



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 32.555.999,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

CĂTRE, CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Prezentarea proiectului *Bugetului de Venituri și Cheltuieli* pentru anul 2025

Pct 1. Vă prezentăm mai jos situația sintetică a indicatorilor prognozați pentru anul 2025

Nr. Crt.	Indicatori	Preliminat 2024	BVC 2025	Indici BVC 2025/Preliminat 2024
0	1	2	3	4
1	A.1. Venituri din exploatare	30,124,941	47,393,000	157.32%
2	-venituri din locatii si inchirieri	15,175,569	11,833,000	77.97%
3	- alte venituri cuprinse in CA	901,884	550,000	60.98%
4	-alte venituri de exploatare	946,581	10,000	1.06%
5	- venituri din provizioane	2,814,207	0	0.00%
6	-venituri din vanzari de active	10,286,701	35,000,000	340.25%
7	A.2. Cheltuieli din exploatare	16,476,019	33,173,000	201.34%
8	-cheltuieli materiale	76,688	75,000	97.80%
9	-cheltuieli cu obiectele de inventar	191,048	220,000	115.15%
10	-cheltuieli cu utilitatile	207,026	170,000	82.12%
11	-cheltuieli privind prestatiile externe	2,494,427	2,136,000	85.63%
12	- cheltuieli cu reclama si protocol	40,742	35,000	85.91%
13	-cheltuieli impozitele si taxele	1,862,559	2,195,300	117.86%
14	-cheltuieli cu personalul	1,622,317	1,384,800	85.36%
15	- cheltuieli amortizare	1,565,946	929,900	59.38%
16	-alte cheltuieli de exploatare	465,354	276,000	59.31%
17	- cheltuieli cu provizioanele	1,900,076	0	0.00%
18	-cheltuieli cu vanzarile de active	6,049,836	25,751,000	425.65%
19	Profit din exploatare	13,648,922	14,220,000	104.18%
20	B.1. Venituri financiare	462,987	120,000	25.92%
21	B.2. Cheltuieli financiare	568,716	1,364,000	239.84%
22	Profit financiar	-105,729	-1,244,000	1176.60%
23	Venituri totale, din care	30,587,928	47,513,000	155.33%
24	Cifra de afaceri	16,077,453	12,383,000	77.02%
25	Cheltuieli totale	17,044,734	34,537,000	202.63%
26	Profit brut total	13,543,193	12,976,000	95.81%



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 32.555.999,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Nr. Crt.	Indicatori	Preliminat 2024	BVC 2025	Indici BVC 2025/Preliminat 2024
0	1	2	3	4
1	Venituri de exploatare din activitatea operationala	19,838,240	12,393,000	62.47%
2	Cheltuieli de exploatare din activitatea operationala	10,426,183	7,422,000	71.19%
3	Profit brut de exploatare din activitatea operationala	9,412,057	4,971,000	52.82%
4	Venituri financiare	462,987	120,000	25.92%
5	Cheltuieli financiare	568,716	1,364,000	239.84%
6	Profit brut din activitatea financiara	-105,729	-1,244,000	(1176.60)%
7	Venituri din vanzari de active	10,286,701	35,000,000	340.25%
8	Cheltuieli cu activele vandute	6,049,836	25,751,000	425.65%
9	Profit brut din vanzari de active	4,236,865	9,249,000	218.30%
10	Venituri totale	30,587,928	47,513,000	155.33%
11	Cheltuieli totale	17,044,734	34,537,000	202.63%
12	Profit brut	13,543,193	12,976,000	95.81%

Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2025 a fost construit pe seama bugetării veniturilor din activitatea de închiriere.

