



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 vărsat : 57.600.848,70 lei
www.thrmareaneagra.ro

Raportul Consiliului de Administrație al THR Marea Neagră SA aferent situațiilor financiare întocmite la 31.12.2023 (neauditare)

Raportul anual conform : Legii contabilității nr. 82/1991, OMFP 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de raportare financiară, Legii 24/2017 privind piața de capital și Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare

Denumirea societății comerciale: **Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A.**

Sediul social: **str. Traian nr.1B, parter, Eforie Nord**

Numărul de telefon/ fax: **0241 751656**

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

Număr de ordine în Registrul Comerțului: **J13/696/1991**

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: **Bursa de Valori București**

Capitalul social subscris și vărsat înregistrat la ONRC Constanta: 32.555.999,70 lei

Capitalul social înscris la Depozitarul Central: 57.600.848,70 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială: acțiuni nominative, ordinare, dematerializate și indivizibile cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune.

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

1.1. a) Descrierea activității de bază

Domeniul principal de activitate al Societății, conform cod CAEN și Actului constitutiv al societății, este prestarea de servicii turistice de cazare, alimentație publică și agrement, cod CAEN-5510.

Urmare Hotararilor AGOA nr.8 și 9 din 29.11.2022 precum și Hotararii nr.2 a AGOA din 13.03.2023 s-a decis schimbarea strategiei de dezvoltare și restructurare aprobată prin Hotararea A.G.O.A nr. 3/22.04.2020, în sensul închirierii sau vânzării întregului patrimoniu al societății, lucru concretizat în anul 2023 prin închirierea activelor Complex Narcis-Cleopatra, Complex Tosca, Complex Cerna, Complex Hora, Complex Balada, complex Vraja Marii, Bufet Narcis, Gradinita Hora, Bai reci Namol, complex Semiramis și vânzării Complexului Venus din Eforie Nord, Grupului Gospodaresc Jupiter și Grupului Gospodaresc Eforie Nord + ateliere.

Acest lucru conduce la renunțarea, cel puțin în anul 2023, la activitatea de prestare servicii turistice.

Prin urmare, activitatea preponderentă efectiv desfășurată în anul 2023 a fost cea de închiriere a bunurilor imobiliare proprii, cod CAEN 6820.



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud. Constanța
Tel: +40-241-751-656 Tel: +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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

b) Data de înființare a societății

Societatea comercială s-a înființat la data de 05.03.1991, având numele de S.C. Eforie S.A.

Societatea și-a schimbat denumirea din Eforie S.A. în T.H.R. Marea Neagră S.A. în anul 2005, conform Încheierii judecătorești delegat la Oficiul Registrului Comerțului Constanța numărul 10.687/24.01.2005, iar în cursul anului 2010, societatea și-a mutat sediul social în Mangalia, Str. Lavrion nr. 29, jud. Constanța.

La data prezentului raport adresa sediului social al THR Marea Neagra SA este Eforie Nord, str. Traian nr.1B, parter, conform încheierii nr.6209/04.03.2024 urmare Hotararii AGEA nr.1 din 20.02.2024.

THR Marea Neagră SA are ca formă de administrare sistemul unitar, administrarea societății fiind realizată în anul 2023 de către un Consiliu de Administrație.

c) Descrierea fuziunilor și reorganizărilor semnificative

În Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor nr. 4 din 12.12.2023, s-a aprobat divizarea parțială, asimetrică, în interesul acționarilor, fără dizolvare a societății THR Marea Neagra S.A.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În anul 2023, societatea a înstrăinat următoarele active:

-complexul Venus din Eforie Nord, format din clădire și teren aferent hotel, restaurant și centrala termică împreună cu dotările aferente prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare sub formă autentică în luna martie 2023;

-Grupul Gospodaresc Jupiter format din clădiri și teren aferent prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare sub formă autentică în luna decembrie 2023;

-restaurantul Rapsodia din Eforie Nord format din clădire prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare sub formă autentică în luna august 2023 (pentru acesta fusese încheiată promisiune de vânzare în anul 2017 și valoarea acestuia a fost încasată la momentul încheierii promisiunii).

S-a scos la licitație și s-a adjudecat activul Grup Gospodaresc Eforie Nord și Ateliere (foste clădiri Prodprest) pentru care s-a încheiat promisiune de vânzare până la clarificarea situației terenului aferent, teren ce aparține orașului Eforie cu încasarea pretului integral.



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

1.1.1.Elemente de evaluare generală:

Nr crt	INDICATOR	VALOARE (lei fara TVA)
1	Venituri totale (mai puțin veniturile din impozit pe profit amanat în suma de 4.675.440 lei)	71.949.557
2	Costuri totale (mai puțin impozitul pe profit curent în suma de 4.034.050 lei)	35.270.748
3	Profit brut	36.678.809
4	Profit net	34.549.664
5	Cifra de afaceri	27.418.728
6	Disponibil în cont (casierie și bănci)	8.407.881

Societatea își desfășoară activitatea prin punctele sale de lucru situate în stațiunile turistice de interes național: Eforie Nord, Eforie Sud, Neptun, Venus și Saturn, fiind printre principalele companii de profil din țară.

Având în vedere noua activitate desfășurată în anul 2023, și anume închirierea activelor, societatea obține venituri pe tot parcursul anului, contractele de închiriere fiind prevăzute cu rate scadente începând cu 15 mai, ultima rată fiind în 31 octombrie 2023. Pentru activele închiriate în luna martie 2023, prima rată, reprezentând 40% din valoarea chiriei anuale, s-a încasat la momentul încheierii contractelor.

În concluzie, activitatea de bază, închirierea, produce venituri care conduc la un rezultat economico-financiar pozitiv, capabil să asigure acoperirea tuturor costurilor de exploatare, dar și realizarea de profit utilizat parțial pentru finanțarea programelor investiționale.

1.1.2. Evaluarea societății comerciale

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

a)Principalele piețe de desfacere pentru fiecare serviciu și metodele de distribuție-

În anul 2023, THR Marea Neagră SA a avut în închiriere următoarele active:

- 1.În Saturn: Complex Semiramis, complex Aida, complex Sirena, complex Siret, complex Narcis-Cleopatra, complex Hora, complex Balada, Bufet Narcis, complex Tosca, gradinita Hora
- 2.În Venus: complex Raluca-Orion
- 3.În Neptun: complex Miorita
- 4.În Eforie Sud: complex Capitol, complex Magura, Bai Reci Namol
- 5.În Eforie Nord: complex Bran-Brad-Bega, complex Minerva, hotel Diana, complex Vraja Marii



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

b) Structura veniturilor pe principalele categorii de servicii:

Indicatori	BVC 31.12.2023 (lei)	Realizat 31.12.2023 (lei)	Realizat 31.12.2022 (lei)	Indice realizat 31.12.2023/ BVC 31.12.2023	Indice realizat 31.12.2023/ realizat 31.12.2022	Ponderi în total venituri (%)	
						Realizat 31.12.2023	Realizat 31.12.2022
Venituri totale	51.716.244	68.965.481	69.842.412	133,35%	98,74%		
Cifra Afaceri, din care:	27.399.357	27.418.728	45.383.547	100,07%	60,42%	39,76%	64,98%
- Cazare	0	0	19.482.655	-	-	-	27,90%
-Alimentație publică/marfuri	0	61.914	8.195.021	-	0,76%	0,09%	11,73%
-Chirii	27.377.591	27.181.986	8.048.579	99,29%	337,72%	39,41%	11,52%
Alte venituri cuprinse în cifra de afaceri	21.766	174.828	9.657.291	803,22%	1,81%	0,26%	13,83%

Veniturile totale, înregistrate de societate în anul 2023, sunt în valoare de **68.965.481 lei**, cunoscând o **scadere cu 1,26%** față de veniturile totale ale anului 2022 (69.842.412 lei) și o **creștere cu 33,35%** față de bugetul anului 2023.

Cresterea semnificativa fata de aceeași perioadă a anului anterior, se datorează:

-veniturilor obtinute din vanzarea complexului Venus din Eforie Nord, Grupului Gospodaresc Jupiter și restaurantului Rapsodia din Eforie Nord;

-veniturilor obținute din închirierea noilor active: complex Sirena, complex Aida, complex Siret, complex Cerna, complex Balada, bufet Narcis, complex Hora din Saturn, complex Bran-Brad-Bega, complex Vraja Marii din Eforie Nord, Bai reci Namol din Eforie Sud.

În cadrul veniturilor totale ale anului 2023, **cifra de afaceri** însumează **27.418.728 lei**, ceea ce reprezintă o **scadere cu 39,58%** față de cifra de afaceri a anului 2022 (45.383.547 lei) și o **creștere de 0,07%** față de bugetul anului 2023, datorită veniturilor obținute din noile chirii.

c) Produse noi avute în vedere și stadiul de dezvoltare al acestora

La momentul întocmirii acestui raport, politica societății este de restructurarea activității aplicând principiile de maximizare a profitabilității, în paralel cu abordarea / studiul asupra pieței Balneo – turistice.

1.1.3.Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

Având în vedere că societatea nu a desfășurat activitate operațională de prestări servicii turistice, nu a mai fost cazul unor aprovizionări de materiale, decât pentru buna desfășurare a activității sediului administrativ, acest lucru constând în produse de birou-papetarie și combustibil pentru parcul auto.



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

1.1.4.Evaluarea activității de vânzare

În anul 2023, prin prisma hotaririlor AGA de continuare a procesului de valorificare a patrimoniului, Societatea a organizat mai multe licitații în vederea vânzării/inchirierii de noi active, licitații concretizate prin vânzarea complexului Venus din Eforie Nord, a Grupului Gospodaresc Jupiter și a Grupului Gospodaresc din Eforie Nord precum și prin încheierea de noi contracte de închiriere.

1.1.5.Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a) Referitor la resursele umane în anul 2023, comparativ cu anul 2022, evoluția este următoarea:

Nr crt	Indicator	Nr.mediu la 31.12.2023	Nr.la 31.12.2023	Nr la 31.12.2022	Nr.mediu la 31.12.2022
A	Nr personal permanent din care	33	21	39	39
	a) Personal Tesa	30	19	25	25
	b) Personal operativ	3	2	14	14
B	Nr personal sezonier	0	0	37	156
	TOTAL PERSONAL	33	21	76	195

Ca și consecință a punerii în aplicare a Planului de valorificare a patrimoniului societății, aprobat de AGA, Consiliul de administrație a fost mandatat prin Hotărârea AGOA nr.2 din 13.03.2023 să ia toate măsurile necesare restructurării societății, fapt concretizat prin reducerea semnificativă a numărului de personal.

Astfel, față de 31.12.2022, numărul de personal existent la 31.12.2023 a scăzut cu 72,37%.

