

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii: **Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagra S.A.**

Sediul social: Mangalia, Str. Lavrion, Nr.29, jud. Constanta, Romania
Cod unic de înregistrare: 2980547

Raport cu privire la situațiile financiare

Opinii

1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății **Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagra S.A.** („Societatea”), care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2021, situația rezultatului global, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2021 se identifică astfel:

Activ net/Total capitaluri proprii:	356.150.196 lei
Profitul net al exercițiului financiar:	51.128.844 lei

Opinia cu rezerve asupra poziției financiare

3. În opinia noastră, cu excepția efectelor și a efectelor posibile ale aspectelor prezentate în secțiunea *Bazele opiniei cu rezerve asupra poziției financiare* a raportului nostru situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2021, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (“OMFP 2844/2016”).

Imposibilitatea exprimării unei opinii asupra situației rezultatului global, situației modificărilor capitalurilor proprii și situației fluxurilor de trezorerie

4. Din cauza aspectelor descrise în paragraful „*Bazele imposibilității exprimării unei opinii asupra situației rezultatului global, situației modificărilor capitalurilor proprii și situației fluxurilor de trezorerie*” și în paragraful „*Bazele pentru opinia cu rezerve asupra poziției financiare*”, noi nu am fost în măsură să obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a exprima o opinie de audit cu privire la situația rezultatului global, la situația modificărilor capitalurilor proprii și la situația fluxurilor de trezorerie ale Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagra S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2021, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (“OMFP 2844/2016”).

Bazele pentru opinia cu rezerve asupra poziției financiare

5. Situațiile financiare nu includ suma de 4.827 mii lei, reprezentând accesorii rezultate în urma controlului privind taxele locale finalizat în cursul exercițiului 2021, așa cum este prezentat în Nota 24 - Active și datorii contingente. Astfel, datoria fiscală curentă a fost diminuată și rezultatul cumulat - curent și reportat - a fost majorat cu suma menționată anterior. Societatea nu ne-a pus la dispoziție maniera de alocare a impactului menționat anterior pentru rezultatul curent și rezultatul reportat. Astfel nu am fost în măsură să determinăm acele ajustări necesare asupra rezultatului curent și rezultatului reportat.

6. Situațiile financiare includ impozit amânat datorie cu soldul de 38.564 mii lei la 31 decembrie 2021 (13.150 mii lei la 31 decembrie 2020) și impozit pe profit - creanța - cu soldul de 566 mii lei la 31 decembrie 2021 (110 mii lei la 31 decembrie 2020). Societatea nu ne-a pus la dispoziție informații suficiente și adecvate privind valorile fiscale ale imobilizărilor corporale și investițiilor imobiliare. Urmare celor menționate anterior, noi nu am fost în măsură să determinăm acele ajustări necesare a fi efectuate asupra soldurilor impozitului amânat, impozitului curent, rezultatului curent și rezultatului reportat. Opinia noastră cu privire la situațiile financiare ale perioadei curente este, de asemenea, modificată ca urmare a efectului posibil asupra comparabilității dintre cifrele perioadei curente și cifrele corespondente ale exercițiului precedent.

7. Am desfășurat auditul în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European („Regulamentul”) și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde și reglementări sunt descrise detaliat în secțiunea Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare din acest raport. Suntem independenți față de Societate conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA și reglementările europene în vigoare) și conform cu cerințele etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare din România, inclusiv Regulamentul și legea. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră cu rezerve referitoare la poziția financiară.

Bazele imposibilității exprimării unei opinii asupra situația rezultatului global, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie

8. Situațiile financiare ale exercițiului financiar 2021 includ veniturile din cazare și din alimentația publică în sumă de 37.590 mii lei. Această sumă este cu 631 mii lei mai mare decât suma rezultată din evidențele operaționale. Societatea nu ne-a pus la dispoziție informații suficiente și adecvate privind diferența menționată anterior. Societatea nu ne-a pus la dispoziție informații suficiente și adecvate privind analiza corelației dintre evidențele operaționale și veniturile din cazare și din alimentația publică pentru exercițiul 2020. Urmare celor menționate anterior, noi nu am fost în măsură să determinăm dacă sunt necesare ajustări asupra veniturilor din cazare și din alimentația publică. Opinia noastră cu privire la situațiile financiare ale perioadei curente este, de asemenea, modificată ca urmare a efectului posibil asupra comparabilității dintre cifrele perioadei curente și cifrele corespondente ale exercițiului precedent.

