



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

## CĂTRE, ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR

### AGOA – Pct. 2.1 Raportul

#### Consiliului de Administrație al THR Marea Neagră SA aferent situațiilor financiare întocmite la 31.12.2024

**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**

**Cod LEI: 254900ZQWGZ3URKG8W35**

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

**Capitalul social subscris și vărsat înregistrat la ONRC Constanta: 27.679.451,40 lei (la 31.12.2024 capitalul social subscris și vărsat înregistrat la ONRC era de 32.555.999,70 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 si Actului constitutiv al societatii, este prestarea de servicii turistice de cazare, alimentație publică și agrement, cod CAEN-5510.

**Urmare Hotararilor AGOA nr.8 si 9 din 29.11.2022 precum si Hotararii nr.2 a AGOA din 13.03.2023 s-a decis schimbarea strategiei de dezvoltare si restructurare**



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

aprobata prin Hotararea A.G.O.A nr. 3/22.04.2020, in sensul inchirierii sau vanzarii intregului patrimoniu al societatii.

Acest lucru conduce la renuntarea, atat in anul 2023 cat si anul 2024, la activitatea de prestare servicii turistice.

Prin urmare, activitatea preponderenta efectiv desfasurata in anul 2024 a fost cea de inchiriere a bunurilor imobiliare proprii, cod CAEN 6820.

### **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 Incheierii judecătorului 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 incheierii 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 in anul 2024 de către un Consiliu de Administrație.

### **c) Descrierea fuziunilor și reorganizărilor semnificative**

In anul 2024 nu au fost fuziuni sau reorganizari de nici un fel.

### **d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active**

In anul 2024, societatea a instrăinat urmatoarele active:

- complexul Vraja Marii din Eforie Nord, format din cladire hotel, restaurant si centrala termica si din teren in suprafata de 4810 mp, prin incheierea contractului de vanzare-cumparare nr.593/28.03.2024 sub forma autentica, la pretul de 2.000.000 euro in regim de taxare inversa conform art.331 Cod Fiscal.
- Agentia PTTR – Agentie de voiaj din Mangalia, localitatea Saturn, prin incheierea contractului de vanzare-cumparare nr.3507 din 10.12.2024, la pretul de 14.300 euro in regim de taxare inversa conform art.331 Cod Fiscal



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

## 1.1.1.Elemente de evaluare generală:

Nr crt	INDICATOR	VALOARE (lei fara TVA)
1	<b>Venituri totale</b> (exclusiv veniturile din anulare provizioane si ajustari in suma de 2.831.319 lei)	<b>33.779.338</b>
2	<b>Costuri totale</b> (mai putin impozitul pe profit curent in suma de 2.465.793 lei, impozitul pe profit amanat in suma de 332.713 lei si veniturile din anulare provizioane si ajustari in suma de 2.831.319 lei)	<b>21.225.563</b>
3	<b>Profit brut</b>	<b>12.553.775</b>
4	<b>Profit net</b>	<b>9.745.636</b>
5	<b>Cifra de afaceri</b>	<b>16.077.938</b>
6	<b>Disponibil in cont (casierie si banci)</b>	<b>1.097.263</b>

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

Avand in vedere activitatea desfasurata in anul 2024, si anume inchirierea activelor, societatea obtine venituri pe tot parcursul anului, contractele de inchiriere fiind prevazute cu rate scadente incepand cu luna ianuarie, ultima rata fiind in luna octombrie 2024.

In concluzie, activitatea de baza, inchirierea, 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 2024, THR Marea Neagra SA a avut in inchiriere urmatoarele active:

- 1.In Saturn: Complex Semiramis, Complex Siret, Complex Narcis-Cleopatra, Complex Balada, Bufet Narcis, Complex Tosca
- 2.In Venus: Complex Raluca-Orion
- 3.In Eforie Sud: Complex Capitol, Complex Magura, Bai Reci Namol
- 4.In Eforie Nord: Complex Bran-Brad-Bega, Complex Vraja Marii (de la 01 ianuarie 2024 pana la data vanzarii, respectiv 4 luni).



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

## *b) Structura veniturilor pe principalele categorii de servicii:*

Indicatori	BVC 31.12.2024 (lei)	Realizat 31.12.2024 (lei)	Realizat 31.12.2023 (lei)	Indice realizat 31.12.2024/ BVC 31.12.2024	Indice realizat 31.12.2024/ realizat 31.12.2023	Ponderi în total venituri (%)	
						Realizat 31.12.2024	Realizat 31.12.2023
Venituri totale (exclusiv veniturile din anulare provizioane si ajustari in suma de 2.831.319 lei)	40.861.000	33.779.338	68.965.481	82,66%	48,98%		
Cifra Afaceri, din care:	15.656.000	16.077.938	27,418,728	102,70%	58,64%	47,60%	39,76%
- Cazare	0	0	0	-	-	-	%
-Chirii	15.186.000	15.175.650	27,181,986	99,93%	55,83%	44,93%	39,41%
-Alte venituri cuprinse în cifra de afaceri	470.000	902.288	236.742	191,98%	381,13%	2,67%	0,34%

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

La momentul întocmirii acestui raport, politica societății este de restructurare a 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 birotică-papetarie și combustibil pentru parcul auto.

### **1.1.4.Evaluarea activității de vânzare**

În anul 2024, prin prisma hotărârilor AGA de continuare a procesului de valorificare a patrimoniului, Societatea a organizat mai multe licitații în vederea vânzării, licitații concretizate prin vânzarea Complexului Vraja Marii din Eforie Nord.



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

### 1.1.5.Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

- a) Referitor la resursele umane în anul 2024, comparativ cu anul 2023, evoluția este următoarea:

Nr crt	Indicator	Nr.la 31.12.2024	Nr.mediu la 31.12.2024	Nr.mediu la 31.12.2023	Nr la 31.12.2023
A	<b>Nr personal permanent din care</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>33</b>	<b>21</b>
	a) Personal Tesa	7	8	30	19
	b) Personal operativ	0	1	3	2
B	<b>Nr personal sezonier</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL PERSONAL</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>33</b>	<b>21</b>

Ca si consecinta a punerii in aplicare a Planului de valorificare a patrimoniului societatii, aprobat de AGA, Consiliul de administratie a fost mandatat prin Hotararea AGOA nr.2 din 13.03.2023 sa ia toate masurile necesare restructurarii societatii, fapt concretizat prin reducerea semnificativa a numarului de personal.