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

- un nivel al **veniturilor totale de 47.513.000 lei**, din care:
 - o *venituri din activitatea de operațională - 12.393.000 lei*
 - o *venituri din vanzari de active - 35.000.000 lei*
 - o *venituri financiare – 120.000 lei*

- un volum al **cheltuielilor totale de 34.537.000 lei**, din care:
 - o *cheltuieli din activitatea operațională – 7.422.000 lei*
 - o *cheltuieli din activitatea de vânzări de active – 25.751.000 lei*
 - o *cheltuieli financiare – 1.364.000 lei*



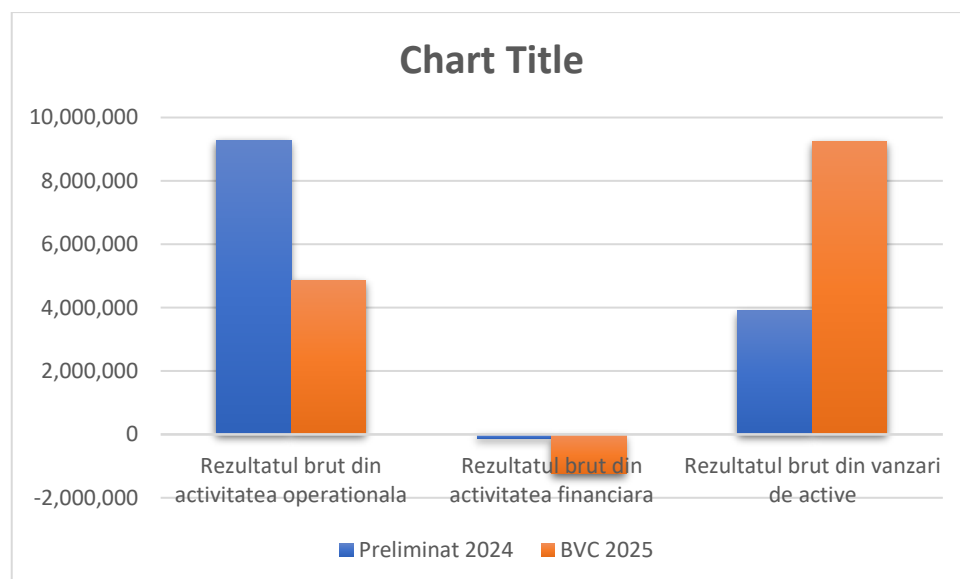
S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud. Constanța
Tel: +40-241-752-452 Fax: +40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat: 32.555.999,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

- un rezultat brut în sumă de 12.976.000 lei, din care:
 - rezultat brut din activitatea operationala – 4.971.000 lei
 - rezultat brut activitatea de vanzari de active – 9.249.000 lei
 - rezultat brut din activitatea financiara – (1.244.000) lei

Structura rezultatului bugetat pe 2025 comparativ cu preliminarul anului 2024, este redată în graficul de mai jos



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

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

1. Activitatea operațională – de închiriere

1.1 Veniturile din activitatea operațională (închiriere active)

- La fundamentarea veniturilor activității operaționale s-a avut în vedere ratele aferente contractelor de închiriere pentru activele închiriate în valoare totală de 11.833.000 lei.



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 32.555.999,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Situația contractelor de închiriere aferente veniturilor din chirii bugetate se prezintă astfel:

Nr Crt	Activ inchiriat	Chirias	Numarul si data contractului	Perioada de inchiriere	Valoare chirie /an 2025 (lei)
1	Complex SIRET	PARADIS VACANTE DE VIS	C 1555/29.12.2022	09.01.2023 - 31.12.2027	1,005,000
2	Bufet NARCIS	LORYMANU RO SRL	C 1022/23.03.2023/187/23.01.2024	24.03.2023 - 31.12.2025	20,000
3	Complex Cleopatra + Complex Narcis	UNIVERSAL MANGALIA	C385/15.03.2023	24.03.2023 - 31.12.2025	5,505,000
4	Hotel +Restaurant TOSCA	UNIVERSAL MANGALIA	C1279/08.08.2023	15.08.2023 - 31.12.2025	750,000
5	Complex SEMIRAMIS	UNIVERSAL MANGALIA	C386/15.03.2023	24.03.2023 - 31.12.2027	905,000
6	Complex Raluca - Orion	ATLAS APLIANCE SOLUTIONS SRL	C 1065/14.05.2021	01.06.2021 - 31.12.2025	910,000
7	Complex Magura	NEPTUN HOTELS SRL	C242/19.05.2021	01.06.2021 - 31.12.2028	600,000
8	Bufet BAI RECI	SOFCAS RADA	C720/10.10.2024	14.10.2024 - 14.10.2026	113,000
9	COMPLEX BBB	COMPLEX HOTELIER STEAUA DE MARE	C 483/16.03.2023	27.03.2023 - 31.12.2025	2,025,000
	TOTAL				11,833,000