9. Situațiile financiare ale exercițiului 2020 includ investiții imobiliare cu soldul de 25.514 mii LEI și active deținute în vederea vânzării cu soldul de 24.858 mii lei, înregistrate conform raportului de reevaluare întocmit la 31 decembrie 2020, precum și construcții utilizate direct de către companie cu soldul de 104.648 mii lei înregistrate conform raportului de reevaluare întocmit la 31 decembrie 2019. Rapoartele de evaluare menționate mai sus au utilizat exclusiv metoda costului de înlocuire pentru clădiri aflate în componența investițiilor imobiliare, activelor destinate vânzării și a activelor utilizate direct de companie, fără a avea în vedere metode de randament sau metoda comparațiilor de piață.

Societatea nu ne-a pus la dispoziție informații suficiente și adecvate pentru a analiza respectarea criteriilor de recunoaștere conforme cu IFRS 5 „Activele imobilizate deținute pentru vânzare și activități întrerupte” la 31 decembrie 2020.

Situațiile financiare cuprind rezerve din reevaluarea imobilizărilor corporale în suma de 194.982 mii lei la 31 decembrie 2021 (102.066 mii lei la 31 decembrie 2020) incluzând diferențe din reevaluarea activelor imobilizate recunoscute la valoarea netă totală a rezultatului reevaluării, fără a ține cont de diferențele negative rezultate la nivelul fiecărei imobilizări care ar fi putut influența rezultatul curent de la data fiecărei reevaluări.

Deoarece soldul inițial al activelor menționate anterior sunt luate în calcul la stabilirea situației rezultatului global, situației modificărilor capitalurilor proprii și situației fluxurilor de trezorerie al exercițiului 2021 noi nu am fost în măsură să determinăm dacă sunt necesare ajustări ale rezultatului exercițiului prezentat în situația rezultatului global, rezultatului reportat și rezervei din reevaluare ale exercițiului 2021 prezentate

in situația modificării capitalurilor proprii precum și asupra fluxurilor de trezorerie nete prezentate în situația fluxurilor de trezorerie. Opinia noastră cu privire la situațiile financiare ale perioadei curente este, de asemenea, modificată ca urmare a efectului posibil asupra comparabilității dintre cifrele perioadei curente și cifrele corespondente.

Aceste aspecte împreună cu cele menționate în paragraful „*Bazele pentru opinia cu rezerve asupra poziției financiare*”, au condus la imposibilitatea obținerii de probe de audit suficiente și adecvate în vederea exprimării unei opinii asupra rezultatului global, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie.

Aspectele cheie de audit

10. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare individuale în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte. În afara aspectelor menționate în „*Bazele pentru opinia cu rezerve asupra poziției financiare*” și „*Bazele imposibilității exprimării unei opinii asupra situația rezultatului global, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie*” am stabilit ca nu există alte aspecte cheie de audit ce trebuie comunicate în raportul nostru.

Evidențierea unor aspecte

11. Atragem atenția asupra *Notei 8 - Imobilizări Corporale*, conform căreia la 31 decembrie 2021, situațiile financiare includ terenuri în suma de 1.001 mii lei cu suprafața de 5.137 mp care nu sunt înregistrate în registrul de carte funciara al unităților administrativ teritoriale aferente. Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

12. Atragem atenția asupra *Notei 24 - Active și Datorii Contingente*, conform căreia la 31 decembrie 2021, Societatea are în derulare litigii semnificative. Impactul asupra situațiilor financiare individuale este incert și nu poate fi cuantificat în stadiul actual al litigiilor. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu acest aspect

Alte aspecte

13. Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.

14. Raportul de audit al exercițiului financiar 2020 a fost efectuat de alt auditor, care a emis o opinie fără modificări.

Alte informații - Raportul Administratorilor

15. Conducerea este responsabilă pentru Alte informații. Acele Alte informații includ Raportul administratorilor, care include și declarația nefinanciară, precum și Raportul de Remunerare, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportam dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMFP 2844/2016, punctele 15-19, respectiv 39-42, din Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară.

În ceea ce privește Raportul de remunerare, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu prevederile Legii privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață nr. 24/2017 („Legea 24/2017”), articolul nr. 107.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMFP 2844/2016, punctele 15-19, respectiv 39-42, din Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară.
- c) Raportul de Remunerare nu a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu prevederile Legii 24/2017, art. 107 alin. (1) și alin. (2) lit. c).

