



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

CĂTRE, ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR

Prezentarea Bugetului de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2026

Pct 10. Vă prezentăm mai jos situația sintetică a indicatorilor prognozați pentru anul 2026

Nr. Crt.	Indicatori	Realizat la 31.12.2025	BVC 2026	Indici BVC 2026/Realizat 2025
0	1	2	3	4
1	A.1. Venituri din exploatare	62,456,502	43,920,900	70.32%
2	-venituri din locatii si inchirieri	13,878,617	11,754,900	84.70%
3	- alte venituri cuprinse in CA	972,305	285,000	29.31%
4	-alte venituri de exploatare	916,022	158,000	17.25%
5	- venituri din investitii imobiliare	7,812,121	0	0.00%
6	-venituri din vanzari de active	38,877,438	31,723,000	81.60%
7	A.2. Cheltuieli din exploatare	40,986,844	30,556,900	74.55%
8	-cheltuieli materiale	51,746	66,000	127.55%
9	-cheltuieli cu obiectele de inventar	199,144	1,000	0.50%
10	-cheltuieli cu utilitatile	235,502	20,500	8.70%
11	-cheltuieli privind prestatiile externe	3,111,340	2,639,800	84.84%
12	- cheltuieli cu reclama si protocol	43,010	35,000	81.38%
13	-cheltuieli impozitele si taxele	2,405,652	2,847,300	118.36%
14	-cheltuieli cu personalul	1,380,565	1,208,300	87.52%
15	- cheltuieli amortizare	796,543	330,000	41.43%
16	-alte cheltuieli de exploatare	127,830	50,000	39.11%
17	- cheltuieli cu provizioanele	-70,808	0	0.00%
18	cheltuieli din evaluarea la val justa a investitiilor imobiliare	5,545,075	0	0.00%
19	-cheltuieli cu vanzarile de active	27,161,221	23,359,000	86.00%
20	Profit din exploatare	21,469,658	13,364,000	62.25%
21	B.1. Venituri financiare	231,750	300,000	129.45%
22	B.2. Cheltuieli financiare	601,905	0	0.00%
23	Profit financiar	-370,155	300,000	-81.05%
24	Venituri totale, din care	62,688,253	44,220,900	70.54%
25	<i>Cifra de afaceri</i>	<i>14,850,922</i>	<i>12,039,900</i>	<i>81.07%</i>
26	Cheltuieli totale	41,588,749	30,556,900	73.47%
27	Profit brut total	21,099,504	13,664,000	64.76%



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

Nr. Crt.	Indicatori	Realizat la 31.12.2025	BVC 2026	Indici BVC 2026/Realizat 2025
0	1	2	3	4
1	Venituri de exploatare din activitatea operationala	23,579,065	12,197,900	131.26%
2	Cheltuieli de exploatare din activitatea operationala	13,825,623	7,197,900	52.06%
3	Profit brut de exploatare din activitatea operationala	9,753,442	5,000,000	51.26%
4	Venituri financiare	231,750	300,000	129.45%
5	Cheltuieli financiare	601,905	0	0.00%
6	Profit brut din activitatea financiara	-370,155	300,000	-81.05%
7	Venituri din vanzari de active	38,877,438	31,723,000	81.60%
8	Cheltuieli cu activele vandute	27,161,221	23,359,000	86.00%
9	Profit brut din vanzari de active	11,716,217	8,364,000	71.39%
10	Venituri totale	62,688,253	44,220,900	70.54%
11	Cheltuieli totale	41,588,749	30,556,900	73.47%
12	Profit brut	21,099,504	13,664,000	64.76%

Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2026 a fost fundamentat pe seama bugetării veniturilor din activitatea de închiriere.

