



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+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 : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

MATERIAL INFORMATIV

PRIVIND PUNCTELE PROPUSE PE ORDINEA DE ZI A

ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR (AGEA) DIN DATA DE 14/15.10.2025

Pct. 2 al Ordinii de zi AGEA:

Aprobarea valorificării următoarelor active, terenuri și construcții, proprietatea Societății, situate în Județul Constanța, prin procese competitive, pornind de la prețuri reprezentând minimum valorile de piață stabilite în baza unor rapoarte de evaluare ("Tranzacții de valorificare"):

2.1. Complexul turistic Bran-Brad-Bega din Stațiunea Eforie Nord, compus din teren și construcții

2.2. Complexul turistic Siret din Stațiunea Saturn, compus din teren și construcții

2.3. Complexul turistic Măgura din Stațiunea Eforie Sud, compus exclusiv din construcții, terenul aflându-se în proprietatea UAT Orașul Eforie

In continuarea masurilor de restructurare, consecinta punerii in aplicare a „**Planului de valorificare a patrimoniului societatii**” aprobat prin Hotararile AGOA nr. 8 si nr. 9 din 29.11.2022 si cu respectarea „**Politicii in vederea aigurarii unui management eficient al societatii**”, precum si a „**Procedurii privind vanzarea de active**” aprobate in sedinta AGOA din 28.04.2023, Societatea propune vanzarea activelor enumerate:

1. Complexul turistic BRAN – BRAD - BEGA din Stațiunea Eforie Nord este construit in anul 1958, clasificat la 3*, dispune de 219 camere, restaurant, baza de tratament cu 80 locuri, iar terenul liber aferent este in suprafata de 17.186 mp. Complexul BBB este inchiriat pentru 5 ani, pana la 31.12.2030, chiria anuală este de 515.000 Euro + TVA, cu un drept de preemtiune pentru Locatar, daca acesta ofera un pret egal cu cel rezultat in urma unei proceduri competitive.



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+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 : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

2. Complexul turistic SIRET din Statiunea Saturn este construit in anul 1971, clasificat la 3*, dispune de 153 camere și restaurant, iar terenul liber aferent este in suprafata de 9.436 mp. Complexul Siret este inchiriat pentru 5 ani, respectiv pana la data de 31.12.2027, cu o chirie anuala de 201.000 Euro + TVA.

3. Complexul turistic MAGURA din Statiunea Eforie -Sud este construit in anul 1969 și dispune de 227 camere. Complexul era declassificat la data inchirierii, era inchis / nefunctional si neoperat de Societate, cu venituri zero din anul 2015. In prezent Complexul este inchiriat pana la data de 31.12.2028. Chiria anuala este 120.000 Euro + TVA pentru anul 2025, 140.000 Euro + TVA pentru anul 2026, 160.000 Euro + TVA pentru anul 2027 si 180.000 Euro plus TVA pentru anul 2028. Prin contractul de închiriere este acordat un drept de preemtiune pentru Locatar, daca acesta ofera un pret egal cu cel rezultat in urma unei proceduri competitive.

Terenul aferent în suprafata totala de 8.594 mp este proprietatea UAT Oras Eforie. Societatea va incheia un Contract de superficie pentru terenul aferent, conform Hotararii Consiliului Local Eforie, iar drepturile si obligatiile din Contractul de superficie vor fi preluate de catre adjudecatorul si cumparatorului Complexului.

Valorificarea tuturor acestor trei active ale Societatii se va face prin procese competitive, pornind de la prețuri reprezentand minimum valorile de piata stabilite în baza unor rapoarte de evaluare ce se vor efectua sau se vor revizui si actualiza acolo unde exista.



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+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 : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

Pct. 3 al Ordinii de zi AGEA:

Aprobarea vanzarii directe a terenului in suprafata de 539 mp din Statiunea Venus catre Atlas Appliance Solutions DRL.

Terenul este amplasat in incinta Complexului Mera din Statiunea Venus, proprietatea societatii Atlas Appliance Solutions SRL. THR a vandut in anul 2014 catre Atlas Appliance Solutions SRL Hotelurile Pajura si Cocor, cu terenurile aferente, mai putin terenul de 539 mp, care era afectat de un litigiu. Terenul nu are cale de acces si este inconjurat de proprietatea Atlas Appliance Solutions SRL, neputand fi utilizat sau valorificat altfel de catre Societate. Pretul vanzarii va fi minimum valoarea de piata rezultata in baza unui Raport de evaluare.