Față de 31.12.2022, atât numărul mediu cât și numărul de personal la 31.12.2023 s-a redus datorită noii activități desfășurate, de închiriere care necesită doar personal administrativ.

Situația cheltuielilor cu salariile angajaților cu contract de muncă și cu contract de mandat la 31.12.2023 comparativ cu anul 2022, se prezintă astfel:

Explicatie	31 decembrie 2023 (lei)	31 decembrie 2022 (lei)	Indice 31.12.2023/ 31.12.2022 (%)
Cheltuieli cu salariile total din care:	4.134.025	15.497.767	26,67%
<i>Cheltuieli cu salariile Administratorilor și Directorilor</i>	<i>672.740</i>	<i>1.064.653</i>	<i>63,19%</i>
<i>Cheltuieli cu salariile angajaților cu contract individual de muncă (CIM)</i>	<i>3.461.285</i>	<i>14.433.114</i>	<i>23,98%</i>
Cheltuieli cu contribuțiile sociale	62.853	304.363	20,65%
Cheltuieli cu Contribuția Asiguratorie pentru Muncă	92.581	350.574	26,41%
Cheltuieli cu tichetele de masă	232.295	988.980	23,49%
Total cheltuieli cu salariile	4.521.754	17.141.684	26,38%

b) Raporturile dintre manageri și salariați sunt reglementate prin Contractul Colectiv de Muncă, respectându-se regulile și procedurile de lucru stabilite prin ROI, fișa postului.



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a THR Marea Neagra SA asupra mediului înconjurător

T.H.R.Marea Neagra S.A. respecta legislația în vigoare privind cerințele de protecție a mediului, obținând autorizațiile de mediu necesare pentru fiecare activ.

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

În anul 2023 societatea nu s-a confruntat cu litigii generate de nerespectare a reglementărilor legale de mediu.

2. SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

În anul 2023, T.H.R. Marea Neagră S.A. a avut organizată contabilitatea conform OMF 881/2012 și OMF 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele internaționale de raportare financiară.

Prin aceste ordine, s-a statuat că societățile ale căror titluri de valoare sunt cotate pe piața reglementată, printre care se numără și THR Marea Neagră SA, au obligația să întocmească situațiile financiare conforme cu actele normative sus menționate.

2.1.SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

Situația în dinamică a principalelor posturi de activ la 31.12.2023, prin comparație cu elementele similare la 31.12.2022, se prezintă astfel:

ACTIV	Valoarea la 31.12.2023 (lei)	Valoarea la 31.12.2022 (lei)	Variația 31.12.2023 /31.12.2022 (%)	Pondere 31.12.2023 în total active (%)
TOTAL ACTIV	244.961.197	417.961.709	58,61%	-
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	235.400.953	407.475.351	57,77%	96,10%
Imobilizari corporale total din care:	17.193.560	166.148.821	10,35%	7,02%
<i>Terenuri si amenajari terenuri in administrare proprie</i>	<i>11.000.691</i>	<i>62.703.485</i>	-	-
<i>Constructii in administrare proprie</i>	<i>68.387</i>	<i>92.054.274</i>	-	-
<i>Instalatii tehnice si mijloace de transport</i>	<i>4.133.634</i>	<i>5.114.044</i>	-	-
<i>Mobilier, aparatura birotica</i>	<i>1.673.588</i>	<i>3.850.021</i>	-	-
<i>Avansuri si imobilizari corporale in curs de executie</i>	<i>317.259</i>	<i>2.426.998</i>	-	-
Imobilizări necorporale (inclusiv active aferente drepturilor de utilizare a activelor luate în leasing)	726.710	1.745.500	4,16%	0,30%
Investiții imobiliare (active închiriate/de închiriat)	217.406.993	239.483.571	90,78%	88,75%
Creanțe imobilizate	73.690	97.459	75,61%	0,03%



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

ACTIV	Valoarea la 31.12.2023 (lei)	Valoarea la 31.12.2022 (lei)	Variația 31.12.2023 /31.12.2022 (%)	Pondere 31.12.2023 în total active (%)
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	9.560.244	10.486.358	91,17%	3,90%
Stocuri	16.773	2.166.600	0,77%	0,01%
Creante comerciale	581.211	2.493.643	23,31%	0,24%
Alte creante	344.075	4.964.877	6,93%	0,14%
Disponibilitati banesti	8.407.881	382.174	2.200,01%	3,43%
Active clasificate ca detinute pentru vanzare	0	85.916	0%	0,00%
Cheltuieli înregistrate în avans (asigurari, mentenanta OPERA, etc)	210.304	393.148	53,49%	0,09%

În cadrul activelor societății ponderea cea mai mare o au **ACTIVELE IMOBILIZATE (96,10%)**.

La data de 31.12.2023, imobilizările corporale, care reprezintă 7,02% din total active, înregistrează o scădere cu 89,65% față de 31.12.2022. Scăderea este datorată în principal, ieșirii prin reclasificare din imobilizări corporale (în administrare directă) în investiții imobiliare (active închiriate), a activelor complex Narcis-Cleopatra, complex Siret, complex Balada, complex Cerna, complex Hora, Hotel Mures, Spalatorie Mangalia, complex Vraja Marii, Bufet Narcis, Bai Reci Namol, Atelier tamplarie și Atelier mecanic din cadrul Grupului Gospodaresc Saturn, prin reclasificare din imobilizări corporale (administrare directă) în active detinute pentru vânzare a activului Grup Gospodaresc Eforie Nord și a Grupului Gospodaresc Jupiter, prin transferul la noua societate înființată urmând procesul de divizare asimetrică a următoarelor active: teren Sat Vacanța Delta, terenul Sport Delta, 6 loturi de teren din Sat Vacanța Dunarea, teren aferent Grup Gospodaresc Saturn, clădiri din Grup Gospodaresc Saturn (inclusiv clădirea sediului societății THR Marea Neagră SA) precum și a dotărilor activelor transferate.

La data de 31.12.2023, la imobilizări necorporale, care reprezintă 0,30% din total active, constatăm o scădere cu 58,37% față de 31.12.2022 pe seama scoaterii din evidență a programelor informatice și licențelor expirate, pe seama amortizării și pe seama reclasificării Activelor aferente drepturilor de utilizare a activelor luate în leasing (IFRS16) în imobilizări corporale (mijloace de transport) ca urmare rambursării anticipate a restului de plată.

La indicatorul **Investiții imobiliare care reprezintă 88,75% din total active**, constatăm o **scădere cu 9,22%** față de 31.12.2022, influențată de următoarele:

-intrări urmând reclasificării din imobilizări corporale (în administrare directă) în investiții imobiliare (active închiriate) a activelor menționate la paragraful referitor la Imobilizări corporale în suma de 121.125.264 lei;

-intrări pe seama investițiilor la activele închiriate (investiții începute înainte ca aceste active să fie închiriate) în suma de 2.840.903 lei;

-ieșiri pe seama recalsificărilor din investiții imobiliare în active detinute pentru vânzare, în suma de 10.852.246 lei (complex Venus, Grup Gospodaresc Jupiter);



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

-iesiri prin protocolul de divizare nr.4291/decembrie 2023 in suma de 145.550.986 lei
-crestere datorata reevaluării pentru stabilirea valorii juste și înregistrarea în contabilitate la 31.12.2023 conform IAS40, în suma de 11.493.628 lei.

Creanțele imobilizate care reprezintă 0,03% din total active, cunosc o scădere cu 24,39% față de 31.12.2022 datorata:

- încasării cautiunii de suspendare acte fiscale emise de Oras Eforie în suma de 15.142 lei,
- încasării sumei de 380.215,57 lei reprezentând cautiune suspendare executare Primaria Mangalia
- încasării sumei de 9.944,36 lei pusă la dispoziția executorului în dosarul nr.133/2021 referitor la Ene Mioara Daniela – fost angajat.

La **ACTIVELE CIRCULANTE, care reprezintă 3,90%** din totalul activelor societății, se constată o **scădere** pe total față de nivelul realizat la 31.12.2022 **cu 8,83%**, datorată în principal:

- Scaderii stocurilor 99,23% pe seama dării în folosință a obiectelor de inventar aflate în sold la 31.12.2023, punerii în opera a materialelor aferente unor investiții realizate în anii anteriori precum și transferului urmării divizării
- scaderii creanțelor comerciale cu 76,69%, scădere datorată încasării facturilor aflate în sold la 31.12.2022 precum și provizionării soldurilor mai vechi de un an;
- scaderii indicatorului Active clasificate ca detinute pentru vânzare prin vânzarea restaurantului Rapsodia din Eforie Nord;
- scaderii cheltuielilor înregistrate în avans cu 46,51%;
- scaderii indicatorului “Alte creanțe” cu 93,07% urmărirea reducerii TVA-ului de recuperat;
- creșterii disponibilităților bănești cu 1200,01%, urmărirea vânzării complexului Venus, Grupului Gospodaresc Jupiter (contracte autentificate notarial) și Grupului Gospodaresc Eforie Nord (promisiune de vânzare);

În tabelul de mai jos sunt prezentate creanțele societății la data de 31.12.2023 comparativ cu 31.12.2022:

Creante	31decembrie 2023	31 decembrie 2022
Creante comerciale	3.301.664	4.567.509
Ajustari pentru deprecierea creanțelor comerciale	(2.720.454)	(2.073.866)
Creante de la entitățile din grup	0	0
Debitori diversi și alte creante	337.772	541.983
ajustari pentru deprecierea altor creante	(242.758)	0
Total active financiare altele decât numerarul clasificate ca imprumuturi și creante	676.197	3.035.626
Creante în legătură cu salariații	10.508	28.908
Alte creante față de bugetul de stat	238.581	4.051.658
ajustari pentru depreciere alte creante față de bugetul de stat	0	(27.472)
Plati anticipate (avansuri)	0	369.800
TOTAL	925.286	7.458.520



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Creanțele societății la 31.12.2023 se compun din:

- **creanțe comerciale** în suma netă de **581.210 lei** (suma brută 3.301.664 lei ajustată cu suma de 2.720.454 lei reprezentând debite mai vechi de un an), sunt reprezentate de servicii turistice din care cu sume mai mari Transilvania Hotels & Travel SA, Travel Brands, Accent Travel, Amarino, Iri Travel, Laguna, Paralela 45 din chirii din care cu debite mai mari Neptun Hotels și Sanatoriul Balnear Mangalia;
- **debitori diverși și alte creanțe** în sumă de **netă de 94.985 lei** (suma brută 337.772 lei ajustată cu suma de 242.785 lei reprezentând debite mai vechi de un an) sunt reprezentate în principal din avansuri achitate furnizorilor pentru servicii nefacturate și creanțe sociale reprezentând Concedii medicale suportate de Casa de Asigurări de Sănătate;
- **creanțe în legătură cu salariații** în suma de **10.508 lei** reprezentând imputații din care pentru suma de 8.421,42 lei s-a creat provizion;
- **alte creanțe față de bugetul statului** în suma de **238.581 lei**, reprezentate în principal de TVA neexigibil aferent facturilor furnizorilor cu TVA la încasare sau a facturilor de primit de la furnizori;

Creanțele după vechimea lor, sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Creanțe	Creanțe la 31.12.2023	<30 zile	30-90 zile	90-180 zile	180-365 zile	>365 zile
Creanțe comerciale	3.301.334	504.752	104.106	63	78.022	2.614.721
Ajustări pentru deprecierea creanțelor comerciale	(2.720.454)	(104.164)	0	0	(1.569)	(2.614.721)
Creanțe de la entitățile din grup	0	0	0	0	0	0
Debitori diverși și alte creanțe	337.772	11.275	6.761	26.549	50.402	242.785
Ajustări pentru deprecierea altor creanțe	(242.785)	0	0	0	0	(242.785)
Total active financiare altele decât numerarul clasificate ca împrumuturi și creanțe	676.197	411.862	110.867	26.612	126.855	0
Creanțe în legătură cu salariații	10.508	25	0	0	0	10.483
Alte creanțe față de bugetul de stat	238.581	126.450	102.690	0	910	8.531
ajustări pentru depreciere alte creanțe față de bugetul de stat	0	0	0	0	0	0
Plăți anticipate (avansuri)	0	0	0	0	0	0
TOTAL	925.286	538.337	213.557	26.612	127.765	19.014

Pentru creanțele comerciale mai vechi de un an s-au constituit ajustări pentru depreciere.