Se observă o scădere a veniturilor din chirii bugetate pentru anul 2025 cu 32,03 %, provenită din vânzarea activului Vraja Mării în 2024 (în 2024 societatea înregistrând chiria până la data vânzării) pe de o parte, și a vânzării Complexului Balada și Complex Capitol în 2025 (conform Hotărârii AGEA/15.11.2024), pe de altă parte.

La capitolul *Alte venituri cuprinse în cifra de afaceri* - se observă o scădere semnificativă de la 901.884 lei preliminar la 31.12.2024 la 550.000 lei bugetat pentru anul 2025. În cadrul acestor venituri în anul 2024 au fost înregistrate venituri din facturarea energiei termice către terți în valoare de 597.209 lei, venituri din asociere în participație (*Sector plaja Cleopatra*) în valoare de 100.000 lei și venituri care au un caracter excepțional, fără o repetitivitate previzibilă și care nu pot fi bugetate, în valoare de 204.675 (în 2024 aceste venituri au provenit din vânzarea obiectelor de inventar și a mijloacelor fixe din dotarea hotelului Vraja Mării, ca urmare a vânzării activului, în sumă de 178.063 lei și venituri din vânzarea produselor reziduale, în sumă de 26.612 lei).

De asemenea, precizăm că pentru 2025 veniturile din facturarea energiei termice către terți au fost bugetate cu 25% mai puțin față de 2024 având în vedere vânzarea Complexului Balada.



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 32.555.999,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

1.2 Cheltuielile din activitatea operațională

Pentru cheltuielile din activitatea operațională s-a estimat un nivel de 7.406.000 lei.

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

- În acest sens, pentru anul 2025, **cheltuielile cu utilitățile** au fost estimate astfel încât să asigure un consum cu energia electrică de 13.200 kw/h calculat la un tarif mediu de 1,10 lei/kw/h, un consum cu apă -canal de 3.500 mc calculat la un tarif mediu de 15,25 lei/mc și un consum de cca 32.000 mc de gaze naturale calculat la un tarif mediu de 3,19 lei/mc. Aceste cheltuieli se regăsesc în veniturile obținute ca urmare a furnizării agentului termic către terți. Precizăm că 93% din totalul cheltuielilor cu utilitățile sunt aferente producerii agentului termic, iar 7% sunt cheltuieli cu sediul administrativ.
- **Cheltuielile cu uzura obiectelor de inventar**, în valoare de 220.000 lei, au ca fundament dare în folosință a 100 bucăți aparate de aer condiționat care au fost achiziționate în 2022 și pe care intenționăm să le repartizăm chiriașilor, acolo unde este nevoie, cu suportarea montajului de către aceștia.
- **Cheltuielile cu prestațiile externe**, în valoare totală de **2.119.000 lei**, s-au fundamentat, în principal, pe baza elementelor existente la acest moment, urmărindu-se realizarea unor tarife comparabile cu cele din anul 2024, cu o ușoară creștere de 5 – 8 % având în vedere majorarea salariului minim pe economie începând cu 01 ianuarie 2025 și a inflației. În cadrul acestor cheltuieli evidențiem următoarele prestații : *180.000 lei* serviciile de audit statutar și audit intern, *130.000 lei* cheltuielile cu închirierea sediului social și a plajei Saturn, *170.000 lei* - cheltuieli cu exploatarea CT Siret (suma recuperabilă prin facturarea către terți a energiei termice), *520.000 lei* – cheltuieli reprezentând indemnizații CA și Director General, *135.000 lei* servicii evaluare active (pentru stabilirea valorii juste în contabilitate, pentru vânzare de active, garantare credite, etc), *500.000 lei* – servicii de arhivare (arhivare, scanare documente), *150.000*



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 32.555.999,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

lei servicii mentenanța IT, etc, 244.000 lei -*cheltuielile cu comisioane și onorarii*,
115.000 lei - prime de asigurare.

