire care se vor semna între THR Marea Neagra S.A. și Societatea Beneficiară imediat după Data Divizării (**”Procese verbale de Divizare”**).

THR Marea Neagra S.A. va continua să desfășoare celelalte activități netransferate prin Proiect, iar Activitatea Transferată va fi desfășurată de către Societatea Beneficiară, începând cu Data Divizării.

Activele și pasivele care vor fi transferate către Societatea Beneficiară, în condițiile Proiectului, vor include, în principiu, următoarele:

- (i) Elementele de activ și pasiv care aparțin sau sunt asociate exclusiv Activității



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

Transferate. Activul net transferat reprezintă 43,48% din patrimoniul total al THR Marea Neagra S.A.. Pentru elementele ce nu au putut fi identificate în mod direct, valorile transferate au fost determinate aplicând proporția de 43,48%.

Ca efect al Divizării se vor transfera către Societatea Beneficiară activele și pasivele alocate Activității Transferate. Activele și pasivele alocate Activității la Data de Referință sunt menționate în Proiect.

În situația în care ar surveni un eveniment neprevăzut, precum cazuri de forță majoră, modificarea legislației aplicabile etc., care determină (i) pierderea unui activ, sau a oricărei părți a acestuia, care se intenționa a fi transferat către Societatea Beneficiară în temeiul Proiectului, sau (ii) restricții în transferul respectivelor active, Divizarea va fi în continuare implementată de către THR Marea Neagra S.A. cu privire la restul activelor, astfel cum acestea se află la Data Divizării, în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în Proiect.

- (ii) Active immobilizate care aparțin sau sunt asociate Activității Transferate
- (iii) Contractele care aparțin sau sunt asociate Activității Transferate
- (iv) Angajații THR Marea Neagra S.A. care aparțin sau sunt asociați Activității Transferate
- (v) Licențele, permisele, autorizațiile și certificările care aparțin sau sunt asociate Activității Transferate
- (vi) Drepturile de proprietate intelectuală care aparțin sau sunt asociate Activității Transferate
- (vii) Stocurile care aparțin sau sunt asociate Activității Transferate
- (viii) Procedurile administrative și/sau judiciare în derulare care aparțin sau sunt asociate Activității Transferate, precum și orice revendicări contingente sau iminente în legătură cu Activitatea Transferată

Proiectul cuprinde o descriere detaliată a fiecăruia dintre activele și pasivele care urmează să fie transferate către Societatea Beneficiară ca efect al Divizării, astfel cum aceste active și pasive există la nivelul THR Marea Neagra S.A. la Data de Referință sau la Data Semnării.

Activele și pasivele menționate mai sus vor fi transferate Societății Beneficiare în



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

starea în care se află la Data Divizării („ca atare”). De asemenea, activele și pasivele de natura celor menționate mai sus, care aparțin sau sunt asociate Activității Transferate, și care vor fi dobândite între Data de Referință/Data semnării și Data Divizării, vor fi la rândul lor transferate ca efect al Divizării, sub rezerva condițiilor stabilite în Proiect.

Pentru evitarea oricărui dubiu, elementele de patrimoniu (i.e., activele și pasivele) care vor face obiectul transferului ca efect al Divizării vor fi actualizate la data efectivă a transferului (i.e., Data Divizării) și vor fi exclusiv cele menționate în Protocolul de predare - primire. Toate elementele care nu vor fi menționate în Protocolul de predare - primire, precum și drepturile și obligațiile asociate acestora, sunt și vor rămâne în continuare în patrimoniul THR Marea Neagra S.A., fiind considerat că nu fac obiectul Divizării.

Eventualele diferențe contabile care pot interveni în legătură cu activele și pasivele transferate ca urmare a activităților desfășurate de către THR Marea Neagra S.A. între Data de Referință și, respectiv, Data Semnării și Data Divizării, după caz, vor fi reflectate prin ajustări ale rezultatului reportat. În plus, eventualele ajustări ale elementelor activului net transferat vor fi reflectate la nivelul Societății Beneficiare prin rezultatul reportat, în conformitate cu standardele contabile aplicabile.

