



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Raportul Consiliului de Administrație al THR Marea Neagră SA aferent situațiilor financiare individuale întocmite pentru anul 2021

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. Lavrion nr. 29, Mangalia, județul Constanța**

Numărul de telefon/ fax: **0241-75.24.52 / 0241-75.55.59**

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: **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

Activitatea principală a societății conform clasificării este cod CAEN 5510 "Hoteluri și alte facilități de cazare similare", respectiv prestarea de servicii de cazare, alimentație publică, tratament balnear și agrement turistic.

Activitatea se desfășoară prin punctele de lucru proprii, înregistrate și clasificate conform actelor normative în vigoare, dispunând de toate autorizațiile de funcționare prevăzute de legislația în vigoare.

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.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

THR Marea Neagră SA are ca formă de administrare sistemul unitar, administrarea societății fiind realizată în anul 2021 de către un Consiliu de Administrație.

c) Descrierea fuziunilor și reorganizărilor semnificative

În anul 2021, nu au avut loc fuziuni sau reorganizări judiciare.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În anul 2018 THR Marea Neagra SA a încheiat cu societatea Atinimul SRL o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare pentru vânzarea cotei de 50% din activul Hotel Meteor din Eforie Nord, în baza căruia s-a făcut și plata integrală a prețului de vânzare. Precizăm că la acel moment nu s-a putut efectua vânzarea-cumpărarea cotei indiviză având în vedere faptul că existau unele probleme juridice care împiedicau efectuarea unui cadastru și a unei intabulări asupra cotei de 50%.

În februarie 2021 a avut loc încheierea și autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare a cotei de 50% din activul hotel Meteor (clădire) din Eforie Nord.

În afara acestui activ, în anul 2021 s-au mai vândut un teren în Sat Vacanță Dunărea de 1,038 mp și o autoutilitară DAC-Roman.

1.1.1.Elemente de evaluare generală:

- | | |
|------------------------|---|
| a) Venituri totale: | 120.473.334 lei |
| b) Costuri totale: | 59.019.708 lei mai puțin impozitul pe profit curent, amânat și impozitul specific, în valoare totală de 10.324.781 lei); |
| c) Profit brut : | 61.453.625 lei |
| d) Cifra de afaceri: | 45.893.102 lei |
| e) Disponibil în cont: | 10.468.441 lei. |
| f) Export : | nu este cazul |

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.

De asemenea, compania are în componență unități hoteliere situate în piață cu poziții bine consolidate în plan național, unele având și piață pe plan european.

Activitatea are un caracter sezonier, determinat de perioada de desfășurare a vacanțelor și sejururilor pe litoralul românesc al Mării Negre.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Activitatea operațională 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.

Concentrarea veniturilor realizate într-o perioadă limitată din an (iunie-august) implică, de obicei, finanțarea temporară a activităților din surse atrase, respectiv credite bancare, ce se rambursează pe măsura realizării încasării veniturilor aferente anului financiar în derulare.

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 2021, THR Marea Neagra SA a exploatat în administrare directă un număr de 4.856 locuri de cazare și 4.254 locuri de alimentație publică, localizate în stațiunile turistice de pe litoralul românesc al Mării Negre în unități clasificate la categoria 4*, 3* și 2*.

Principalele produse proprii sunt pachetele de servicii de cazare, alimentație publică, tratament balnear, agrement (spa, piscine, băi reci cu nămol).

Un canal important de distribuție îl reprezintă vânzarea online prin intermediul site-urilor specializate, dar și prin site-ul propriu de vânzări, canale cu cea mai mare ascensiune în ultimii ani și cu potențial mare de creștere în piață.

Vânzările directe la recepțiile hotelurilor, în special la sfârșit de săptămână, au pondere însemnată în vânzări.

b) Structura veniturilor pe principalele categorii de servicii:

Indicatori	BVC 31.12.2021 (lei)	Realizat 31.12.2021 (lei)	Realizat 31.12.2020 (lei)	Indice realizat 31.12.2021/ BVC 31.12.2021	Indice realizat 31.12.2021/ realizat 31.12.2020	Ponderi în total venituri (%)		Ponderi în total Cifra de afaceri (%)	
						Realizat 2021	Realizat 2020	Realizat 2021	Realizat 2020
Venituri totale (inclusiv venituri anulare provizioane)	56.393.900	120.473.334	43.566.148	213,63%	276,53%				
Cifra Afaceri, din care:	46.258.900	45.893.102	23.101.785	99,21%	198,66%	38,09%	53,03%		
- Cazare	27.000.000	25.328.182	11.861.320	93,81%	213,54%	21,02%	27,23%	55,19%	51,34%
-Alimentație publică	13.500.000	12.261.524	5.973.277	90,83%	205,27%	10,18%	13,71%	26,72%	25,86%
-Chirii	2.946.000	5.422.965	3.485.443	184,08%	155,59%	4,50%	8,00%	11,82%	15,09%
-Tratament	2.400.300	1.538.909	1.145.671	64,11%	134,32%	1,28%	2,63%	3,35%	4,96%
Alte venituri cuprinse în cifra de afaceri	412.600	1.341.522	636.074	325,14%	210,91%	1,11%	1,46%	2,92%	2,75%



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Veniturile totale, înregistrate de societate în exercițiul financiar 2021, sunt în valoare de **120.473.334 lei**, cunoscând o **creștere cu 176,53%** față de veniturile totale ale anului 2020 (43.566.148 lei) și o **creștere cu 113,63% față de bugetul** aprobat pentru anul 2021. În pofida unui început de sezon marcat de epidemia covid, temperaturi scăzute și ploi constante, turiști puțini, o scădere generalizată a prețurilor de către unitățile de cazare concurente, veniturile din cazare și alimentație publică au fost realizate în proporție de 93,81%, respectiv 90,83%. Veniturile au fost realizate chiar și în condițiile în care hotelurile Diana și Raluca au fost închiriate la începutul sezonului 2021 fără modificarea corespunzătoare a BVC-ului. De asemenea, în ciuda unei primăveri marcate de temperaturi reduse și ploi constante care au încetinit major lucrările de amenajări exterioare la obiectivele THR Marea Neagra SA, s-a reușit deschiderea tuturor unităților de cazare și alimentație publică la data de 01 iunie 2021, singura întârziere majoră fiind cea înregistrată la piscina Cleopatra – în mare parte înregistrată în perioada cu grad de ocupare redus a hotelului.

