



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
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

Pct. 3- AGEA

privind vanzarea de active din patrimoniul THR Marea Neagra SA

Oportunitatea vanzarii face obiectul unei analize de cash-flow, care expune considerentele de ordin obiectiv si care justifica operatiunea .

Astfel , pentru asigurarea disponibilitatilor banesti necesare efectuarii platilor in cash reprezentand pretul de retragere catre actionarii care NU au votat Proiectul de divizare , Consiliul de Administratie propune vanzarea unor active din patrimoniul THR Marea Neagra, cu respectarea „ *Politicii in vederea asigurarii unui management eficient al societatii*, precum si a „ *Procedurii privind vanzarea de active*” .

Procedura de licitatie va cuprinde organizarea de licitatie publica cu strigare sau cu oferta in plic sigilat, pornind de la pretul din Raportul de evaluare intocmit de catre evaluatorul Price waterhouse Cooper – Bucuresti / aprilie 2023 - in care se regasesc valorile de piata / juste necesare pentru Raportare financiara / 31.12.2022.

La aceste valori propunem un coeficient de crestere de 12,3 % compus din : 6,48 % rata inflatiei , 2% crestere reala a PIB / 2023 si 3,4 % crestere reala a PIB / 2024

*Nota : datele statistice sunt preluate din Raportul Guvernului Romaniei – Ministerul de Finante privind situatia macroeconomica pe anul 2023 si proiectia pe perioada 2024 – 2027

Activele propuse spre valorificare prin vanzare sunt :

1. **Hotel Magura** cu anexe (restaurant , piscina si centrala termica) = **2.300.000 eur**
2. **Complex Vraja Marii** (hotel , restaurant , centrala termica , beach bar) = **1.500.000 eur**
3. **Complex Bran-Brad -Bega** (hotel , restaurant , baza de tratamente , piscina , centrala termica) = **7.800.000 eur**
4. **Complex Raluca -Onion** (hotel , restaurant , piscina) = **2.400.000 eur**
5. **Teren Saturn** in suprafata de 76.395 mp x 97 eur / medie / mp. = **7.410.315 eur** (* Nota : pretul mediu / mp este stabilit din posibilitatea unei proiect de dezmembrare executat in conformitate cu reglementarile urbanistice prezentate in Certificatele de Urbanism de Informare, si anume : 25.000 mp.x 110 eur / mp cu regim de inaltime P+ 9 etaje . si 51.395 mp. x 90 eur /mp cu regim de inaltime P+ 4 etaje) .
6. **Teren Saturn** in suprafata de 21.366 mp x 110 eur / mp = **2.350.260 eur**



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



Informare privind imobilele propuse pentru vanzare

1. Complex Vraja Marii din Eforie Nord

Imobilul face obiectul unui contract de inchiriere cu valabilitate pana la data de 31.12.2025.

Prin contractul de inchiriere s-a prevazut:

- * Locatarul beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea imobilului, la un preț egal cu cel mai mare pret oferit in cadrul procedurii de licitatie publica. Pentru a beneficia de acest drept, locatarul este obligat sa se inscrie la licitatia organizata de THR Marea Neagra SA in vederea vanzarii, neinscrierea/neparticiparea avand semnificatia unei renuntari la exercitarea dreptului de preemtiune .
- * In ipoteza in care locatarul nu achita pretul de adjudecare/ cel mai mare preț oferit in licitatie, in termenul stabilit prin procesul - verbal al licitatiei, adjudecatar al imobilului va fi persoana care a participat la licitatie si a oferit cel mai mare preț.
- * In cazul organizarii licitatiei de vanzare a imobilului, THR Marea Neagra SA va obliga adjudecatarul/cumparatorul sa preia contractul de inchiriere (atunci cand adjudecatarul va fi alta persoana decat locatarul).

2. Complex Magura din Eforie Sud

Imobilul face obiectul unui contract de inchiriere cu valabilitate pana la data de 31.12.2028.

Potrivit contractului de inchiriere, locatarul avea obligatia efectuarii unor investitii individualizate, in mod etapizat pana in anul 2024 inclusiv, in scopul punerii in functiune a imobilului. S-a prevazut prin contract o valoare minima a acestor investitii , de cel puțin 1.500.000 euro, fara sa existe in sarcina THR Marea Neagra SA obligatia de dezaunare a locatarului.

Totodata prin contractul de inchiriere, locatarul beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea imobilului, la un preț egal cu cel mai mare pret oferit in cadrul procedurii de licitatie publica. Pentru a beneficia de acest drept, locatarul este obligat sa se inscrie la licitatia organizata de THR Marea Neagra SA in vederea vanzarii, neinscrierea/neparticiparea avand semnificatia unei renuntari la exercitarea dreptului de preemtiune .



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 versat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

Locatarul imobilului a chemat în judecata THR Marea Neagra SA pentru ca instanța de judecată să constate un drept de retenție în favoarea lui, până la plata sumei de 6.205.731 lei reprezentând c/valoarea unor investiții efectuate în activ (dosar nr. 681/118/2023* al Tribunalului Constanța, aflat pe rolul Curții de Apel Constanța în vederea soluționării apelului declarat de locatar împotriva sentinței civile prin care s-a respins cererea de chemare în judecată).

3. Terenurile din Saturn, în suprafața de 21.366 mp și 76.395 mp

Cele două loturi de teren sunt clasificate „monument istoric” conform Ordinului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2361/2010, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute.

Această clasificare atrage incidența prevederilor art. 4 alin (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, pe care le redăm în continuare:

“(4) Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

Procedura privind exercitarea dreptului de preemțiune al Statului Roman se finalizează într-un interval de minim 2 luni (raportat la termenele legale) și maxim 7 luni.

Interdicția legală de vânzare a terenurilor anterior finalizării procedurii de exercitare a dreptului de preemțiune al Statului Roman determină încheierea contractelor de vânzare cu adjudecării ulterior îndeplinirii acestei proceduri și condiționat de neexercitarea dreptului de către institutivile publice abilitate, transmiterea proprietății având loc la data semnării contractului de vânzare.