- **Cheltuielile cu personalul**, (*cheltuieli cu salariile personalului, cheltuielile societății cu salariile, cheltuielile sociale conf. art. 25 din Cod Fiscal, cheltuielile cu tichetele de masă acordate salariaților*) în valoare de 1.384.800 lei înregistrează o scădere semnificativă de 15,00% față de cheltuielile anului 2024, ca urmare a restrângerii activității generată de activitatea de închiriere.

La fundamentarea acestor cheltuieli s-a avut în vedere personalul existent la 01 ianuarie 2025, format din 9 salariați cu normă întreaga de 8 ore/zi și 1 salariat angajat pe perioadă determinată, cu normă redusă de 2 ore/zi.

Cheltuielile cu taxele și impozitele locale, înregistrează o creștere de 18% față de preliminarul la 31 decembrie 2024, ca urmare a inflației de 10,40% aplicată asupra impozitelor și taxelor locale (teren, firme luminoase, auto), conform HCL Mangalia din 21 octombrie 2024 pe de o parte, cât și a pierderii reducerii de 50% a impozitului pe clădiri și terenuri pentru Complex Cleopatra, pe de altă parte.

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

1.3 Rezultatul brut din activitatea operațională prognozat pentru anul 2025 este de 4.971.000 lei și reprezintă o bugetare de 52,82% față de preliminarul anului 2024.

2. *Vânzarea de active*

2.1 La capitolul Venituri din cedarea de active, a fost prognozată suma de 35.000.000 lei, reprezentând venituri din vânzarea Complexului Balada din Saturn și a Complexului Capitol din Eforie Sud.

2.2 Cheltuielile cu vânzarea de active - a fost prognozată suma de 25.751.000 lei.



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și versat : 32.555.999,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

2.3 Rezultatul brut din vanzari de active prognozat pentru anul 2025 este de 9.249.000 lei

3. Activitatea financiara

3.1 La capitolul Venituri financiare, a fost prognozata suma totală de 120.000 lei, fundamentată pe baza încasării bonificației obținută de la Primaria Mangalia și Eforie ca urmare a achitării integrale, pâna la 31 martie 2025, a sumei reprezentând impozite și taxe locale aferente anului 2024.

3.2 Cheltuielile financiare au fost prognozate la nivelul sumei de 1.364.000 lei. Cheltuielile financiare sunt în principal de natura dobânzilor bancare aferente creditului bancar angajat de companie pentru răscumpărarea de acțiuni, conform Hotărârii AGEA/15.11.2024.

3.3 Rezultatul brut din activitatea financiară prognozat pentru anul 2025 este de (1.244.000) lei.

În concluzie, **Rezultatul brut prognozat** pentru anul 2025, determinat pe baza elementelor prezentate mai sus, se concretizează într-un profit brut de **12.976.000 lei**, în structură pe activități prezentându-se astfel :

-Rezultat din activitatea de exploatare, din care:	3.727.000 lei
-Rezultat din activitatea operațională	4.971.000 lei
-Rezultat financiar	(1.244.000) lei
-Rezultat din vânzari de active	9.249.000 lei

Director General

Mihaela ICHIM

Director Economic

Mădălina COMȘA



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

Sediul: România, Eforie Nord, strada Traian, nr 1B, complex Poseidon, parter, jud.Constanța
Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 32.555.999,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

CĂTRE, CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Prezentarea Proiectului Bugetului de Investiții pentru anul 2025

lei

Nr Crt	Explicatii	Valoare bugetată 2024
I	<i>SURSE DE FINANTARE</i>	
1	Fond finantare (<i>din profitul anului 2024</i>)	1.050.000
II	<i>NECESAR DE FINANTAT</i>	
1	Autorizație securitate la incendiu Cleopatra	860,000
	Valoare totala fără TVA	860.000
	TVA	163.400
	Valoare total cu TVA	1.023.400

Director General

Mihaela ICHIM

Director Administrativ

Ionel ROȘCA