Potențialele modificări ale activelor și pasivelor transferate nu vor afecta metoda și criteriile folosite pentru emiterea acțiunilor de către Societatea Beneficiară potrivit Proiectului. Orice modificări ale valorii nete a activului transferat vor fi incluse în contabilitatea Societății Beneficiare în conformitate cu Ordinul nr. 897/2015.

Toate sarcinile care grevează activele THR Marea Neagra S.A., care aparțin exclusiv sau sunt asociate Activității Transferate și care vor fi transferate ca efect al Divizării, și toate drepturile acordate creditorilor în legătură cu acestea se vor menține pe toată durata stipulată în contractele aferente.

5.2 Transferul elementelor de activ și pasiv

Elementele de activ și pasiv, care aparțin exclusiv sau sunt asociate Activității Transferate și astfel cum acestea vor fi actualizate conform Proiectului, vor fi transferate către Societatea Beneficiară începând cu Data Divizării, astfel cum este prevăzut Proiect.



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris si varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

5.3 Transferul activelor imobilizate

Activele imobilizate (i.e., bunurile imobile), precum și orice alte active imobilizate care vor fi achiziționate până la Data Divizării în legătură cu Activitatea Transferată, asupra cărora THR Marea Neagra S.A. are sau va avea dreptul de proprietate, vor fi transferate

către Societatea Beneficiară începând cu Data Divizării, astfel cum este prevăzut în Proiect.

THR Marea Neagra S.A. și Societatea Beneficiară vor îndeplini toate formalitățile necesare pentru asigurarea transferului acestor bunuri în mod valabil și corespunzător ca efect al Divizării.

Pentru bunurile imobile asupra cărora există un drept de ipotecă înscris în Cartea Funciară sau un alt tip de sarcină care grevează bunul, se vor obține, dacă este cazul, acordurile necesare transferului acestor bunuri până la data la care adunarea generală extraordinară a acționarilor THR Marea Neagra S.A. va decide cu privire la Divizare. Sarcinile care grevează bunurile imobilizate se vor transfera împreună cu acestea.

Având în vedere că se vor transfera bunuri imobile cu ocazia Divizării, Proiectul și orice alte documentele aferente implementării Divizării pentru care legea impune anumite cerințe de formă (i.e., forma autentică) vor fi întocmite cu respectarea cerințelor de formă prevăzute în acest sens.

În măsura în care până la Data Divizării vor fi achiziționate bunuri imobile în legătură cu Activitatea Transferată, THR Marea Neagra S.A. și Societatea Beneficiară vor efectua toate formalitățile necesare pentru a asigura transferul valabil al acestora ca efect al Divizării.

6 CONDIȚIILE ALOCĂRII DE PĂRȚI SOCIALE ÎN SOCIETATEA BENEFICIARĂ, PRECUM ȘI REPARTIZAREA ACESTORA ȘI CRITERIILE PE BAZA CĂRORA SE FACE REPARTIZAREA (art.241, lit c) și k2) din Lg 31/1990)

Ca efect al Divizării, alocarea acțiunilor în Societatea Beneficiară se va realiza asimetric, doar către o parte din acționarii THR Marea Neagra S.A., respectiv către Transilvania Alliance, Mamaia North și Consulting and Construction, astfel cum este prevăzut mai jos.

Din punct de vedere juridic, alocarea asimetrică cu ocazia divizării este recunoscută în practică și de jurisprudență ca fiind posibilă în măsura în care se realizează cu



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

respectarea **principiului proporționalității**.

Modalitatea prin care se poate asigura respectarea principiului juridic al proporționalității în cazul alocării asimetrice de acțiuni este atribuirea unei cote mărite de participare și reprezentativitate în societatea divizată (e.g., THR Marea Neagra S.A.) acționarilor (e.g., în cazul prezentei Divizării acționarilor evidențiați în proiect ca *Alți acționari persoane fizice și juridice*) către care nu se vor aloca acțiuni în societatea beneficiară (e.g., Societatea Beneficiară), corelată cu reducerea cotei de participare și reprezentativitate în societatea divizată (e.g., THR Marea Neagra S.A.) a acționarilor (e.g., în cazul prezentei Divizării acționarilor Transilvania Alliance, Mamaia North și Consulting and Construction) către care se vor aloca acțiuni în societatea beneficiară (e.g., Societatea Beneficiară), astfel încât, acționarii care nu vor participa la alocarea de acțiuni în societatea beneficiară să nu fie prejudiciați prin implementarea divizării.

