



Raportul Consiliului de administratie al SC THR Marea Neagra SA aferent situatiilor financiare individuale intocmite pentru anul 2014

Raportul anual conform :Legii contabilitatii 82/1991, OMFP 1286/2012 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de raportare financiara, aplicabile societatilor comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata , Legii 297/2004 privind piata de capital si Regulamentului CNVM nr. 1/2006 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare

Pentru exercitiul financiar : **2014**

Denumirea societatii comerciale:***Turism, Hoteluri, Restaurante “Marea Neagra” S.A.***

Sediul social: **str. Lavrion nr. 29Mangalia , judetul Constanta**

Numarul de telefon/ fax:**0241-75.24.52 / 0241-75.55.59**

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comertului: **2980547**

Numar de ordine în Registrul Comertului: **J13/696/1991**

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:**Bursa de Valori Bucuresti**

Capitalul social subscris si varsat: **57.894.993,9 lei**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala: actiuni nominative, ordinare, dematerializate si indivizibile cu o valoare nominala de 0,1 lei/actiune

1.Analiza activitatii societatii comerciale

1.1.

a) Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale

Activitatea principala a societatii conform clasificarii este cod CAEN 5510 -”Hoteluri”-, respectiv prestarea de servicii de cazare, alimentatie publica, tratament balnear si agrement turistic. Activitatea se desfasoara prin punctele de lucru proprii, inregistrate si clasificate conform actelor normative in vigoare, dispunand de toate autorizatiile de functionare prevazute de legislatia in vigoare.

b) Data de infiintare a societatii

Societatea comerciala s-a infiintat la data de 05.03.1991, avand numele de S.C. Eforie S.A..

Societatea si-a schimbat denumirea din Eforie S.A. in THR Marea Neagra S.A. in anul 2005, conform Incheierii judecatorului delegat la Oficiul Registrului Comertului Constanta numarul

10.687/24.01.2005, iar in cursul anului 2011, societatea si-a mutat sediul social in Mangalia, Str. Lavrion nr. 29, jud. Constanta .

c) Descrierea fuziunilor si reorganizarilor semnificative
In anul 2014, nu au avut loc fuziuni sau reorganizari.

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

Societatea a fost constituita prin transformarea unitatilor economice de stat in societati comerciale, avand constituit capitalul prin aport in natura cu active reprezentate de unitatile hoteliere dispuse teritorial in statiunile turistice de pe litoral, date in folosinta in perioada 1968-1972, precum si unitati hoteliere nationalizate.

Data fiind vechimea activelor ca si volumul mare al investitiilor necesare in vederea mentinerii in circuitul turistic al acestora, compania are in derulare conform hotararii actionarilor o strategie de restructurare si dezvoltare.

In anul 2014 , conform strategiei de restructurare, societatea a continuat vanzarea de active, dar si modernizarea unor active aprobate pentru mentinerea in patrimoniu. Activele instrainate prin vanzare in anul 2014 au fost urmatoarele :

1. Teren Nunta Zamfirei (2.669 mp);
2. Complex Cocorul cu terenul aferent (cladire si teren in suprafata de 6.231,43 mp);
3. Complex Pajura cu terenul aferent (cladire si teren in suprafata de 7.672,80 mp);
4. Vile Balea , Mara Lacul (cladire si teren in suprafata de 16.984,63 mp);
5. Teren sat Vacanta Dunarea (322mp);
6. Teren alee de acces Cocorul (272,33mp)

Incasarile realizate din vanzarea activelor au fost utilizate exclusiv la finantarea programului investitional, impreuna cu celelalte surse de finantare proprii si atrase.

1.1.1.Elemente de evaluare generala:

a) Profit brut : **7.660.696lei** ;

b) venituri totale : **48.084.609 lei** din care:
cifra de afaceri : **29.559.945 lei**

c) export : nu este cazul

d) costuri totale: **40.403.499lei**, din care:

e) % din piata detinuta : **12,80%** din piata turistica locala

f) disponibil in cont : **11.376.728 lei** ;

Societatea isi desfasoara activitatea prin punctele sale de lucru situate in statiunile turistice de interes national Eforie Nord, Eforie Sud, Neptun, Venus si Saturn fiind printre principalele companii de profil din tara.

De asemenea, compania are in componenta unitati hoteliere situate in piata cu pozitii bine consolidate in plan national, unele avand si piata in ascensiune pe plan european.

Activitatea are un pronuntat caracter sezonier, fiind legata de sezonalitatea activitatii zonei, respectiv litoralul romanesc al Marii Negre.

Pentru atenuarea caracterului sezonier, societatea si-a orientat programul investitional spre dezvoltarea de capacitati proprii de prestare a serviciilor medicale de tratament balnear prin utilizarea factorilor naturali de cura specifici, in prezent avand 4 baze proprii de tratament in cadrul Complexelor Hoteliere "Hora", "Balada", "Sirena" - Saturn si Complexului Hotelier "Bran-Brad-Bega" din Eforie Nord, ultima fiind pusa in functiune in anul 2012. In anul 2014 s-au finalizat lucrarile de extindere a bazei de tratament de la Complexul Hotelier "Bran-Brad-Bega" din Eforie Nord.

Activitatea operationala produce venituri care conduc la un rezultat economico-financiar pozitiv, capabil sa asigure acoperirea tuturor costurilor de exploatare, dar si realizarea de profit utilizat cu preponderenta pentru finantarea programelor investitionale .

Caracterul sezonier de productie a veniturilor, implica finantarea temporara a activitatilor din surse atrase, respectiv credite bancare, ce se ramburseaza pe masura realizarii incasarii veniturilor aferente anului financiar in derulare.

1.1.2.Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

Descrierea principalelor produse realizate si/sau servicii prestate cu precizarea:

a) principalele piete de desfacere pentru fiecare serviciu si metodele de distributie

In anul 2014, THR Marea Neagra SA a exploatat in administrare directa un numar de 7.836 locuri de cazare si 13.291 locuri de alimentatie publica, localizate in statiunile turistice de pe litoralul romanesc al Marii Negre in unitati clasificate la categoria 2**, 3** si 4**.

Principalele produse proprii sunt pachetele de servicii de cazare, alimentatie publica, tratament balnear, agrement (spa, piscine, bai reci cu namol, programe artistice).

Produsele turistice se promoveaza prin mijloace specifice atat pe piata interna, cat si pe cea externa, principalii parteneri fiind agentiile de turism, precum Paradis, Creative Eye, Eximtur, Bibi Touring, Inter-Tour, Marea, Transilvania Travel, Dimm Travel, Perfect Tour (43,52 % din circulatia turistica) si Casa Nationala de Pensii Publice pentru produsele de tratament balnear (42.40 %) si alti parteneri specializati pe segmente de organizare de vacanta, bussiness, trimiteri la recuperare balneara.

Un canal important de distributie il reprezinta vanzarea online prin intermediul site-urilor specializate, dar si prin site-ul propriu de vanzari, canale cu cea mai mare ascensiune in ultimii ani si cu potential mare de crestere si reversari de pozitii in piata.

Vanzarile directe la receptiile hotelurilor in special la sfarsit de saptamana, au pondere insemnata in vazari, compania fiind organizata sa primeasca si sa solutioneze solicitarile in scopul acoperirii optime a capacitatilor proprii de prestari servicii.

Produsul turistic al principalelor capacitati de cazare se distribuie si pe piata externa in baza contractelor incheiate cu partenerii externi – pe piata europeana, principalul partener extern fiind Thomas Cook – al doilea tour-operator mondial ce distribuie produsul turistic in Germania, Olanda, Polonia. In piata romaneasca a acestui partener SC THR Marea Neagra SA detinand mai mult de jumatate din cota de piata, cu o evolutie ascendenta in viitor.

b) ponderea principalelor categorii de servicii in total venituri:

lei

Indicatori	Realizat (lei)			Ponderi in total venituri (%)			Ponderi in total Cifra de afaceri (%)		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Venituri totale	44,329,380	34,470,857	48,084,608	100.00	100.00	100.00			
Cifra Afaceri, din care:	30,367,947	28,157,727	29,559,945	68.51	68.51	61.47	100.00	100.00	100.00
- Cazare	15,729,114	15,021,252	17,231,591	35.48	35.48	35.84	51.80	53.35	58.29
- Masa	10,397,667	9,361,993	8,731,786	23.46	23.46	18.16	34.24	33.25	29.54
- Chirii	379,817	315,110	367,410	0.86	0.86	0.76	1.25	1.12	1.24
-Alte venituri cuprinse in cifra de afaceri	3,861,350	3,459,371	3,229,158	8.71	8.71	6.72	12.72	12.29	10.92

Veniturile totale cuprind pe langa cifra de afaceri si alte venituri, in principal venituri din productia de imobilizari (investitii realizate in regie proprie) si venituri din vanzari de active. Veniturile din vanzari de active au crescut in anul 2014, astfel ca ponderea cifrei de afaceri in total venituri a scazut in perioada analizata de la 68- 84 % la 63,19% in anul 2014. In cadrul cifrei de afaceri ponderea cea mai mare o au veniturile din cazare si alimentatie publica. In perioada analizata, ponderea celor doua categorii de venituri a variat , veniturile cumulate din cazare si alimentatie publica reprezentand aproximativ 88% din cifra de afaceri.