O pondere importantă în total venituri o reprezintă veniturile din cazare (25.328.182 lei), în procent de 21,02% și veniturile din alimentație publică (12.261.524 lei), în procent de 10,18%.

În cadrul veniturilor totale ale anului 2021, **cifra de afaceri** însumează **45.893.102 lei**, ceea ce reprezintă o **creștere cu 98,66%** față de cifra de afaceri a anului precedent (23.101.785 lei) și o **realizare de 99,21%** față de bugetul aprobat pentru anul 2021.

Veniturile ce compun cifra de afaceri în anul 2021 au fost realizate din desfășurarea următoarelor activități:

- Cazare
- Alimentație publică
- Chirii active
- Tratament
- Alte venituri- servicii suplimentare: parcuri, taxă intrare piscine, închirieri șezlonguri plajă, etc.

Ponderea cea mai mare în structura cifrei de afaceri o reprezintă veniturile din activitatea de cazare – 55,19%.

Veniturile din alimentație publică reprezintă 26,72% din cifra de afaceri, veniturile din chirii active înregistrează o pondere de 11,82%, iar veniturile din tratament înregistrează o pondere de 3,35%.

- În ceea ce privește grupa „Alte venituri” reflectată în cifra de afaceri, realizate prin desfășurarea unor activități secundare cum ar fi parcuri, taxa intrare piscine, închirieri șezlonguri plajă, etc., însumează 1.341.522 lei, adică o pondere de 2,92%.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

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

Societatea are ca prioritate menținerea, dezvoltarea și crearea de noi produse turistice, având în vedere exigențele pieței actuale pentru astfel de servicii.

Alături de produsele proprii concretizate în: pachete de servicii de cazare, alimentație publică, agrement, etc, societatea urmărește dezvoltarea capacităților existente precum și dezvoltarea și modernizarea sistemului informatic care să permită rezervări on-line și alte servicii solicitate de turiști.

Prin politica tarifară și de contractare s-au creat condiții stimulative pentru agențiile touroperatoare constând în :

- facilități pentru familiile cu copii;
- programul “Inscrieri Timpurii“;
- plafonarea la maxim 18 % a comisioanelor de vânzări la agenții față de tarifele din contract;
- necomisionarea serviciilor de alimentație publică de către beneficiar, pentru acestea prestatorul acordând un comision de 12%;

Au fost lansate oferte speciale în scopul impulsivării vânzărilor de pachete de servicii: „Zile gratuite de vacanță”, Oferte Seniori, Oferte Balneare, Oferte Paste & 1 Mai, Oferta Rusalii, Oferte Extrasezon, oferte pentru stimularea vanzarilor online, participarea la programele promovate de organizațiile patronale din turism (‘Litoralul pentru toți’).

Începând cu anul 2018, în stațiunea Saturn, oferim turiștilor și servicii specifice pe suprafața de plajă închiriată de la CN Apele Române pe o perioadă de 10 ani.

1.1.3.Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

Aprovizionarea tehnico-materială s-a bazat în principal pe sursele autohtone de materii prime și materiale.

Societatea are implementat un sistem de management integrat de calitate-mediul-siguranța alimentului (SR EN ISO 9011:2008, SR EN ISO 14001:2005 și SR EN ISO 22000:2005) care acoperă și segmentul de aprovizionare, fiind implementate proceduri operaționale specifice.

Achizițiile s-au efectuat de la furnizori tradiționali, producători sau importatori direcți, companii mari, cu acreditare pe materiile respective, certificați ISO, conform normelor și standardelor europene.

Dependența de principalii furnizori este mică, având în vedere numărul mare de posibili furnizori de pe piață, cu oferte similare.

Referitor la siguranța surselor de aprovizionare, precizăm că toate materiile prime achiziționate sunt însoțite de certificate de conformitate, certificate de garanție, fișe tehnice.

Stocurile de materii prime și materiale pentru activitatea operațională sunt minime, având în vedere că activitatea principală a societății, activitatea de prestări servicii turistice, se desfășoară în perioada de sezon estival.

1.1.4.Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evoluției vânzărilor secvențial pe piața internă și externă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung

Societatea și-a desfășurat activitatea în principal în baza contractelor de prestări servicii turistice încheiate cu agențiile de turism, Casa Națională de Pensii Publice (contractul de tratament), alți beneficiari (sindicate, grupuri organizate, etc.), vânzări on-line și pentru turiștii individuali sosiți pe cont propriu.

În anul 2021, comparativ cu BVC-ul și realizările anului precedent, circulația turistică se prezintă astfel:

Explicatie	CNPP	Agentii turism	Alti beneficiari	Cont propriu + Online	TOTAL
Realizat la 31 decembrie 2021	62.903	123.623	9.473	79.128	275.127
BVC la 31 decembrie 2021	73.640	199.318	10.400	33.248	316.606
Diferente: Realizat la 31 decembrie 2021 - BVC la 31 decembrie 2021	(10.737)	(75.695)	(927)	45.880	(41.479)
Procent Realizat 31 decembrie 2021/ BVC 31 decembrie 2021	85%	62%	91%	238%	87%
Realizat la 31 decembrie 2020	64.063	54.730	2.768	24.624	146.185
Diferente: Realizat 31.12.2021 - Realizat 31.12.2020	(1.160)	68,893	6,705	54,504	128,942
Procent Realizat 31.12.2021/ Realizat 31.12.2020	98%	226%	342%	321%	188%
Ponderi in structura la 31.12.2021	23%	45%	3%	29%	100,00%
Ponderi in structura la 31.12.2020	44%	37%	2%	17%	100,00%

Așa cum se poate observa, în anul 2021 s-a realizat o circulație turistică de 275.127 zile-turist, reprezentând o scădere față de indicatorul bugetat cu 13%. Scăderea a fost determinată în principal de situația generată de COVID-19.