În cazul prezentei Divizării, alocarea asimetrică în Societatea Beneficiară va avea loc către cei trei acționari ai THR Marea Neagra S.A. (i.e., Transilvania Alliance, Mamaia North și Consulting and Construction) prin reducerea cotei de participare a acestora la capitalul social al THR Marea Neagra S.A. și, în consecință, la activul net corespondent acestei cote de participare². Reducerea cotei de participare va avea loc ca urmare a anulării acțiunilor deținute de acești acționari în THR Marea Neagra S.A., proporțional cu numărul de acțiuni pe care îl vor primi în Societatea Beneficiară.

Valoarea contabilă a acțiunilor primite de fiecare acționar al societății divizate care participă la Divizarea parțială, este egală cu valoarea contabilă a acțiunilor anulate fiecărui acționar care a participat la Divizarea parțială.

Nici un acționar al societății divizate nu va realiza profit sau pierdere din operațiune de Divizare parțială asimetrică, nici din punct de vedere contabil, nici din punct de vedere fiscal, în limita erorilor datorate corecțiilor sau rotunjirilor.

Anularea acțiunilor în THR Marea Neagra S.A. și alocarea corespunzătoare în Societatea Beneficiară este redată în următorul tabel:

²**Notă:** Pentru concizie, în continuarea prezentei secțiuni vom folosi termenul „cotă de participare” cu înțelesul că aceasta se referă atât la cota de participare la capitalul social cât și la activul net corespondent acestei cote de participare (e.g., 16,8117% cotă de participare la capitalul social și la activul net).



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

Acționari	Număr de acțiuni în THR anterior Divizării	Număr de acțiuni alocate în Societatea Beneficiară după Divizare (și anulate în THR)	Număr de acțiuni în THR după Divizare
Transilvania Alliance	453.885.873	226.942.936	226.942.937
Mamaia North	21.040.450	21.040.000	450
Consulting and Construction	4.245.900	2.465.554	1.780.346

Ca o consecință a celor de mai sus, acționarii THR Marea Neagra S.A. care vor deveni acționari ai Societății Beneficiare în urma Divizării (i.e., Transilvania Alliance, Mamaia North și Consulting and Construction), vor primi un număr de **250.448.490 acțiuni**

nominalive dematerializate în Societatea Beneficiară, cu o valoare nominală de **0,1 Lei** fiecare și o valoare nominală totală de **25.044.849 Lei**, care vor fi distribuite acestora după cum urmează:

Actionar	Valoarea nominală totală a acțiunilor	Număr de acțiuni	Cotă de participare la capitalul social
Transilvania Alliance	22.694.294	226.942.936	90,614615405 %
Mamaia North	2.104.000	21.040.000	8,400929069 %
Consulting and Construction	246.555	2.465.554	0,984455526 %
Total	25.044.849	250.448.490	100,000000000 %

Corelativ cu alocarea de acțiuni în Societatea Beneficiară către cei trei acționari ai THR Marea Neagra S.A. și reducerea cotei de participare a acestora în THR Marea Neagra S.A., cota de participare a celorlalți acționari ai THR Marea Neagra S.A. (i.e., cei evidențiați în proiect ca *Alți acționari persoane fizice și juridice*), care nu vor dobândi acțiuni în Societatea Beneficiară, se va majora, astfel încât valoarea corespondentă cotei de participare a acestora la activul net al THR Marea Neagra S.A. să nu fie afectată prin implementarea Divizării.