Astfel, față de 31.12.2023, numarul de personal existent la 31.12.2024 a scazut cu 52,38%, iar numarul mediu a scazut cu 63,63%. **Mentionam ca din cei 10 angajati existenti la 31.12.2024, 9 angajati erau cu norma intreaga de 8 ore/ zi si 1 angajat cu norma redusa de 2 ore/ zi.**

Situația cheltuielilor cu salariile angajatilor cu contract de munca si cu contract de mandat la 31.12.2024 comparativ cu anul 2023 se prezintă astfel:

Explicatie	31 decembrie 2024	31 decembrie 2023	Indice 31.12.2024/ 31.12.2023 (%)
<b>Cheltuieli cu salariile total din care:</b>	<b>2.037.036</b>	<b>3.258.559</b>	<b>62,51%</b>
<i>Cheltuieli cu salariile Administratorilor si Directorilor cu contract de mandat</i>	<i>572.339</i>	<i>526.498</i>	<i>108,71%</i>
<i>Cheltuieli cu salariile angajatilor cu contract individual de munca (CIM)</i>	<i>1.464.697</i>	<i>2.732.061</i>	<i>53,61%</i>
<b>Cheltuieli cu contributiile sociale</b>	<b>12.549</b>	<b>48.144</b>	<b>26,07%</b>
<b>Cheltuieli cu Contributia Asiguratorie pentru Munca</b>	<b>45.834</b>	<b>72.887</b>	<b>62,88%</b>
<b>Cheltuieli cu tichetele de masa</b>	<b>95.315</b>	<b>191.205</b>	<b>49,85%</b>
<b>TOTAL CHELTUIELI SALARII</b>	<b>2.190.734</b>	<b>3.570.795</b>	<b>61,35%</b>



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

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

### **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 2024 societatea nu s-a confruntat cu litigii generate de nerespectare a reglementărilor legale de mediu.

## **2. SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ**

În anul 2024, 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.

În conformitate cu reglementările menționate, situațiile financiare pentru exercitiul financiar care se încheie la 31.12.2024 sunt auditate de către firma de audit GLOBAL DEIA S.R.L. din Constanta, în baza contractului de prestări servicii nr.134/22.09.2023.



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

## 2.1.SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

Situația în dinamică a principalelor posturi de activ la 31.12.2024, prin comparație cu elementele similare la 31.12.2023, se prezintă astfel:

ACTIV	Valoarea la 31.12.2024 (lei)	Valoarea la 31.12.2023 (lei)	Valoarea la 31.12.2022 (lei)	Variatia 31.12.2024/ 31.12.2023 (%)	Pondere 31.12.2024 in total active (%)
<b>TOTAL ACTIV din care:</b>	<b>244.242.447</b>	<b>244.961.197</b>	<b>417.961.709</b>		
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>210.326.745</b>	<b>235.400.953</b>	<b>407.475.352</b>	<b>89,35%</b>	<b>86,11%</b>
Imobilizari corporale (terenuri, constructii, instalatii tehnice si mijloace de transport, mobilier, aparatura birotica, avansuri si imobilizari corporale in curs de executie)	6.633.313	17.193.560	166.148.821	38,58%	2,72%
Imobilizari necorporale	338.866	726.710	1.745.500	46,63%	0,14%
Investitii imobiliare (active inchiriate/ de inchiriat)	188.868.502	217.406.993	239.483.571	86,87%	77,33%
Creante immobilizate	14.486.064	73.690	97.459	19658,12%	5,93%
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>33.915.702</b>	<b>9.560.244</b>	<b>10.486.358</b>	<b>354,76%</b>	<b>13,89%</b>
Stocuri	236.619	16.773	2.166.600	1410,73%	0,10%
Creante comerciale	939.428	581.211	2.493.643	161,63%	0,38%
Alte creante	374.983	344.075	4.964.877	108,98%	0,15%
Disponibilitati banesti	1.097.263	8.407.881	382.174	13,05%	0,45%
Active clasificate ca detinute pentru vanzare	31.161.737	-	85.916	-	12,76%
Cheltuieli inregistrate in avans	105.672	210.304	393.148	50,25%	0,04%

În cadrul activelor societății, ponderea cea mai mare o au **ACTIVELE IMOBILIZATE (86,11%)**.

**La data de 31.12.2024, imobilizările corporale, care reprezintă 2,72% din total active, înregistrează o scădere cu 61,42% față de 31.12.2023. Scăderea este datorată în principal, ieșirii prin reclasificare din activ în administrare directă în active detinute pentru vânzare a terenului aferent hotelului Ancora din Eforie Sud în suprafața de 680 mp, pentru care există promisiune bilaterală de vânzare cumpărare și terenului în suprafața de 21.366 mp aferent Sera Flori din Saturn pentru care s-a organizat licitație de vânzare.**

**La data de 31.12.2024, la imobilizări necorporale, care reprezintă 0,14% din total active, constatăm o scădere cu 53,37% față de 31.12.2023 pe seama scoaterii din evidența a programelor informatice și licențelor expirate, aferente unităților transferate urmarea divizării din anul 2023 și pe seama amortizării.**



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

La indicatorul **Investiții imobiliare care reprezintă 77,33% din total active**, constatăm o **scadere cu 13,13%** față de 31.12.2023, influentata de urmatoarele:

- iesiri pe seama reclassificarilor din investitii imobiliare in active detinute pentru vanzare (teren aferent Popas turistic Saturn in suprafata de 76.395 mp);
- iesiri pe seama vanzarii complexului Vraja Marii din Eforie Nord;
- reducere datorata reevaluării pentru stabilirea valorii juste si inregistrarea in contabilitate la 31.12.2024 conform IAS40.

**Creanțele immobilizate care reprezintă 5,93% din total active**, cunosc o **crestere semnificativa** față de 31.12.2023 datorata reintregirii garantiei de buna executie catre Administratia Bazinala de Apa Dobrogea – Litoral pentru sectorul de plaja Saturn concesionat pe termen de 10 ani si in principal constituirii garantiei prin alimentarea contului bancar al Intermediarului Interfinbrock cu suma de 14.400.000 lei reprezentand 30% din valoarea ofertei publice de cumparare actiuni pentru un maxim de 80.000.000 actiuni ale THR Marea Neagra SA, in conformitate cu Hotararea AGEA din 15.11.2024.

La **ACTIVELE CIRCULANTE, care reprezintă 13,89%** din totalul activelor societății, se constată o **crestere** pe total față de nivelul realizat la 31.12.2023 **cu 254,76%**, datorată în principal cresterii inregistrate la indicatorul Active clasificate ca detinute pentru vanzare cu valoarea terenurilor aferente Popas Turistic Saturn si Sera Flori Callatis prin reclassificarea lor din Investitii imobiliare, respectiv terenuri in administrare proprie.