Din analiza circulației turistice, remarcăm:

- Contractul de tratament încheiat cu Casa Națională de Pensii Publice (CNPP) a asigurat în 2021 o circulație turistică de 62.903 zile-turist, cu 10.737 zile-turist mai puțin decât prevederea bugetară și cu 1.160 zile-turist mai puțin decât realizatul anului 2020. Această scădere se datorează diminuării numărului de locuri scoase la licitație de CNPP pe stațiuni cât și datorită crizei COVID-19.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

- Circulația turistică prin agențiile de turism a înregistrat o scădere în anul 2021 cu 75.695 zile-turist față de prevederea bugetară, și o creștere cu 68.893 zile turist față de realizările anului 2020.
- Societatea a încheiat contracte și cu alți beneficiari (sindicate, asociații, etc.), în baza cărora s-a realizat o circulație turistică de 9.473 zile-turist, în raport cu 10.400 zile turist bugetate, ceea ce reprezintă o scădere cu 9 % față de prevederile bugetare.
- Segmentul de vânzări pe cont propriu și online a înregistrat o creștere cu 45.880 zile turist față de prevederea bugetată.

În anii viitori vom avea în continuare în vedere adaptarea politicii tarifare și de contractare cu cerințele pieței, crearea de condiții stimulative pentru agențiile tour-operatoare, cu acordarea de facilități pentru familii cu copii, politica pentru Inscrierile Timpurii, cedarea de comisioane pentru stimularea vânzătorilor și crearea de avantaje la vânzarea serviciilor de alimentație publică. Vom acorda o atenție sporită segmentului de vânzări on-line. Avem în vedere derularea de oferte speciale menite să asigure o creștere a circulației turistice, precum și o adaptare permanentă a produsului turistic la evoluția pieței.

b) Descrierea situației concurențiale, a ponderii pe piață a serviciilor și a principalilor competitori

Societatea își desfășoară activitatea într-o zonă în care principala activitate o reprezintă chiar obiectul său de activitate, respectiv prestarea serviciilor de cazare, alimentație publică, agrement, atracția principală reprezentând-o plaja și calitatea apei de îmbăiere a Mării Negre, precum și calitățile curative ale principalelor resurse naturale de cură balneară, nămolul sapropelic de Techirghiol, apa Lacului Techirghiol, apa de mare și aerosolii marini.

Zona are cea mai mare concentrare de capacități turistice, ceea ce creează un climat puternic concurențial.

Piața externă reprezintă o concurență aparte cu produse similare, politica tarifară făcând diferența, identificând în acest sens piața litoralului bulgăresc ca și concurent.

c) Descrierea oricărei dependențe semnificative a societății față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății

Produsele turistice ale T.H.R. Marea Neagră S.A. au o arie de distribuție națională, fiind disponibile pe toate canalele de distribuție (agenții de turism, site-uri, vânzări directe, etc.). Ca urmare, dispariția unui partener nu va afecta semnificativ distribuția produsului turistic.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Ponderea fiecărui canal de distribuție în total an 2021:

Explicatii	CNPP	Agentii turism	Alti beneficiari	Cont propriu și Online	TOTAL
Zile turist 2021	62.903	123.623	9.473	79.128	275.127
Pondere in total 2021(%)	23%	45%	3%	29%	100%

O pondere importantă în vânzarea produselor turistice o reprezintă touroperatorii, cu 45% din total zile-turist realizate în 2021.

1.1.5.Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

- a) Referitor la resursele umane în anul 2021, comparativ cu anul 2020, evoluția este următoarea:

Nr crt.	Indicator	Nr. la 31.12.2021	Nr. mediu în 2021	Nr. mediu in 2020
A	Nr personal permanent din care:	45	85	94
	a)Personal Tesa	25	34	33
	b)Personal Operativ	20	51	61
B	Nr personal sezonier	3	187	153
	Total personal	48	272	247

Față de anul 2020, în anul 2021 se constată creșterea numărului mediu de personal sezonier pe fondul deschiderii mai devreme a unităților de cazare și alimentație publică.

În ceea ce privește personalul permanent la 31.12.2021 este în scădere cu 47,06% ca urmare a restructurării personalului permanent menținut și în afara sezonului.

Situația în dinamică a salariilor brute precum și a indicatorului de eficiență – productivitatea muncii, se prezintă astfel:

Nr. crt.	Indicator	2021	2020	Indice 2021/2020 (%)
1	Cheltuieli salarii brute (mai puțin salariile membrilor Consiliului de Administrație și a directorilor cu mandat) (lei)	13.315.651	9.560.101	139,28%
2	Număr mediu salariați	272	247	110,12%



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

3	Cifra de afaceri (lei)	45.893.102	23.101.785	198,66%
4	Productivitatea muncii (lei/angajat)	168.724,64	93.529,49	180,40%
5	Salariul mediu brut lunar realizat (lei)	4.077,60	3.219,17	126,67%
6	Salariu mediu brut pe economie (lei)	5.380,00	5.429,00	102,50%
7	Salariu minim brut pe economie (lei)	2.300,00	2.230,00	103,14%

Cheltuielile cu salariile brute, au crescut cu 39,28% datorită creșterii nivelului salariului minim brut pe economie de la 2.230 lei la 2.300 lei, datorită primelor și orelor suplimentare aferente activității personalului operational precum și datorită creșterii numărului mediu de salariați.

În ceea ce privește eficiența utilizării resurselor umane comensurată prin productivitatea muncii, aceasta înregistrează în 2021 o creștere față de 2020 cu 80,40% datorată creșterii volumului și perioadei de activitate.