În concret, pentru acționarii evidențiați ca *Alți acționari persoane fizice și juridice*:

Anterior Divizării, valoarea corespondentă cotei de participare la activul net al THR Marea Neagra S.A. este:

$$350.047.530 \text{ Lei (activ net THR)} \times 16,811603680 \% \text{ (cotă de participare în THR)} = 58.848.603 \text{ Lei}$$



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

După Divizare, valoarea corespondentă cotei de participare majorate la activul net al THR Marea Neagra S.A. este:

197.846.864Lei (activ net THR după Divizare) x **29,744521714 %** (cotă de participare în THR)= **58.848.603Lei**

În același timp, alocarea de acțiuni în Societatea Beneficiară se va face astfel încât cota de participare care va fi deținută de Transilvania Alliance, Mamaia North și Consulting and Construction în Societatea Beneficiară împreună cu cota de participare pe care aceștia o vor deține în THR Marea Neagra S.A. după Divizare să le asigure fiecăruia dintre aceștia o cotă de participare cumulată la activul net al celor două societăți (i.e., THR Marea Neagra S.A. și Societatea Beneficiară) proporțională cu cota de participare a acestora la activul net al THR Marea Neagra S.A. anterior Divizării.

Astfel:

- Pentru **Transilvania Alliance**:

Anterior Divizării, valoarea corespondentă cotei de participare la activul net al THR este:

350.047.530 Lei (activ net THR) x **78,798469683 %** (cotă de participare în THR) =
275.832.097 Lei

După Divizare, valoarea corespondentă cotei de participare reduse la activul net al THR Marea Neagra S.A. împreună cu valoarea corespondentă cotei de participare la activul net al Societății Beneficiare este:

197.846.864 Lei (activ net THR) x **69,708483564 %** + **152.200.666 Lei** (activ net al Societății Beneficiare) ***90,614615405 %** (cotă de participare în Societatea Beneficiară) =
275.832.097Lei

- Pentru **Mamaia North**:

Anterior Divizării, valoarea corespondentă cotei de participare la activul net al THR Marea Neagra S.A. este:

350.047.530 Lei (activ net THR) x **3,652802081 %** (cotă de participare în THR) =
12.786.543 Lei

După Divizare, valoarea corespondentă cotei de participare reduse la activul net al THR Marea Neagra S.A. împreună cu valoarea corespondentă cotei de participare la activul net al Societății Beneficiare este:

197.846.864 Lei (activ net THR) x **0,000138223%** + **152.200.666 Lei** (activ net al Societății Beneficiare) ***8,400929069 %** (cotă de participare în Societatea Beneficiară) =
12.786.543 Lei



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

- Pentru *Consulting and Construction*:

Anterior Divizării, valoarea corespondentă cotei de participare la activul net al THR Marea Neagra S.A. este:

$$350.047.530 \text{ Lei (activ net THR)} \times 0,737124556 \% (\text{cotă de participare în THR}) = 2.580.287 \text{ Lei}$$

După Divizare, valoarea corespondentă cotei de participare reduse la activul net al THR Marea Neagra S.A. împreună cu valoarea corespondentă cotei de participare la activul net al Societății Beneficiare este:

$$197.846.864 \text{ Lei (activ net THR)} \times 0,546856499\% + 152.200.666 \text{ Lei (activ net al Societății Beneficiare)} \times 0,984455526 \% (\text{cotă de participare în Societatea Beneficiară}) = 2.580.287 \text{ Lei}$$

Acționari	Activ net deținut în THR		Activ net deținut în Societatea Beneficiară	Activ Net deținut în THR și în Societatea Beneficiară
	Anterior Divizării	După Divizare	După Divizare	După Divizare
Transilvania Alliance	275.832.097	137.916.049	137.916.048	275.832.097
Mamaia North	12.786.543	273	12.786.270	12.786.543
Consulting and Construction	2.580.287	1.081.939	1.498.348	2.580.287
Alți acționari persoane fizice și juridice	58.848.603	58.848.603	0	58.848.603
Total	350,047,530	197,846.864	152.200.666	350,047.530

În vederea implementării Divizării, data la care are loc identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârilor AGEA de aprobare a Divizării este data de înregistrare 29.12.2023.

Prin urmare, aspectele menționate în secțiune 6, vor rămâne aplicabile dacă la data de înregistrare, cei trei acționari ai THR care vor primi acțiuni în Societatea Beneficiară, vor avea calitatea de acționari THR Marea Neagra S.A. și vor avea același număr de acțiuni deținut în prezent pe baza căruia au fost făcute calculele de mai sus.