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud. Constanța
Tel: +40-241-751-656 Tel: +40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

In anul 2023, posturile de pasiv au avut următoarea evoluție:

PASIV	Valoarea la 31.12.2023 (lei)	Valoarea la 31.12.2022 (lei)	Variatia 31.12.2023/ 31.12.2022 (%)	Pondere 31.12.2023 in total pasiv (%)
TOTAL PASIV	244.961.197	417.961.709	58,61%	
TOTAL CAPITALURI PROPRII	217.280.565	350.047.530	62,07%	88,70%
<i>Capital social subscris și varsat</i>	<i>32.556.000</i>	<i>57.600.849</i>	<i>56,52%</i>	<i>13,29%</i>
<i>Ajustare capital social urmare aplicare IAS 29</i>	<i>85.945.333</i>	<i>85.945.333</i>	<i>100,00%</i>	<i>35,09%</i>
Prime de capital total din care:	1.895.855	1.895.855	100,00%	0,77%
<i>Prime de emisiune și de fuziune</i>	<i>1.895.814</i>	<i>1.895.814</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,77%</i>
<i>Prime de capital inflatate urmare aplicare IAS 29</i>	<i>41</i>	<i>41</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,00%</i>
Rezerve total din care:	6.524.043	72.622.981	8,98%	2,66%
<i>Rezerve legale</i>	<i>6.511.200</i>	<i>9.634.630</i>	<i>67,58%</i>	<i>2,66%</i>
<i>Alte rezerve</i>	<i>12.843</i>	<i>62.988.351</i>	<i>0,02%</i>	<i>0,01%</i>
<i>Rezerve inflatate urmare aplicare pentru prima data a IAS 29</i>	<i>16.745.901</i>	<i>16.745.901</i>	<i>100,00%</i>	<i>6,84%</i>
<i>Rezerve legale inflatate urmare aplicare IAS 29</i>	<i>1.280.018</i>	<i>1.280.018</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,52%</i>
<i>Alte rezerve inflatate urmare aplicare IAS 29</i>	<i>15.465.883</i>	<i>15.465.883</i>	<i>100,00%</i>	<i>6,31%</i>
Diferente din reevaluare	98.518.724	199.892.789	49,29%	40,22%
Pierderi legate de vanzarea/anularea instrum. Capitaluri proprii	(4.329)	(4.329)	100,00%	0,00%
<i>Rezultatul reportat cu exceptia rezultatului reprotat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS 29</i>	<i>58.455.686</i>	<i>52.842.025</i>	<i>110,62%</i>	<i>23,86%</i>
<i>Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS 29</i>	<i>(102.691.275)</i>	<i>(102.691.275)</i>	<i>100,00%</i>	<i>-</i>
Rezultatul exercitiului	34.549.664	(6.463.143)	-	14,10%
Repartizarea profitului	(1.065.707)	(356.713)	298,76%	-
Alte elemente de capitaluri proprii	(14.149.328)	(27.982.741)	50,56%	-
TOTAL DATORII	27.680.632	67.914.179	40,76%	11,30%
TOTAL DATORII CURENTE	6.218.108	22.655.867	27,45%	2,54%
<i>Imprumuturi pe termen scurt</i>	<i>0</i>	<i>1.953.587</i>	<i>0%</i>	<i>0,00%</i>
<i>Alte datorii, exclusive datoriile exclus si datoriile privind asigurarile sociale</i>	<i>2.812.963</i>	<i>9.221.741</i>	<i>30,50%</i>	<i>1,15%</i>
<i>Datorii comerciale</i>	<i>568.938</i>	<i>5.013.476</i>	<i>11,35%</i>	<i>0,23%</i>
<i>Avansuri și garanții încasate de la clienți</i>	<i>2.409.985</i>	<i>6.238.806</i>	<i>38,63%</i>	<i>0,98%</i>
<i>Venituri înregistrate în avans</i>	<i>3</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>
<i>Provizioane</i>	<i>426.219</i>	<i>228.257</i>	<i>186,73%</i>	<i>0,17%</i>
TOTAL DATORII PE TERMEN MEDIU SI LUNG	21.462.525	45.258.312	47,42%	8,76%
<i>Imprumuturi pe termen lung</i>	<i>0</i>	<i>3.239.597</i>	<i>0%</i>	<i>0,00%</i>
<i>Datorii comerciale și alte datorii</i>	<i>26.470</i>	<i>143.096</i>	<i>18,50%</i>	<i>0,00%</i>
<i>Datorii privind impozitul amanat.</i>	<i>21.436.055</i>	<i>39.944.907</i>	<i>100,00%</i>	<i>8,75%</i>
<i>Provizioane</i>	<i>0</i>	<i>1.930.712</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 vărsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

În cadrul elementelor de pasiv, ponderea cea mai mare o au capitalurile proprii (88,70%), capitalul social subscris și vărsat reprezentând 13,29 % din totalul pasivelor societății.

Capitalurile proprii la data de 31.12.2023, cunosc o **scadere cu 37,93%** față de capitalurile proprii înregistrate la 31.12.2022, datorată reducerilor/creșterilor pe următoarele elemente de pasiv:

- **Rezerve legale în suma totală de 6.511.200 lei, cu o scădere cu 32,42% (3.123.430 lei în valoare absolută) față de 31.12.2022**, reprezentând rezervele legale constituite din profitul brut calculat la 31.12.2023 și în limita a 20% din capitalul social subscris și vărsat (valoare maxim admisă), pe seama transferului către societatea nou înființată urmare procesului de divizare asimetrică încheiat în decembrie 2023 în suma de 4.189.137 lei și repartizării din profitul net curent a sumei de 1.065.707 lei în limita a 20% din capitalul social și 5% din profitul brut curent;
- **Alte rezerve, în sumă totală de 12.843 lei, cu o reducere cu 97,96% (62.975.508 lei în valoare absolută) față de anul 2022**, se datorează:
 - acoperirii pierderii reportate de 4.461.880,70 lei reprezentând accesorii stabilite suplimentar de Primăria Mangalia pentru perioada 2008-2012 urmare Raportului de inspecție fiscală nr.57355/10.11.2014 și discount de volum acordat pentru serviciile prestate de touroperatori înregistrat în anul 2022 dar aferent anului 2021;
 - acoperirii pierderii nete curente înregistrate la 31.12.2022 în suma de de 6.819.856,33 lei;
 - repartizării de dividende excepționale în suma de 9.500.018 lei conform hotărârii AGOA nr.15/19.06.2023-art.12;
 - transferului către societatea nou înființată urmare procesului de divizare asimetrică încheiat în decembrie 2023 în suma de 42.193.753 lei.
- **Diferențe din reevaluarea activelor societății în sumă de 98.518.724 lei**, față de soldul înregistrat la data de 31.12.2022, **cunosc o scădere în valoare absolută cu suma de 101.374.065 lei**, pe seama rezervelor din reevaluare aferente activelor vândute și casate în suma de 5.331.585 lei și a transferului către societatea nou înființată urmare procesului de divizare asimetrică încheiat în decembrie 2023 în suma de 96.042.480 lei;
- **Rezultatul reportat în sumă de 58.455.686 lei**, cunoaște o **creștere față de 31.12.2022 cu 10,62% (5.613.661 lei în valoare absolută)**, și este format din:
 - surplusul realizat din rezerve din reevaluare în suma de **59.655.490 lei** (creștere față de 31.12.2022 cu 5.331.586 lei reprezentând diferențele din reevaluare aferente activelor vândute și casate și concomitent o reducere cu 3.000.001 lei datorată distribuirii unei părți din dividendele excepționale distribuite în anul 2023 pentru anul 2022);
 - rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile în suma negativă de **1.179.805 lei** (după acoperirea pierderii de 4.461.881 lei existentă în sold la 31.12.2022 din alte rezerve); este vorba despre cheltuieli aferente anilor anteriori, înregistrate în contabilitate în perioada ianuarie-decembrie 2023 din diverse motive, cum ar fi: facturi nesoșite, materiale aferente lucrărilor de reparații executate în anii anteriori și recepționate în 2023, facturi emise de furnizorii de utilități în anul 2023 dar care se referă la consumuri aferente anului 2022, etc;



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud. Constanța
Tel: +40-241-751-656 Tel: +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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

- **Rezultatul net al exercitiului** este profit în suma de **34.549.664 lei**.
- **Alte elemente de capitaluri proprii** -Menționăm că reevaluările efectuate după data de 01.01.2004 sunt recunoscute din punct de vedere fiscal ca și elemente similare veniturilor pe măsura ieșirii din patrimoniu a imobilizărilor corporale. Pentru aceste diferențe temporare dintre valoarea contabilă și cea fiscală, IAS 12 impune calcularea unui impozit pe profit amânat, care diminuează valoarea capitalurilor proprii (cuprins în tabelul de mai sus la rubrica alte elemente de capitaluri proprii) și se adaugă la datorii.

