



# 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](http://www.thrmareaneagra.ro)

## CONVOCARE

Consiliul de Administratie al societatii **THR Marea Neagră S.A.** cu sediul în Mangalia, str. Lavrion nr. 29, județul Constanța, având J13/696/1991, C.U.I. RO2980547, în conformitate cu Legea nr. 31/1990, Legea nr.24/2017, Regulamentele ASF și cu dispozițiile Actului Constitutiv, întrunit la data de 14.11.2022 ;

**Avand in vedere cererile nr.7591/02.11.2022 si nr.7754/08.11.2022 ale actionarului Transilvania Investments Alliance SA care detine 78,79 % din capitalul social al societatii si cererea din 10.11.2022 a actionarului Madar Florin Horea care detine 5,14% din capitalul social al THR Marea Neagra SA, privind completarea ordinii de zi a AGOA si AGEA din 29/30.11.2022;**

**In temeiul art. 117<sup>1</sup> din Legea nr.31/1990, completeaza ordinea de zi a Adunarii Generale Ordinare a Acționarilor din data de 29/30.11.2022, ora 09.30, de la sediul societatii, care va fi :**

**1.** Aprobarea alegerii secretariatului de ședință format dintr-o persoană, respectiv Costina Zaberca, acționar al societății, cu datele de identificare disponibile la sediul social, însărcinat cu verificarea prezenței acționarilor, îndeplinirea formalităților cerute de lege și de actul constitutiv pentru ținerea adunărilor generale, numărarea voturilor exprimate în cadrul ședinței adunării generale și întocmirea procesului-verbal de ședință.

**2.** Revocarea Strategiei de dezvoltare și restructurare a THR Marea Neagra SA, aprobată prin Hotărârea A.G.O.A nr. 3/22.04.2020.

**3.** Aprobarea Programului de valorificare a patrimoniului imobiliar al T.H.R. Marea Neagră S.A. în perioada cuprinsă între data hotărârii adunării generale și 31.12.2023.

**4.** Aprobarea completării Programului de valorificare a patrimoniului imobiliar, la lit.b) *valorificarea prin vanzare*, cu următoarele imobile: Complex Bran- Brad- Bega și Complex Venus din stațiunea Eforie Nord, Complex Magura și Bai Reci Namol din stațiunea Eforie Sud.

**5.** Aprobarea mandatării Consiliului de Administratie al societatii pentru inchirierea activelor societatii prezentate in programul de valorificare a patrimoniului imobiliar al THR Marea Neagra SA, pe baza unei proceduri aprobate de catre Consiliul de Administratie care sa asigure incasarea de catre societate a celui mai bun pret, procedura care va contine cel puțin următoarele etape:

(i) organizarea de licitații sau analiza de oferte într-un termen dat, dar nu mai târziu de 31.12.2022

(ii) nu vor fi asumate de către THR Marea Neagra SA lucrări de investiții și/sau preluări de investiții ramase neamortizate ( în perioada de inchiriere) pe care chiriasul intelege sa le faca in activele inchiriate ( eventualele investitii vor fi efectuate exclusiv in sarcina chiriasului);



# 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 si varsat : 57.600.848,70 lei



[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

(iii) situatia eventualelor investitii sau cheltuieli de intretinere, unde este cazul, previzionate ca vor fi efectuate de chirias, va ajuta la determinarea perioadei de inchiriere ( pentru a realiza amortizarea lor de catre chirias anterior incetarii contractului de inchiriere);

(iv) Perioada de inchiriere nu va putea depasi 5 ani;

(v) Proprietarul activului ( THR Marea Neagra SA) isi pastreaza dreptul de vanzare a activului inchiriat, oricand pe perioada de inchiriere, cu asigurarea dreptului de preemtiune, daca este cazul, la cea mai buna oferta de pret primita in procedura de vanzare;

(vi) introducerea in cadrul contractului de inchiriere a unor clauze necesare si suficiente care sa conduca la intrarea in posesie a activului inchiriat intr-o procedura simpla, facila, la expirarea contractului de inchiriere sau incetarea acestuia inainte de termen;

(vii) comunicarea prin raport curent a incheierii contractului/contractelor de inchiriere.