Analizand in structura cifra de afaceri constatam o evolutie ascendenta , veniturile din cazare avand o variatie de 13% fata de anul precedent si cresterea ponderii de la 53,35% in anul 2013 la 58, 29% in acest an, crestere realizata atat pe seama cresterii in valoare absoluta a veniturilor dar si pe seama scaderii veniturilor din alimentatie publica care au scazut cu 7% fata de anul 2013 , veniturile din alimentatie publica inregistrand un trend descendent, cu o pondere de 29,54% fata de 33,25% inregistrata anul trecut.

Scaderea veniturilor din alimentatie publica se inregistreaza pe canalul de distributie agentii turism intern pe fondul cresterii circulatiei turistice pe acest canal cu 33.69%, motivat de cererea pietii de consum, respectiv de cumparari de pachete turistice doar cu mic dejun sau fara servicii de masa. Aceasta scadere are cauze externe pe fondul scaderii puterii de cumparare si a pietii concurentiale care, prin eludarea legislatiei fiscale practica preturi de dumping, iar pe de alta parte amplasarea in zona a supermarketurilor.

c) produse noi avute in vedere si stadiul de dezvoltare al acestor produse

Avand ca prioritate cresterea gradului de utilizare a capacitatilor si a perioadei de utilizare, programele investitionale ale companiei sunt orientate spre turismul balnear prin dezvoltarea capacitatilor existente. In acest sens programul investitional a cuprins realizarea extinderii bazei de tratament din cadrul Complexului Hotelier "Bran-Brad-Bega" prin realizarea unei sectii de hidroterapie moderna care a fost pusa in functiune 2014. Pe de alta parte compania are ca prioritate modernizarea capacitatilor existente, astfel , in programul investitional , societatea si-a propus modernizarea completa a 106 camere din Complex Narcis si punerea in functiune in acest an , precum si alte lucrari de modernizare si dotari menite sa asigure cerintele de confort prevazute de actele normative de incadrare a unitatilor de cazare si alimentatie publica.

1.1.3.Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Aprovizionarea tehnico-materiala, s-a bazat in principal pe sursele autohtone de materii prime si materiale, cu cateva exceptii, respectiv pentru investitii la care am apelat la surse de import.

Societatea are implementat un sistem de management integrat de calitate-mediu-siguranta alimentului (SR EN ISO 9011:2008, SR EN ISO 14001:2005 si SR EN ISO 22000:2005) care acopera si segmentul de aprovizionare, fiind implementate proceduri operationale specifice.

Achizitiile s-au efectuat de la furnizori traditionali, producatori sau importatori directi, companii mari, cu acreditare pe materiile respective, certificati ISO, conform normelor si standardelor europene.

Furnizorii sunt selectati de catre o comisie de selectie, in baza unor criterii stabilite si al unui punctaj, care sa reflecte in principal raportul pret/calitate.

Referitor la siguranta surselor de aprovizionare, precizam ca toate materiile prime achizitionate sunt insotite de certificate de conformitate, certificate de garantie, fise tehnice.

Stocurile de materii prime si materiale sunt minime avand in vedere perioada de extrasezon.

1.1.4.Evaluarea activitatii de vanzare

a) *Descrierea evolutiei vanzarilor secvential pe piata interna si externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung*

Societatea si-a desfasurat activitatea in principal in baza contractelor de prestari servicii turistice incheiate cu agentii de turism, Casa Nationala de Pensii Publice (contractul de tratament) , turism extern , alti beneficiari , vanzari on-line . In anul 2014, comparativ cu BVC-ul si realizarile anului precedent, circulatia turistica se prezinta astfel:

zile – turist

Luna	Tratament	Agentii	Straini	Cont propriu	Alti beneficiari	On-line	TOTAL
Realizat la 31 dec 2014	161.883	149.897	16.268	20.133	25.465	8.185	381.831
BVC 2014	161.120	162.006	18.658	32.413	26.711	12.886	413.794
Diferente: realizat 2014-BVC 2014	763	-12.109	-2.390	-12.280	-1.246	-4.701	-31.963
Procent realizat 2014/BVC 2014	100,47%	92,53%	87,19%	62,11%	95,34%	63,52%	92,28%
Realizat la 31 dec 2013	172.212	121.176	18.658	28.489	21.257	10.706	372.498
Diferente: realizat 2014-realizat 2013	-10.329	28.721	-2.390	-8.356	4.208	-2.521	9.333
Procent realizat 2014/realizat 2013	94,00%	123,70%	87,19%	70,67%	119,80%	76,45%	102,51%
Procent BVC 2014/Realizat 2013	93,56%	133,69%	100,00%	113,77%	125,66%	120,36%	111,09%
Diferente BVC 2014-Realizat 2013	-11.092	40.830	0	3.924	5.454	2.180	41.296
Ponderi in structura 2014	42,40	39,26	4,26	5,27	6,67	2,14	100
Ponderi in structura 2013	46,23	32,53	5,01	7,65	5,71	2,87	100

In anul 2014 circulatia turistica s-a situat la 92,98% fata de prevederile bugetare si 102,51% fata de cea realizata in anul 2013 , in conditiile in care prevederea bugetara a fost de 111,09 % fata de realizatul anului precedent.

Circulatia turistica exprimata in zile-turist este de 381.831 fata de 413.794 bugetata , cu un minus de 31.963, respectiv un grad de realizare a prevederilor bugetare de 92,28% .

Analizand circulatia turistica in structura , pe principali parteneri, se inregistreaza o scadere a ponderii CNPP de la 46,23 % in 2013 la 42.40 % in 2014, scadere realizata pe seama cresterii ponderii turismului intern organizat prin agentii de la 32,53% in anul 2013 la 39,26 % in 2014 .

Scaderi de ponderi se inregistreaza pe celelalte canale de distributie, respectiv turisti straini de la 5,01 % la 4,26 % , cont propriu de la 7,65% la 5,27% si on line de la 2,87% la 2,14% , urmare masurilor de suplimentare a contractului cu CNPP si cresterea valorificarilor prin agentii de turism.

Un alt indicator al circulatiei turistice, numarul de turisti, a inregistrat o evolutie asemanatoare celui exprimat in zile turist, atat pe total cat si in structura pe parteneri iar sejurul mediu a inregistrat o usoara crestere la trimiterile prin alti beneficiari si cont propriu. Scaderea sejurului la tratament se datoreaza modificarii perioadei de sedere de la 18 zile la 16 zile prevazuta de catre CNPP.

Explicatii	Tratament	Agentii	Straini	Cont propriu	Alti beneficiari	Online	Numar turisti
							TOTAL
Numar turisti 2014	10,160	25,964	1,793	6,349	4,248	2,173	50,687
Numar turisti 2013	9,614	21,140	2,002	9,820	3,997	2,909	49,482
Diferente 2014/2013	546	4,824	-209	-3,471	251	-736	1,205
% 2014/2013	105.68%	122.82%	89.56%	64.65%	106.28%	74.70%	102.44%
% 2013/ Parteneri	19.43%	42.72%	4.05%	19.85%	8.08%	5.88%	100%
% 2014/ Parteneri	20.04%	51.22%	3.54%	12.53%	8.38%	4.29%	100%

Explicatii	Tratament	Agentii	Straini	Cont propriu	Alti beneficiari	Online	Sejur mediu
							TOTAL
Sejur Mediu 2014	16.00	5.77	9.07	3.17	6.00	3.76	7.53
Sejur Mediu 2013	18.00	5.73	8.71	2.90	5.31	3.68	7.42
Diferente 2014/2013	-2.00	0.04	0.36	0.27	0.69	0.08	0.11

In anul 2014 , gradul mediu de ocupare a crescut la 59,10 % , superior celui inregistrat in anul 2013 , de 55,21 %.

Analiza circulatiei turistice pe principalii parteneri se prezinta astfel:

1. Contractarea cu Casa Nationala de Pensii Publice

In anul 2014 , la tratament am realizat 161.883 zile turist fata de 161.120 zile turist bugetate si 172.212 zile turist realizate in anul 2013, cu o realizare de 100,47% a prevederilor bugetare.