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2021, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare

16. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP nr. 2844/2016, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

17. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectele referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea principiul continuității activității ca bază a contabilității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

18. Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

19. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în

mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

20. Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern;
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății;
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere;
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității;
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă;

21. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

22. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

23. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor însărcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanță în cadrul auditului asupra situațiilor financiare din perioada curentă și, prin urmare, reprezintă aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul nostru de audit, cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a aspectului respectiv sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

24. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor Nr.1 din data de 22.04.2021 să audităm situațiile financiare ale Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagra S.A. pentru exercițiile financiare încheiate în

perioada 31 decembrie 2021 - 31 decembrie 2022. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de un an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31.12.2021.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Comitetului de Audit al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea audiată;
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Raport privind conformitatea cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei (Standardul Tehnic de Reglementare privind Formatul Unic European de Raportare Electronica sau ESEF)

25. Am efectuat o misiune de asigurare rezonabilă asupra conformității cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei aplicabil situațiilor financiare incluse în raportul financiar anual ale Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagra S.A. (Societatea) astfel cum sunt prezentate în fișierele digitale ce conțin codul unic 254900ZQWGZ3URKG8W35. (Fișierele Digitale).

Responsabilitatea conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru Fișierele Digitale întocmite în conformitate cu ESEF

26. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF. Aceasta responsabilitate include:

- proiectarea, implementarea și menținerea controlului intern relevant pentru aplicarea ESEF;
- asigurarea conformității dintre Fișierele Digitale și situațiile financiare care vor fi publicate în conformitate cu Ordinul nr. 2844/2016 cu modificările ulterioare.

27. Persoanele însărcinate cu guvernanta sunt responsabile cu supravegherea întocmirii Fișierelor Digitale în conformitate cu ESEF.

Responsabilitatea auditorului pentru auditul Fișierelor Digitale

28. Avem responsabilitatea de a exprima o concluzie cu privire la măsura în care situațiile financiare incluse în raportul financiar anual sunt în conformitate cu ESEF, în toate aspectele semnificative, în baza probelor obținute. Misiunea noastră de asigurare rezonabilă a fost efectuată în conformitate cu Standardul internațional privind Misiunile de Asigurare 3000 (revizuit), *Alte misiuni de asigurare decât auditurile sau revizuirile informațiilor financiare istorice* (ISAE 3000) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Audit și Asigurare.

29. O misiune de asigurare rezonabilă în conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obține probe cu privire la conformitatea cu ESEF. Natura, plasarea în timp și amploarea procedurilor selectate depind de raționamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscului de abateri semnificative de la dispozițiile prevăzute în ESEF, cauzate fie de fraudă sau de eroare. O misiune de asigurare rezonabilă include:

- obținerea unei înțelegeri a procesului de pregătire a Fișierului Digital în conformitate cu ESEF, inclusiv a controalelor interne relevante;
- reconcilierea Fișierelor Digitale cu situațiile financiare auditate ale Societății care vor fi publicate în conformitate cu Ordinul nr. 2844/2016 cu modificările ulterioare.
- evaluarea dacă toate situațiile financiare care sunt incluse în raportul financiar anual sunt întocmite într-un format XHTML valabil.

30. Considerăm că probele obținute sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o baza pentru concluzia noastră. În opinia noastră, situațiile financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 incluse în raportul financiar anual și prezentate în Fișierele Digitale respecta, în toate aspectele semnificative, cerințele ESEF.

31. În prezenta secțiune nu exprimăm o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice alta concluzie de asigurare privind situațiile financiare. Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare ale Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 este inclusă în secțiunea Raport cu privire la situațiile financiare de mai sus.

In numele

BDO AUDIT SRL

Victory Business Center, Str. Invingatorilor 24,

Bucuresti - Sector 3, Romania, 030922

Inregistrata in Registrul Public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu nr. FA18

Persoana semnatară:

Mircea Tudor

Inregistrat in Registrul Public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu nr. AF2566

Autoritatea pentru Supravegherea Publică
a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Firma de Audit: BDO AUDIT SRL
Registrul Public Electronic: FA18

București,

27 aprilie 2022



Autoritatea pentru Supravegherea Publică
a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: MIRCEA TUDOR
Registrul Public Electronic: AF2566