De asemenea, în măsura în care între ex-date și data de înregistrare, oricare dintre cei trei acționari THR Marea Neagra S.A. care vor primi acțiuni în Societatea Beneficiară își va înstrăina total sau parțial acțiunile deținute în prezent în THR Marea



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

Neagra S.A. sau va achiziționa acțiuni THR Marea Neagra S.A. de la ceilalți doi acționari THR Marea Neagra S.A. care vor primi acțiuni în Societatea Beneficiară, acțiunile tranzacționate în această perioadă nu vor da drepturi care derivă din Hotărârea AGEA.

THR Marea Neagra S.A. este o societate pe acțiuni de tip deschis, ale cărei acțiuni sunt admise la tranzacționare pe Bursa de Valori București. Prin urmare, în ceea ce privește Divizarea, sunt aplicabile prevederile art. 134 din Legea societăților, art. 92 din Legea nr. 24/2017, art. 182 din Regulamentul ASF nr. 5/2018, precum și prevederile conexe acestora privind dreptul de retragere al acționarilor care nu vor vota în favoarea hotărârii adunării generale de aprobare a Divizării și care își exercită dreptul de retragere în mod corespunzător, prețul și procedura de retragere fiind cuprinse în proiectul de Divizare.

În derularea procedurii de pregătire a divizării propusă spre aprobare acționarilor, s-auefectuat următoarele demersuri:

1. Inițierea unei proceduri de Divizare a THR Marea Neagră pentru o mai buna exploatare și operare a activității cu întocmirea unui proiect de Divizare;
2. Selectarea și numirea la ORCa evaluatorului pentru evaluarea și stabilirea prețului de retragere, respectiv **SC Darian DRS** - autorizat ANEVAR și înregistrat la ASF;
3. Contractarea unui consultant Big – Four, respectiv **Deloitte Tax SRL**, pentru redactarea Proiectului de Divizare;
4. Aprobarea de către membrii Consiliului de Administrație a Proiectului de Divizare;
5. Depunerea la ORC, spre publicare a Proiectului de Divizare;
6. Numirea la ORC a expertului care a examinat și avizat Proiectul de Divizare;
7. Convocarea AGEA pentru aprobarea divizării societății THR Marea Neagră și a Proiectului de Divizare;
8. Întocmirea și publicarea în conformitate cu prevederile legale, materialele care sunt prezentate în AGEA.

Există probabilitatea ca operațiunea de retragere a acționarilor și eventualele obligații de natură fiscală să genereze un cost/cash-out semnificativ.

Eventualele obligații de natură fiscală izvorâte din operațiunea de divizare, vor fi executate proporțional cu partea din activul net care se va transmite ca rezultat al divizării, respectiv 43,48% societății beneficiare, raportată la valoarea întregului activ net actual al societății divizate, înscrisă în bilanțul contabil care a stat la baza realizării



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

proiectului de divizare.

Referitor la sursele de finanțare necesare acoperirii acestui cost/cash-out ar putea proveni din: majorarea de capital social /împrumut acționar / vânzarea de active/credit bancar.

În concluzie, astfel cum se poate observa din cele de mai sus, implementarea Divizării nu afectează nici valoarea corespondentă cotei de participare la activul net al THR Marea Neagra S.A. a acționarilor care nu vor dobândi acțiuni în Societatea Beneficiară și nici nu urmărește majorarea corespondentului valoric la activul net acționarilor THR Marea Neagra S.A. către care se vor aloca acțiuni în Societatea Beneficiară. Termenii și condițiile de implementare a Divizării prevăzute în Proiect asigură tuturor acționarilor THR Marea Neagra S.A., atât anterior implementării Divizării, cât și ulterior implementării acesteia, o cotă de participare în societățile participante la Divizare, care asigură un corespondent valoric la un activ net proporțional cu cel anterior implementării Divizării.

Consiliul de Administrație supune aprobării AGEA *Divizarea parțială* a THR Marea Neagra S.A. prin transferarea unei părți din patrimoniul acesteia, ca întreg care privește Activitatea Transferată, către Societatea Beneficiară, întrucât va crea premisele pentru dezvoltarea ambelor societăți prin îmbunătățirea și optimizarea societății beneficiare și eficientizarea restului activităților netransferate a THR Marea Neagra S.A..

Consiliul de Admnistratie

Mihaela ICHIM Presedinte

Gabriela ALEXE Membru

Serban- Valentin MARIN Membru