Față de nivelul salariului mediu brut pe economie de 5.380 lei, nivelul salariului mediu brut înregistrat pe societate este de 4.077,60 lei și reprezintă 75,79%.

b) Raporturile dintre manageri și salariați, reglementate prin Contractul Colectiv de Muncă, se bazează pe comunicare, implicare și spirit de echipă, 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

Activitatea de bază a T.H.R.Marea Neagra S.A. se desfășoară cu respectarea legislației în vigoare privind cerințele de protecție a mediului, obținându-se autorizațiile de mediu necesare pentru fiecare tip de activitate și pe fiecare punct de lucru.

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 2021 societatea nu s-a confruntat cu litigii generate de nerespectare a reglementărilor legale de mediu.

1.1.7. Evaluarea aspectelor legate de reducerea impactului negativ al crizei COVID-19 asupra performanțelor financiare și măsuri luate de protejare împotriva COVID-19

Societatea a continuat demersurile menite să contribuie la reducerea impactului negativ al crizei COVID-19 asupra performanțelor sale financiare și pentru prezervarea integrității patrimoniului, și anume:



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

- au fost luate măsuri de protejare împotriva COVID-19, acordând o atenție deosebită pentru cazarea turiștilor, servicii conexe dar și interacțiune turist-turist, personal-turist și personal-personal;

- au fost în continuare achiziționate dozoare pentru dezinfectanți, signalistică cu indicații clare, dezinfectanți pe bază de alcool, mănuși, măști, etc.

2. SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

În anul 2021, 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 au fost auditate în anul 2021 de către firma de audit BDO Audit SRL în baza contractului de prestări servicii nr.134/6791/05.05.2021.

2.1.SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

Situația în dinamică a principalelor posturi de activ la 31.12.2021, prin comparație cu elementele similare din anii 2020 și 2019, se prezintă astfel:

ACTIV	Valoarea la 31.12.2021 (lei)	Valoarea la 31.12.2020 (lei)	Valoarea la 31.12.2019 (lei)	Variația 2021/2020(%)	Pondere 2021 în total active (%)
Imobilizări corporale	260.830.891	183.390.733	178.054.087	142,23%	63,48%
Imobilizări necorporale	650.675	630.963	487.276	103,12%	0,16%
Investiții imobiliare	134.089.147	25.513.673	29.274.302	525,56%	32,63%
Imobilizări financiare	0	2.000	2.000	0,00%	0,00%
Creanțe imobilizate	89.893	468.339	462.004	19,19%	0,02%
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	395.660.606	210.005.707	208.279.668	188,40%	96,30%
Stocuri	728.650	845.862	1.665.470	86,14%	0,18%
Creante comerciale	734.805	501.269	524.646	146,59%	0,18%
Alte creante	3.131.456	3.658.847	2.886.925	85,59%	0,76%



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

ACTIV	Valoarea la 31.12.2021 (lei)	Valoarea la 31.12.2020 (lei)	Valoarea la 31.12.2019 (lei)	Variația 2021/2020(%)	Pondere 2021 în total active (%)
Disponibilitati banesti	10.468.441	20.578.222	31.437.052	50,87%	2,55%
Active clasificate ca detinute pentru vanzare	85.916	24.858.415	29.359.724	0,35%	0,02%
Cheltuieli inregistrate in avans	68.848	77.425	46.780	88,92%	0,02%
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	15.218.117	50.520.041	65.920.598	30,12%	3,70%
TOTAL ACTIV	410.878.723	260.525.748	274.200.266	157,71%	

În cadrul activelor societății ponderea cea mai mare o au **ACTIVELE IMOBILIZATE (96,30%)**.

La data de 31.12.2021, imobilizările corporale, care reprezintă 63,48% din total active, înregistrează o creștere cu 42,23% față de 31.12.2020. **Creșterea** este datorată în principal:

-diferențelor din reevaluarea clădirilor și terenurilor în suma de 85.890.387 lei diminuate cu valoarea amortizării în suma de 7.103.235 lei,

-receptiei de lucrări de construcții, dotărilor de natura imobilizărilor corporale, achiziției activelor cladire Atelier Mecanic și Atelier Tamplarie în Grup Gospodaresc Saturn, în suma de 10.764.435 lei;

-intrarilor de imobilizari corporale (Cămin Personal nr.3 din Saturn (clădire și teren aferent) urmare derecunoasterii acestuia din activ detinute pentru vanzare în imobilizare corporale în suma de 1.219.256 lei diminuate cu iesirile în suma de 8.514.762 lei rezultate din reclassificarea unor imobilizari corporale în investitii imobiliare (complex Raluca-Orion – cladire și teren, hotel Diana – cladire și teren, restaurant Pelican – cladire și teren, restaurant Sulina – cladire și teren, restaurant Vraja Marii – cladire, complex Magura - cladire).

La data de 31.12.2021, la imobilizări necorporale, care reprezintă 0,16% din total active, constatăm o creștere cu 3,12% față de 31.12.2020, pe seama achiziționării în regim de leasing financiar a unui autoturism marca Hyundai care, în conformitate cu IFRS 16 Contracte de leasing și cu cerințele OMFP 2844/2016 nu trebuie recunoscut ca mijloace de transport ci ca „Active aferente drepturilor de utilizare a activelor luate în leasing” și tratate ca imobilizări necorporale, pe seama achiziționării unui număr de 56 licențe Microsoft Windows pentru calculatoarele societății licențe SW Visionline Basic la Hotel Narcis și Hotel Aida pentru sistemul de acces hotelier tip Vingcard Flex, a unei licențe PMS Oracle Hospitality Opera Multiproperty și a unei licențe Opera Lite la Hotel Aida, a licenței anuale Antivirus Eset Endpoint protection pentru 113 stații, creării și implementării unui nou site al THR, creării de interfețe Opera Oracle Hospitality Key services sistem Vingcard la 6 hoteluri (H Sirena, H Cleopatra, H Bran-Brad, H Narcis, H Aida și H Siret)