**In anul 2024, comparativ cu anul 2023, posturile de pasiv au avut următoarea evoluție:**

PASIV	Valoarea la 31.12.2024 (lei)	Valoarea la 31.12.2023 (lei)	Valoarea la 31.12.2022 (lei)	Variatia 31.12.2024/ 31.12.2023 (%)	Pondere 31.12.2024 in total pasive (%)
<b>TOTAL PASIV (capitaluri proprii + datorii)</b>	<b>244.242.447</b>	<b>244.961.197</b>	<b>417.961.709</b>	<b>99,71%</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII</b>	<b>206.076.467</b>	<b>217.280.565</b>	<b>350.047.530</b>	<b>94,84%</b>	<b>84,37%</b>
<i>Capital social subscris si varsat</i>	<i>32.556.000</i>	<i>32.556.000</i>	<i>57.600.849</i>	100,00%	13,33%
<i>Ajustare capital social urmare aplicare IAS 29</i>	<i>0</i>	<i>85.945.333</i>	<i>85.945.333</i>	0,00%	0,00%
<b>Prime de capital</b>	<b>1.895.814</b>	<b>1.895.855</b>	<b>1.895.855</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,78%</b>
<b>Rezerve total, din care:</b>	<b>40.008.000</b>	<b>23.269.944</b>	<b>89.368.882</b>	<b>171,93%</b>	<b>16,38%</b>
Rezerve legale	6.511.200	6.511.200	9.634.630	100,00%	2,67%
Rezerve legale inflatate urmare aplicare IAS 29	0	1.280.018	1.280.018	-	-
Alte rezerve	33.496.800	12.843	62.988.351	260817,56%	13,71%
Alte rezerve inflatate urmare aplicare IAS 29	0	15.465.883	15.465.883	-	-
<b>Diferente din reevaluare</b>	<b>94.844.339</b>	<b>98.518.724</b>	<b>199.892.789</b>	<b>96,27%</b>	<b>38,83%</b>
<b>Actiuni proprii</b>	<b>(4.876.548)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Pierderi legate de vanzarea/anularea instrum. capitaluri proprii</b>	<b>(16.648.536)</b>	<b>(4.329)</b>	<b>(4.329)</b>	<b>384554,03%</b>	<b>-</b>





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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

PASIV	Valoarea la 31.12.2024 (lei)	Valoarea la 31.12.2023 (lei)	Valoarea la 31.12.2022 (lei)	Variatia 31.12.2024/ 31.12.2023 (%)	Pondere 31.12.2024 in total pasive (%)
<i>Rezultatul reportat cu exceptia rezultatului reprotat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS 29</i>	62.125.739	58.455.686	52.842.025	106,28%	25,44%
<i>Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS 29</i>	0	(102.691.275)	(102.691.275)	0,00%	-
Rezultatul exercitiului	9.745.636	34.549.664	(6.463.143)		3,99%
Repartizarea profitului	0	(1.065.707)	(356.713)	0,00%	0,00%
Alte elemente de capitaluri proprii	(13.583.608)	(14.149.328)	(27.982.741)	96,00%	96,00%
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>38.165.980</b>	<b>27.680.632</b>	<b>67.914.178</b>	<b>137,88%</b>	<b>15,63%</b>
Datorii curente (sume care trebuie platite intr-un termen de pana la un an)	4.083.117	6.218.108	22.655.867	65,66%	1,67%
Datorii pe termen mediu si lung (sume care trebuie platite intr-un termen mai mare de un an)	34.082.863	21.462.525	45.258.312	158,80%	13,95%

In cadrul elementelor de pasiv, ponderea cea mai mare o au capitalurile proprii (84,37%), capitalul social subscris și vărsat reprezentand 13,33 % din totalul pasivelor societății.

**Capitalurile proprii la data de 31.12.2024**, cunosc o **scadere cu 5,16%** față de capitalurile proprii înregistrate la 31.12.2023, datorată reducerilor/creșterilor pe urmatoarele elemente de pasiv:

- **Alte rezerve**, în sumă totală de **33.496.800 lei**, cu o **crestere fata de anul 2023 cu 33.483.957 lei**, crestere datorată repartizării din profitul net al anului 2023 a sumei de 33.483.956,77 lei conform hotararii AGOA nr 2 din aprilie 2024;
- **Pierderea contabila reportata generata de aplicarea pentru prima data a IAS 29 in suma de 102.671.274 lei** existenta in soldul contului „Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS 29” a **fost anulata** utilizand aceleasi elemente de capitaluri proprii care au generat aceasta pierdere si anume prin conturile Ajustari ale capitalului social, Prime de capital din aplicarea IAS 29, Rezerve legale inflatate din aplicarea IAS 29 si Alte rezerve din aplicarea IAS 29
- **Diferențe din reevaluarea activelor societății** în sumă de **94.844.339 lei**, care față de soldul înregistrat la data de 31.12.2023 cunoaște o scadere cu 3,73% lei (3.674.385 lei in valoare absoluta) pe seama diferentelor din reevaluare aferente activului vandut complex Vraja Marii si pe seama diferentelor din reevaluare aferente casarilor;
- **Rezultatul reportat în sumă de 62.125.739 lei**, cunoaste o crestere fata de 31.12.2023 cu 6,28%;
- **Actiuni proprii in suma de 4.876.548 lei** (48.765.483 actiuni la valoarea nominala de 0,1 lei/actiune) si **Pierderi legate de vanzarea/ anularea instrumentelor capitaluri**



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

**proprii in suma de 16.648.536 lei** (*diferenta dintre valoarea cu care au fost rascumparate actiunile de catre THR si valoarea nominala a actiunilor*) sunt rezultatul rascumpararii de catre THR a actiunilor actionarilor care si-au exercitat dreptul de retragere urmare neacordarii votului in favoarea divizarea societatii;

- **Rezultatul net al exercitiului** in suma de **9.745.636 lei**, reprezinta profitul inregistrat de societate la 31.12.2024;
- **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 imobilizarilor 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 in tabelul de mai sus la rubrica alte elemente de capitaluri proprii*) și se adaugă la datorii.

**Datoriile la 31.12.2024**, au crescut fata de 31.12.2023 cu 37,88%, datorita in principal, celor doua imprumuturi contractate de societate de la Unicredit Bank:

- Primul credit in valoare de 21.525.085 lei avand ca obiect „*Finantare retragere actionari*” pentru rascumpararea de catre THR Marea Neagra SA a unui numar de 48.765.483 actiuni la un pret de 0,4414 lei/actiune detinute de actionarii care nu au votat in favoarea divizarii. Pana la 31.12.2024 societatea a rambursat suma de 17.046.333 lei din creditul contractat, ramanand de rambursat un sold de 4.478.752 lei;

- Al doilea credit in valoare de 30.000.000 lei avand ca scop „*Finantarea rascumpararii de catre imprumutat a propriilor actiuni din piata unde acestea sunt listate sau prin oferte publice de cumparare, in conformitate cu prevederile legale - Programul de rascumparare*”. Pana la 31.12.2024 a fost trasa din credit suma de 8.400.000 lei, iar pana la data prezentului raport fiind trasa suma totala de 29.600.000 lei.