Am urmarit cu atentie derularea acestui contract si am intreprins masuri pentru realizarea integrala a acestuia in comparatie cu prevederile bugetare . Urmare nealocarii locurilor bugetate la Complexul Hotelier Bran Brad Bega, am inregistrat un deficit de 18.000 zile turist in perioada 03.04-07.07.2014 . Contractul s-a derulat cu 3 luni mai tarziu urmare perioadei lungi de contestatii, ceea ce a determinat ca in plin sezon la Complexul Hotelier Bran Brad Bega sa nu avem disponibilitate pentru suplimentarea contractului .

Realizarea circulatiei turistice pe total CNPP se datoreaza suplimentarilor realizate la hotelurile din statiunea Saturn .

2. Contractarea cu agentile de turism tour-operatoroare

Pentru anul 2014 , THR a incheiat contracte directe cu marii tour-operatori care au retele de revanzatori.

La turism intern s-au realizat de 149.897 zile turist fata de 162.006 zile turist prevazute in buget si 121.176 zile turist realizate in anul 2013 , ceea ce a determinat o crestere cu 28.721 zile turist, respectiv 23,70% fata de anul 2013, si o realizare a prevederilor bugetare de 92,53 % in conditiile in care cresterea bugetata a fost de 33,69% fata de anul 2013.

Prin schimbarea politici tarifare si de contractare s-au creat conditii stimulative pentru agentile tour-operatoroare:

- facilitati pentru familii cu copii:

- programul “inscrieri timpurii”;
- plafonarea la maxim 18% a comisioanelor de vanzari la agentii fata de tarifele din contract ;
- necomisionarea serviciilor de alimentatie publica de catre beneficiar , pentru acestea prestatorul acordand un comision de 13% ;
- acordarea de discount-uri suplimentare (de volum) la sfarsitul sezonului.

Pentru stimularea vanzarilor am lansat mai multe oferte speciale si anume:

- Oferta de Paste lansata pentru perioada 18.04 – 23.04.2014;
- Oferta zile gratuite de vacanta” – lansata in mai pentru sejururi de minim 5 nopti la care se acorda gratuitate exclusiv la cazare pentru ultima zi din sejur. Oferta este valabila pentru sejururile ce au inceput pana la data de 21.06.2014 si cele ce vor incepe dupa data de 21.08.2014;
- Oferta speciala “ 1 Mai la mare “ lansata pentru perioada 30.04 – 05.05.2014 ;
- „Oferta de Rusalii” – lansata in luna iunie, valabila in perioada 06.06-10.06.2014
- Oferta liniara lansat pentru perioda iunie – septembrie 2014;
- „Litoralul pentru toti”, editia de primavara 05.05 – 15.06.2014 si editia de toamna pentru perioda 01.09 – 15.09.2014;
- Oferta verii” – lansata in luna mai pentru hotelurile slab contractate, fapt ce a generat cresterea gradului de ocupare la aceste hoteluri .

De asemenea ne-am in scris in programele nationale lansate de catre FPTR si OPTBR, respectiv „Litoralul pentru toti”, „Decada balneara”, „O saptamana de refacere”, „ Hai la bai „.

Pe componenta de **turism extern** s-au realizat 16.268 zile turist fata de 18.658 zile turist bugetate si realizate in anul 2013, cu un grad de realizare de 87,19%, pe fondul scaderii generale a circulatiei turistice la extern pe litoral.

3. Contractarea cu alti beneficiari

Si in anul 2014 am incheiat contracte cu parteneri traditionali prin care s-au realizat 25.465 zile turist in raport cu 26.711 zile turist bugetate si 21.257 zile turist realizate in anul 2013 , ceea ce reprezinta 95,34 % fata de prevederile bugetare si superioara celei realizate in sezonul trecut (119,80%).

4. Vanzarile pe cont propriu si online (prin intermediul site-urilor de rezervari)

Urmare faptului ca hotelurile au fost contractate si valorificate cu turisti sositi cu bilete CNPP prin suplimentarea contractului, concomitent cu cresterea circulatiei turistice pe segmentul agentii de turism, am realizat 28.318 zile turist fata de 45.299 zile turist bugetate si 39.195 zile turist realizate in anul 2013, cu o realizare de 62,51 % a prevederilor bugetare si 72,22% fata de anul 2013, nerealizarea inregistrandu-se in principal pe lipsa disponibilitatilor in varful de sezon , cand de altfel cererea nu a putut fi onorata.

Si in anii viitori vom avea in vedere adaptarea politicii tarifare si de contractare cu cerintele pietei, crearea de conditii stimulativ pentru agentilele tour-operator, cu acordarea de discount-uri de volum, facilitati pentru familii cu copii, politica pentru inscrierile timpurii, s-au negociat

comisioanele de vanzari cu agentiile, precum si cedarea de comisioane pentru stimularea vanzatorilor si crearea de avantaje produsului la vanzare, in special la serviciile de alimentatie publica, unde in anul precedent am inregistrat o scadere semnificativa fata de anii precedenti . Avem in vedere derularea de oferte speciale menite sa asigure o crestere a circulatiei turistice, precum si o adaptare permanenta a produsului turistic la evolutia pietei.

b) Descrierea situatiei concurentiale, a ponderii pe piata a serviciilor si a principalilor competitori

Societatea isi desfasoara activitatea intr-o zona in care principala activitate o reprezinta chiar activitatea companiei, respectiv prestarea serviciilor de cazare, alimentatie publica, agrement, atractia principala reprezentand-o plaja si calitatea apei de imbaiere a Marii Negre, precum si calitatile curative ale principalelor resurse naturale de cura balneara, namolul sapropelic de Techirghiol, apa lacului Techirghiol, apa mezotermală sulfuroasa, apa de mare si aerosolii marini.

Zona are cea mai mare concentrare de capacitati turistice, reprezentand mai mult de jumatate din capacitatea de cazare nationala, ceea ce creaza un climat puternic concurential, dar si de interdeterminare, dezvoltarea individuala generand cresterea atractivitatii zonei, ceea ce a determinat organizarea companiilor in patronate care sa stabileasca obiective comune si parteneriate cu autoritatile locale.

Concurenta reala o reprezinta piata externa cu produse similare, politica tarifara facand diferenta, identificand in acest sens piata litoralului bulgaresc ca si concurent.

Piata bulgareasca are ca atu nivelul sensibil mai scazut al tarifelor prestatilor corelat cu o piata asezata pe alte nivele de preturi, o fiscalitate mai redusa in special TVA-ul de 9% atat la cazare cat si la alimentatie publica fata de 24% in tara noastra.

In anul 2015 s-a armonizat politica fiscala , respectiv cota de TVA la serviciile de alimentatie publica , aceasta modificare a politicii fiscale va determina cresterea atractivitatii pachetelor turistice ale litoralului romanesc, cu o crestere corespunzatoare a circulatiei turistice si a veniturilor.

Societatea are o podere importanta in piata de cca 12.80 % fiind puternic ancorata in piata cu produse personalizate atat la intern cat si la extern detinand peste 50% din piata romaneasca a celui mai mare tour-operator extern din piata romaneasca, Thomas Cook, cel de-al doilea operator mondial din turism.

c) Descrierea oricarei dependente semnificative a societatii fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii

Produsele turistice ale THR au o arie de distributie nationala, fiind disponibile pe toate canalele de distributie (agentii de turism, site-uri, vanzari directe, etc.). Ca urmare, disparitia unui partener nu va afecta semnificativ distributia produsului turistic.

O pondere importanta o reprezinta clientul Casa Nationala de Pensii Publice. Avand in vedere faptul ca achizitiile publice ale acestui partener se fac pentru pensionarii din sectorul public, neachizitionarea de catre Casa a acestor servicii nu anuleaza cererea de consum. Tratarea sanatatii fiind un proces necesar si continuu, produsul se va aseza pe alte canale de distributie, astfel incat consumatorul sa poata ajunge sa achizitioneze produsul necesar.

Corelat cu faptul ca produsul nostru de tratament balnear este personalizat, cunoscut si probat in piata, nu vom intampina dificultati majore, cu impact negativ asupra veniturilor in cazul in care unul din partenerii nostrii principali s-ar retrage din piata.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul societatii comerciale

a) Referitor la resusele umane in anul 2014, comparativ cu anul 2013, evolutia personalului a fost urmatoarea:

Nr. crt.	Indicator	Nr. mediu in 2013	Nr. mediu in 2014	Nr. la 31.12.2014
1	Nr. personal permanent din care:	130	125	124
a	Personal TESA	43	43	43
b	Personal operativ	87	82	81
2	Nr. personal sezonier	239	204	29
3	Total personal	369	329	153

Fata de anul 2013 se constata o scadere a numarului mediu de personal cu 9,75% urmare externalizarii serviciilor de paza prin introducerea sistemului de monitorizare a activelor din patrimoniu.