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

La indicatorul **Investiții imobiliare care reprezintă 32,63% din total active**, constatăm o creștere cu 425,56% față de 31.12.2020, pe seama, în principal, a diferentelor din reevaluare (69.370.660 lei), intrarilor urmare clasificării unui număr însemnat de active din Imobilizări corporale, Imobilizari în curs de executie și Active deținute pentru vânzare în Investiții imobiliare (active închiriate) - (Complex Raluca-Orion – clădire și teren în suprafață de 13.946 mp, Hotel Diana – clădire și teren în suprafață de 5.461 mp, Complex Măgura – clădire, Restaurant Sulina – clădire și teren în suprafață de 6.574 mp, Restaurant Vraja Mării – clădire și Restaurant Pelican – clădire și teren în suprafață de 3.213 mp, Grup Gospodaresc Jupiter (cladiri si teren aferent), Popas Turistic Saturn (cladiri si teren aferent), Restaurant Minerva (cladire si teren aferent), teren 539 mp în Venus).

Creanțele immobilizate care reprezintă 0,02% din total active, cunosc o scadere cu 80,81% față de 31.12.2020 datorată ajustării pentru deprecierea creanțelor mai vechi de 1 an cu suma de 393.571,57 lei reprezentand cautiuni aferente unor dosare cu Primaria Mangalia si pentru care se vor face in anul 2022 demersurile necesare recuperarii acesteia.

La **ACTIVELE CIRCULANTE, care reprezintă 3,70% din totalul activelor societății**, se constată o **scădere** față de nivelul realizat la 31.12.2020 cu 69,88%, scădere datorată în principal:

- diminuării stocurilor pe seama recepționării și descărcării materialelor puse la dispoziția constructorilor;
- diminuării valorii activelor clasificate ca deținute pentru vânzare cu suma de 24.772.499 lei reprezentând valoarea contabilă a activelor vândute în 2021 (cota de 50% din Hotel Meteor – clădire), a activelor reclasificate ca Investiții imobiliare (Restaurant Sulina – clădire și teren, Restaurant Pelican – clădire și teren, complex Măgura – clădire, Grup Gospodaresc Jupiter -cladiri si teren aferent, Popas Turistic Saturn-cladiri si teren aferent, Restaurant Minerva-cladire si teren aferent, teren 539 mp in Venus) si cu diferenta de reevaluare rezultata in urma reevaluării activului Restaurant Rapsodia;
- diminuării disponibilităților bănești cu 50,87% față de 31.12.2020 lei, datorită distribuirii și plății în august 2021 de dividende în suma de 3.774.092,85 lei, ratelor la creditul pentru investiții încheiat cu Transilvania Leasing și Credit IFN SA în sumă de 601.813,88 lei, plăților către furnizorii de investiții în suma de 16.335.633 lei fara TVA (lucrari constructii, dotari de natura imobilizarilor corporale si a materialelor de natura obiectelor de inventar, avansuri), restituirilor de garanții către gestionarii concediați, plății impozitului pe profit la 30.09.2021 în sumă de 459.285 lei, plății către primăria Eforie a sumei de 1.653.010,79 lei rezultată din dosarul de executare nr.5557/2021, plății către primăria Mangalia a sumei de 4.009.869 lei rezultată din dosarul nr.264/36/2015 și plății către primăria Mangalia a sumei de 815.358,50 lei rezultată din neacordarea în



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

anul 2021 a reducerii de 50% a impozitului pe clădiri și teren pentru activele care au funcționat mai puțin de 6 luni;

În tabelul de mai jos sunt prezentate creanțele societății la data de 31.12.2021 comparativ cu 31.12.2020:

Nr. Crt.	Creanțe	Creanțe nete la 31.12.2021	Ajustări din deprecieri la 31.12.2021	Creanțe la 31.12.2021	Creanțe nete la 31.12.2020	Variația creanțelor nete 31.12.2021/31.12.2020 (%)
1	Creanțe comerciale	734.805	2.276.713	3.011.518	501.269	146,59%
2	Debitori diverși și alte creanțe	123.130	0	123.130	245.490	50,16%
	Total active financiare, altele decât numerarul clasificate ca împrumuturi și creanțe	857.935	2.276.713	3.134.648	746.759	114,89%
3	Alte creanțe față de bugetul statului	2.980.846	842.829	3.823.675	3.375.221	88,32%
4	Creanțe în legătură cu salariații	27.480		27.480	34.887	78,77%
5	Plăți anticipate (avansuri)	0	0	0	3.250	-
	TOTAL	3.866.261	3.119.542	6.985.803	4.160.117	92,94%

Creanțele societății se compun din:

- **creanțe comerciale** reprezentate de servicii turistice și alte servicii prestate de THR Marea Neagră terților, în sumă de 3.011.518 lei care au fost ajustate cu suma de 2.276.713 lei reprezentând debite mai vechi de un an aferente serviciilor prestate către Rugby Club Constanța, Marea Comtur, Transilvania Hotels & Travel S.A., Sind Tour Operator, ACS Cuza Sport, Ager Construct, Remat Sud Mangalia, Cuemjiev Ioan, Dumitras Florenta, Gorj Turism, Inter Tour Bacau, Sind Gaz, Media Class;

- **debitori diverși și alte creanțe** în sumă de 123.130 lei reprezentate în principal din avansuri achitate furnizorilor pentru servicii nefacturate, creanțe sociale reprezentând Concedii medicale suportate de Casa de Asigurări de Sanătate

- **alte creanțe față de bugetul statului** reprezentate în principal de TVA de recuperat în sumă de 2.052.808,88 lei, impozit profit curent în sumă de 566.556 lei, TVA nexigibil aferent facturilor furnizorilor în sumă de 332.385 lei, impozit clădiri și teren în sumă de 815.358 lei achitate către Primăria Mangalia suplimentar pentru neacordarea în 2021 a reducerii cu 50% a impozitelor aferente activelor care au funcționat mai puțin de 6 luni;

