

Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A.

Str. Traian, nr.1b, Lot 1, Parter, spațiul comercial nr.1 și nr.3
Eforie Nord

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Adunarea Generală a Acționarilor

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare individuale

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare individuale ale Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A. („Societatea”), cu sediul social în Eforie Nord, Str. Traian, nr.1b, Lot 1, Parter, spațiul comercial nr.1 și nr.3, care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2025 și situația rezultatului global, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifică astfel:
 - Activ net/Total capitaluri proprii 187.493.848 lei
 - Profit net 14.403.136 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă, sub toate aspectele semnificative, a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2025, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul încheiat la această dată, în conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991 republicată și cu prevederile cuprinse în OMFP nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiare cu modificările și completările ulterioare.

Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA), *Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”)* și Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „*Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare*” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice, conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

5. 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 în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

Aspectele principale care au fost luate în considerare au fost:

| Aspectul cheie de audit | Abordarea în cadrul misiunii de audit |
|---|--|
| <p>Evaluarea investițiilor imobiliare</p> <p>Așa cum se prezintă în cadrul notei 10 la situațiile financiare deține investiții imobiliare care sunt clasificate conform IFRS la valoare justă la data bilanțului. În acest sens Societatea obține rapoarte de evaluare întocmite de către un evaluator autorizat independent.</p> <p>Datorită semnificației, acesta este un aspect cheie de audit.</p> | <p>Procedurile noastre de audit asupra recunoașterii veniturilor din intermediere listate au inclus, fără a fi limitate la:</p> <ul style="list-style-type: none">• înțelegerea detaliată a procesului de tranzacționare de înregistrare a diferențelor din reevaluare• inspectarea rapoartelor de evaluare cu specialiști interni |
| <p>Recunoașterea veniturilor realizate</p> <p>Venitul este un indicator important utilizat pentru evaluarea performanței societății. Venitul se înregistrează atunci când vânzarea de servicii sau bunuri s-a realizat și toate riscurile economice au fost transferate către client. Venitul realizat în anul 2025 este generat din activitatea principală de închiriere a bunurilor imobiliare proprii. Datorită semnificației în cadrul situațiilor financiare luate în ansamblu, recunoașterea veniturilor a fost considerată ca o arie care are un efect semnificativ asupra strategiei noastre de audit și al alocării de resurse în procesul de planificare și executare.</p> | <p>Procedurile noastre de audit au inclus o verificare a procedurilor de control intern pentru procesul de înregistrare a veniturilor precum și alte proceduri care au inclus, fără a fi limitate la:</p> <ul style="list-style-type: none">• documentarea și evaluarea procesului de înregistrare și evaluare a veniturilor• verificarea perioadei de înregistrare a veniturilor în conformitate cu momentul realizării tranzacțiilor• testarea, pe bază de eșantion, a principalelor categorii de venituri |

Alte informații – Raportul Administratorilor

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare individuale 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 2025, 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 raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMFP nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiare.

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 individuale sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare individuale.
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMFP nr.2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiare.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025, 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 governanța pentru situațiile financiare

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

8. În întocmirea situațiilor financiare individuale, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și utilizarea contabilității pe baza continuității activității, 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.
9. Persoanele responsabile cu governanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

10. 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 Standardele Internaționale de Audit 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 cumulate, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare individuale.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare individuale, cauzată 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 individuale 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 general al situațiilor financiare individuale, 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.

12. Comunicăm persoanelor responsabile cu governanța, 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.
13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu governanța o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.
14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu governanța, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului 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 ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

15. Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor nr.8 la data de 29 aprilie 2025 să audităm situațiile financiare ale Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025 și 31 decembrie 2026. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de 2 ani.
16. Confirmăm că opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat 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 auditată.

17. Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

Raport privind conformitatea formatului electronic al situațiilor financiare individuale cu cerințele Regulamentului ESEF

Am efectuat o misiune de asigurare rezonabilă privind conformitatea situațiilor financiare individuale prezentate în format XHTML ale Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A. („Societatea”) pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2025 cu cerințele Regulamentului Delegat (UE) 2019/815 al Comisiei din 17 decembrie 2018, care completează Directiva 2004/109/CE a Parlamentului European și a Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare referitoare la specificarea unui format electronic unic de raportare („Regulamentul ESEF”).