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



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

Componența acestora este prezentată în tabelul următor:

Nr. Crt.	Explicatie	31.12.2024
	<b>TOTAL PROVIZIOANE SI AJUSTARI</b>	<b>3.286.267</b>
<b>1</b>	<b>Provizioane</b>	<b>136.314</b>
<b>1.1.</b>	<b>Provizioane pentru litigii</b>	<b>49.621</b>
	<i>Monica Saturn - Dosar nr.3208/254/2019 - lipsa folosinta spatiu ce adaposteste pompa de apa de mare (Bufet Aida)</i>	41.200
	<i>Gavrila Stefan - Litigiu de muna - dosar 8738/118/2022</i>	8.421
<b>1.2.</b>	<b>Provizioane pentru beneficiile angajatilor</b>	<b>86.692</b>
	<i>Provizioane pentru Concedii Odihna neefectuate</i>	86.693
<b>2</b>	<b>Ajustari pentru pierderea de valoare a imobilizarilor financiare total din care:</b>	<b>2.445.366</b>
	<i>Ajustari pentru pierderea de valoare a actiunilor detinute la Transilvania Travel</i>	2.432.010
	<i>Ajustari depreciere creanta imobilizata Primaria Mangalia</i>	13.356
<b>3</b>	<b>Ajustari pentru deprecierea materialelor</b>	<b>2.006</b>
<b>4</b>	<b>Ajustari pentru deprecierea creantelor - clienti</b>	<b>572.917</b>
	<i>Dotib Invest</i>	46.856
	<i>Transilvania Hotels &amp; Travel</i>	526.061
<b>5</b>	<b>Ajustari pentru deprecierea creantelor - debitori diversi</b>	<b>129.664</b>
	<i>Nisa Trans Spedition</i>	68.516
	<i>Stockday</i>	61.148

În anul 2024 s-au anulat provizioane în suma totală de **2.821.806 lei**, după cum urmează:

-**2.371.406 lei** reprezentând Ajustari pentru deprecierea creantelor reprezentând avansuri acordate furnizorilor, Ajustari pentru deprecierea creantelor - debitori diversi, Ajustari pentru deprecierea creantelor – clienti – prescriere, recuperare, faliment.

-**123.020 lei** reprezentând Ajustari pentru deprecierea materialelor- materialele au fost date în consum;

-**110.037 lei** reprezentând prime de pensionare neacordate și concedii de odihna neefectuate până la 31.12.2023 care au fost plătite până la data de 31.12.2024;

- **99.101 lei** reprezentând penalități facturi emise de Alcon SRL în dosarul nr.8002/188/2020, litigiu în legătură cu o investiție efectuată la hotelul Diana, activ și litigiu transferat societății beneficiare ca urmare a procesului de divizare;

-**10.000 lei** reprezentând Ajustari depreciere creanta imobilizata Marea Comtur - s-a declarat falimentul;

- **9.469,18 lei** constituit conform Sentinței Civile nr.1893/2018 și Decizie civile nr.541 a Curtii de Apel din 6 iulie 2020 ca urmare contestării Raportului final de inspecție fiscală



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

nr.11972/16.03.2015 si a Deciziilor de impunere nr.12058 si 12059/16.03.2015 emise de Primaria orasului Eforie in urma controlului fiscal ce a vizat verificarea impozitelor si taxelor locale datorate de catre THR Marea Neagra pentru perioada anilor fiscali 2009-2013 si anulat deoarece nu a fost solicitat de primarie.

## 2.2.SITUATIA REZULTATULUI GLOBAL

Veniturile și cheltuielile realizate în anul 2024, în raport cu prevederile BVC an 2024 și față de realizările la 31.12.2023, se prezintă astfel:

Nr crt	Explicatii	BVC 2024	realizat 31.12.2024	realizat 31.12.2023	indice realizat 31.12.2024/ BVC 2024	indice realizat 31.12..2024/ 31.12.2023
1	<b>VENITURI TOTALE (rd.2 + rd.8)</b>	<b>40,861,000</b>	<b>33,779,338</b>	<b>68,965,482</b>	<b>82.67%</b>	<b>48.98%</b>
2	<b>Venituri din exploatare (rd.3 + rd4 + rd5 +rd6 +rd7)</b>	<b>40,666,000</b>	<b>33,305,319.18</b>	<b>68,307,972</b>	<b>81.90%</b>	<b>48.76%</b>
3	<b>Cifra de afaceri neta, total din care:</b>	<b>15,656,000</b>	<b>16,077,938</b>	<b>27,418,728</b>	<b>102.70%</b>	<b>58.64%</b>
	<i>- din care cifra de afaceri neta corespunzatoare activitatii preponderente efectiv desfasurata</i>	<i>15,186,000</i>	<i>15,175,649.87</i>	<i>27,181,986</i>	<i>99.93%</i>	<i>55.83%</i>
	Venituri din chirii	15,186,000	15,175,650	27,181,986	99.93%	55.83%
	Venituri din alimentatie publica/ marfuri	-	178,062	61,914	-	287.60%
	Alte venituri din exploatare (gr. 70)	470,000	724,225	174,828	154.09%	414.25%
4	<b>Venituri din alte activitati</b>	<b>10,000</b>	<b>933,881</b>	<b>989,133</b>		<b>94.41%</b>
5	<b>Venituri din despagubiri, amenzi si penalitati</b>		<b>17,934</b>	<b>21,948</b>		<b>81.71%</b>
6	<b>Venituri din evaluarea la valoarea justa a investitiilor imobiliare si a activelor detinute pentru vanzare</b>	-	<b>5,988,866</b>	<b>15,969,091</b>		<b>37.50%</b>
7	<b>Venituri din vanzari active</b>	<b>25,000,000</b>	<b>10,286,701</b>	<b>23,909,072</b>	<b>41.15%</b>	<b>43.02%</b>
8	<b>Venituri financiare</b>	<b>195,000</b>	<b>474,019</b>	<b>657,510</b>	<b>243.09%</b>	<b>72.09%</b>
9	<b>CHELTUIELI TOTALE (rd 10+ rd 23)</b>	<b>25,525,000</b>	<b>21,225,564</b>	<b>32,286,672</b>	<b>83.16%</b>	<b>65.74%</b>
10	<b>Cheltuieli din exploatare (rd 11 + rd 12 + rd 13 +rd 14 + rd 15 + rd 16 + rd 17 + rd 18 + rd 19 + rd 20 +rd 21 + rd 22)</b>	<b>24,105,000</b>	<b>20,682,277</b>	<b>32,287,120</b>	<b>85.80%</b>	<b>64.06%</b>