Datoriile la 31.12.2023, exclusiv provizioanele, comparativ cu 31.12.2022, structurate după natura lor și după exigibilitate, sunt prezentate în tabelul următor:

Datorii	Lei							Datorii la 31.12.2022
	Datorii la 31.12.2023	sub 30 zile	30-90 zile	91-180 zile	181-270 zile	270-365 zile	> 1 an	
Datorii comerciale	515.466	515.466	0	0	0	0	0	3.283.660
Datorii către entitățile din grup	0	0	0	0	0	0	0	0
Furnizori de imobilizari	53.472	53.472	0	0	0	0	0	1.729.817
Datorii în legatură cu salariații	142.581	142.581	0	0	0	0	0	267.590
Alte datorii	1.350.200	1.323.248	0	0	482	0	26.470	3.616.356
Dobanzi de platit	0	0	0	0	0	0	0	0
Total datorii mai puțin impuneri clasificate ca masurate la cost amortizat	2.061.719	2.034.768	0	0	482	0	26.470	8.897.422
Alte impozite și contribuții sociale	22.545.960	1.109.905	0	0	0	0	21.436.055	45.173.989
Dividende de plată	1.485.386	1.485.386	0	0	0	0	0	1.479.050
Avansuri de la clienți	1.161.345	1.161.345	0	0	0	0	0	5.011.565
TOTAL DATORII	27.254.410	5.791.404	0	0	482	0	21.462.525	60.562.026

Datoriile în structură se prezintă astfel:

-**datorii comerciale** către furnizorii de prestări servicii, utilități în sumă de **515.466 lei** (utilități reprezentate de ENEL ENERGIE și RAJA SA, audit BDO, paza – Bronec, mobilier – Stream Online) ;

-**datorii către furnizorii de imobilizari în suma totală de 53.472 lei** (NTT Data – program SAF-T, Stream Online – mobilier hotel Cleopatra) ;

-**datorii în legatură cu salariații** în sumă de **142.581 lei** compuse din drepturile salariale aferente lunii decembrie 2023 în suma de 66.526 lei, concedii medicale în suma de 3.584 lei, salarii neridicate aferente anului 2022 în suma de 56.606 lei, garanții gestionari în suma de 15.415 lei și transport personal în suma de 450 lei;

-**alte datorii** în sumă de **1.350.200 lei** la 31.12.2023 se compun în principal din garanții de bună execuție furnizori (73.018 lei), garanții pentru debite încasate de la chiriasi în suma de 1.248.639 lei :



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

-alte impozite și contribuții sociale în sumă de 1.109.905 lei compuse din contribuțiile și impozitele aferente drepturilor salariale ale lunii decembrie 2023 în suma de **150.557 lei**, impozit pe profit curent aferent trim 4 2023 în sumă de **949.044 lei**, TVA neexigibil aferent facturilor de întocmit clienților din chirii în suma de 10.304 lei;

-impozitul pe profit amânat în suma de **21.436.054 lei** (datorie neexigibilă care urmează a fi recunoscută ca datorie plătită, pe măsura amortizării sau a ieșirii imobilizărilor din patrimoniu);

-dividende aferente perioadei 2019-2020 în suma de **876.610 lei** ;

-dividende excepționale conform hotărârii AGOA nr.15/19.06.2023 în suma de **608.776 lei** ;

-avansuri în sumă de **1.161.345 lei** aferente în principal promisiunilor de vânzare a terenului aferent Hotel Ancora (avans de 243.593,62 lei), a Grupurilor sanitare Meduza (avans încasat de 94.915 lei), a Grupului Gospodaresc și Atelierelor Eforie Nord (avans încasat în anul 2023 de 320.984 lei), avans încasat în anul 2022 pentru servicii turistice neprestate de la Federația Comunităților Evreiești din România – Cultul Mozaic.

In cadrul elementelor de pasiv, la capitolul Datorii, se numără și provizioanele.

Componența acestora este prezentată în tabelul următor:

Nr. Crt.	Explicatie	31.12.2023	Creare provizion pana la 31.12.2023	Anulare provizion pana la 31.12.2023	31 decembrie 2022
1	Provizioane pentru litigii total din care:	227.429	46.813	1.750.097	1.930.712
1.1.	Provizioane pentru litigii persoane juridice	149.770	0	3.570	153.340
	Judec. Constanta Cheltuieli de judecata reprezentand onorariu de avocat al Orasului Eforie pentru dosarul 8013/118/2017 in care THR a incercat anularea unei taxe de paragina	0		3.570	3.570
	Primaria orasului Eforie – impozite si accesorii calculate suplimentar urmare control fiscal, contestate de THR	9.469			9.469
	Monica Saturn – Dosar nr.3208/254/2019 – lipsa folosinta spatiu ce adaposteste pompa de apa de mare (Bufet Aida)	41.200			41.200
	Alcon SRL – Dosar nr.8002/118/2020 – Penalitati facturi	99.101			99.101
1.2.	Provizioane pentru litigii persoane fizice	77.658	46.813	1.746.527	1.777.372
	Carja Vasile – Dosar nr.3093/118/2016 – pretentii cval imbunatatirilor aduse vilei Flora inainte de restituirea acesteia catre THR	0	0	1.453.478	1.453.478
	Ciocan Adrian Lionor – litigiu de munca – dosar 9635/118/2021	69.237	38.392	0	30.845
	Cociuban Georgiana – litigiu de munca – dosar 8238/118/2021	0	0	55.848	55.848
	Cociuban Mihai – litigiu de munca – dosar	0	0	92.760	92.760



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Nr. Crt.	Explicatie	31.12.2023	Creare provizion pana la 31.12.2023	Anulare provizion pana la 31.12.2023	31 decembrie 2022
	8245/118/2021				
	Cristea Gheorghe – litigiu de munca	0	0	3.500	3.500
	Bavrila Stefan – Litigiu de munca – dosar 8738/118/2022	8.421	8.842	0	0
	Hagi Dumitru – litigiu de munca- dosar 7269/118/2021	0	0	140.941	140.941
2	Provizioane pentru beneficiile angajatilor total din care:	196.729	93.758	125.286	228.257
	Provizioane pentru drepturi de pensionare	61.410	35.124	55.878	55.878
	Provizioane pentru Concedii Odihna neefectuate	135.319	58.634	69.408	172.379
1.2.	Alte provizioane	2.062	2.062	0	0
	Plata dubla salariu august 2022 Adrian Munteanu	2.062	2.062	0	0
	TOTAL PROVIZIOANE	426.219	142.633	1.875.383	2.158.969

In anul 2023 s-au anulat provizioane:

- 293.049 lei pentru litigiile de munca privindu-i pe angajatii Cociuban Mihai, Cociuban Georgiana si Cristea Gheorghe unde societatea a avut castig de cauza si pe Hagi Dumitru unde societatea a pierdut procesul fiind obligata sa-l reincadreze in munca si sa-i achite drepturile salariale de la momentul suspendarii contractului de munca pana la reincadrare;
- 3.570 lei prin plata sumei catre Orasul Eforie;
- 55.878 lei privind provizioanele pentru drepturi de pensionare prin iesirea la pensie si plata drepturilor catre cei care au iesit la pensie;
- 69.408 lei privind concediile neefectuate prin efectuarea acestora.

2.2.SITUATIA REZULTATULUI GLOBAL

Veniturile și cheltuielile realizate în anul 2023, în raport cu prevederile BVC an 2023 și față de realizările la 31.12.2022, se prezintă astfel:

Nr crt	Explicatii	BVC 2023	Realizat la 31.12.2023	Realizat la 31.12.2022	Indice realizat 31.12.2023/ BVC 31.12.2023 (%)	Indice realizat 31.12.2023/ 31.12.2022 (%)
1	VENITURI TOTALE (rd.2 + rd 8)	51.716.244	68.965.482	69.842.412	133,35%	98,74%
2	Venituri exploatare (rd.3 + rd 4 + rd 5 + rd 6 + rd 7)	51.640.830	68.307.972	69.584.053	132,28%	98,17%



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Nr crt	Explicatii	BVC 2023	Realizat la 31.12.2023	Realizat la 31.12.2022	Indice realizat 31.12.2023/ BVC 31.12.2023 (%)	Indice realizat 31.12.2023/ 31.12.2022 (%)
3	Cifra de afaceri neta, total din care:	27.399.357	27.418.728	45.383.547	100,07%	60,41%
	- din care cifra de afaceri neta corespunzatoare activitatii preponderente efectiv desfasurate	27.377.591	27.181.986	19.482.655	99,29%	139,52%
	<i>Venituri din chirii</i>	27.377.591	27.181.986	8.048.579	99,29%	337,72%
	<i>Venituri din cazare</i>	0	0	19.482.655	-	0,00%
	<i>Venituri din alimentate publica/ marfuri</i>	0	61.914	8.195.021	-	0,76%
	<i>Alte venituri din exploatare (gr. 70)</i>	21.766	174.828	1.602.632	803,21%	10,91%
	<i>Reduceri comerciale acordate</i>	0	0	(294.661)	-	-
4	Venituri din alte activitati	271.795	989.133	395.588	363,93%	250,04%
5	Venituri din despagubiri, amenzi si penalitati	20.000	21.948	58.973	109,74%	37,22%
	Venituri din subventii din exploatare	0	0	14.016	-	-
6	Venituri din evaluarea la valoarea justa a investitiilor imobiliare si a activelor detinute pentru vanzare	0	15.969.091	23.729.473	-	67,30%
7	Venituri din vanzarea de active	23.949.678	23.909.072	2.456	99,83%	-
8	Venituri financiare	75.414	657.510	258.359	871,87%	254,49%
9	CHELTUIELI TOTALE (rd 10 + rd 22)	25.525.642	32.286.671	74.803.872	126,49%	43,16%
10	Cheltuieli exploatare (rd 11 + rd 12 + rd 13 + rd 14 + rd 15 + rd 16 + rd 17 + rd 18 + rd 19 + rd 20 + rd 21)	24.900.298	32.287.120	74.303.345	129,67%	43,45%
11	Cheltuieli cu marfurile	21.813	72.952	2.866.290	334,44%	2,55%
12	Cheltuieli materiale consumabile	110.813	223.612	2.234.364	201,79%	10,01%
13	Cheltuieli cu obiectele de inventar	120.806	1.606.077	342.961	1329,47%	468,30%
14	Cheltuieli privind utilitatile , total din care:	122.759	396.183	3.287.990	322,73%	12,05%
	<i>Cheltuieli energie electrica</i>	78.030	173.454	1.671.979	222,29%	10,37%
	<i>Cheltuieli apa-canal</i>	3.940	71.667	998.626	1818,96%	7,18%
	<i>Cheltuieli gaze</i>	40.789	151.061	617.385	370,35%	24,47%
15	Cheltuieli cu personalul angajat, total din care:	2.776.957	3.849.014	16.077.031	138,61%	23,94%
	<i>Cheltuieli salarii personal cu CIM</i>	2.482.168	3.461.285	14.433.114	139,45%	23,98%
	<i>Cheltuieli tichete masa</i>	126.930	232.295	988.980	183,01%	23,49%
	<i>Cheltuieli sociale conf. art. 25 Cod Fiscal (5%)</i>	99.113	62.853	304.363	63,42%	20,65%
	<i>Cheltuieli C.A.M.</i>	68.746	92.581	350.574	134,67%	26,41%
16	Cheltuieli amortizare plus dif reevaluare imobilizari corporale	2.763.390	2.766.507	9.639.573	100,11%	28,70%