Mandatul acordat consiliului de administratie pentru ducerea la indeplinire a celor aprobate in cadrul acestui punct al ordinei de zi este valabil pana la 31.12.2022.

**6.** Aprobarea mandatării Consiliului de Administrație al societății pentru închirierea activelor societății, prezentate în Programul de valorificare a patrimoniului imobiliar al T.H.R. Marea Neagră S.A, pe baza unei proceduri aprobate de către Consiliul de Administrație care să asigure încasarea de către societate a celui mai bun preț. Mandatul acordat Consiliului de Administrație pentru ducerea la îndeplinire a celor aprobate în cadrul acestui punct al ordinii de zi este valabil până la 31.12.2023.

**7.** Aprobarea rectificării Bugetului de investitii si reparatii aprobat pentru anul financiar 2022.

**8.** Aprobarea unui proiect de investitie prin fonduri europene „ Productie de energie din surse regenerabile pentru consum propriu la nivelul THR Marea Neagra SA”, in vederea finantarii acestuia in cadrul Programului Operational Infrastructura Mare 2014-2020/ Axa Prioritară 11: Măsurile de îmbunătățire a eficienței energetice și stimularea utilizării energiei regenerabile/ Apelul de proiecte IMM RECOVER 1. Măsurile de ajutor de stat pentru producție din surse energie regenerabile. Aprobarea bugetului aferent proiectului „Producție de energie din surse regenerabile pentru consum propriu la nivelul T.H.R. Marea Neagra S.A.”.Aprobarea angajamentului entității cu privire la acordul privind rambursarea proporțională a finanțării nerambursabile acordate, inclusiv cu dobânzile și penalitățile aplicabile în cazul în care nu este menținută investiția pe întreaga perioadă de durabilitate, respectiv 5 ani de la efectuare plății finale în cadrul contractului de finanțare. Aprobarea cheltuielilor cu operarea și întreținerea investiției după finalizarea proiectului, pe întreaga perioadă de durabilitate. Aprobarea Indicatorilor proiectului „Producție de energie din surse regenerabile pentru consum propriu la nivelul T.HR Marea Neagra S.A.”

**9.** Informare privind analiza efectuata de catre Consiliul de Administratie si elementele avute in vedere la decizia Consiliului de administratie de suplimentare a planului de investitii si reparatii de la 6,76 mil.Ron (aprobat) la 16,29 mil.Ron (deja cheltuiti, conform raportului trimestrial prezentat la 09.11.2022).



# 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](http://www.thrmareaneagra.ro)

**10.** Informare privind analizat efectuata de Consiliul de administratie si elementele avute in vedere la decizia Consiliului de Administratie privind extinderea serviciilor societatii cu o noua activitate denumita in raportul trimestrial publicat la 9.11.2022 „catering”.

**11.** Informare privind motivele care au condus la scaderea accelerata a veniturilor in conditiile unui sezon mai bun in sudul litoralului fata de sezonul precedent, avand in vedere rezultatele dezastruoase inregistrate la 9 luni de THR Marea Neagra S.A, fata de sezonul precedent.

**12.** Constatarea încetării în august 2022, prin ajungere la termen, a mandatelor dlor Zamfir Mihai- Director General si Rosu Bogdan Nicolae- Director General Adjunct si radierea acestora din Registrul Comerțului.

**13.** Împuternicirea dnei Costina Zaberca - sef birou juridic si dlui Cristian Mares-consilier juridic, singuri sau împreună, pentru efectuarea demersurilor necesare în vederea înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța și a publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, a hotărârilor aprobate de adunara generală a acționarilor.