- **creanțe în legătură cu salariații** în suma de 27.480 lei reprezentând imputații;



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 vărsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

In anul 2021, posturile de pasiv au avut următoarea evoluție:

PASIV	Valoarea la 31.12.2021 (lei)	Valoarea la 31.12.2020 (lei)	Valoarea la 31.12.2019 (lei)	Variatia 2021/2020 (%)	Pondere 2021 în total pasive (%)
Capital social subscris și vărsat	57.600.849	57.894.994	57.894.994	99,49%	14,02%
Ajustare capital social urmare aplicare IAS 29	85.945.333	85.945.333	85.945.333	100,00%	20,92%
Prime de capital	1.895.855	1.895.855	1.895.855	100,00%	0,46%
Rezerve legale si alte rezerve	24.210.105	20.926.925	28.942.320	115,69%	5,89%
Rezerve legale si alte rezerve inflatate urmare aplicare pentru prima dată a IAS 29	16.745.901	16.745.901	16.745.901	100,00%	4,08%
Diferențe din reevaluare	194.982.160	102.065.653	105.671.498	191,04%	47,45%
Actiuni proprii si Pierderi legate de vanzarea/anularea instrum.capitaluri proprii	(4.329)	(299.963)	(13.975)	1,44%	0,00%
Rezultatul reportat cu exceptia rezultatului reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS 29	57.241.623	61.420.101	57.814.255	93,20%	13,93%
Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS 29	(102.691.275)	(102.691.275)	(102.691.275)	100,00%	-
Alte elemente de capitaluri proprii	(30.904.868)	(12.735.650)	(13.136.990)	242,66%	-
Rezultatul exercițiului	51.128.844	4.579.520	5.592.062	1116,47%	12,44%
TOTAL CAPITALURI PROPRII	356.150.196	235.747.394	244.659.979	151,07%	86,68%
TOTAL DATORII din care:	54.728.527	24.778.354	29.540.287	220,87%	13,32%
Datorii curente	9.959.294	10.618.396	15.365.308	93,79%	2,42%
Datorii pe termen mediu și lung	44.769.232	14.159.958	14.174.980	316,17%	10,90%
TOTAL PASIV	410.878.723	260.525.748	274.200.266	157,71%	100,00%

In cadrul elementelor de pasiv, ponderea cea mai mare o au capitalurile proprii (86,68%), capitalul social subscris și vărsat reprezentând 14,02 % din totalul pasivelor societății.

Capitalurile proprii la data de 31.12.2021, cunosc o creștere cu 51,07% față de capitalurile proprii înregistrate la 31.12.2020, datorată creșterilor/reducerilor pe fiecare element de pasiv:

- **Capitalul social subscris și vărsat** în sumă totală de **57.600.849 lei**, cu o diminuare procentuală cu 0,51% și în valoare absolută cu 294.145 lei față de 31.12.2020, reducere reprezentând valoarea unui număr de 2.941.452 acțiuni răscumpărate de THR în cadrul programului Stock Option Plan, achiziționate inițial pentru distribuirea cu titlu gratuit administratorilor, directorilor și angajaților societății în vederea eficientizării și fidelizării activității acestora conform AGEA nr.1 din 22.10.2019, și a căror destinație a fost schimbată în AGEA din 05.10.2020 în **“reducerea capitalului prin anularea acțiunilor proprii”**, fapt concretizat la sfârșitul lunii februarie 2021
- **Rezerve legale si alte rezerve**, în sumă totală de **24.210.105 lei**, cu o creștere față de anul 2020 (**20.926.925 lei**) cu 15,69% , creștere datorată repartizării pe alte rezerve a sumei de 210.498,72 lei din profitul net al anului 2020 si a repartizării pe rezerve legale a sumei de



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

3.072.681 lei din profitul net al anului 2021;

- **Diferențe din reevaluarea activelor societății** în sumă de **194.982.160 lei**, care față de soldul înregistrat la data de 31.12.2020 cunoaște o creștere cu **91,04% lei** pe seama reevaluării pentru stabilirea valorii juste la 31.12.2021 a terenurilor și construcțiilor din patrimoniul societății; Reevaluarea a fost efectuată de **PricewaterhouseCoopers Management Consultants S.R.L.** De menționat, ca au fost terenuri carora li s-a stabilit ca valoare justă, valoarea 0, motivul fiind nevandabilitatea acestora (Teren liber zona complex Tosca în suprafața de 5.435 mp, Teren liber la schimb - zona Sirena în suprafața de 3.140 mp, Teren Sera de Flori (Callatis) - lot 1 în suprafața de 2059 mp, Teren liber zona Hotel toasca + semiramis în suprafața de 5216 mp, teren Hotel Ancora din Ef.Sud în suprafața din acte de 1097 mp, teren CT Brates din Venus în suprafața de 149 mp neintabulați, teren Venus lot 4 Cocorul în suprafața de 539 mp, teren birou tehnic Eforie Nord în suprafața de 197 mp, teren post trafo nr.152 în suprafața de 60 mp neintabulați);
- **Rezultatul reportat** în sumă de **57.241.623 lei** sold reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare aferente activelor vândute și casărilor. Față de soldul exercițiului financiar 2020 se înregistrează o scădere cu **4.178.478 lei** reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare aferente activelor vândute și casate în exercițiul financiar 2021. Rezultatul ar fi fost mai mare, dar el este **diminuat** cu suma de **5.119.339,53 lei** reprezentând erori contabile aferente anilor anteriori și corectate în anul 2021, și formată din **3.509.911 lei** ca urmare a controlului fiscal privind impozitele și taxele locale pentru perioada 2008-2012 efectuat de Primăria Mangalia din care au rezultat impozite suplimentare (debit) în sumă de 4.009.869 lei, din care s-a înregistrat pe cheltuiala anului 2014 suma de 499.957,20 lei și din **1.609.427,73 lei** ca urmare controlului fiscal privind impozitele și taxele locale pentru perioada 2015-2019 efectuat de Primăria Eforie din care au rezultat impozite suplimentare în valoare totală de de **1.652.783,79 lei** din care 53.356.06 lei reprezentând accesorii ale anului 2021 s-au înregistrat pe cheltuiala anului 2021;
- **Rezultatul net al exercitiului** în sumă de **51.128.844 lei** a cunoscut o creștere considerabilă față de cel al anului 2020 (4.579.520 lei) cu 1016,47 %, creștere datorată veniturilor din reevaluarea Investițiilor imobiliare (active închiriate).