Situatia in dinamica a salariilor brute comparativ cu veniturile realizate se prezinta astfel:

Nr. crt.	Indicator	2013	2014	%
1	Cheltuieli salarii brute(lei)	5.112.635	5.024.112	98,27
2	Numar mediu salariat	369	329	89,16
3	Productivitatea muncii(lei/angajat)	76.308	89.848	117,74
4	Salariul mediu brut lunar realizat(lei)	1.155,62	1.274,00	110,25
5	Salariu mediu brut pe economie	2.223	2.298	103,38
6	Salariu minim brut pe economie(lei)	800	900	112,50

Cheltuielile salariale brute au avut o evolutie proportionala cu gradul de realizare a veniturilor din activitatea de baza , o evolutie similara avand si indicatorul numar mediu de salariat , cu o scadere mai accentuata determinata de introducerea sistemului centralizat de monitorizare a securitatii patrimoniului , productivitatea muncii avand o crestere de 17,74 %. Indicatorul salariu mediu brut a inregistrat o crestere de 10,25%, in principal pe seama cresterii salariului minim pe economie data fiind ponderea mare a personalului operativ retribuit la acest nivel.

Din comparatia salariului brut realizat pe societate cu salariul mediu brut pe economie , respectiv 1.274 lei fata de 2.298 lei se constata ca salariul mediu brut realizat pe companie este mult sub cel mediu pe economie , reprezentand 55 % , motivat pe de-o parte de structura personalului , avand pondere cei cu salarii mici , pe de alta parte de caracterul sezonier al activitatii , ceea ce determina posibilitati reduse de remunerare.

b) Raporturile dintre manager si salariatii se bazeaza pe comunicare, implicare si spirit de echipa, respectandu-se regulile si procedurile de lucru stabilite prin reglementarile interne, fisa postului, fara a exista elemente conflictuale, fiind reglementate prin contractul colectiv de munca si contracte individuale de munca.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator .

Activitatea de bază a T.H.R.Marea Neagra S.A. se desfasoara cu respectarea legislatiei in vigoare privind cerintele de protectie a mediului, obtinandu-se autorizatiile de mediu necesare pentru fiecare tip de activitate si pe fiecare punct de lucru.

Societatea a identificat toate activitatile sale care au un posibil impact asupra mediului si le-a reglementat conform standardelor de mediu SR EN ISO 14001:2005 prin procedurile proprii.

In prezent nu exista si nici nu se preconizeaza litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

Societatea este intr-o permanenta cautare de solutii pentru reducerea costurilor, dar si pentru atragerea de noi clienti. Societatea a implementat solutii alternative de productie a energiei electrice , respectiv a energiei termice pentru prepararea apei calde menajere cu energie solara , solutia fiind in expansiune.Totadata , avand in vedere faptul ca administratia locala a finalizat investitia de alimentare cu gaz a statiunilor , compania are in vedere racordarea centralelor termice si a blocurilor alimentare la reseaua de gaze , cu impact pozitiv asupra mediului inconjurator precum si a utilizarii eficiente a resurselor financiare .

De asemenea , societatea este in curs de de implementare a sistemului informatic integrat pentru toate unitatile de cazare si alimentatie publica pe care il detine cu sistemele informatice ale principalilor parteneri (Casa Nationala de Pensii Publice, agentiile tour-operator), astfel incat sa obtinem in timp real informatii cu privire la valorificarile pachetelor turistice si realocarea lor in functie de solicitari precum si reconfigurarea politicii tarifare si de vanzare.

In anul 2014, societatea a efectuat investitii semnificative in valoare de **8.848.166** lei, dintre care cele mai importante au fost: finalizarea sectiei de hidroterapie de la Baza de Tratament a Complexului Bran, Brad, Bega , finalizarea modernizarii Hotelul Prahova , modernizarea a 66 de bai din Hotelul Aida, modernizarea usilor la Hotelul Balada , lucrari de hidroizolatii , lucrari de deviere conducte apa de mare , dotari si echipamente specifice.

Investitiile au fost efectuate in cadrul urmatoarelor obiective:

Nr. Crt.	Obiective de investitii	Realizat la 31.12,2014(lei)
1	Extindere Baza de Tratament Complex Bran, Brad, Bega	3,159,745
2	Modenizare Hotel Prahova -lucrari instalatii sanitare si mobilier	2,580,464
3	Alte modernizari in complexele hoteliere	1.993.909
7	Echipament IT + soft	271,826
8	Alte lucrari si dotari de natura investitiilor	842,222
	Total investitii fara TVA	8,848,166
	TVA	1,748,093
	Total investitii	10,596,259

Pentru finantarea investitiilor s-au utilizat urmatoarele surse proprii de finantare:

Explicatii	Valoare (lei)
Cash-flow generat de vanzarea de active cu plata integrala/rate, dupa plata impozitului pe profit	4.578.405
Amortizare	6.017.854
Surse proprii de finantare	10.596.259

Sumele incasate din vanzarile de active au fost utilizate exclusiv pentru finantarea investitiilor societatii.

O prima prioritate a fost modernizarea capacitatiilor de cazare si alimentatie publica.

A doua prioritate a fost legata de reducerea costurilor de operare prin modernizarea centralelor termice (inclusiv prin utilizarea de panouri solare), modernizarea spalatorii ce deserveste intreaga societate, dar si de informatizarea unitatiilor de cazare si alimentatie publica, prin implementarea unui sistem integrat de gestiune hoteliera si de restaurant.

A treia prioritate a fost legata de extinderea si modernizarea bazelor de tratament, ceea ce ne-a permis sa crestem ponderea turismului de tratament in cadrul serviciilor vandute.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Conducerea societatii a asigurat si asigura un management prudent al riscului de lichiditate, urmarind in permanenta asigurarea de numerar suficient, astfel incat sa faca fata la timp platilor ajunse la scadenta .

Specificul activitatii desfasurate, determina expunerea societatii la o varietate de riscuri cu caracter general dar si riscuri specifice activitatii si pietei financiare pe care se opereaza. Riscul este definit ca posibilitatea de a se inregistra deviatii nefavorabile in rezultate fata de un nivel asteptat, datorita unor fluctuatii aleatorii. Riscurile semnificative reprezinta riscurile cu impact insemnat asupra situatiei patrimoniale si/sau reputationale ale societatii.

Scopul evaluarii riscurilor este acela de a identifica nivelul de semnificatie si efectele riscurilor asumate de societate in activitatea investitionala.

In activitatea desfasurata, societatea se poate confrunta cu riscuri necontrolabile, care in general sunt asociate unor factori externi precum conditiile macroeconomice, schimbari legislative, schimbari legate de mediul concurential etc. De regula insa, societatea se confrunta cu riscuri controlabile, pentru care sunt adoptate politici si proceduri de administrare activa (analiza, monitorizare si control). Aceste riscuri sunt asociate unor factori interni precum natura activitatii desfasurate, complexitatea structurii organizatorice, calitatea personalului etc.

Principalele riscuri la care este expusa societatea, sunt:

- riscul valutar
- riscul de rata a dobanzii
- riscul de credit
- riscul de lichiditate
- riscul operational

Riscul valutar

Societatea este usor expusa fluctuatiilor cursului de schimb valutar, in principal in cazul disponibilitatilor detinute in valuta, creantelor si obligatiunilor in alte valute, precum si creantelor si obligatiilor in lei, dar care prin contracte sunt consolidate in raport cu alte valute, de regula in EURO si/sau USD. Ponderea tranzactiilor efectuate sau consolidate in alte valuta este mica, astfel ca acest risc nu are un impact prea mare

Riscul de rata a dobanzii

Fluxurile de numerar operationale ale societatii sunt afectate de variatiile ratei dobanzilor, in principal in cazul liniilor de credit contractate in functie de rata ROBOR. In ultimii ani rata de referinta ROBOR a avut un trend relativ constant, ceea ce face ca acest risc sa fie redus. De asemenea, pentru a vinde o parte din active, societatea a incheiat contracte de vanzare cu plata in rate, la care dobanda este calculata in functie de rata ROBOR, astfel ca am redus riscul de rata de dobanda.

Riscul de credit

Riscul de credit este reprezentat de riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor financiare. THR Marea Neagra SA a vândut active cu plată în rate, pentru care calculează și încasează dobânzi. Restul de pret aferent contractelor și dobânzile aferente sunt garantate cu ipotecă constituită asupra activelor în favoarea THR, astfel ca riscul de neîncasare este redus.

Riscul de lichiditate

Lichiditatea reprezintă capacitatea societății de a-și asigura fondurile necesare pentru îndeplinirea tuturor obligațiilor sale de plată directe și indirecte, la un pret rezonabil în orice moment. Riscul de lichiditate este riscul actual sau potențial la care ar putea fi supuse profiturile și capitalul societății în urma imposibilității acesteia de a-și îndeplini obligațiile de plată la momentul scadenței. Societatea a urmărit permanent să asigure un echilibru între sursele sale de finanțare și nevoile sale pe termen scurt, astfel ca a avut în permanență lichidități pentru îndeplinirea obligațiilor financiare. Societatea întocmește lunar previziuni ale cash-flowului pentru perioade ce variază de la 6 luni la un an, astfel ca poate detecta din timp o eventuală lipsă de lichidități și poate lua măsuri în consecință.