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Nr crt	Explicatii	BVC 2023	Realizat la 31.12.2023	Realizat la 31.12.2022	Indice realizat 31.12.2023/ BVC 31.12.2023 (%)	Indice realizat 31.12.2023/ 31.12.2022 (%)
17	Cheltuieli cu prestațiile executate de terti (inclusiv cheltuielile cu indemnizațiile colaboratorilor) , total din care:	2.713.816	6.077.985	19.627.516	223,96%	30,97%
	<i>Cheltuieli manopera reparatii si intretinere</i>	<i>192.011</i>	<i>226.303</i>	<i>4.909.189</i>	<i>117,86%</i>	<i>4,61%</i>
	<i>Cheltuieli locatii si chirii</i>	<i>17.143</i>	<i>53.936</i>	<i>378.811</i>	<i>314,62%</i>	<i>14,24%</i>
	<i>Cheltuieli cu primele de asigurare</i>	<i>192.925</i>	<i>176.535</i>	<i>145.962</i>	<i>91,50%</i>	<i>120,95%</i>
	<i>Indemnitatii membrii Consiliu de Administratie, director general si alti colaboratori cu contract de mandat</i>	<i>671.697</i>	<i>672.740</i>	<i>1.064.653</i>	<i>100,16%</i>	<i>63,19%</i>
	<i>Cheltuieli cu comisioane si onorarii</i>	<i>175.969</i>	<i>99.880</i>	<i>1.192.545</i>	<i>56,76%</i>	<i>8,38%</i>
	<i>Cheltuieli protocol, reclama si publicitate</i>	<i>17.275</i>	<i>37.916</i>	<i>759.725</i>	<i>219,49%</i>	<i>4,99%</i>
	<i>Cheltuieli transport</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>46.441</i>		<i>0,00%</i>
	<i>Cheltuieli deplasari, detasari</i>	<i>3.642</i>	<i>13.065</i>	<i>59.614</i>	<i>358,74%</i>	<i>21,92%</i>
	<i>Cheltuieli postale</i>	<i>76.053</i>	<i>46.168</i>	<i>48.991</i>	<i>60,71%</i>	<i>94,24%</i>
	<i>Cheltuieli comisioane bancare</i>	<i>65.448</i>	<i>59.135</i>	<i>255.393</i>	<i>90,35%</i>	<i>23,15%</i>
	<i>Cheltuieli salubritate si deratizare</i>	<i>6.554</i>	<i>16.902</i>	<i>289.632</i>	<i>257,88%</i>	<i>5,84%</i>
	<i>Cheltuieli abonamente, service cablu</i>	<i>3.000</i>	<i>118</i>	<i>30.514</i>	<i>3,94%</i>	<i>0,39%</i>
	<i>Cheltuieli analize medicale</i>	<i>0</i>	<i>1.037</i>	<i>23.585</i>	<i>-</i>	<i>4,40%</i>
	<i>Cheltuieli abonamente MO, ziare)</i>	<i>5.950</i>	<i>1.730</i>	<i>5.950</i>	<i>29,08%</i>	<i>29,08%</i>
	<i>Cheltuieli audit si consultanta (intern si extern)</i>	<i>471.476</i>	<i>407.840</i>	<i>176.741</i>	<i>86,50%</i>	<i>230,76%</i>
	<i>Cheltuieli paza</i>	<i>271.470</i>	<i>206.322</i>	<i>658.384</i>	<i>76,00%</i>	<i>31,34%</i>
	<i>Cheltuieli autorizatii , licente muzica, UCMR</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>25.677</i>	<i>-</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Cheltuieli servicii software si servicii de internet si IT</i>	<i>379.309</i>	<i>474.783</i>	<i>656.198</i>	<i>125,17%</i>	<i>72,36%</i>
	<i>Cheltuieli cu alte prestari servicii terti</i>	<i>53.929</i>	<i>586.361</i>	<i>1.126.206</i>	<i>1087,28%</i>	<i>52,07%</i>
	<i>Servicii masa prestate terti</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7.172.614</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Cheltuieli notariale , cadastrale, evaluare, cadastru, ONRC</i>	<i>109.965</i>	<i>1.823.792</i>	<i>155.320</i>	<i>1658,52%</i>	<i>1174,22%</i>
	<i>Provizioane</i>	<i>0</i>	<i>1.173.422</i>	<i>445.453</i>	<i>-</i>	<i>263,42%</i>
18	Cheltuieli cu alte impozite si taxe, total din care:	4.345.527	3.595.982	4.846.075	82,75%	74,20%
	<i>Cheltuieli cu impozit cladiri</i>	<i>3.109.182</i>	<i>2.982.134</i>	<i>3.348.297</i>	<i>95,91%</i>	<i>89,06%</i>
	<i>Cheltuieli cu impozit teren proprietate si taxa teren in folosinta</i>	<i>439.631</i>	<i>519.984</i>	<i>486.252</i>	<i>118,28%</i>	<i>106,94%</i>
	<i>Cheltuieli taxa firma luminoase</i>	<i>72.730</i>	<i>18.449</i>	<i>17.560</i>	<i>25,37%</i>	<i>105,06%</i>
	<i>Cheltuieli taxa mijoace transport</i>	<i>5.407</i>	<i>5.692</i>	<i>5.500</i>	<i>105,27%</i>	<i>103,49%</i>
	<i>Cheltuieli taxa paragina</i>	<i>715.937</i>	<i>37.012</i>	<i>711.818</i>	<i>5,17%</i>	<i>5,20%</i>



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Nr crt	Explicatii	BVC 2023	Realizat la 31.12.2023	Realizat la 31.12.2022	Indice realizat 31.12.2023/ BVC 31.12.2023 (%)	Indice realizat 31.12.2023/ 31.12.2022 (%)
	<i>Cheltuieli cu alte impozite si taxe locale</i>	0	10.083	113.700	-	8,87%
	<i>Cheltuieli fond handicap</i>	2.640	1.320	155.170	50,00%	0,85%
	<i>Cheltuieli taxe timbru</i>	0	17.740	6.050	-	293,22%
	<i>Cheltuieli cu alte taxe</i>	0	3.568	1.727	-	206,57%
19	Alte cheltuieli de exploatare, total din care:	1.000	5.082.175	16.636.659	508217,50%	30,55%
	<i>Cheltuieli amenzi si penalitati</i>	1.000	83.483	104.421	8348,31%	79,95%
	<i>Cheltuieli cu cedarea de active (casari)</i>	0	63.215	86.327	-	73,23%
	<i>Cheltuieli cu sponsorizarea</i>	0	0	9.894	-	-
	<i>Pierderi din evaluarea la valoarea justa a investitiilor imobiliare, a activelor detinute pentru vanzare, a imobilizarilor corporale</i>	0	4.475.463	16.417.745	-	27,26%
	<i>Alte cheltuieli</i>	0	460.014	18.271	-	2517,67%
20	Cheltuieli cu vanzarea/cedarea de active (exclusiv casari)	11.923.417	11.220.494	0	94,10%	-
21	Venituri din anulare provizioane si ajustare pentru deprecierea privind activitatea de exploatare	0	(2.603.852)	(1.255.114)	207,46%	207,46%
22	Cheltuieli financiare din care:	625.344	(448)	500.527	-	-
	<i>Cheltuieli din dobanzi, diferente curs si alte cheltuieli</i>	625.344	379.767	500.527	60,73%	75,87%
	<i>Venituri din ajustari pentru pierderea de valoare a imobilizarilor financiare</i>	0	(380.216)	0	-	-
23	PROFIT/PIERDERE BRUTA	26.190.602	36.678.810	(4.961.460)	140,05%	-



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Veniturile și cheltuielile realizate la 31.12.2023, pe cele trei categorii de activități, în raport cu prevederile BVC la 31.12.2023 și față de realizările la 31.12.2022, se prezintă astfel:

Indicatori	BVC 2023	Realizat la 31.12.2023	Realizat la 31.12.2022	Indice realizat 31.12.2023/ BVC 31.12.2023 (%)	Indice realizat 31.12.2023/ 31.12.2022 (%)
ACTIVITATEA DE BAZA					
Venituri	27.691.152	44.398.900	69.581.597	160,34%	63,81%
Cheltuieli	12.976.881	21.066.626	74.303.345	162,34%	28,34%
REZULTAT BRUT DIN ACTIVITATEA DE BAZA	14.714.271	23.332.274	(4.721.748)	158,57%	0,00%
ACTIVITATEA DE VANZARI ACTIVE					
Venituri din vanzari de active	23.949.678	23.909.072	2.456	99,83%	0,00%
Cheltuieli cu activele vandute	11.923.417	11.220.494	0	94,10%	0,00%
REZULTAT BRUT DIN VANZAREA DE ACTIVE	12.026.261	12.688.577	2.456	105,51%	0,00%
ACTIVITATEA DE EXPLOATARE					
Venituri din exploatare	51.640.830	68.307.972	69.584.053	132,28%	98,17%
Cheltuieli din exploatare	24.900.298	32.287.120	74.303.345	129,67%	43,45%
REZULTAT BRUT DIN EXPLOATARE	26.740.532	36.020.852	(4.719.291)	134,71%	-
ACTIVITATEA FINANCIARA					
Venituri financiare	75.414	657.510	258.359	871,87%	254,49%
Cheltuieli financiare	625.344	(448)	500.527	0,00%	0,00%
REZULTAT BRUT DIN ACTIVITATEA FINANCIARA	(549.930)	657.958	(242.168)	0,00%	0,00%
TOTAL ACTIVITATE SOCIETATE					
VENITURI TOTALE	51.716.244	68.965.481	69.842.412	133,35%	98,74%
CHELTUIELI TOTALE	25.525.642	32.286.671	74.803.872	126,49%	43,16%
PROFIT/PIERDERE BRUT/A TOTAL	26.190.602	36.678.810	(4.961.460)	140,05%	0,00%



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Asa cum am mentionat si la punctul 1.1.2. Veniturile totale, înregistrate de societate în anul 2023, sunt în valoare de **68.965.481 lei**, cunoscând o **realizare de 98,74%** față de veniturile totale ale anului 2022 (69.842.412 lei) și o **crestere cu 33,35%** față de bugetul anului 2023.

Cresterea semnificativa fata de aceeași perioada a anului anterior, se datoreaza:

-veniturilor obtinute din vanzarea complexului Venus din Eforie Nord, Grupului Gospodaresc Jupiter si Restaurantului Rapsodia (pentru acesta din urma existand promisiune de vanzare inca din 2017);;

-veniturilor obinute din inchirierea noilor active: complex Sirena, complex Aida, complex Siret, complex Cerna, complex Balada, bufet Narcis, complex Hora din Saturn, complex Bran-Brad-Bega si complex Vraja Marii din Eforie Nord, Bai reci Namol din Eforie Sud.