**In temeiul art. 117<sup>1</sup> din Legea nr.31/1990, completeaza ordinea de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 29/30.11.2022, ora 11.30, de la sediul societatii, care va fi :**

**1.** Aprobarea alegerii secretariatului de ședință format dintr-o persoană, respectiv Costina Zaberca, acționar al societății, cu datele de identificare disponibile la sediul social, însărcinat cu verificarea prezenței acționarilor, îndeplinirea formalităților cerute de lege și de actul constitutiv pentru ținerea adunărilor generale, numărarea voturilor exprimate în cadrul ședinței adunării generale și întocmirea procesului-verbal de ședință.

**2.** Aprobarea vanzării urmatoarelor active ale societatii: Complexul Brad-Bran-Bega, Complex Venus, Hotel Minerva, Complex Diana, Hotel Jupiter, Grup Gospodaresc Eforie si Ateliere din statiunea Eforie Nord, Complex Magura, Bai Reci namol si Complex Capitol din Eforie Sud, Grup Gospodaresc Jupiter, Resturant Pelican si teren liber in suprafata de 21.366 mp-din statiunea Saturn.

Vanzarea acestor active se va realiza in baza unei proceduri intocmite si aprobate de catre Consiliul de Administratie care sa conduca la incasarea de catre societate a celui mai bun pret, procedura care va respecta urmatoarele cerinte:

(i) evaluarea activului de catre un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., in scop de valorificare a proprietatii; Evaluările imobilelor se vor efectua in termen de 30 de zile de la data aprobarii in prezenta AGEA. Valoarea rezultata din evaluare constituie reper de pret sub care vanzarea nu poate avea loc.

(ii) vanzarea se va face prin licitatie publica, cu respectarea dreptului de preemtiune prevazut in contractele de inchiriere, daca este cazul. Licitatia va fi organizata si se va desfasura cel tarziu pana la data de 31.01.2023.



# 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  
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](http://www.thrmareaneagra.ro)

Condițiile minime de desfășurare a licitației și închirierea contractelor de vânzare-cumpărare sunt:

- garanția de participare la licitație, restituibilă, de 5 % din prețul de evaluare;
- castigatorul licitației va fi cel care oferă prețul cel mai mare
- contractul va fi semnat în termen de 5 zile de la data licitației
- condițiile de plată vor fi: 30% avans la data încheierii contractului iar diferența platibilă în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, când se va face și transferul dreptului de proprietate.

Celelalte condiții de desfășurare vor fi făcute publice de către Consiliul de Administrație .

(iii) comunicarea prin raport curent a încheierii contractului/contractelor de vânzare-cumpărare;

(iv) detalierea, în cadrul raportului anual al consiliului de administrație a stadiului ducerii la îndeplinire a programului de valorificare a activelor;

(v) destinația sumelor încasate urmare valorificării activelor va fi stabilită prin hotărâre a adunării generale a acționarilor;

(vi) mandatul acordat consiliului de administrație pentru ducerea la îndeplinire a celor aprobate în cadrul acestui punct al ordinii de zi este valabil până la 31.01.2023.

**3. Aprobarea vânzării următoarelor active ale societății:** Hotel Minerva, Complex Diana, Hotel Jupiter, Grup Gospodaresc Eforie și Ateliere din stațiunea Eforie Nord; Complex Capitol din Eforie Sud, Grup Gospodaresc Jupiter, Restaurant Pelican și teren liber în suprafața de 21.366 mp - din stațiunea Saturn. Vânzarea acestor active se va realiza pe baza unei proceduri întocmite și aprobate de către Consiliul de Administrație care să conducă la încasarea de către societate a celui mai bun preț, procedură care va conține cel puțin următoarele etape: (i) evaluarea activului, de către un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în scop de valorificare a proprietății; (ii) vânzarea prin licitație publică și respectarea dreptului de preemțiune prevăzut prin contractele de închiriere (iii) comunicarea prin raport curent a încheierii contractului/contractelor de vânzare-cumpărare, (iv) detalierea, în cadrul raportului anual al consiliului de administrație a stadiului ducerii la îndeplinire a programului de valorificare a activelor, cu reflectarea corespunzătoare în bugetul de venituri și cheltuieli anuale. Mandatul acordat consiliului de administrație pentru ducerea la îndeplinire a celor aprobate în cadrul acestui punct al ordinii de zi este valabil până la 31.12.2023.