La întocmirea bugetului de venituri și cheltuieli s-au avut în vedere următoarele premise:

- un nivel al **veniturilor totale de 44.220.900 lei**, din care:
 - o *venituri din activitatea de operațională - 12.197.900 lei*
 - o *venituri din vanzari de active - 31.723.000 lei*
 - o *venituri financiare – 300.000 lei*

- un volum al **cheltuielilor totale de 30.556.900 lei**, din care:
 - o *cheltuieli din activitatea operațională – 7.197.900 lei*
 - o *cheltuieli din activitatea de vânzări de active – 23.359.000 lei*
 - o *cheltuieli financiare – 0 lei*



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

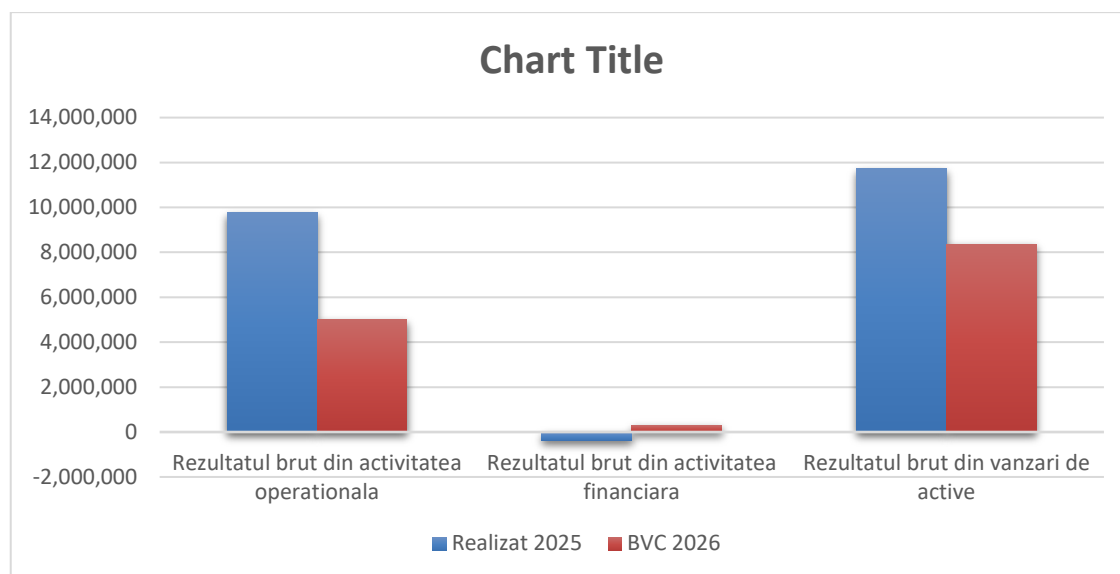
Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

- un rezultat brut în sumă de 13.664.000 lei, din care:

- rezultat brut din activitatea operationala – 5.000.000 lei
- rezultat brut activitatea de vanzari de active – 8.364.000 lei
- rezultat brut din activitatea financiara – 300.000 lei

Structura rezultatului bugetat pe 2026 comparativ cu realizatul anului 2025, este redată în graficul de mai jos



Bugetul de venituri și cheltuieli este structurat pe trei categorii de activități, și anume:

- **Activitatea operațională – de închiriere;**
- **Vânzarea de active;**
- **Activitatea financiară**



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

1. Activitatea operațională – de închiriere

1.1 Veniturile din activitatea operațională (închiriere active)

- La fundamentarea veniturilor activității operaționale s-a avut în vedere ratele aferente contractelor de închiriere, pentru activele închiriate, în valoare totală de 11.754.900 lei.

Se observă o scădere a veniturilor din chirii bugetate pentru anul 2026 cu 15,30 %, provenită din vânzarea Complexului Balada, Complexului Capitol (*pentru care s-au obținut venituri din chirii calculate până la data vânzării*), a vânzării Complexului Magura și Complexului Siret (*în ianuarie 2026 conform Hotărârii AGEA 2/14.10.2025*).

La capitolul *Alte venituri cuprinse în cifra de afaceri* - se observă o scădere semnificativă de la 972.305 lei realizat la 31.12.2025, la 285.000 lei bugetat pentru anul 2026. Scăderea acestor venituri au ca argument vânzarea Centralei Termice Siret (*precizăm că prin exploatarea activului se obțineau anual venituri de cca 630.000 lei*).

Veniturile din alte activități au fost prognozate la nivelul sumei de 158.000 lei, reprezentând în cea mai mare parte bonificația obținută de la SPIT Mangalia și Eforie ca urmare a plății integrale a impozitelor și taxelor locale, la 31 martie 2026.

1.2 Cheltuielile din activitatea operațională

Pentru cheltuielile din activitatea operațională s-a estimat un nivel de 7.197.900 lei.