În structură, **veniturile totale** se prezintă astfel:

- **Venituri din închiriere** în sumă de **27.181.986 lei**, înregistrează o realizare de 99,29% față de buget și o creștere cu 237,72% față de realizatul anului 2022, creștere datorată noilor active închiriate începând cu anul 2023 (Complex Sirena, complex Siret, complex Balada, Complex Hora, complex Narcis-Cleopatra, complex Aida, bufet Narcis din Saturn, complex Bran-Brad-Bega si Veja Marii din Eforie Nord, Bai reci Namol din Eforie Sud);

- **Alte venituri incluse în cifra de afaceri** în suma de **174.828 lei** reprezentand venituri din vanzarea produselor reziduale si venituri energie termica produsa in centralele termice proprii si furnizata chirasilor;

- **Venituri din alte activitati** în suma de **989.133 lei** sunt reprezentate de venituri din vanzare caiete de sarcini licitatii, din dividende aferente anilor 2015-2018 prescise, in conformitate cu prevederile Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale, coroborate cu dispozițiile art.2517 din Legea 287/2009 privind Codul Civil republicata, cu modificarile ulterioare, referitoare la prescripția extinctivă, din garantii de buna executie prescise

- **Venituri din vânzări de active** în sumă de **23.909.072 lei** au înregistrat o realizare de 99,83% față de bugetul la 31.12.2023 (23.949.678 lei).

- **Venituri din evaluarea la valoarea justa a investițiilor imobiliare** conform IAS 40 in suma de 15.969.091 lei;

- **Venituri financiare** în sumă de **657.510 lei** sunt reprezentate în principal de dobanzile la depozitele constituite in anul 2023 la BCR si de bonificatia de 10% primita de la Primaria Eforie pentru plata integrala a impozitelor si taxelor locale aferente anului 2023 pana la 31.03.2023.

Cheltuielile totale la 31.12.2023, în quantum de **32.286.671 lei** (mai puțin cheltuielile cu impozitul pe profit curent), înregistrează o **crestere cu 26,49%** față de nivelul prevăzut în **BVC** aferent perioadei și o **scadere cu 56,84%** față de cheltuielile anului 2022 (74.803.872 lei).



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

În structură, **cheltuielile totale** se prezintă astfel:

- **cheltuieli cu mărfurile, materialele consumabile, materialele de natura obiectelor de inventar** în sumă de **1.902.641 lei** la 31.12.2023 înregistrează creștere pe seama trecerii pe cheltuieli a obiectelor de inventar aflate în sold la 31.12.2023;

- **cheltuieli cu utilitățile** (apă-canal, energie electrică și gaze) în sumă de **396.183 lei** la 31.12.2023, au înregistrat o realizare de 322,73% față de Bugetul anului 2023 pe seama majorării tarifelor și o reducere cu 87,95% față de realizatul la 31.12.2022. Reducerea față de realizatul la 31.12.2022 se datorează refacturării acestor consumuri către noii chiriași (consumul de utilități nu se trece prin contul de profit și pierdere, ci printr-un cont de debitori diverși);

- **cheltuieli cu personalul angajat** (cu contract de muncă individual) în sumă de **3.849.014 lei** la 31.12.2023, înregistrează o realizare de 138,61% față de nivelul anual bugetat și o reducere cu 76,06% față de 31.12.2022, scădere datorată politicii de restructurare;

- **cheltuieli cu amortizarea și deprecierea imobilizărilor** în sumă de **2.766.507 lei** la 31.12.2023 înregistrează o realizare de 100,11% față de Bugetul anului 2023 și o reducere cu 71,30% față de realizatul la 31.12.2022, datorată anularii amortizării aferente activelor închiriate urmând reclassificarea acestora din imobilizări corporale în investiții imobiliare;

- **cheltuieli cu prestațiile executate de terți (inclusiv cheltuielile cu indemnizațiile colaboratorilor)** în sumă de **6.077.985 lei** au înregistrat o realizare de 223,96% față de nivelul anual bugetat și o reducere cu 69,03% față de realizatul la 31.12.2022 (reducere datorată schimbării politicii de administrare a activelor societății, prin închirierea acestora). Dintre aceste cheltuieli, cele mai reprezentative sunt: cheltuielile cu indemnizațiile colaboratorilor în suma de 672.740 lei, cheltuieli cu primele de asigurare clădiri, mașini, administratori în suma de 176.535 lei, cheltuieli audit în suma de 407.840 lei, cheltuieli paza în suma de 206.322 lei, cheltuieli servicii software, servicii de internet și IT în suma de 474.783 lei, **cheltuieli notariale, cadastrale, evaluare în suma de 1.823.792 lei** (evaluare la valoarea justă a activelor societății de către PWC, evaluare făcută de Darian DRS în vederea stabilirii pretului de retragere al acționarilor care nu au fost de acord cu divizarea, autentificare proiect divizare de către Biroul Individual notarial George Tragone), **provizioane în suma de 1.173.422 lei** (Ajustări pentru depreciere creanțe - clienți cu o vechime > 1 an în suma de 624.041.82 lei, Ajustare pentru depreciere creanțe - debitori furnizori cu o vechime > 1 an în suma de 242.785.40 lei, Concedii de odihnă neefectuate până la 31.12.2023 în suma de 58.634.18, prime de pensionare în suma de 35.124.00, Ajustări pentru deprecierea creanțelor aferente imobilizărilor corporale (avansuri facturate) în suma de 47.409.63 lei, etc);

- **cheltuieli cu alte impozite și taxe** în sumă de **3.595.982 lei** la 31.12.2023 înregistrează o scădere cu 17,25% față de Bugetul anului 2023 și o reducere cu 25,80% față de realizatul la 31.12.2023, reducere datorată în principal anularii taxei de paragina pentru complexul Magura;



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

- **alte cheltuieli de exploatare** în sumă de **5.082.175 lei** la 31.12.2023, sunt reprezentate de cheltuieli cu amenzi și penalități în suma de 83.483 lei (accesorii impozite și taxe locale, amenzi Primăria Mangalia și Primăria Eforie), cheltuieli cu casarile de mijloace fixe neamortizate în suma de 63.215 lei, pierderi din evaluarea la valoarea justă a investițiilor imobiliare în suma de 4.475.463 lei;

- **cheltuieli cu vânzarea/ cedarea de active (exclusiv casarile)** în suma de 11.220.494 lei urmând vânzării complexului Venus (clădire și teren), Grupului Gospodăresc Jupiter și restaurantului Rapsodia, înregistrează o scădere cu 5,9% față de nivelul bugetat al anului 2023.

- La capitolul cheltuieli, se mai adaugă un indicator nou și anume **Veniturile din anulare ajustare pentru deprecierea privind activitatea de exploatare**, care diminuează cheltuielile cu suma de **2.603.861 lei** reprezentate de anularile de provizioane constituite pentru primele de pensionare, Concedii de Odihna neefectuate, cheltuieli judecătorești în procesul cu Primăria Eforie, cheltuieli salariale în litigiile de muncă cu foștii angajați și cheltuielile judecătorești cu Carja Vasile;

- **cheltuieli financiare** în sumă de **379.767 lei** la 31.12.2023, diminuate cu **Veniturile din anulare provizioane și ajustare pentru deprecierea privind activitatea de exploatare** în suma de **386.400 lei**, reprezentând restituiri cautiuni suspendare executare în procesele cu Primăria Mangalia și Primăria Eforie.

Concluzionând, la 31.12.2023, T.H.R. Marea Neagră S.A. a înregistrat un PROFIT BRUT în valoare de 36.678.810 lei, și un PROFIT NET de 34.549.665 lei, determinat după deducerea impozitului pe profit curent (4.034.050 lei), la care s-au adăugat veniturile din impozitul pe profit amanat de 4.675.440 lei și după transferul către noua societate înființată urmând divizării conform protocolului cu nr.4291/dec 2023 în suma de 2.770.535 lei.

3.ASIGURAREA RESURSELOR FINANCIARE, ONORAREA OBLIGAȚIILOR DE PLATĂ

În anul 2023, societatea și-a finanțat activitatea prin utilizarea surselor proprii.

În ceea ce privește onorarea obligațiilor de plată, societatea nu înregistrează la data de 31.12.2023 obligații restante în raport cu bugetul statului, instituțiile bancare și alte autorități. La 31.12.2023 societatea nu are credite de nici un fel.

4. ACTIVELE SOCIETĂȚII COMERCIALE

Asa cum am menționat și la pct.1.1.a), în anul 2023, s-a decis schimbarea strategiei de dezvoltare și restructurare în sensul închirierii sau vânzării întregului patrimoniu al societății.

Prin urmare, activitatea preponderantă efectiv desfășurată anul 2023 a fost cea de închiriere a bunurilor imobiliare proprii, cod CAEN 6820.



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

În urma procesului de divizare asimetrică, parțială, finalizat prin protocolul încheiat în decembrie 2023 cu societatea nou înființată, s-au predat către aceasta un număr de active (clădiri și terenuri).