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 31.12.2021, exclusiv provizioanele, comparativ cu 31.12.2020, structurate după natura lor și după exigibilitate, sunt prezentate în tabelul următor:



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

lei

Nr. Crt.	Datorii Curente	Datorii la 31.12.2020	Datorii la 31.12.2021	sub 30 zile	30-90 zile	91-180 zile	181-270 zile	270-365 zile	➤ 365 zile
1	Sume datorate institutiilor de credit	1.273.484	6.859.283	88.999	1.642.786	272.949	276.852	281.471	4.296.227
2	Datorii comerciale	1.735.552	178.525	175.593	2.932	0	0	0	0
3	Furnizori de imobilizari	400.156	408.357	408.357	0	0	0	0	0
4	Datorii in legatura cu salariatii	518.185	301.441	301.441	0	0	0	0	0
5	Alte datorii	3.879.264	3.803.747	3.236.615	78.022	134.376	101.953	35.277	217.504
6	Alte impozite si contributii sociale	13.584.099	39.092.341	185.082	0	342.989	0	0	38.564.270
7	Dividende de plata	1.234.018	1.480.542	1.480.542	0	0	0	0	0
8	Avansuri de la clienti	1.218.188	684.803	0	330.185	0	110.024	243.594	0
	TOTAL DATORII	23.842.946	52.809.039	5.876.629	2.053.925	750.314	489.829	560.342	43.078.001

Datoriile în structură se prezintă astfel:

-datorii catre institutiile de credit in suma totala de 6.859.283 lei reprezentand un credit de tip overdraft obtinut in baza contractului cu nr. DCCM 660/177/11 mai 2009 de la Banca Comercială Română prelungit prin Actul Adițional nr. 12 din data de 17 noiembrie 2021 până la 28 noiembrie 2022 al cărui plafon este de 5.000.000 lei și din care s-a consumat la data de 31.12.2021 suma de 1.461.097 lei și 4 credite pentru investitii contractate cu Transilvania Leasing și Credit IFNS SA in suma totala de 6.000.000 lei pe o perioada de 5 ani din care a ramas de rambursat la 31.12.2021 suma de 5.398.186 lei;

-datorii comerciale către furnizorii de mărfuri, materiale, prestări servicii, utilități în sumă de **178.525 lei**;

-datorii catre furnizorii de imobilizari din care cea mai mare sumă o reprezintă datoria facturată și neacceptată către ALCON SRL (355.697,69 lei);

-datorii in legatura cu salariatii în sumă de **301.441 lei** compuse din drepturile salariale și transport personal aferente lunii decembrie în sumă de 129.958 lei, salarii neridicate în sumă de 52.194 lei și garanții gestionari în sumă de 119.288 lei;

-alte datorii în sumă de **3.803.747 lei** la 31.12.2021 se compun din garanții bună execuție furnizori imobilizări (590.973 lei), garantii incasate de la chiriasi in suma de 647.241 lei), rate capital leasing financiar Transilvania Leasing și Credit IFN SA (245.405 lei), o parte din accesoriile calculate de primăria Mangalia în dosarul 254/36/2015 și recunoscute de societate și înregistrate pe cheltuieli în anul 2014 și valoarea situațiilor de lucrări întocmite de ALCON SRL în cadrul investiției de la Hotel Diana și nerecunoscute de departamentul tehnic al THR Marea Neagră SA (1.530.177 lei).

-alte impozite si contributii sociale în sumă de **39.092.341 lei** compuse din contribuțiile și impozitele aferente drepturilor salariale ale lunii decembrie (185.075 lei), impozitul specific aferent



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

semestrului II 2021 în sumă de 342.989 lei și impozitul pe profit amanat în suma de 38.564.270 lei (datorie neexigibilă care urmează a fi recunoscută ca datorie plătită, pe măsura amortizării sau a ieșirii imobilizărilor din patrimoniu).

-dividende de plata aferente perioadei 2015-2020 în suma de 1.480.542 lei

-avansuri încasate pentru servicii turistice ce se vor presta în anul 2022 și avansuri aferente promisiunilor de vânzare a activelor Restaurant Rapsodia - clădire, teren aferent Hotel Ancora, Grupuri sanitare Meduza;

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

Componența acestora este prezentată în tabelul următor:

Nr. Crt.	Explicatie	31 decembrie 2021 (lei)	Creare provizion pana la 31.12.2021 (lei)	Anulare provizion pana la 31.12.2021 (lei)	31 decembrie 2020 (lei)
1	Provizioane pentru litigii total din care:	1.691.231	983.379	0	707.852
	<i>Carja Vasile - Dosar nr.3093/118/2016 - pretentii cval imbunatatirilor aduse vilei Flora inainte de restituirea acesteia catre THR</i>	1.453.478	898.966	0	554.512
	<i>Judec. Constanta Cheltuieli de judecata reprezentand onorariu de avocat al Orasului Eforie pentru dosarul 8013/118/2017 in care THR a incercat anulara unei taxe de paragina</i>	3,570	0	0	3.570
	<i>Monica Saturn - Dosar nr.3208/254/2019 - lipsa folosinta spatiu ce adaposteste pompa de apa de mare (Bufet Aida)</i>	41,200	0	0	41.200
	<i>Alcon SRL - Dosar nr.8002/118/2020 - Penalitati facturi</i>	99,101	0	0	99.101
	<i>Primaria orasului Eforie - impozite si accesorii calculate suplimentar urmare control fiscal, contestate de THR</i>	9,469	0	0	9.469
	<i>Litigii de munca cu fosti salariati</i>	84.413	84.413		0
2	Provizioane pentru beneficiile angajatilor total din care:	228,257	0	0	228.257
	<i>Provizioane pentru drepturi de pensionare</i>	55,878	0	0	55.878
	<i>Provizioane pentru Concedii Odihna neefectuate</i>	172,379	0	0	172.379
	TOTAL PROVIZIOANE	1.919.488	983.379	0	936.109