Pct. 4 al Ordinii de zi AGEA:

Aprobarea renunțării Societății la revendicarea drepturilor de proprietate sau, după caz, aprobarea transmiterii cu titlu gratuit de către Societate către terțele autorități sau persoane interesate, a drepturilor de proprietate asupra următoarelor active care figurează în evidențele contabile ale Societății cu valoare zero, nu se află în posesia acestora, nu sunt utile Societății, dar generează cheltuieli, cu consecința radierii acestor active din evidențele patrimoniale și contabile ale Societății:

1. Teren in suprafata de 53 mp afectat de ruinele unei pompe de apa dezafectate. Terenul este inconjurat integral de proprietatea Romsilva SA, care a intabulat inclusiv acest teren. THR nu detine documente de proprietate, nu exista cadastru si intabulare, bunul fiind doar inregistrat in evidenta contabila in procesul de fuziune cu Saturn SAd in anul 2004. Societatea propune sa renunte la orice actiune de revendicare a bunului sau sa transfere gratuit acest bun in favoarea Romsilva SA sau a autorităților tutelare interesate (Ministerul Mediului).



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+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 : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

2. Teren in suprafata de 60 mp situat in Saturn, inconjurat integral de un alt teren proprietatea Simpa Trans SRL si ocupat in totalitate de un Post Trafo care apartine Enel. THR nu detine acte de proprietate asupra activului, acesta este consemnat doar in evidenta contabila preluata la fuziunea cu Saturn SA in anul 2004. Conform opiniei evaluatorilor, nu se poate intocmi un Raport de evaluare dupa standarde. Societatea propune sa renunte la orice actiune de revendicare a bunului sau sa transfere gratuit acest bun catre persoanele interesate.

3. Parterul construcției Atelier DDD (dezinsectie, deratizare, dezinfectie) situate in Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino. A fost preluat in procesul de fuziune cu Prodprest SA (fosta UPPI) in anul 2006 sub denumirea de "Cabana Chitara". Este format din 6 incaperi aflate la parterul cladirii, iar etajul apartine Primariei Eforie cu destinatie locuinte sociale. Imobilul in ansamblu este nefunctional si intr-o stare avansata de degradare, nu are cadastru si nu este intabulat. Societatea nu detine acte de proprietate asupra acestei parti de constructie, aceasta fiind doar in evidenta contabila, ca urmare a fuziunii. Societatea propune sa renunte la orice actiune de revendicare a bunului sau sa transfere gratuit acest bun catre UAT Oras Eforie sau entitatiile subordonate direct interesate.

4. Boxe aflate in subsolul imobilului „Camin de cazare personal” din Eforie Nord. Conform Hotararii AGA din 18.12.1999 Eforie SA a vandut catre proprii salariati camerele individuale de la P, Et. 1 si Et. 2 pe care le ocupau la acea data, mai putin camerele de la subsol care erau insalubre, fara energie electrica si care ulterior au fost denumite boxe sau magazii. THR nu detine acte de proprietate asupra acestor imobile si nici documente de identificare ale acestora, ele sunt in evidenta contabila a THR urmare a preluarii prin fuziunea cu Eforie SA din anul 2004. Nu se poate intocmi raport de evaluare din lipsa de acces si din imposibilitatea incadrarii in standardele de evaluare. Societatea propune sa renunte la orice actiune de revendicare a acestor bunuri sau catre proprietarii sau locatarii camerelor individuale din imobil sau catre asociatia acestora.



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+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 : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

Pct. 5 al Ordinii de zi AGEA:

Societatea propune acționarilor autorizarea Consiliului de Administrație să emită orice decizie și să îndeplinească toate actele și faptele juridice necesare, utile și/sau oportune pentru aducerea la îndeplinire a hotărârilor ce urmează să fie adoptate de către AGEA asupra Punctelor 2, 3 și 4 de pe ordinea de zi, cu imputernicirea, dupa caz, a Directorului General pentru a semna orice astfel de documente si a indeplini orice astfel de formalitati si actiuni necesare.

Director General
Mihaela ICHIM