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

Nr crt	Explicatii	BVC 2024	realizat 31.12.2024	realizat 31.12.2023	indice realizat 31.12.2024/ BVC 2024	indice realizat 31.12..2024/ 31.12.2023
11	cheltuieli cu marfuri si ambalaje	-	120	72,952		0.16%
12	cheltuieli materiale consumabile	80,000	72,493	223,612	90.62%	32.42%
13	Cheltuieli cu obiectele de inventar	100,000	195,825	1,606,077	195.83%	12.19%
14	Cheltuieli privind utilitatile	312,000	205,320	396,183	65.81%	51.82%
15	Cheltuieli cu personalul angajat	1,666,000	1,618,395	3,849,014	97.14%	42.05%
16	Cheltuieli amortizare plus dif reevaluare imobilizari corporale	1,850,000	1,532,984	2,766,507	82.86%	55.41%
17	Cheltuieli privind prestatiile executate de terti (inclusiv cheltuieli cu indemnizatiile colaboratorilor), total din care:	2,416,900	2,970,660	4,866,647	122.91%	61.04%
18	Cheltuieli cu reclama si protocolul	38,000	41,160	37,916	108.32%	108.56%
19	Cheltuieli cu impozite si taxe	2,375,300	1,860,468	3,595,982	78.33%	51.74%
20	Alte cheltuieli de exploatare, din care:	216,800	7,443,547	5,082,175	3433.37%	146.46%
	Cheltuieli amenzi si penalitati	-	21,661	83,483		
	Cheltuieli cu cedarea de active (casari)		373,138	63,215		
	Alte cheltuieli (inclusiv pierderi din evaluarea la valoarea justa a investitiilor imobiliare, a activelor detinute pentru vanzare, a imobilizarilor corporale)		7,048,747	4,935,477		
21	Cheltuieli cu vanzarile de active	15,050,000	5,631,517	11,220,494	37.42%	50.19%
22	Provizioane si Ajustari de valoare privind activele circulante, imobilizarile	-	-890,213	(1,430,438)		
23	Cheltuieli financiare	1,420,000	543,287	(448)	38.26%	
28	<b>PROFIT/PIERDERE BRUTA</b>	<b>15,336,000</b>	<b>12,553,774</b>	<b>36,678,810</b>	<b>81.86%</b>	<b>34.23%</b>



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

Veniturile și cheltuielile realizate la 31.12.2024, pe cele trei categorii de activități, în raport cu prevederile BVC la 31.12.2024 și față de realizările la 31.12.2023, se prezintă astfel:

Nr crt	Explicatii	BVC 2024	realizat 31.12.2024	realizat 31.12.2023	indice realizat 31.12.2024/ BVC 2024	indice realizat 31.12..2024/ 31.12.2023
<b>I</b>	<b>ACTIVITATEA DE BAZA</b>					
	Venituri	15,666,000	23.018.618	28,345,947	146,93%	81,21%
	Cheltuieli	9,055,000	15,050,760	21,066,626	166.21%	71.44%
	<b>REZULTAT BRUT DIN ACTIVITATEA DE BAZA</b>	<b>6,611,000</b>	<b>7.967.858</b>	<b>7,279,321</b>	<b>120,52%</b>	<b>109,46%</b>
<b>II</b>	<b>ACTIVITATEA DE VANZARI ACTIVE</b>					
	Venituri din vanzari de active	25,000,000	10,286,701	23,909,072	41.15%	43.02%
	Cheltuieli cu activele vandute	15,050,000	5,631,517	11,220,494	37.42%	50.19%
	<b>REZULTAT BRUT DIN VANZAREA DE ACTIVE</b>	<b>9,950,000</b>	<b>4,655,184</b>	<b>12,688,578</b>	<b>46.79%</b>	<b>36.69%</b>
<b>III</b>	<b>ACTIVITATEA FINANCIARA</b>					
	Venituri	195,000	474,019	657,510	243.09%	72.09%
	Cheltuieli	1,420,000	543,287	-448	38.26%	
	<b>REZULTAT BRUT DIN ACTIVITATEA FINANCIARA</b>	<b>-1,225,000</b>	<b>-69,268</b>	<b>657,958</b>	<b>5.65%</b>	
<b>IV</b>	<b>TOTAL ACTIVITATE SOCIETATE</b>					
	<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>40,861,000</b>	<b>33,779,338</b>	<b>68,965,482</b>	<b>82.67%</b>	<b>48.98%</b>
	<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>25,525,000</b>	<b>21,225,564</b>	<b>32,286,672</b>	<b>83.16%</b>	<b>65.74%</b>
<b>V</b>	<b>PROFIT/PIERDERE BRUT/A TOTAL</b>	<b>15,336,000</b>	<b>12,553,774</b>	<b>36,678,810</b>	<b>81.86%</b>	<b>34.23%</b>



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

*Asa cum am mentionat si la punctul 1.1.2. Veniturile totale*, înregistrate de societate în anul 2024, sunt în valoare de **33.779.338,40 lei**, cunoscând o **realizare de 48,98%** față de veniturile totale ale anului 2023 (68.965.482 lei) și o **realizare de 82,67%** față de bugetul anului 2024.

Reducerea semnificativa față de aceeași perioadă a anului anterior, se datorează în principal procesului de divizare a societății, încheiat în decembrie 2023, având în vedere că o parte din veniturile din închirieri erau generate de activele tranferate.

De asemenea, nerealizarea în anul 2024 a veniturilor totale față de BVC 2024 este consecința vânzării unui singur activ (Complex Vraja Mării), din cele doua active bugetate pentru vânzare (Complex Magura și Complex Vraja Mării).

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

- **Venituri din închiriere** în sumă de **15.175.650 lei**, înregistrează o realizare de 99,93% față de buget și o diminuare cu 54,17% față de realizatul anului 2023, ca urmare a procesului de divizare;
- **Alte venituri incluse în cifra de afaceri** în suma de **902.288 lei**, acestea înregistrează o creștere de **191,98%** față de prevederile bugetare, având în vedere că o parte din aceste venituri nu au un caracter repetitiv și prin urmare nu au fost bugetate. Componenta acestor venituri provin din vânzarea produselor reziduale, din vânzarea dotărilor aferente activului vândut în aprilie 2024, (respectiv Complex Vraja Mării), venituri din contracte din asociere în participație și venituri din producerea energie termice în centralele termice proprii și furnizată chiriașilor;
- **Venituri din alte activități** în suma de **951.815 lei** sunt reprezentate de venituri din vânzarea caietelor de sarcini pentru licitații, din dividende aferente anului 2019 prescise, în conformitate cu prevederile Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale, coroborate cu dispozițiile art.2517 din Legea 287/2009 privind Codul Civil republicată, cu modificările ulterioare, referitoare la prescripția extinctivă, din avansuri încasate prescise, salarii neridicate prescise.
- **Venituri din vânzări de active** în sumă de **10.286701 lei** au înregistrat o realizare de 41,15% față de bugetul la 31.12.2024 (25.000.000 lei).
- **Venituri din evaluarea la valoarea justă a investițiilor imobiliare** conform IAS 40 în suma de 5.988.866,03 lei;
- **Venituri financiare** în sumă de **474.019 lei** sunt reprezentate în principal de dobanzile încasate de la depozitele constituite în anul 2024 la BCR și UniCredit Bank și, totodată, de



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

bonificația de 10% primită de la Primaria Eforie pentru plata integrală a impozitelor și taxelor locale aferente anului 2024 până la 31.03.2024.