**4. Aprobarea distribuirii în întregime a sumelor de bani rezultate în urma vânzării activelor societății, acționarilor societății.** Sumele rezultate din aceste vânzări vor fi încasate într-un cont Escrow și vor fi pastrate în acest cont până la distribuirea acestora către acționari.

**5. Împuternicirea** dnei Costina Zaberca - șef birou juridic și dlui Cristian Mares, consilier juridic, singuri sau împreună, pentru efectuarea demersurilor necesare în vederea înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța și a publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, a hotărârilor aprobate de adunare generală a acționarilor.



# 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](http://www.thrmareaneagra.ro)

La Adunarile Generale ale Acționarilor vor putea participa și vor putea vota numai acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor societății la data de **18.11.2022**, stabilită ca **data de referință**.

La data pentru care se face convocarea, capitalul social al THR Marea Neagră S.A. este de 57.600.848,70 lei și este divizat în 576.008.487 acțiuni nominative și dematerializate cu valoarea nominală de 0,10 lei, fiecare acțiune dând dreptul la un vot în cadrul adunării generale a acționarilor.

Fiecare acționar are dreptul să adreseze întrebări privind punctele de pe ordinea de zi a adunărilor generale. Societatea poate răspunde inclusiv prin postarea răspunsului pe website-ul societății, la secțiunea “*Întrebări frecvente*”.

Acționarii menționați în alineatele precedente au obligația să trimită materialele/ întrebările în scris, în plicuri închise, însoțite de următoarele documente: În cazul acționarilor persoane fizice - extras de cont emis de Depozitarul Central SA din care să rezulte calitatea de acționar și numărul de acțiuni deținute; În cazul acționarilor persoane juridice - certificatul de înregistrare și extras de cont din care rezultă calitatea de acționar și numărul de acțiuni deținute, emis de Depozitarul Central SA sau, după caz, de participantii care furnizează servicii de custodie, conform legii. Actele menționate vor fi trimise la sediul societății, cu mențiunea scrisă clar, cu majuscule: ‘PENTRU ADUNAREA GENERALA EXTRA/ORDINARA A ACȚIONARILOR din data de 29.11.2022’.

Documentele, materialele informative și proiectele de hotărâri ale adunărilor generale referitoare la problemele incluse pe ordinea de zi se pot consulta pe site-ul societății - [www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro) și/ sau de la sediul societății, începând cu data de 28.10.2022, în zilele lucrătoare între orele 9<sup>00</sup> - 13<sup>00</sup>.

Acționarii înregistrați la data de referință pot participa și vota la Adunarile Generale ale Acționarilor direct sau pot fi reprezentați și prin alte persoane decât acționarii, pe bază de împuternicire specială sau generală, întocmite în conformitate cu prevederile Legii nr.24/2017 și Regulamentul ASF nr. 5/2018. Acționarii persoane juridice sau entități fără personalitate juridică care participă la Adunarile Generale ale Acționarilor prin alta persoană decât reprezentantul legal, vor utiliza în mod obligatoriu o împuternicire specială sau generală, după caz, în condițiile menționate mai sus. Acționarii vor completa și semna împuternicirile speciale în trei exemplare originale: unul pentru acționar, unul pentru reprezentant și unul pentru societate.

Împuternicirea generală se poate acorda pentru o perioadă care nu va depăși trei ani, permitând reprezentantului desemnat să voteze în toate aspectele aflate în dezbaterile Adunărilor Generale ale Acționarilor, cu condiția ca împuternicirea generală să fie acordată de către acționar, în calitate de client, unui intermediar definit conform prevederilor art.2 alin (1) pct. 20 din Legea nr.24/2017 sau unui avocat. Acționarii nu pot fi reprezentați în Adunarile Generale ale Acționarilor pe baza unei împuterniciri generale, de către o persoană care se află într-o situație de conflict de interese, în conformitate cu dispozițiile Legii nr.24/2017.