Riscul operational

Riscul operational este definit ca riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate din cauza unor factori interni cum ar fi derularea inadecvată a unor activități interne, existența unui personal sau a unor sisteme necorespunzătoare sau din cauza unor factori externi cum ar fi condițiile economice, schimbări pe piața de capital, progrese tehnologice. Riscul operational este inerent tuturor activităților Societății.

Politicile definite pentru administrarea riscului operational au luat în considerare fiecare tip de evenimente ce poate genera riscuri semnificative și modalitățile de manifestare a acestora, pentru a elimina sau diminua pierderile de natură financiară sau reputațională.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

Unul din produsele cu potențial mare de creștere în viitor este turismul balnear. Unitățile societății sunt situate în stațiuni cu factori naturali de cură. Societatea a identificat această oportunitate și a obținut licențe de exploatare a acestor resurse naturale, extinzându-și capacitatea bazelor de tratament, astfel încât să putem face față cererii de astfel de servicii.

Acest segment al turismului balnear ne va ajuta să atragem turiști și din străinătate, în special din zona europeană. Directiva Europeană nr. 24/2011 statuează drepturile pacienților în cadrul asistenței medicale transfrontaliere, asigurând cadrul legal pentru a fi garantate drepturile cetățenilor europeni de a beneficia de servicii medicale în toate țările Uniunii Europene. Una din preocupările principale ale societății este de a atrage acest segment de turiști.

O altă direcție de dezvoltare este turismul de agrement, care constituie o prioritate pentru companie, având în stadiu de proiectare reamenajarea mediului ambiental, inclusiv dezvoltarea facilităților de agrement. O preocupare majoră a societății o reprezintă extinderea canalelor de distribuție. Societatea este într-o continuă căutare de noi clienți, și consolidarea relațiilor de piață cu clienții actuali.

2. Activele corporale ale societății comerciale

2.1. Principalele capacități de cazare și alimentație publică ale societății, aflate în circuitul turistic în anul 2014, constau în :

Unități de cazare

- 2 hoteluri de 4*, cu o capacitate totală de 992 locuri de cazare

- 7 hoteluri de 3*, cu o capacitate totala de 3.220 locuri de cazare
- 14 hoteluri de 2*, cu o capacitate totala de 3.624 locuri de cazare

Unitati de alimentatie publica

- 2 restaurante de 4*, cu o capacitate totala de 1.440 locuri
- 7 restaurante de 3* , cu o capacitate totala de 3.855 locuri
- 13 restaurante de 2*, cu o capacitate totala de 6.938 locuri
- 1 bufet de 2* cu o capacitate totala de 170 locuri
- 2 bufete de 1 * cu o capacitate totala de 150 locuri
- 2 baruri de zi de 4* cu o capacitate totala de 120 locuri
- 7 baruri de zi de 3* cu o capacitate totala de 466 locuri
- 2 baruri de zi de 2* cu o capacitate totala de 152 locuri

Unitati de agrement

- 3 aqua park-uri: Complex Bran-Brad-Bega, Balada si Cleopatra cu o capacitate totala de 850 locuri.

Unitati de tratament balnear

- 4 baze de tratament: Complex Bran-Brad-Bega, Hora, Balada si Sirena cu o capacitate totala de 5.350 proceduri pe zi.

In total, societatea a avut in anul 2014 in circuitul turistic 7.836 locuri de cazare si 13.291 locuri de alimentatie publica.

Categ. clasif	Eforie Nord		Eforie Sud		Neptun		Venus		Saturn		Total general	
	unitati	cap	unitati	cap	unitati	cap	unitati	cap	unitati	cap	unitati	locuri
****	1	438	0	0	0	0	0	0	1	554	2	992
***	0	0	0	0	1	652	1	262	5	2306	7	3220
**	3	554	3	672	0	0	2	420	6	1978	14	3624
Total cazare	4	992	3	672	1	652	3	682	12	4838	23	7836

Categ. clasif	Eforie Nord		Eforie Sud		Neptun		Venus		Saturn		Total general	
	unitati	cap	unitati	cap	unitati	cap	unitati	cap	unitati	cap	unitati	locuri
Restaurante												
****	2	600	0	0	0	0	0	0	1	840	3	1440
***	0	0	0	0	1	770	0	0	6	3085	7	3855
**	1	900	2	828	0	0	3	1358	5	3852	11	6938
Total Restaurante	3	1500	2	828	1	770	3	1358	12	7777	21	12233
Categ. clasif	Eforie Nord		Eforie Sud		Neptun		Venus		Saturn		Total general	
	unitati	cap	unitati	cap	unitati	cap	unitati	cap	unitati	cap	unitati	locuri
Baruri de zi												
****	1	80	0	0	0	0	0	0	1	40	2	120
***	0	0	0	0	1	106	0	0	6	360	7	466
**	1	120	0	0	0	0	0	0	1	32	2	152
Total baruri	2	200	0	0	1	106	0	0	8	432	11	738

de zi												
Bufete												
**	0	0	0	0	0	0	0	0	1	170	1	170
*	0	0	1	60	0	0	0	0	1	90	2	150
Total bufete	0	0	1	60	0	0	0	0	2	260	3	320
Total alimentatie publica	5	1700	3	888	2	876	3	1358	22	8469	35	13291

2.2 Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor societatilor comerciale

Activele detinute de societate au o vechime de peste 45 de ani, in general fiind construite in perioada 1968-1972. Activele aflate in circuitul turistic detin certificate de clasificare si autorizatii legale de functionare , indeplinind cerintele legale pentru categoria de confort respectiv.

O parte dintre active au fost modernizate in ultimii 10 ani, fiind ridicat gradul de confort de la una sau doua stele la trei si patru stele. Lucrarile efectuate au fost de anvergura, cuprinzand inclusiv consolidari, astfel ca la acestea se inregistreaza un grad de uzura mai mic decat vechimea lor.

O particularitate a activitatii o reprezinta existenta in patrimoniu a unor unitati productive si auxiliare in conservare si altele cu functionare partiala, care greveaza activitatea de baza si rezultatul economic, dat fiind necesarul investitional si lipsa acuta a fondurilor, piata scazuta a pietei imobiliare si implicit posibilitatea redusa a valorificarii activelor aprobate la vanzare prin strategia companiei.

Aceste active genereaza atat cheltuieli fixe, cat si cheltuieli variabile necesare conservarii, cheltuielile fixe de natura impozitelor si taxelor, fiind amendate de Codul Fiscal, cu cote intre 1,8 – 20 % aplicate asupra valorii contabile a cladirilor si asupra terenurilor libere aferente acestor active.

Pentru optimizarea acestor costuri, am prevazut functionarea partiala a unor active acolo unde este posibil, rezultatul fiind evident negativ, dar varianta cea mai buna pentru companie.

2.3 Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale.

Principalele litigii legate de dreptul de proprietate al societatii asupra activelor corporale , respectiv terenuri, sunt referitoare la:

- Teren in suprafata de 547 mp – Lot 41 din Saturn
- Teren in suprafata de 2,8 ha din Saturn
- Teren in suprafata de 417 mp aferent Hotelului Ancora
- Teren Restaurant Venus din Eforie Nord
- Teren in suprafata de 197 mp aferent Biroului Tehnic Eforie

In toate aceste litigii , THR este parte si a formulat actiuni in aparare pe rolul instantelor judecatoresti competente si societatea intreprinde toate diligentele pentru apararea dreptului de proprietate a patrimoniului.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. Precizarea pietelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Este o societate detinută public, conform terminologiei prevăzută în Legea 297/2004 privind piața de capital, fiind înregistrată la Comisia Națională a Valorilor Mobiliare – Oficiul pentru evidența valorilor mobiliare.

Acțiunile THR Marea Neagra S.A. sunt listate la categoria a II-a a Bursei de Valori București începând din 15 august 2002, având simbolul "EFO". În ultima zi de tranzacționare a anului 2014, respectiv 30.12.2014, la închiderea Bursei de Valori, acțiunile THR Marea Neagra SA erau cotate la valoarea de 0,0588 lei/acțiune, față de 0,063 lei/acțiune la 31.12.2013. În cursul anului, la Bursa de Valori București s-au încheiat tranzacții pentru un număr de 12.849.346 acțiuni (aproape la jumătate față de anul anterior), valoarea acestor tranzacții fiind de 761.387 lei, partea tranzacționată fiind pe segmentul de 23% detinut de alți acționari .