**Cheltuielile totale** la 31.12.2024, în cuantum de **21.225.564 lei** (mai puțin cheltuielile cu impozitul pe profit curent), înregistrează **o realizare de 83,16%** față de nivelul prevăzut în **BVC** aferent perioadei și **o scadere cu 34,26%** față de cheltuielile anului 2023 (32.286.671 lei).

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

- **cheltuieli cu mărfurile, materialele consumabile, materialele de natura obiectelor de inventar** în sumă de **268.438 lei** la 31.12.2024 înregistrează creștere pe seama dării în consum a obiectelor de inventar aflate în sold la 01.01.2024;

- **cheltuieli cu utilitățile** (apă-canal, energie electrică și gaze) în sumă de **205.320 lei** la 31.12.2024, au înregistrat o realizare de 65,81% față de Bugetul anului 2024 și o reducere cu 51,82% față de realizatul la 31.12.2023. Reducerea față de realizatul la 31.12.2023 se datorează în principal diminuării patrimoniului prin transferul activelor către Societatea Hoteluri Restaurante Sud, ca efect al procesului de divizare încheiat în decembrie 2023;

- **cheltuieli cu personalul angajat** (cu contract de munca individual) în sumă de **1.618.395 lei** la 31.12.2024, înregistrează o realizare de 97,14% față de nivelul anual bugetat și o reducere cu 57,95 față de 31.12.2023, scadere datorată politicii de restructurare;

- **cheltuieli cu amortizarea și deprecierea imobilizărilor** în sumă de **1.532.984 lei** la 31.12.2024 înregistrează o realizare de 82,86% față de Bugetul anului 2024 și o reducere cu 44,59% față de realizatul la 31.12.2023, ca efect al divizării;

- **cheltuieli cu prestațiile executate de terti (inclusiv cheltuielile cu indemnizațiile colaboratorilor)** în sumă de **2.970.660 lei** au înregistrat o realizare de 122,91% față de nivelul anual bugetat și o reducere cu 38,96% față de realizatul la 31.12.2023. Dintre aceste cheltuieli, cele mai reprezentative sunt: cheltuielile cu indemnizațiile colaboratorilor în suma de 572.339 lei, cheltuieli cu primele de asigurare clădiri, mașini, administratori în suma de 127.894 lei, cheltuieli audit în suma de 156.593 lei, cheltuieli servicii software, servicii de internet și IT în suma de 407.920 lei, cheltuieli cu comisioane și onorarii în suma de 223.938 lei, cheltuieli cu alte prestări servicii terti în suma de 802.916 lei, cheltuieli notariale, cadastrale, evaluare, ONRC în suma de 247.074 lei;

- **cheltuieli cu alte impozite și taxe** în sumă de **1.860.468 lei** la 31.12.2024 înregistrează o scadere cu 21,76% față de Bugetul anului 2024 și o reducere cu 48,26% față de realizatul la 31.12.2023, reducere datorată în principal divizării din decembrie 2023, pe de o parte și a vânzării de active pe de altă parte (Complex Venus + terenul aferent în anul 2023);





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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

- **alte cheltuieli de exploatare** în sumă de **7.443.547 lei** la 31.12.2024, sunt reprezentate de cheltuieli cu casarile de mijloace fixe neamortizate in suma de 373.138 lei, pierderi din evaluarea la valoarea justa a investitiilor imobiliare in suma de 7.048.747 lei si cheltuieli cu amenzi si penalitati de 21.661 lei;

- **cheltuieli cu vanzarea/ cedarea de active (exclusiv casarile)** în suma de **5.631.517 lei** urmare vanzarii complexului Vraja Marii (cladire si teren) si Cladire PTTR din Saturn, inregistreaza o scadere cu 62,58% fata de nivelul bugetat al anului 2024. Nerealizarea acestui element de cheltuiala este consecinta vanzarii unui singur activ (Complex Vraja Marii), din cele doua active bugetate pentru vanzare (Complex Magura si Complex Vraja Marii);

- **cheltuieli financiare** în sumă de **543.287 lei** la 31.12.2024, sunt reprezentate de dobanzile aferente creditului contractat in aprilie 2024 pentru plata rascumpararii de actiuni de la actionarii care nu au fost de acord cu procesul de divizare.

**Concluzionând, la 31.12.2024, T.H.R. Marea Neagră S.A. a înregistrat un PROFIT BRUT în valoare de 12.553.774 lei, si un PROFIT NET de 9.745.636 lei.**

### **3.ASIGURAREA RESURSELOR FINANCIARE, ONORAREA OBLIGAȚIILOR DE PLATĂ**

În anul 2024, societatea și-a finanțat activitatea prin utilizarea surselor proprii.

In ceea ce privește onorarea obligațiilor de plată, societatea nu înregistrează la data de 31.12.2024 obligații restante în raport cu bugetul statului, instituțiile bancare și alte autorități.

### **4. ACTIVELE SOCIETĂȚII COMERCIALE**

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata anul 2024 a fost cea de inchiriere a bunurilor imobiliare proprii, cod CAEN 6820.



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

La data de 31.12.2024, THR Marea Neagra SA, dupa forma de administrare, detinea in proprietate urmatoarele active:

Denumire activ	Localitatea	Valoare justa cladire (lei fara TVA)	Suprafata totala teren titlu (mp)	Suprafata teren cadastru (mp)	Valoare justa teren (lei fara TVA)
<b>TOTAL</b>		<b>129,408,017</b>	<b>236,352</b>	<b>234.804</b>	<b>92.682.939</b>
<b>INVESTITII IMOBILIARE - IAS 40 (inchiriate/ de inchiriat) total, din care:</b>		<b>129.331.740</b>	<b>117.099</b>	<b>117,504</b>	<b>59,532,511</b>
Bran Brad Bega Complex	Eforie Nord	16.446.007	17.123	17,170	14,119,003
Vraja Marii Beach Bar	Eforie Nord	29.412	0	0	
Bai Reci Namol	Eforie Sud	1.791.448	0	0	
Capitol Complex	Eforie Sud	3.366.208	0	0	
Magura Complex	Eforie Sud	12.642.712	0	0	
Raluca Hotel + Orion restaurant + gradinita + piscina	Venus	5.353.152	13.947	14,264	5,845,315
Hora - aductiuni ape sulfuroase, retea incalzire stocatoare si traseu subteran (conducte)	Saturn	223.079	0	0	
Narcis bufet	Saturn	5.274	0	36,106	
Narcis-Cleopatra Complex lot 1	Saturn	42.311.995	36.066		16,023,487
Semiramis Complex	Saturn	13.625.938	14.612	14,612	7,397,747
Balada Complex	Saturn	18.166.366	10.957	10,957	5,259,731
Siret Complex lot 1	Saturn	5.708.634	9.797	9,436	4,324,480
Siret (Sirena) CT lot 2	Saturn	379.363		361	202,390
Tosca Hotel + restaurant + Bufet	Saturn	9.282.152	12.512	12,512	5,596,758
Teren Cocorul Hotel - lot nr 4	Saturn	0	539	539	20,000
Teren dotare plaja Semiramis	Saturn	0	1.547	1,547	743,600
<b>ACTIVE DETINUTE PENTRU VANZARE - IFRS5 total, din care:</b>		<b>0</b>	<b>98.858</b>	<b>98,441</b>	<b>31,161,737</b>
Grup Gospodaresc si Ateliere	Eforie Nord	0	0	0	0
Teren Ancora hotel	Eforie Sud	0	1.097	680	16,737
Teren sera Flori - lot 3	Saturn	0	21.366	21,366	8,985,000
Popas Saturn	Saturn	0	76.395	76,395	22,160,000
<b>ACTIVE IN ADMINISTRARE DIRECTA - IAS 16 total, din care:</b>		<b>76.277</b>	<b>20.394</b>	<b>18,859</b>	<b>1,988,691</b>
Sonda Mezotermală Sera	Saturn	0	0	0	0
Statie tehnica Piscina-Cleopatra	Saturn	11.966	0	0	0
Statie Pompare Ape Uzate	Jupiter	0	0	0	0



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

Denumire activ	Localitatea	Valoare justa cladire (lei fara TVA)	Suprafata totala teren titlu (mp)	Suprafata teren cadastru (mp)	Valoare justa teren (lei fara TVA)
Sonda Mezotermala	Techirghiol	0	0	0	0
Dep.DDD-Cab Chitara	Eforie Nord	0	0	0	0
Boxe Subsol Camin Cazare	Eforie Nord	0	0	0	0
Camping Meduza Grup Sanitar	Eforie Nord	26.542	0	0	
Popas Sincai (Bufet, Receptie, Grup Sanitar 4,5,6, Grup dusuri, Depozit, ctii auxiliare)	Eforie Nord	0	0	0	0
Sonda Ape mezotermale	Venus	0	0	0	0
Saturn Plaja sect 1 - Beach Bar Plaja Saturn Sector 1	Saturn	37.769	0	0	0
Teren Hotel si Restaurant Bega - lot 2 (post trafo)	Eforie Nord	0	16	16	12,000
Teren Birou Tehnic (afereent cladire ce apartine politiei Eforie)	Eforie Nord	0	197	197	146
Statie pompare ape uzate jupiter	Jupiter	0	53	53	1,000
Teren depozit carburanti Jupiter	Jupiter	0	454	453	11,000
Teren Centrala termica Brates	Jupiter	0	149	0	7,000
Teren liber zona Tosca-Semiramis	Saturn	0	5.435	5,434	242,000
Teren complex Cleopatra - lot 2 (alee acces)	Saturn	0	196	196	78,545
Teren zona bufet Narcis	Saturn	0	1.853	1,853	743,000
Teren sera Flori Callatis - lot 1 - drum acces foraj F6	Saturn	0	2.059	2,059	8,000
Teren dotare plaja Aida	Saturn	0	1.569	1,571	621,000
Teren post trafo 152 (fosta ITTA)	Saturn	0	60	0	3,000
Teren liber zona Narcis - Semiramis (statia Diana)	Saturn	0	5.216	5,216	232,000
Sat Vacanta Dunarea - loturi de teren intabulate (6 loturi)	Saturn	0	1.811	1,811	10,000
Sat Vacanta Dunarea - loturi de teren neintabulate	Saturn	0	1.328	0	20,000

#### 4.2 Descrierea și analiza 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.



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

### 5. EVALUAREA ACTIVITĂȚII DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE

Pana la data de **31.12.2024** Societatea a efectuat investiții în valoare de **422.572 lei** fara TVA, reprezentand:

Nr Crt	Explicatie	Planificat an 2024	Realizat 31.12.2024
	<b>Necesar de finantat</b>	<b>1.394.000</b>	<b>422.572</b>
1	Bariera auto, soft parcare si taxare complex Brand-Brad-Bega, investitie inceputa in 2022	0	85.394
2	Pompe circulatie CT Sirena	0	14.724
3	Sistem antiefracție sediu si depozit	0	5.721
4	Trecerea de pe combustibil lichid pe gaze Centrale termice BBB, Sirena si Cleopatra	42.000	97.322
5	Completare investitie Amenajare parcare Cleopatra-Narcis	0	5.848
6	Receptia investitiei terasa BBB (avize, taxe, dirigentie de santier, etc)	25.000	4.250
7	Autorizatie securitate la incendiu Cleopatra	860.000	0
8	Separare putere (bransament electric Siret + Balada)	250.000	0
9	Montaj cablu electric nou: bransament Piscina Balada din firida H Balada (mutarea acestuia din firida R Hora)	42.000	34.813
10	Studiu de fezabilitate pentru Sanatoriul Balnear - Marea Neagra	175.000	174.500

Sursele de investitii au fost sursele proprii de finantare.

### 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..



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

### 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 2024, respectiv 30.12.2024 la închiderea Bursei de Valori, acțiunile THR Marea Neagră SA erau cotate la o valoare maximă de 0,4120 lei/acțiune, față de 0,4080 lei/acțiune la 29.12.2023.*

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

În anul 2024 societatea a răscumparat, de la acționarii care nu au fost de acord cu procesul de divizare din decembrie 2023, un număr de 48.765.483 acțiuni.

#### 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 01.01.2024-31.12.2024.

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

In anul 2024, societatea a fost administrată în sistem unitar, administrarea fiind asigurată de un Consiliu de Administrație alcătuit, astfel:

1. În perioada 01.01.2024 – 05.11.2024, Consiliul de Administrație a avut următoarea componenta:



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

- Ichim Mihaela – Președinte CA
- Alexe Gabriela – Membru CA
- Turcu Vasile Cosmin – Membru CA

Începând cu data de 06.11.2024, doamna Ichim Mihaela renunța la funcția de Președinte al Consiliului de Administrație al societății, iar cu data de 08.11.2024 renunță la mandatul de administrator.

2. *În perioada 06.11.2024 – 13.11.2024, Consiliul de Administratie a avut urmatoarea componenta:*

- Turcu Vasile Cosmin – Președinte CA
- Alexe Gabriela – Membru CA

3. *În perioada 14.11.2024 – 31.12.2024, Consiliul de Administratie a avut urmatoarea componenta:*

- Turcu Vasile Cosmin – Președinte CA
- Alexe Gabriela – Membru CA
- Carapiti Dumitru – Membru CA (numit provizoriu)

Conducerea executivă a societății a fost reprezentată de către doamna 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 Administratie/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.