La data de 31.12.2023, THR Marea Neagra SA detinea în proprietate următoarele active:

I. CLADIRI și CONSTRUCTII

I.1. INVESTITII IMOBILIARE (închiriate/ de închiriat)

Denumire activ	LOCALITATEA
BAI RECI Namol	EFORIE SUD
BALADA complex	SATURN
BBB Complex	EFORIE NORD
CAPITOL Complex	EFORIE SUD
MAGURA Complex	EFORIE SUD
NARCIS bufet	SATURN
NARCIS-CLEOPATRA complex	SATURN
SATURN PLAJA SECT.1 – BEACH BAR PLAJA SATURN SECTOR 1	SATURN
ORION Restaurant	VENUS
POPAS Saturn	SATURN
RALUCA Hotel Raluca + gradinita + piscina	VENUS
SEMIRAMIS Complex	SATURN
SIRET Complex	SATURN
TOSCA Restaurant + Bufet	SATURN
TOSCA Hotel	SATURN
VRAJA MARI complex	EFORIE NORD

I.2. ACTIVE DETINUTE PENTRU VANZARE

Denumire activ	Localitatea
GRUP GOPODARESC și ATELIERE	EFORIE NORD

I.3. ACTIVE ÎN ADMINISTRARE DIRECTĂ

Denumire activ	Localitatea
SONDA MEZOTERMALA SERA	SATURN
STATIE TEHN. PISCINE-CLEOPATRA	SATURN
STATIE POMPARE APE UZATE	JUPITER
CLADIRE PTTR	SATURN
SONDA MEZOTERMALA	TECHIRGHIOL
CLADIRE SERA FLORI	EFORIE SUD



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Denumire activ	Localitatea
DEP.DDD-CAB.CHITARA	EFORIE NORD
BOXE SUBSOL CAMIN CAZARE	EFORIE NORD
CAMPING MEDUZA GRUP SANITAR	EFORIE NORD
RETELE TERMICE	EFORIE NORD
POPAS SINCAI (Bufet, Receptie, Grup Sanitar 4,5,6, Grup dusuri, Depozit, Ctii auxiliare)	EFORIE NORD
SONDA APE MEZOTERMALE	VENUS

II.TERENURI

II.1.INVESTITII IMOBILIARE (inchiriate/ de inchiriat)

Denumire teren	Supraf. totala in propr (mp)
Complex Bran-Brad-Bega	17.170
Complex Vraja Marii	4.810
Hotel Raluca + piscina + gradinita	9.433
Restaurant Orion	4.831
Teren hotel Cocorul - lot nr.4	539
Hotel + restaurant + bufet Tosca	12.512
Hotel + restaurant Semiramis	14.612
Hotel + Restaurant Narcis	12.976
Hotel + restaurant + Piscina Cleopatra -lot 1	23.130
Hotel + Restaurant Siret Lot nr.1	9.436
Hotel + Restaurant Balada + Piscina	10.957
Camping (Popas) Saturn	76.395
Sat Vacanta Delta - teren liber	20.000
Teren dotare plaja Semiramis	1.547
TOTAL	320.030

II.2.ACTIVE IN ADMINISTRARE DIRECTA

Denumire teren	Supraf. totala in propr (mp)
Hotel + Restaurant Bega -lot 2 (post trafo)	16
Teren Birou tehnic (aferent cladire ce apartine Politiei Eforie)	197
<i>Hotel Ancora</i>	1.097
Statie pompare ape uzate Jupiter	53
Depozit carburanti Jupiter	453



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Denumire teren	Supraf. totala in propr (mp)
Centrala termica Brates	149
Teren liber zona Tosca-Semiramis	5,434
Hotel + restaurant + Piscina Cleopatra -lot 2 (alee acces)	196
Teren zona Bufet Narcis	1,853
Centrala termica Siret (Sirena) Lot nr.2	361
Sera Flori - lot 3	21,366
Sera Flori - lot 1 drum acces foraj F6	2,0590
Teren dotare Plaja Aida	1,571
Post trafo 152 (fost ITTA)	60
Teren Liber zona H Tosca + Semiramis (St.Diana)	5,216
Sat Vacanta Dunarea – loturi de teren	3.138,73
TOTAL	102.570,73

4.2 Descrierea și analizarea gradului de uzură a activelor THR Marea Neagra SA

Activele deținute de societate au o vechime de peste 45 de ani, în general fiind construite în perioada 1968-1972.

O parte dintre active au fost modernizate în ultimii 10 ani. Lucrările efectuate au fost de anvergură, cuprinzând inclusiv consolidări, astfel că la acestea se înregistrează un grad de uzură mai mic decât vechimea lor.

5. EVALUAREA ACTIVITĂȚII DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE

Pana la data de **31.12.2023** Societatea a efectuat investiții în valoare de **2.439.687 lei** fara TVA, reprezentand:

Explicatie	Planificat an 2023	Realizat an 2023
Investitie aductiune apa de mare si instalare utilaje in statia tehnica Hora pentru asigurare apa calda de mare si apa sulfuroasa + dirigitie de santier	1.819.328	1.536.629
Licenta exploatare resurse apa minerala terapeutica		27.452
Modificari la rețeaua de distribuție electrica și gaz	1.500.000	0
Aport finanțare panouri fotovoltaice	1.301.648	0
Modernizare centrale termice - contorizare apa rece/ calda CT Sirena și CT Cleopatra, pompe Centrale termice Sirena	96.000	257.168
Proiectare și aviz de Securitate la incendiu hotel Cleopatra	0	84.241
Modernizare lifturi + Lucrari expertizare tehnica ISCIR	400.008	455.185
Diverse regularizari investitii aferente anilor 2021- 2022	0	79.012
TOTAL LUCRARI INVESTITII an 2023	5.116.983	2.439.687

Sursele de investitii au fost sursele proprii de finanțare.



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei
www.thrmareaneagra.ro

6. PRECIZAREA POTENȚIALELOR PROBLEME LEGATE DE DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA ACTIVELOR CORPORALE ALE THR MAREA NEAGRĂ SA

Nu exista litigii cu privire la proprietatea asupra **construcțiilor** aparținând T.H.R. Marea Neagră S.A.. Singurul litigiu pe care l-am avut în acest sens, a fost legat de dreptul de proprietate asupra construcției Agenția PTTR Saturn, instanța recunoscând dreptul de proprietate al THR asupra acestei construcții.

7. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE THR MAREA NEAGRĂ SA

7.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare

THR Marea Neagra SA este o societate deținută public, conform terminologiei prevăzută în Legea 24/2017 privind piața de capital, fiind înregistrată la Comisia Națională a Valorilor Mobiliare – Oficiul pentru evidența valorilor mobiliare.

Acțiunile T.H.R. Marea Neagră S.A. sunt listate la categoria a II-a a Bursei de Valori București începând cu data de 15 august 2002, având simbolul “EFO”.

În ultima zi de tranzacționare a anului 2023, respectiv 29.12.2023 la închiderea Bursei de Valori, acțiunile THR Marea Neagră SA erau cotate la o valoare maximă de 0,4080 lei/acțiune, față de 0,2030 lei/acțiune la 31.12.2022

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

În anul 2023 nu s-au achiziționat acțiuni proprii.

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

Nu este cazul.

7.4. 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 în perioada 01.01.2023-31.12.2023.

8. CONDUCEREA T.H.R. MAREA NEAGRĂ S.A.

În anul 2023, societatea a fost administrată în sistem unitar, administrarea fiind asigurată de un Consiliu de Administrație alcătuit, până la data de 01.03.2023, din:



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

- Ichim Mihaela
- Vatuiu Mihaita Giani
- Busu Cristian
- Marin Serban Valentin
- Gavril Petru Stelian

In data de 01.03.2023, dnii Vatuiu Mihaita-Giani și dl Busu Cristian renunță la mandatul de administratori.

In data de 05.05.2023 are loc Adunarea Generală a Acționarilor care constată renunțarea la mandatul de administrator al dlui Gavril Stelian și alegerea dnei Alexe Gabriela în funcția de membru al Consiliului de Administrație pentru o perioadă egală cu diferența de mandat ce a rămas de executat de către administratorii în funcțiune, respectiv până la data de 20.03.2026.

In 15 decembrie 2023 dl Marin Serban Valentin renunță la mandatul de administrator și este numit în locul dl.Turcu Cosmin.

Conducerea executivă a societății a fost reprezentată până în data de 13.03.2023 de către:

- Ichim Mihaela – Director General
- Vatuiu Mihaita Giani – Director General Adjunct
- Paruschi Anca – Director economic

In data de 13.03.2023 își da demisia din funcția de director general adjunct dl.Vatuiu Mihaita Giani, astfel ca de la această dată, până la 28.06.2023 conducerea executivă este reprezentată de dna Ichim Mihaela – director general și de către dna Anca Paruschi – director economic.

Începând cu 29.06.2023, conducerea executivă este reprezentată de dna Ichim Mihaela director general.

Toate eforturile Consiliului de Administrație cât și ale conducerii executive au fost orientate spre îndeplinirea programului de valorificare a patrimoniului stabilit de AGAO.

a) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între Consiliul de Administrație/Directori și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator sau director

Nu este cazul.

b) participarea membrilor Consiliului de Administrație și a Conducerii executive la capitalul societății comerciale

Nu este cazul.

c) lista persoanelor afiliate societății comerciale:



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud. Constanța
Tel: +40-241-751-656 Tel: +40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Persoanele afiliate societății THR Marea Neagră SA, la 31.12.2023, sunt:

- Transilvania Leasing și Credit IFN SA , societate la care SIF Transilvania este acționar;
- Transilvania Hotels & Travel S.A., societate la care T.H.R. Marea Neagră S.A. deține 32,059% din capitalul social al acesteia.

8.1. Pentru toate persoanele prezentate la punctul 8, precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

Nu este cazul.

9. ELEMENTE DE PERSPECTIVĂ PRIVIND T.H.R.Marea Neagră S.A.

În continuare, THR Marea Neagră SA este preocupată de valorificarea patrimoniului prin închirieri și vânzări, implementarea unor proiecte de investiții cu potențial specific de dezvoltare a segmentului de piață turistic de tip mediu – înalt; de asemenea, există perspectiva unor potențiale parteneriate cu tur-operatori internaționali sau lanțuri hoteliere balneo (e.g. operare de tip franciză)

10. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Conducerea societății a asigurat și asigură un management prudent al riscului de lichiditate, urmărind în permanență asigurarea de numerar suficient, astfel încât să facă față la timp plăților ajunse la scadență.

Specificul activității desfășurate în anul 2023, acela de închiriere a activelor societății, determină expunerea societății la o varietate de riscuri cu caracter general dar și riscuri specifice activității și pieței financiare pe care se operează, cum ar fi incapacitatea de plată a chiriilor de către chiriași. Riscul este definit ca fiind posibilitatea de a se înregistra deviații nefavorabile în rezultate față de un nivel așteptat, datorită unor fluctuații aleatorii. Riscurile semnificative reprezintă riscurile cu impact însemnat asupra situației patrimoniale și/sau reputaționale ale societății.

În activitatea desfășurată, cea de închiriere, societatea se poate confrunta cu riscuri necontrolabile, care în general sunt asociate unor factori externi precum condițiile macroeconomice, schimbări legislative.

Principalele riscuri la care este expusă societatea, sunt:

- riscul de rată a dobânzii
- riscul de credit
- riscul de lichiditate
- riscul operational (al activității de baza-inchiriere)



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud. Constanța
Tel: +40-241-751-656 Tel: +40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Riscul de rată a dobânzii

Fluxurile de numerar operaționale ale societății sunt afectate de variațiile ratei dobânzilor, în principal în cazul liniilor de credit contractate în funcție de rata ROBOR. În ultimii ani rata de referință ROBOR a avut un trend relativ ascendent, ceea ce face ca acest risc să existe.

Riscul de credit

Riscul de credit este reprezentat de riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor financiare.

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 preț 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 că a avut în permanență lichidități pentru îndeplinirea obligațiilor financiare.

Riscul operațional

Riscul operațional 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 incapacitatea de plată a chiriilor, condițiile economice, politice, schimbări pe piața de capital. Riscul operațional este inerent tuturor activităților Societății.

Politicile adoptate de societate pentru prevenirea și gestionarea riscului operațional, ce poate avea un impact direct, negativ, asupra activității de exploatare (de bază), au luat în considerare fiecare tip de eveniment ce poate genera astfel de riscuri.

11. GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Consiliul de Administrație, s-a întrunit periodic în ședințe, potrivit prevederilor Legii 31/1990 republicată și ori de câte ori a fost nevoie, atribuțiile acestora fiind prevăzute în Actul Constitutiv.

Una din preocupările constante ale membrilor Consiliului de Administrație și ale Conducerii Executive a fost de valorificare a întregului patrimoniu al societății, prin vânzare sau închiriere,



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris si varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

efectuand o publicitate adecvata unor astfel de tranzactii si a organizat licitati publice, respectand procedurile de lucru adoptate de AGA .

Societatea a căutat activ potențiali clienți, a organizat licitații publice și a efectuat o publicitate adecvată unor astfel de tranzacții.

Litigiile societății sunt monitorizate sistematic de Consiliul de Administrație și de Conducerea Executivă astfel că fiecare ședință a Consiliului a avut pe ordinea de zi cel puțin un punct referitor la principalele litigii ale societății. S-au analizat opțiunile pe care societatea le are în aceste cauze și, unde a fost cazul, au fost angajate case de avocatură specializate în astfel de litigii.

Pana la data de 31.03 2023 Consiliul de Administratie a numit un comitet de audit format din dna Ichim Mihaela si dl Busu Cristian, pana cand acesta din urma renunta la mandatul de administrator .

Raportările financiar-contabile ale societății sunt transmise către autoritățile fiscale și organismele de piață, la termenele prevăzute de lege.

Societatea înregistrează la data de 31.12.2023, la ONRC si in contabilitate un capital social în valoare de 32.555.999,70 lei iar la Depozitarul Central inregistreaza un capital de 57.600.848,70 lei, capital social subscris și vărsat, reprezentând un număr de 576.008.487 acțiuni nominative, ordinare, dematerializate și indivizibile cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune. Societatea respectă astfel prevederile articolului 10 din Legea 31/1990 privind societățile comerciale, cu privire la nivelul minim al capitalului social pentru societățile pe acțiuni.

Toate acțiunile pot fi tranzacționate liber la Bursa de Valori București, fără limitări cu privire la deținerea de titluri de valoare, necesitatea de a obține aprobarea emitentului sau a altor deținători de valori mobiliare.

La 31.12.2023 structura acționarilor (sursa Depozitarul Central) era următoarea:

Actionari	Procent(%)	Numar actiuni	Valoare capital (lei)
TRANSILVANIA INVESTMENTS ALLIANCE S.A. loc. BRASOV jud. BRASOV	78,7985%	453.885.873	45.388.587,30
Alte Persoane juridice	6,4048%	36.892.113	3.689.211,30
Persoane fizice	14,7967%	85.230.501	8.523.050,10
TOTAL	100,0000%	576.008.487	57.600.848.70

Societatea nu are scheme de acordare de acțiuni salariaților și nu există restricții privind drepturile de vot. De asemenea, nu are cunoștință de acorduri între acționari care pot avea ca rezultat restricții referitoare la transferul valorilor mobiliare și/sau a drepturilor de vot.



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+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 versat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Numirea sau înlocuirea membrilor conducerii societății, precum și modificarea actelor constitutive se fac conform prevederilor legale. Până în prezent propunerile de membri în Consiliul de Administrație s-au făcut de către acționarul majoritar, numirea fiind hotărâtă de către Adunarea Generală a Acționarilor.

Președintele Consiliului de Administrație este ales prin vot de către membrii Consiliului de Administrație. În ceea ce privește numirea Directorilor, acest lucru se face de către Consiliul de Administrație.

12. EVENIMENTE ULTERIOARE BILANTULUI

În Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor nr. 4 din 12.12.2023, s-a aprobat divizarea parțială, asimetrică, în interesul acționarilor, fără dizolvare a societății THR Marea Neagră S.A. și prețul (0,4414 lei/acțiune) ce urmează a fi plătit de THR acționarilor care își vor exercita dreptul de retragere în condițiile art.134 din Legea 31/1990. Așadar, acționarii THR Marea Neagră S.A. care nu au votat în favoarea divizării societății, vor avea dreptul de a se retrage din THR Marea Neagră S.A. cu consecința răscumpărării acțiunilor lor de către THR Marea Neagră S.A., în termen de 30 de zile de la data adoptării hotărârii adunării generale privind Divizarea, mai exact până la data de 11.01.2024 inclusiv. Acești acționari vor notifica THR Marea Neagră S.A. până la data de 11.01.2024 inclusiv, cu privire la exercitarea dreptului de retragere. Plata sumelor cuvenite acționarilor care s-au retras se va realiza până la data de 12.04.2024.

Până la data mai sus menționată s-au înregistrat un număr de 40 cereri de retragere însumând un număr de 48.765.483 acțiuni reprezentând ca sumă de plată către aceștia, 21.525.084 lei .

13. Concluzii și propunere de repartizare a profitului/pierderii societății

În anul 2023 Societatea și-a desfășurat activitatea în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv, ale hotărârilor A.G.A., ale Bugetului de Venituri și Cheltuieli, cu respectarea legislației în vigoare privind organizarea și reflectarea în contabilitate a activității specifice, precum și a reglementărilor pieței de capital.

La finele anului 2023, societatea înregistrează:

LPROFIT NET de 34.549.664,01 pe care Consiliul de Administrație propune a fi repartizat astfel:

-La rezerva legală conform art. 183 din Legea 31/1990 **1.065.707,24 lei**
a societăților comerciale.

-La alte rezerve **33.483.956,77 lei**



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud. Constanța
Tel: +40-241-751-656 Tel: +40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat: 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

II. De asemenea, Consiliul de Administrație propune a fi acoperită din sumele înregistrate în contul 1175 „Rezultatul reportat provenit din surplusul din rezerve din reevaluare impozitat” următoarele pierderi:

1. PIERDERE contabila reportata din corectarea erorilor contabile (CONT 1174) reportata de 1.179.804,57 lei a carei componenta este urmatoarea:

- Cheltuieli cu chiriile salariatilor, cu servicii de inchiriere lenjerie an 2022, stornare venituri din diferente chirii din impozite aferente complex Magura și complex Capitol, stornare venituri din chirii aferente Hotel Jupiter (contract reziliat la inceputul anului 2023), in suma totala de **575.402,87 lei**;
- Cheltuieli cu comisioanele pentru rezervari online și onorarii in suma de **5.872,74 lei**;
- Cheltuieli cu lucrarile executate de terti (consultanta elaborare cerere finantare panourilor fotovoltaice, lucrari instalare echipamente tehnice privind paza obiective, punere in functiune copertine restaurant Cleopatra, servicii PSI, anulare facturi dublate, constatare defectiuni firme luminoase, inspectie și autorizare lift H Diana, intretinere CNCIR, confectionare blaturi bar terasa Brad, bransament electric Campland, etc) in suma totala de **29.416,03 lei**;
- Cheltuieli cu materiale reparatii lucrari executate in anul 2022 și receptionate in anul 2023 la obiectivele Aida, Bai Reci, Cerna, Prahova, Spalatorie, Cleopatra, in suma de **244.285,40 lei**;
- Materiale și marfuri consumate in 2022, ale caror facturi au intrat in societate in anul 2023 in suma de **2.475,61 lei**;
- Reglari solduri vechi in suma de **27.644,15 lei**
- Repunere amortizare ajustata eronat decembrie 2021 in suma de **236.730,13 lei**
- Cheltuieli salarii urmare reactivare Marius Zamfir și angajament plata Ene Daniela in suma de 12.053,15 lei
- Reglari venituri din servicii turistice aferente an 2021/2022 in suma de 6.346,12 lei
- Cheltuieli utilitati (energie electrica, apa, gaze) aferente anului 2022 in suma de **51.323,85 lei**;

2. PIERDERE contabila rezultata din anularea propriilor actiuni, in suma de **4.329,31 lei**, existenta in debitul contului 149-„Pierderi legate de vanzarea/anularea instrumentelor de capitaluri proprii”

In AGEA nr 1 a THR Marea Neagră SA din 22.10.2019 s-a luat hotărârea răscumpărării de acțiuni proprii de către societate, în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile, în limita a 1% din capitalul social, adică a unui maxim de 5.789.499 acțiuni cu valoare nominală de 0,10 lei/acțiune, la un preț minim egal cu prețul de piață al acțiunilor societății de la BVB și la un preț maxim de 0,15 lei/acțiune, cu destinația „*distribuirea acțiunilor răscumpărate, cu titlu gratuit administratorilor, directorilor și angajaților societății în vederea eficientizării și fidelizării activității acestora în cadrul unui program Stock Option Plan*” și cu derularea programului pe o perioadă de maxim 9 luni.

De la începutul programului și până la sfârșitul acestuia, societatea a răscumpărat un număr de 2.941.452 acțiuni. La o valoare de piață de 298.474,51 lei.

In data de 05.10.2020, cu majoritatea prevăzută de lege, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor societății THR Marea Neagră SA hotărâște schimbarea destinației programului de răscumpărare aprobată prin AGEA nr. 1 din 22.10.2019, în „**reducerea capitalului prin anularea**



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-751-656 Tel:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

acțiunilor proprii” cu suma de 294.145,20 lei, reprezentând contravaloarea celor 2.941.452 acțiuni la valoarea nominală de 0,1 lei/acțiune.

Între valoarea de piață și valoarea nominală a acțiunilor rascumpărate cu care s-a redus capitalul social, a rezultat o pierdere de 4.329,31 lei.

3. PIERDERE contabilă reportată generată de aplicarea pentru prima dată a **IAS 29**, în suma de **102.691.274** existentă în debitul contului 118 „Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS 29”,

pierdere pe care Consiliul de Administrație o propune a fi acoperită utilizând aceleși elemente de capitaluri proprii care au generat această pierdere:

- contul 1028 „Ajustări ale capitalului social” pentru suma de **85.945.333 lei**
- contul 104 „Prime de capital din aplicarea IAS 29” în suma de **41 lei**
- contul 1061 „Rezerve legale din aplicarea IAS 29” pentru suma de **1.280.018 lei**
- contul 1068 „Alte rezerve din aplicarea IAS 29: pentru suma de **15.465.883 lei**

Această sumă a fost înregistrată în contabilitate în anul 2015, urmare solicitării Autorității de Supraveghere Financiară, prin care societatea a efectuat retratarea capitalului social conform prevederilor IAS 29 „Raportarea financiară în economiile hiperinflaționiste” (aplicabil în România până la data de 01 ianuarie 2004), înregistrând o majorare a capitalurilor proprii cu suma de **102.691.274 lei**. Această ajustare nu a modificat capitalul social înregistrat la ONRC, dar a avut un impact negativ (pierdere) asupra rezultatului reportat.

Consiliul de Administrație prin Președinte
Mihaela Ichim