La acest capitol s-a avut în vedere creșterile de prețuri și tarife comunicate în piață de către furnizorii de servicii.

- În acest sens, pentru anul 2026, **cheltuielile cu utilitățile** au fost estimate astfel încât să asigure un consum rezonabil cu energia electrică, cu apa -canal și gaze naturale, la sediul social;
- **Cheltuielile cu prestațiile externe**, în valoare totală de **2.639.800 lei**, s-au fundamentat, în principal, pe baza elementelor existente la acest moment, urmărindu-se realizarea unor tarife comparabile cu cele din anul 2025. În cadrul acestor cheltuieli



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

evidențiem următoarele prestații : 85.000 lei serviciile de audit statutar și audit intern, 128.000 lei cheltuielile cu închirierea sediului social și a plajei Saturn, 781.000 lei – cheltuieli reprezentând indemnizații CA și Director General, 500.000 lei – indemnizația variabilă pentru membri Consiliului de Administrație și Directorul General ca urmare a realizării indicatorilor de performanță, 102.500 lei servicii evaluare active - pentru stabilirea valorii juste în contabilitate, 200.000 lei cu servicii de evaluare și de cadastrare pe terenul Complexului Tosca, Complex Semiramis și Complex Narcis – Cleopatra, 100.000 lei – servicii de arhivare, 300.000 lei cheltuieli cu terții (*abonament programe contabilitate, servere, servicii colocare, mentenanța IT, servicii hosting, etc*), 204.000 lei - cheltuielile cu comisioane și onorarii, 100.000 lei - prime de asigurare, etc;

- **Cheltuielile cu personalul**, (*cheltuieli cu salariile personalului, cheltuielile societății cu salariile, cheltuielile sociale conf. art. 25 din Cod Fiscal, cheltuielile cu tichetele de masă acordate salariaților*) în valoare de 1.100.000 lei au fost fundamentate în scădere cu 13,91 % față de cheltuielile anului 2025, ca urmare a restrângerii activității generată de vânzarea de active.
- **Cheltuielile cu taxele și impozitele locale**, au fost prognozate în creștere cu 18,36 % față de realizatul la 31 decembrie 2025, ca urmare a eliminării reducerii de 50% pentru desfășurare activitate turistică < 6 luni (abrogat dec 2025).

Celelalte elemente de cheltuieli au fost bugetate într-un mod rezonabil cu nevoile firmei.

1.3 Rezultatul brut din activitatea operațională prognozat pentru anul 2026 este de 5.000.000 lei și reprezintă o bugetare de 51,26% față de realizatul anului 2025.

2. Vânzarea de active

2.1 La capitolul Venituri din cedarea de active, a fost prognozată suma de 31.723.000 lei, reprezentând venituri din vânzarea Complexului Siret din Saturn (*hotel, restaurant, centrala termică, teren și dotările de natura mijloacelor fixe*), Complex Măgura (*hotel, restaurant, piscină și centrală termică*), teren Depozit carburanți – Jupiter, Căsuțe Șincai și 2 terenuri din Sat Vacanță Dunărea (*aferele unor vile vândute cu ani în urmă*).



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

2.2 Cheltuielile cu vânzarea de active - a fost prognozată suma de 23.359.000 lei.

2.3 Rezultatul brut din vânzări de active prognozată pentru anul 2026 este de 8.364.000 lei .

3. Activitatea financiară

3.1 La capitolul Venituri financiare, a fost prognozată suma totală de 300.000 lei, fundamentată pe baza încasării dobânzilor la depozitele bancare constituite în 2026.

3.2 Cheltuielile financiare, pentru anul 2026 nu au fost prognozate cheltuieli de natură financiară.

3.3 Rezultatul brut din activitatea financiară prognozată pentru anul 2026 este de 300.000 lei.

În concluzie, **Rezultatul brut prognozată** pentru anul 2026, determinat pe baza elementelor prezentate mai sus, se concretizează într-un profit brut de **13.664.000 lei**, în structură pe activități prezentându-se astfel :

-Rezultat din activitatea de exploatare, din care:	5.300.000 lei
-Rezultat din activitatea operațională	5.000.000 lei
-Rezultat financiar	300.000 lei
-Rezultat din vânzări de active	8.364.000 lei

Președinte CA

Turcu Vasile Cosmin