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

## c) lista persoanelor afiliate societății comerciale:

Persoanele afiliate societății THR Marea Neagră SA, la 31.12.2024, sunt:

- 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 Neagra SA este preocupata 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 .

## **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 2024, 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.



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

**[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)**

Principalele riscuri la care este expusă societatea, sunt:

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

## 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 considerație fiecare tip de eveniment ce poate genera astfel de riscuri.





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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

## 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, efectuând o publicitate adecvată unor astfel de tranzacții și a organizat licitații publice, respectând 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.

Începând cu data de 01.07.2024 conform Deciziei Consiliului de Administrație, se completează comitetul de audit cu doamna Socianu Elena.

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

Societatea înregistrează la data de 31.12.2024, la ONRC și în contabilitate un capital social în valoare de 32.555.999,70 lei iar la Depozitarul Central înregistrează un capital de 32.555.999,70 lei, capital social subscris și vărsat, reprezentând un număr de 325.559.997 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.



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

La **15.01.2025** structura actionarilor (sursa Depozitarul Central cf adr nr.2067/  
27.01.2025), era urmatoarea:

Actionari	Procent(%)	Numar actiuni	Valoare capital (lei)
TRANSILVANIA INVESTMENTS ALLIANCE S.A. loc. BRASOV	69,7085%	226.942.937	22.694.293,70
TURISM,HOTELURI,RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.	14,9790%	48.765.483	4.876.548,30
Persoane fizice	12,5720%	40.929.433	4.092.943,30
Alte Persoane juridice	2,7406%	8.922.144	892.214,40
<b>TOTAL</b>	<b>100,0000%</b>	<b>325.559.997</b>	<b>32.555.999,70</b>

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.

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 facut 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. In ceea ce privește numirea Directorilor, acest lucru se face de către Consiliul de Administrație.

## 12. EVENIMENTE ULTERIOARE BILANTULUI

In Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor din 15.11.2024, s-a hotarat răscumpărarea de către Societate a propriilor acțiuni, în cadrul pieței unde acțiunile sunt listate sau prin desfășurarea de oferte publice de cumpărare, în conformitate cu prevederile legale aplicabile („Programul de Răscumpărare”), în următoarele condiții:

- Programul de Răscumpărare se va desfășura la un preț minim de 0,4100 RON per acțiune și un preț maxim de 0,6000 RON per acțiune;
- Valoarea agregată a Programului de Răscumpărare este de până la 48.000.000 RON;
- Programul de Răscumpărare va avea în vedere răscumpărarea a maximum 80.000.000 acțiuni;



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

- Programul de Răscumpărare se va desfășura pentru o perioadă de maximum 9 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, a hotărârii AGEA adoptate în acest sens;
- Tranzacțiile de răscumpărare pot avea drept obiect doar acțiuni plătite integral;
- Programul de Răscumpărare va avea drept scop reducerea capitalului social; reducerea capitalului social și modificarea actului constitutiv al Societății va fi aprobată de adunarea generală extraordinară a acționarilor Societății, care va putea aproba una sau mai multe operațiuni de reducere a capitalului social, pe măsură ce acțiunile sunt răscumpărate, iar adunarea generală extraordinară a acționarilor Societății este convocată;
- Implementarea programului de răscumpărare se va face sub rezerva disponibilității lichidităților necesare, care pot consta în disponibilul de numerar al Societății și/sau proveni din finanțări sau împrumuturi contractate de Societate, respectiv din valorificarea activelor Societății.

Drept urmare s-a încheiat contractul nr.166/06.12.2024 cu Interfinbrok Corporation SRL pentru acordarea de asistență și consultanță specifică pieței de capital și de întocmire a documentației cu privire la derularea ofertei publice de cumpărare (OPC) de acțiuni ale emitentului THR Marea Neagră SA(simbol EFO).

În data de 03 ianuarie 2025 Societatea THR Marea Neagră a transmis spre aprobare către Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF) documentul de ofertă publică de cumpărare de acțiuni. În data de 03 februarie 2025, prin Decizia nr.91, ASF aprobă oferta publică de cumpărare, având următoarele caracteristici:

- Numărul de acțiuni care fac obiectul ofertei este de 80.000.000 acțiuni, reprezentând 24,5730% din capitalul social
- Valoare nominală: 0,10 lei/acțiune
- Prețul de cumpărare: 0,445 lei/acțiune
- Perioada de derulare: 17.02.2025 – 28.02.2025
- Intermediarul ofertei: SSIF Interfinbrok Corporation SA.

În data de 07.03.2025 s-a trimis către ASF de către Interfinbrok Corporation “Notificarea cu privire la rezultatele ofertei publice de cumpărare a acțiunilor emise de THR Marea Neagra SA” prin care anunța încheierea și rezultatele OPC, numărul de acțiuni deținut de THR fiind de 80.000.000 (acțiuni care nu conferă drept de vot) reprezentând 39,5520% din capitalul social al emitentului, acțiuni care nu conferă drept de vot.



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

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta  
Romania, Tel:+40-241-751-656 [Tel:+40-241-755-559](tel:+40-241-755-559), e-mail [office@thrmareaneagra.ro](mailto:office@thrmareaneagra.ro)  
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 : 27.679.451,40 lei

[www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro)

De asemenea, tot în Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 15.11.2024, s-a hotărât reducerea capitalului social de la 32.555.999,70 lei la 27.679.451,40 lei, cu valoarea numărului de acțiuni răscumparate de la acționarii care și-au exercitat dreptul de retragere din societate cf.art.134 alin (1) lit.d din Legea 31/1990 prin anularea celor 48.765.483 acțiuni, înscrierea mențiunilor la Oficiul National al Registrului Comerțului făcându-se în luna februarie 2025, iar înregistrarea la Depozitarul Central făcându-se în data de 10.03.2025 conform certificatului emis de ASF cu nr AC-1983-12/03.03.2025.

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

În anul 2024 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 2024, societatea înregistrează:

**I.PROFIT NET de 9.745.635,96** pe care Consiliul de Administratie propune a fi repartizat astfel:

➤ **La Alte rezerve 9.745.635,96 lei**

**II. PIERDERE contabila** rezultata din anularea propriilor actiuni, in suma de **16.648.535,90 lei, existenta in** debitul contului 149-„Pierderi legate de vanzarea/anularea instrumentelor de capitaluri proprii” pe care, Consiliul de Administrație propune a fi acoperită din contul 1068 “Alte rezerve”.

Pierderea reprezinta diferenta între valoarea de piata si valoarea nominala a actiunilor rascumparate cu care s-a redus capitalul social urmare procesului de rascumparare a actiunilor proprii detinute de actionarii care nu au fost de acord cu divizarea din 2023.

**Presedinte Consiliu de Administratie,**  
Turcu Vasile Cosmin