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor convenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

În anul 2012, Adunarea Generală a Acționarilor a decis distribuirea de dividende în valoarea totală de 1.042.109,89 lei, respectiv 0,0018 lei/acțiune, restul profitului fiind utilizat pentru constituirea de rezerve legale și rezerve pentru dezvoltarea societății.

În anul 2013, acționarii societății au stabilit ca profitul obținut să fie utilizat pentru repartizările stabilite expres de lege, iar restul profitului net să rămână la dispoziția societății pentru finanțarea investițiilor.

Pentru anul 2014 se va face propunere de repartizare la dividende în valoare de 2.026.325,00 lei , restul profitului fiind repartizat pentru constituirea rezervelor legale și repartizări la fondul de dezvoltare al societății.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.

Societatea nu a achiziționat niciodată acțiuni proprii.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă detinute de filiale.

Societatea este acționar unic la SC Balneoterapia Saturn SRL, fiind singura filială detinută. Balneoterapia Saturn SRL nu deține nicio acțiune emisă de THR Marea Neagra SA.

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

Societatea nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. Conducerea societății comerciale

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății comerciale și a următoarelor informații pentru fiecare administrator:

a) Societatea este administrată de un Consiliu de Administrație format din trei membri numiți de către Adunarea Generală a Acționarilor. Pe toată durata anului 2014, componenta Consiliului de Administrație a fost următoarea:

- Lucian Ionescu - Presedinte
- Titus Prescure - Membru
- Nicolae Butoi - Membru

Toți membrii Consiliului au fost aleși la propunerea acționarului majoritar S.I.F. Transilvania.

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator;

Nu este cazul.

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale;

DI. Lucian Ionescu, președintele Consiliului de Administrație, deține 10.000 acțiuni emise de companie.

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

Persoanele afiliate societății THR Marea Neagră SA sunt:

- SIF Transilvania SA societatea ce deține 77,71 % din acțiunile emise de THR Marea Neagră SA;
- Balneoterapia Saturn SRL societate la care SC THR Marea Neagră SA deține 100% din părțile sociale emise;

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale. Pentru fiecare, prezentarea următoarelor informații:

Conducerea executivă este asigurată de către directorul general, dna Linica Stan.

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă;

Directorului general, are încheiat cu societatea un contract de conform prevederilor Legii 31/1990 privind societățile comerciale, contract ce expiră la data de 30.01.2015.

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive ;

Nu este cazul

d) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

Din cadrul conducerii executive, doamna Linica Stan deține un număr de 20.736 acțiuni.

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si îndeplini atributiile în cadrul emitentului.

Nu este cazul

5.Situatia financiar-contabilă

In anul 2014, THR Marea Neagra SA a avut organizata contabilitatea conform OMF 881/2012 si OMF 1286/2012 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele internationale de raportare financiara, aplicabile societatilor comerciale ale caror valori sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata. Prin aceste ordine, s-a statuat ca societatile ale caror titluri de valoare sunt cotate pe piata reglementata, printre care se numara si THR Marea Neagra SA au obligatia sa intocmeasca situatiile financiare conforme cu actele normative sus mentionate.

Situatiile financiare au fost auditate de catre S.C. A.B.A. Audit S.R.L. Timisoara.

Situatia in dinamica a principalelor posturi de activ la 31.12.2014 prin comparatie cu elementele similare din anii 2012 si 2013, se prezinta astfel:

lei

ACTIV	Valoarea la 31.12.2012 (lei)	Valoarea la 31.12.2013 (lei)	Valoarea la 31.12.2014 (lei)	Variatia 2014/2013 (%)	Pondere 2014 in total active (%)
Imobilizari necorporale	65,576	19,791	1,872	9.46	0.00
Imobilizari corporale	222,637,376	214,213,924	201,232,493	93.94	87.98
Investitii imobiliare	1,654,202	3,109,159	3,351,613	107.80	1.47
Imobilizari financiare	2,000	2,000	2,000	100.00	0.00
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	224,359,154	217,344,874	204,587,978	94.13	89.45
Stocuri	1,260,752	1,239,024	929,254	75.00	0.41
Creante	11,490,200	11,213,048	4,437,101	39.57	1.94
Investitii pe termen scurt	1,336	1,336	1,336	100.00	0.00
Disponibilitati banesti	1,205,170	244,113	11,381,547	4,662.42	4.98
Active detinute pentru vanzare	492,709	11,437,218	7,350,672	64.27	3.21
Cheltuieli in avans	25,410	42,462	34,954	82.32	0.02
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	14,475,576	24,177,201	24,134,863	99.82	10.55
TOTAL ACTIV	238,834,730	241,522,075	228,722,841	94.70	100.00

In cadrul activelor societatii ponderea cea mai mare o au activele imobilizate (89%), in special terenurile si cladirile iar activele circulante reprezinta 10,55%.

La data de 31.12.2014 , constatam o scadere de 5.80 % fata de anul 2013 si 8% fata de anul 2012 , inregistrandu-se active imobilizate in valoare de 204.587.978 lei , fata de 217.344.924 lei la 31.12.2013 si 224.359.154 lei in anul 2012.

Analizand in structura , imobilizarile corporale reprezinta 89 % din totalul activelor imobilizate , scaderea lor determinand scaderea activelor imobilizate totale. Soldul activelor imobilizate la 31.12.2014 a fost influentat pozitiv prin intrarea in patrimoniu a investitiilor realizate in anul 2014 de circa 19.747.000 lei si iesiri din patrimoniu din care principale fiind amortizarea

mijloacelor fixe aferente exercitiului , vanzari de active (terenuri Nunta zamferei , Sat Vacanta Dunarea , Alee acces Cocorul), reclassificarii activelor imobilizate ca active detinute pentru vanzare , respectiv Hotelului Alfa si Hotelul Beta cu terenurile aferente si diferentelor negative din reevaluare urmare deprecierii valorii juste.

Cresterea activelor imobilizate este data de valoarea investitiilor realizate in anul 2014 .

Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS) impun reclassificarea unor active in functie de modul lor de utilizare.

Activele clasificate ca investitii imobiliare, respectiv pentru inchiriere au fost evaluate de un expert evaluator in vederea prezentarii valorii juste a proprietatii la data intocmirii situatiilor financiare .Cresterea valorii juste a activelor reclassificate ca investitii imobiliare a fost recunoscuta în contul de profit și pierdere

La activele circulante se constata o mentinere la acelasi nivel fata de anul anterior .

In structura , analiza comparativa a stocurilor aferente investitiilor in curs sunt mai mici decat cele de anul trecut , fiind proportionale cu volumul si graficul de efectuare a investitiilor programate ale acestui an.

De asemenea , observam o reducere a activelor detinute pentru vanzare incadrate la categoria stocuri de la 11,437,218 lei in anul 2013 la 7,350,672 in anul 2014 urmare vanzarii Complexelor Pajura, Cocorul si Vile Balea, Lacul, Mara cu terenurile aferente , societatea reclassificand in anul 2014 in categoria active detinute pentru vanzare Hotelul Alfa si Hotelul Beta cu terenurile aferente .

Scaderea nivelului stocului comparativ cu inceputul anului este determinata de utilizarea stocurilor achitionate pentru investitiile efectuate.Creantele societatii se compun in principal din ratele aferente vanzarilor de active cu plata in rate (rate in valoare de 2.331.581,71 lei ce au scadente finale dupa 01.01.2015) si din creante fata de bugetul de stat reprezentate de TVA de recuperat de 1.537.227,10 lei (ca urmare a investitiilor si a achizitiilor efectuate , scaderea lor fiind pe de-o parte din recuperarea TVA iar pe de alta parte a ajungerii la scadenta a contractelor de vanzare –cumparare a activelor cu plata in rate).

In anii 2011-2012, societatea a vandut portofoliul de actiuni detinute pentru vanzare, astfel ca a mai ramas doar un pachet mic de actiuni necotate la bursa.

Cresterea disponibilitatilor banesti in anul 2014 se explica prin incasarea din vanzarea activelor detinute pentru vanzare realizate in trimestrul IV.