Accesul acționarilor persoane fizice, îndreptățiți să participe la adunarile generale, este permis prin simpla probă a identității acestora, făcută cu actul de identitate iar în cazul acționarilor persoane fizice reprezentate, cu împuternicirea data persoanei fizice care le reprezintă.



# 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](http://www.thrmareaneagra.ro)

Accesul acționarilor persoane juridice, îndreptățiți să participe la adunările generale, este permis pe baza dovezii calitatii de reprezentant legal atunci când este prezent reprezentantul legal al acționarului. În cazul în care nu este prezent reprezentantul legal, alături de dovada calitatii de reprezentant legal se va prezenta împuternicirea dată persoanei fizice care reprezintă acționarul respectiv.

Calitatea de reprezentant legal se dovedește cu un certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului, prezentat în original sau copie conformă cu originalul, sau orice alt document, în original sau în copie conformă cu originalul, emis de către o autoritate competentă din statul în care acționarul este înmatriculat legal, care atestă calitatea de reprezentant legal. Documentele care atestă calitatea de reprezentant legal al acționarului persoană juridică vor fi emise ulterior datei de 01.11.2022. Documentele care atestă calitatea de reprezentant legal întocmite într-o limbă străină, alta decât limba engleză vor fi însoțite de o traducere, realizată de un traducător autorizat, în limba română sau în limba engleză.

Cerintele menționate la alineatele precedente se aplică în mod corespunzător și pentru dovedirea calitatii de reprezentant legal al acționarului care propune introducerea unor noi puncte pe ordinea de zi a adunărilor generale ale acționarilor sau care adresează întrebări emitentului privind puncte de pe ordinea de zi a adunărilor generale ale acționarilor.

Formularele de împuterniciri speciale se pot obține la sediul societății începând cu data de 28.10.2022, între orele 09.00 – 13.00 sau se pot descărca de pe web-site-ul societății. Un exemplar al împuternicirii speciale se va depune la sediul societății, în limba română sau în limba engleză, până inclusiv la data de 27.11.2022, un exemplar urmând a fi pus la dispoziția reprezentantului, pentru ca acesta să își poată dovedi această calitate. Împuternicirile se pot transmite și electronic cu semnătură electronică extinsă potrivit legii la adresa de e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)

Actionarii înregistrați la data de referință au posibilitatea de a vota și prin corespondență, înainte de adunările generale, prin utilizarea formularului de buletin de vot prin corespondență. Formularul de buletin de vot poate fi obținut, începând cu data de 28.10.2022, între orele 09.00 – 13.00 de la sediul social al societății sau de pe site-ul [www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro).

În cazul votului prin corespondență, buletinul de vot, completat și semnat, respectiv certificat de înregistrare în cazul persoanelor juridice, sub semnătura reprezentantului legal, cu aplicarea parafei, pot fi transmise la sediul societății, în limba română sau în limba engleză, până la data de 27.11.2022, în plic închis, cu mențiunea scrisă clar, cu majuscule: “PENTRU ADUNAREA GENERALĂ EXTRA/ORDINARA A ACȚIONARILOR DIN DATA DE 29.11.2022”

Buletinele de vot care nu sunt primite până la data indicată mai sus nu pot fi luate în calcul pentru determinarea cvorumului și majorității în cadrul adunărilor generale.

Formularele de buletin de vot prin corespondență și împuternicirile speciale vor fi disponibile și în limba engleză, pe site-ul societății, începând cu data de 28.10.2022.

Informații suplimentare se pot obține de la sediul societății sau la numărul de telefon 0241.752.452, între orele 09.30 – 13.00.



# 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](http://www.thrmareaneagra.ro)

În situația neîndeplinirii condițiilor de validitate a desfășurării ședinței la prima convocare, adunările generale ale acționarilor sunt convocate pentru data de 30.11.2022, cu menținerea ordinii de zi, a orei și a locului de desfășurare a lucrărilor acestora.

Consiliul de Administrație  
prin presedinte Ichim Mihaela