Aceste proceduri vizează testarea formatului și verificarea faptului că formatul electronic al situațiilor financiare individuale (XHTML) corespunde situațiilor financiare individuale auditate, precum și exprimarea unei opinii privind conformitatea formatului electronic al situațiilor financiare individuale ale Societății pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2025 cu cerințele Regulamentului ESEF. În conformitate cu aceste cerințe, formatul electronic al situațiilor financiare individuale trebuie prezentat în format XHTML.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor însărcinate cu guvernarea

Conducerea Societății este responsabilă pentru conformitatea cu cerințele Regulamentului ESEF în ceea ce privește întocmirea formatului electronic al situațiilor financiare individuale în format XHTML și pentru asigurarea consecvenței între formatul electronic al situațiilor financiare individuale (XHTML) și situațiile financiare individuale auditate.

Responsabilitatea conducerii include, de asemenea, proiectarea, implementarea și menținerea unui sistem de control intern considerat necesar pentru a permite întocmirea situațiilor financiare individuale în format ESEF fără denaturări semnificative privind neconformitatea cu Regulamentul ESEF.

Persoanele însărcinate cu guvernarea sunt responsabile de supravegherea procesului de raportare financiară pentru întocmirea situațiilor financiare individuale, inclusiv aplicarea Regulamentului ESEF.

Responsabilitatea auditorului

Responsabilitatea noastră este de a exprima o opinie care oferă un nivel rezonabil de asigurare asupra conformității formatului electronic al situațiilor financiare individuale cu cerințele Regulamentului ESEF.

Am desfășurat o misiune de asigurare rezonabilă în conformitate cu Standardul Internațional privind Misiunile de Asigurare, altele decât auditul sau revizuirea informațiilor financiare istorice (ISAE 3000 revizuit). Acest standard ne solicită să respectăm cerințele etice, să planificăm și să efectuăm misiunea astfel încât să obținem o asigurare rezonabilă că formatul electronic al situațiilor financiare individuale ale Societății este întocmit, sub toate aspectele semnificative, în conformitate cu Regulamentul ESEF. Natura, momentul și amploarea procedurilor selectate depind de raționamentul profesional, inclusiv de evaluarea riscurilor de neconformitate semnificativă cu cerințele Regulamentului ESEF, fie ca urmare a fraudei, fie a erorii. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu garantează că o misiune de asigurare desfășurată în conformitate cu ISAE 3000 (revizuit) va detecta întotdeauna neconformitățile semnificative atunci când acestea există.

Independența și managementul calității

Aplicăm Standardul Internațional privind Controlul Calității 1 (ISQC 1) – Managementul calității pentru firmele care efectuează audituri sau revizuri ale situațiilor financiare, precum și alte misiuni de asigurare și servicii conexe, care impune proiectarea, implementarea și operarea unui sistem de management al calității, inclusiv politici și proceduri privind respectarea cerințelor etice, standardelor profesionale și cerințelor legale și de reglementare aplicabile.

Ne-am menținut independența și confirmăm că am respectat cerințele etice și de independență prevăzute în Codul de Etică al Consiliului pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (IESBA), inclusiv Standardele Internaționale de Independență.

Rezumatul procedurilor efectuate

Obiectivul procedurilor planificate și efectuate a fost de a obține o asigurare rezonabilă că formatul electronic al situațiilor financiare individuale este întocmit, sub toate aspectele semnificative, în conformitate cu cerințele Regulamentului ESEF. În cadrul evaluării noastre privind conformitatea formatului electronic de raportare (XHTML) al situațiilor financiare individuale ale Societății cu cerințele Regulamentului ESEF, am menținut scepticism profesional și am aplicat raționamentul profesional. De asemenea, am efectuat următoarele:

- am obținut o înțelegere a controlului intern și a proceselor legate de aplicarea Regulamentului ESEF în ceea ce privește situațiile financiare individuale ale Societății, inclusiv întocmirea acestora în format XHTML
- am testat validitatea formatului XHTML aplicat
- am verificat dacă formatul electronic al situațiilor financiare individuale (XHTML) corespunde situațiilor financiare individuale auditate

Concluzie

Pe baza procedurilor efectuate, opinia noastră este că formatul electronic al situațiilor financiare individuale este întocmit, sub toate aspectele semnificative, în conformitate cu cerințele Regulamentului ESEF.

Nr. JPA#277
23 martie 2026
București

În numele,
JPA Audit și Consultanță S.R.L.
Auditor înregistrat ASPAAS FA319



Florin Toma
Auditor înregistrat ASPAAS AF1747

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit:
JPA AUDIT & CONSULTANȚĂ S.R.L.
Registrul Public Electronic: **FA 319**

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: **FLORIN TOMA**
Registrul Public Electronic: **AF 1747**