In anul 2014, posturile de pasiv au avut urmatoarea evolutie:

lei

PASIV	Valoarea la 31.12.2012 (lei)	Valoarea la 31.12.2013 (lei)	Valoarea la 31.12.2014 (lei)	Variatia 2014/2013 (%)	Pondere in total pasive (%)
Capital social	57,894,994	57,894,994	57,894,994	100.00	25.31
Prime de capital	1,895,814	1,895,814	1,895,814	100.00	0.83
Rezerve	14,611,664	16,589,616	17,573,064	105.93	7.68
Diferente din reevaluare	113,810,334	112,827,249	99,523,391	88.21	43.50
Rezultatul reportat	41,084,182	42,067,267	40,008,329	95.11	17.49
Rezultatul exercitiului	3,154,284	714,345	5,794,927	811.22	2.53
Alte elemente similare capitalurilor	-11,576,216	-11,315,159	-10,858,900	95.97	-4.75
TOTAL CAPITALURI PROPRII	220,875,055	220,674,126	211,831,619	95.99	92.59
DATORII PE TERMEN MEDIU si LUNG	11,584,898	11,600,039	10,813,150	93.22	4.73
TOTAL DATORII PE TERMEN SCURT	6,374,777	9,530,348	6,128,072	64.30	2.68
TOTAL PASIV	238,834,730	241,804,513	228,772,841	94.61	100.00

In cadrul elementelor de pasiv, ponderea cea mai mare o au capitalurile proprii (aproximativ 92,60 %), capitalul social reprezentand 25,31% din totalul pasivelor societatii , diferentele din reevaluare 43,50% iar alte elemente din reevaluare sunt reflectate in pasivul societatii urmare aplicarii standardelor de raportare financiara.

Nu au fost modificari la capital social si prime de capital , rezervele legale au crescut prin repartizarea profitului exercitiului . Diferentele din reevaluare s-au redus in anul 2014 pe seama vanzarilor de active si a reasezarii valorii imobilizarilor corporale la valoarea justa .

Mentionam ca reevaluarile efectuate dupa data de 01.01.2004 (data intrarii in vigoare a codului fiscal) nu sunt recunoscute fiscal, astfel ca diferentele din reevaluare rezultate sunt recunoscute din punct de vedere fiscal ca si elemente similare veniturilor pe masura amortizarii imobilizarilor corporale si iesirii lor din patrimoniu. Pentru aceste diferente temporare dintre valoarea contabila si cea fiscala, IAS 12 impune calcularea unui impozit pe profit amanat, care diminueaza valoarea capitalurilor proprii (cuprins in tabelul de mai sus la rubrica alte elemente similare capitalurilor) si se adauga la datorii.

Rezultatul raportat creste fata de anul precedent in principal pe seama transferarii surplusului realizate aferent activelor vandute reevaluarii patrimoniale .

Datoriile pe termen lung provin in principal din impozitul pe profit amanat in valoare de 10.813.150 lei. Acest impozit nu este exigibil, urmand a fi recunoscut ca datorie platibila, pe masura amortizarii imobilizarilor sau a iesirii lor din patrimoniu.

Datoriilor pe termen scurt sunt constituite din datorii comerciale, salariale, fiscale si de alta natura, cu scadente dupa 01.01.2015 , societatea neinregistrand datorii restante.

Rezultatul exercitiului

lei

Indicator	2012	2013	2014	Indice 2014 / 2013 (%)
Venituri din cazare	15,729,114	15,021,252	17,231,591	114.71
Venituri din alimentatie publica	10,397,667	9,361,993	8,731,786	93.27
Venituri din chirii	379,817	315,110	367,410	116.60
Alte venituri incluse in cifra de afaceri	3,861,350	3,459,371	3,229,158	93.35
Venituri din imobilizari cedate si active detinute pentru vanzare	11,979,723	1,941,321	15,665,455	806.95
Alte venituri	1,057,973	2,359,698	2,376,573	100.72
Venituri din variatia stocurilor	212,702	176,277	147,476	83.66
Total venituri din exploatare	43,618,345	32,635,022	47,749,448	146.31
Cheltuieli privind stocurile	7,441,741	6,822,407	6,095,482	89.35
Cheltuieli privind utilitatile	3,086,335	2,649,877	2,171,376	81.94
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	6,695,658	7,127,826	6,858,048	96.22
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea imobilizarilor	6,448,073	6,266,089	6,017,854	96.04
Cheltuieli cu imobilizarile cedate si active detinute pentru vanzare	8,174,984	1,237,320	9,566,378	773.15
Cheltuieli cu alte impozite si taxe	1,373,659	1,508,456	2,619,201	173.63
Cheltuieli cu prestatiile externe	5,780,739	5,527,207	5,450,762	98.62
Alte cheltuieli	337,970	368,487	1,048,666	284.59
Total cheltuieli din exploatare	39,339,158	31,507,668	39,827,767	126.41

Rezultatul din exploatare	4,279,187	1,127,354	7,921,681	702.68
Venituri financiare	711,036	1,835,835	314,746	17.14
Cheltuieli financiare	760,826	1,992,406	575,732	28.90
Rezultatul financiar	-49,790	-156,572	-260,986	-
Rezultatul Inainte de Impozitare	4,229,397	970,782	7,660,695	789.13
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	1,013,181	0	1,886,183	-
Cheltuieli cu impozitul pe profit amanat	61,932	256,437	0	-
Venituri aferente impozitului pe profit amanat	0	0	20,413	-
Rezultatul NET	3,154,284	714,345	5,794,926	81,22

Din punct de vedere al naturii activitatii care a generat profit in anul 2014, se pot identifica doua mari categorii de activitati: activitatea de baza a societatii, care a asigurat 20,60% din veniturile realizate si activitatea de vanzare de active conform strategiei aprobate de Adunarea Generala a Actionarilor de restructurare a societatii, care reprezinta 79,40% din veniturile societatii. In functie de cele doua componente ale activitatii societatii, veniturile si cheltuielile se prezinta astfel:

Lei

Indicator	2012	2013	2014	Indice 2014 / 2013 (%)
Venituri activitatea de baza	32,349,658	32,529,536	32,419,153	99.66
Cheltuieli activitatea de baza	31,925,000	32,262,755	30,837,120	95.58
Profit brut din activitatea de baza	424,658	266,781	1,582,033	593.01
Venituri vanzari de active	11,979,723	1,941,321	15,665,455	806.95
Cheltuieli vanzari de active	8,174,984	1,237,320	9,566,378	773.15
Profit brut din vanzari de active	3,804,739	704,001	6,099,077	866.34
Venituri totale	44,329,380	34,470,857	48,084,608	139.49
Cheltuieli totale	40,099,984	33,500,075	40,403,499	120.61
Profit brut	4,229,397	970,782	7,681,109	791.23
Impozit pe profit	1,075,113	256,437	1,886,183	735.53
Profit net	3,154,284	714,345	5,794,926	811.22

Activitatea de baza a generat un profit de 1.582.033 lei, iar activitatea de vanzari de active a generat un profit brut din active imobilizate si active circulante de 6.099.077 lei.

Comparativ cu prevederile bugetare si realizarile anului anterior, capitolele de venituri si cheltuieli aferente celor doua activitati de baza ale societatii se prezinta astfel:

Lei

Indicator	2013	BVC	2014	Indice 2014 / 2013 (%)	Indice 2014 / BVC (%)
Venituri activitatea de baza	32,529,536	34,357,932	32,419,153	99.66	94.36
Cheltuieli activitatea de baza	32,262,754	33,600,555	30,837,120	95.58	91.78
Profit brut din activitatea de baza	266,782	757,377	1,582,033	593.01	208.88
Venituri vanzari de active	1,941,321	7,296,000	15,665,455	806.95	214.71
Cheltuieli vanzari de active	1,237,320	3,327,238	9,566,378	773.15	287.52
Profit brut din vanzari de active	704,000	3,968,762	6,099,077	866.35	153.68

Venituri totale	34,470,857	41,653,932	48,084,608	139.49	115.44
Cheltuieli totale	33,500,075	36,927,793	40,403,499	120.61	109.41
Profit brut	970,782	4,726,139	7,681,109	791.23	162.52
Impozit pe profit	256,437	1,269,858	1,886,183	735.53	148.53
Profit net	714,345	3,456,281	5,794,926	811.22	167.66

Dupa cum se observa, societatea a realizat veniturile si cheltuielile activitatii de baza la nivel prevazut in BVC, realizand un profitul din activitatea de baza in proportie de 208,88% fata de prevederile bugetare. La vanzari de active, gradul de realizare a profitului este de 153,68 % si se datoreaza in principal vanzarilor unor active in luna decembrie 2014 .

Concluzionand, la finele anului 2014, THR Marea Neagra SA a inregistrat un profit brut de 7,681,109 lei , la nivelul de 162,52% din profitul brut prevazut de Bugetul de venituri si cheltuieli aprobat de AGA. Acestui profit ii corespunde un profit net de 5,794,927 lei, fata de 3,456,281 lei cat era stabilit prin Bugetul de venituri si cheltuieli , cu o rata a profitului de 15,97 % . .

Finantarea activitatii

In cursul anului 2014, S.C. THR Marea Neagra S.A. si-a finantat activitatea prin utilizarea surselor proprii de finantare, precum si prin contractarea a doua linii de credit in valoare de 16.292.000 lei si a unui credit de investitii de 1,000,000 lei , care pana la finele anului au fost acoperite integral. Liniile de credit au fost utilizate pentru finantarea activitatii si a lucrarilor de investitiiefectuate in semestrul I. 2014.

