



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 de pe Ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor („AGEA”), din data de 22.01.2026, de la ora 11:00, ora României, la sediul Societății.

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 asigurarii 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, respectiv:

Pct. 2 al Ordinii de zi: Aprobarea vânzării prin negociere directă cu chiriașul și titularul dreptului de preempțiune UNIVERSAL MANGALIA SRL (J3/2454/2022, RO 2422630, Str. Depozitelor Nr 1A, Mioveni, Județul Argeș) a activelor:

Hotel și Restaurant Cleopatra cu dotarile aferente, inclusiv piscina, post trafo, centrala termică, bufet Narcis și beach bar și cu terenul aferent in suprafata de 23.326 mp, număr cadastral 107541. Complexul dispune de 277 cam. + Restaurant + Piscina + Anexele mentionate.

Hotel și Restaurant Narcis cu dotarile aferente și cu terenul aferent în suprafata de 12.976 mp, număr cadastral 102356.

Aceste active, denumite și Complexul Narcis - Cleopatra din Statiunea Saturn, fac obiectul Contractului de inchiriere incheiat cu Universal Mangalia SRL, autentificat sub nr. 385/ 15.03.2023, chirie anuală fiind de 1.101.000 Euro + TVA si valabilitate contractului fiind prelungita pana la data de 31.12.2028 .

Locatorul activelor este titularul unui drept de preempțiune la cumpărare conform Contractului de închiriere și a formulat o Ofertă pentru cumpărarea prin negociere directă a activelor obiect al Contractului de închiriere, cu toate anexele acestora.

Societatea va comanda efectuarea de către o societate de evaluare agreată a unui Raport de evaluare pentru determinarea valorii de piață a activelor menționate la aceste punct.

În cazul aprobării de către acționari a acestui punct de pe ordinea de zi, negocierea directă cu Chiriașul în vederea convenirii asupra prețului tranzacției de valorificare va porni de la un preț minim acceptabil, care va fi prețul cel mai mare dintre valoarea justă înregistrată în contabilitate și valoarea rezultată în baza respectivului Raport de evaluare.



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: Aprobarea vânzării prin negociere directă cu chiriașul și titularul dreptului de preempțiune ATLAS APLIANCE SOLUTIONS SRL (J3/1736/2004, RO 16855927, Str. Depozitelor Nr 1A, Mioveni, Județul Argeș) a activelor **Hotel Raluca** (inclusiv piscina), număr cadastral 107802, și **Restaurant Orion**, număr cadastral 108610, din Stațiunea Venus, pornind de la prețul minim calculat ca fiind prețul cel mai mare dintre valoarea justă înregistrată în contabilitate și valoarea rezultată în baza unui Raport de evaluare.

Complexul Raluca-Orion din Stațiunea Venus face obiectul Contractului de închiriere încheiat cu Atlas Appliance Solutions SRL autentificat sub nr. 1065 din 14.05.2021, a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 31.12.2028. Chiria anuală este de 182.000 Euro + TVA.

Complexul turistic este compus din: Hotel Raluca 3* cu 130 camere și Restaurant Orion cu dotările specifice, precum și din terenul aferent complexului în suprafața de 13.946 mp.

Locatorul este titularul unui drept de preempțiune la cumpărarea activului, conform Contractului de închiriere, și a formulat o Ofertă pentru cumpărarea prin negociere directă a activelor obiect al Contractului de închiriere, cu toate anexele acestora.

Societatea va comanda efectuarea de către o societate de evaluare agreată a unui Raport de evaluare pentru determinarea valorii de piață a activelor menționate la acest punct.

În cazul aprobării de către acționari a acestui punct de pe ordinea de zi, negocierea directă cu Chiriașul în vederea convenirii asupra prețului tranzacției de valorificare va porni de la un preț minim acceptabil, care va fi prețul cel mai mare dintre valoarea justă înregistrată în contabilitate și valoarea rezultată în baza respectivului Raport de evaluare.

Pct. 4 al Ordinii de zi: 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 de pe ordinea de zi, inclusiv cu privire la, dar fără a se limita la: (i) negocierea, precum și stabilirea și aprobarea termenilor finali și a condițiilor Tranzacțiilor de Valorificare aprobate, (ii) negocierea, aprobarea și semnarea oricăror contracte în legătură cu Tranzacțiile de Valorificare aprobate sau orice alte aranjamente, documentații, contracte, certificate, declarații, registre, notificări, rapoarte, acte adiționale și orice alte acte și documente necesare, utile și/sau oportune, (iii) îndeplinirea oricăror formalități și autorizarea și/sau executarea oricăror altor acțiuni necesare pentru a da efecte depline Tranzacțiilor de Valorificare, și (iv) împuternicirea, după caz, a Directorului General al Societății pentru a semna orice astfel de documente și a îndeplini orice astfel de formalități și acțiuni necesare.



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

În cazul aprobării de către acționari a Pct. 2 și Pct. 3 de pe ordinea de zi, Consiliul de Administrație va fi autorizat, prin hotărârea propusă la acest punct, 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, privind negocierea directă cu Chiriașii, în vederea convenirii asupra prețului final și integral al tranzacțiilor de valorificare, astfel cum au fost aprobate, precum și asupra tuturor celorlalte clauze contractuale, cu posibilitatea de împuternicire, după caz, a Directorului General al Societății, pentru a semna orice astfel de documente și a îndeplini orice astfel de formalități și acțiuni necesare, inclusiv pentru semnarea formelor finale ale contractelor de vânzare.

Director General

Mihaela ICHIM