In ceea ce priveste onorarea obligatiilor de plata, societatea nu inregistreaza debite restante, platile fiind efectuate in termenul scadentelor prevazute in contracte, respectiv la termenele legale pentru datoriile fata de bugetul statului.

6. Guvernanta corporativa

Consiliul de Administratie s-a intrunit lunar in sedinte, potrivit prevederilor Legii 31/1990 republicata si ori de cate ori a fost nevoie , atributiile acestuia fiind prevazute in Actul constitutiv.

Consiliul de Administratie a monitorizat performantele operationale si financiare ale conducerii executive prin intermediul indicatorilor si criteriilor de performanta stabiliti in Bugetul de venituri si cheltuieli si a altor programe aprobate.

Pe parcursul anului 2014 activitatea administratorilor a fost concentrata pe realizarea obiectului de activitate al societatii in conformitate cu hotararile AGA, prevederile legale si prevederile Actului Constitutiv.

Una din preocuparile constante ale administratorilor a fost cresterea vanzarilor prin dezvoltarea compartimentului de vanzari, identificarea de noi clienti si fidelizarea clientilor traditionali. De asemenea, s-a avut in vedere imbunatatirea politicii de promovare a produselor turistice, prin lansarea de oferte speciale si oferte customizate pentru categorii specifice de turisti.

De asemenea, Consiliul de administratie s-a preocupat de vanzarile de active, aproband preturile minime si conditiile de vanzare a acestor active. Societatea a cautat activ potentiali clienti, a organizat licitatii publice si a efectuat o publicitate adecvata unor astfel de tranzactii.

Unul din obiectivele Consiliul de administratie este de a intabula toate proprietatile imobiliare ale societatii. In anul 2014, acest proces s-a accelerat, astfel ca la finele anului, terenurile intabulate reprezentau peste 98,52% din suprafata terenurilor aflate in proprietatea societatii si estimam ca in anul 2015, toate terenurile si cladirile societatii vor fi intabulate.

Litigiile societatii sunt monitorizate sistematic de Consiliul de administratie, astfel ca fiecare sedinta a consiliului a avut pe ordinea de zi cel putin un punct referitor la principalele litigii ale

societatii. Consiliul de administratie a analizat optiunile pe care societatea le are in aceste cauze si, unde a fost cazul, a angajat case de avocatura specializate in astfel de litigii.

In cadrul societatii sunt organizate doua comitete, cu urmatoarele componente:

- Comitetul de audit: Lucian Ionescu si Prescure Titus
- Comitetul de remuneratii: Prescure Titus si Butoi Nicolae

Societatea este administrata in sistem unitar, conducerea executiva a societatii fiind asigurata de catre doamna Linica Stan in calitate de Directorul General. Atributiile Directorului General sunt clar stabilite fiind prevazute in contractul de mandat incheiat cu societatea.

In cadrul societatii exista implementat un sistem de control intern, pentru principalele activitati fiind stabilite proceduri de lucru. Controlul intern se asigura la toate nivelele, in cadrul societatii fiind organizat un birou de control financiar intern si de gestiune.

Activitatea de audit intern a fost externalizata, in acest sens fiind incheiat un contract cu S.C. MAN-CO S.R.L. Bucuresti. Auditul intern este in directa subordonare a Consiliului de Administratie.

Societatea nu a aderat la un Cod de Governanta Corporativa, urmand a aproba un cod propriu in viitorul apropiat.

Raportarile contabile ale societatii sunt intocmite de catre biroul contabilitate si sunt verificate de catre contabilul sef al societatii. Dupa efectuarea verificarilor, raportarile financiare sunt transmise spre aprobare directorului general si Consiliului de administratie.

Societatea inregistreaza la data de 31.12.2014 un capital social in valoare de 57.894.993,9 lei, capital social subscris si varsat, reprezentand un numar de 578.949.939 actiuni nominative, ordinare, dematerializate si indivizibile cu o valoare nominala de 0,1 lei/actiune. Societatea respecta astfel prevederile articolului 10 din Legea 31/1990 privind societatile comerciale, cu privire la nivelul minim al capitalului social pentru societatile pe actiuni. Toate actiunile pot fi tranzactionate liber la Bursa de Valori Bucuresti, fara limitari cu privire la detinerea de titluri de valoare necesitatea de a obtine aprobarea emitentului sau a altor detinatori de valori mobiliare. Societatea nu a achizitionat niciodata actiuni proprii.

In cursul anului 2014 capitalul social nu s-a modificat, structura actionarilor la 31.12.2014 comunicata de Depozitarul Central SA prin adresa nr. 1149/13.01.2015 este urmatoarea:

Actionari	%	Numar actiuni	Valoare capital (lei)
SIF Transilvania S.A.	77,71%	449.920.140	44.992.014,00
A.V.A.S.	0,09%	516.915	51.691,50
Alti actionari persoane juridice	14,35%	83.098.239	8.409.823,90
Alti actionari persoane fizice	7,85%	45.414.645	4.541.464,50
TOTAL	100,00%	578 .949. 939	57 .894 .993,90

Societatea nu are scheme de acordare de actiuni salariatilor si nu exista restrictii privind drepturile de vot. De asemenea, nu are cunostinta de acorduri intre actionari care pot avea ca rezultat restrictii referitoare la transferul valorilor mobiliare si/sau a drepturilor de vot.

Numirea sau inlocuirea membrilor consiliului de administratie, precum si modificarea actelor constitutive se fac conform prevederilor legale, fara ca societatea sa aiba reguli speciale in acest sens. Pana in prezent propunerile de membri in consiliul de administratie s-au facut de catre actionarul majoritar, numirea fiind hotarata de catre Adunarea Generala a Actionarilor. Presedintele consiliului de administratie este ales prin vot de catre membrii consiliului de administratie.

Membrii consiliul de administratie nu au atributii cu privire la emiterea sau rascumparea actiunilor. In contractul de administrare se prevede ca daca societatea sau administratorii, intrerup executarea mandatului, fara just temei, prin revocare sau renuntare, vor raspunde fata de cealalta parte de eventualele pagube produse.

Societatea nu are acorduri care intra in vigoare, se modifica sau inceteaza in functie de modificarea controlului societatii.

Sedintele Adunarilor generale ale actionarilor se desfasoara astfel:

- se verifica lista de prezenta a actionarilor, capitalului social pe care il reprezinta fiecare si constatarea indeplinirii cerintelor legale si a prevederilor Actului Constitutiv pentru tinerea adunarii generale.
- se prezinta punctele de pe ordinea de zi a convocatorului si se supun la vot;
- Hotararile AGA se iau prin vot deschis, cu exceptia numirii administratorilor si auditorului financiar pentru care este obligatoriu votul secret.
- se verifica rezultatul voturilor si se consemneaza in procesul verbal al sedintei.

Conform prevederilor din Legea 31/1990 si ale statutului societatii, AGOA are urmatoarele atributii principale:

- a) sa discute, sa aprobe sau sa modifice situatiile financiare anuale, pe baza rapoartelor prezentate de consiliul de administratie si de auditorul financiar, si sa fixeze dividendul;
- b) sa aleaga si sa revoce membrii consiliului de administratie, sa numeasca sau sa demita auditorul financiar si să fixeze durata minima a contractului de audit financiar;
- c) sa fixeze remuneratia convenita pentru exercitiul in curs membrilor consiliului de administratie;
- d) sa se pronunte asupra gestiunii consiliului de administratie;
- e) sa stabileasca bugetul de venituri si cheltuieli si, dupa caz, programul de activitate, pe exercitiul financiar urmat;
- f) sa hotarasca gajarea, inchirierea sau desfiintarea uneia sau a mai multor unitati ale societatii.

Actionarii au drepturi nepatrimoniale (dreptul de a participa la adunarile generale ale actionarilor, dreptul de vot, dreptul de informare) si drepturi patrimoniale (dreptul la dividende si dreptul de a instraina actiunile).

7. Concluzii si propunerea de repartizarea profitului societatii

In anul 2014 compania si-a desfasurat activitatea in conformitate cu prevederile actului constitutiv , a hotararilor AGA , a BVC , cu respectarea legislatiei in vigoare privind organizarea si reflectarea in contabilitate a activitatii specifice precum si a reglementarilor pietei de capital.

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale a Actionarilor repartizarea profitului net al societatii obtinut in anul 2014, in valoare de 5.794.926,78 lei astfel:

- La rezerva legala conform art. 183 din Legea 31/1990 a societatilor comerciale, republicata: 317.638,23 lei;
- Distribuirea de dividende actionarilor 2.026.325,00 lei;
- Repartizarea la alte rezerve 3.450.963,55 lei;

**PRESEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
EC. LUCIAN IONESCU**