In anul 2021, s-au constituit urmatoarele provizioane:

-suplimentare provizion aferent litigiului din dosarul cu nr.3093/118/2016 în suma de 898.966 lei până la concurența sumei de 1.453.478 lei reprezentând valoarea estimată a litigiului;

-provizion pentru litigii de munca în suma de 84.413 lei reprezentând salarii brute pretinse de fosti salariati.

2.2.SITUATIA REZULTATULUI GLOBAL

Veniturile și cheltuielile realizate în anul 2021, în raport cu prevederile BVC 2021 și față de realizările anului 2020, se prezintă astfel:

Indicatori	BVC 2021 (lei)	Realizat 2021 (lei)	Realizat 2020 (lei)	Realizat 2019 (lei)	Indice 2021/ BVC 2021 (%)	Indice realizat 2021/ realizat 2020 (%)
Total Venituri din exploatare din care:	56.313.900	117.460.954	42.691.057	59.190.586	208,58%	275,14%
Activitatea de cazare	27.000.000	25.328.182	11.861.320	30.471.444	93,81%	213,54%
Activitatea de alimentație publică	13.500.000	12.261.524	5.973.277	14.399.840	90,83%	205,27%
Activitatea de închiriere	2.946.000	5.422.965	3.485.443	1.616.195	184,08%	155,59%
Alte venituri incluse în cifra de afaceri (parcări, intrare piscină, over comision, închirieri sezlonguri, etc.)	412.600	1.341.522	636.074	477.645	325,14%	210,91%
Tratament balnear	2.400.300	1.538.909	1.145.671	1.698.472	64,11%	134,32%
Venituri din subventii de exploatare	0	73	90.603	0	0,00%	0,08%
Alte venituri (ajustări, anulari provizioane, amenzi, penalități, etc)	55.000	70.688.288	1.170.893	3.012.174	128524,16%	6037,13%
Activitatea de vanzari active	10.000.000	879.491	18.327.776	7.514.816	8,79%	4,80%
Total Cheltuieli din exploatare din care:	47.248.900	58.801.786	36.824.724	52.156.641	124,45%	159,68%
Cheltuieli cu marfurile	4.185.000	4.065.219	1.995.131	4.536.647	97,14%	203,76%
Cheltuieli cu materialele	1.593.000	1.703.356	2.055.337	2.630.312	106,93%	82,87%
Cheltuieli cu materialele de natura obiectelor de inventar	750.000	1.856.724	892.306	1.669.407	247,56%	208,08%
Cheltuieli privind utilitățile	3.685.000	3.313.599	1.837.343	3.074.883	89,92%	180,35%
Cheltuieli cu prestatiile externe	5.062.200	9.703.136	4.908.503	9.290.245	191,68%	197,68%
Cheltuieli cu reclama și protocol	50.000	353.067	47.085	50.864	706,13%	749,85%
Cheltuieli cu alte impozite și taxe	4.359.800	2.806.947	3.013.238	3.735.112	64,38%	93,15%
Cheltuieli cu pro rata TVA	400.000	220.876	387.605	471.516	55,22%	56,98%
Cheltuieli cu personalul salariat	14.776.900	14.432.709	10.567.545	14.853.879	97,67%	136,58%
Cheltuieli cu amortizarea și deprecierea imobilizărilor	6.720.000	14.142.910	5.904.307	9.118.537	210,46%	239,54%
Alte cheltuieli de exploatare	617.000	5.740.805	444.648	406.802	930,44%	1291,09%
Cheltuieli cu imobilizările cedate și active deținute pentru vânzare	5.050.000	462.438	4.771.679	2.318.435	9,16%	9,69%
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	9.065.000	58.659.168	5.866.333	7.033.946	647,10%	999,93%
Venituri financiare	80.000	3.012.380	875.092	819.801	3.765,47%	344,24%
Cheltuieli financiare	360.000	217.922	2.176	12.897	60,53%	10015,22%
REZULTATUL FINANCIAR	(280.000)	2.794.458	872.916	806.904	-	320,13%
VENITURI TOTALE	56.393.900	120.473.334	43.566.148	60.010.387	213,63%	276,53%
CHELTUIELI TOTALE	47.608.900	59.019.708	36.826.900	52.169.537	123,97%	160,26%

Indicatori	BVC 2021 (lei)	Realizat 2021 (lei)	Realizat 2020 (lei)	Realizat 2019 (lei)	Indice 2021/ BVC 2021 (%)	Indice realizat 2021/ realizat 2020 (%)
REZULTATUL BRUT	8.785.000	61.453.625	6.739.248	7.840.850	699,53%	911,88%
Chelt.cu impozitul pe profit curent	0	0	1.991.921	898.096	-	-
Bonifacție 10%	0	0	(210.167)	0	-	-
Chelt.cu impozitul specific	0	345.464	252.008	462.548	-	137,08%
Chelt.cu impozitul pe profit amanat	0	9.979.317	125.965	951.078	-	7922,31%
Venituri af. Imp.pe profit amanat	0	0	0	(62.935)	-	%
REZULTATUL NET	8.785.000	51.128.844	4.579.520	5.592.062	545,29%	1116,47%

Veniturile și cheltuielile realizate în anul 2021, pe cele două mari categorii de activități, în raport cu prevederile BVC 2021 și față de realizările anului 2020, se prezintă astfel:

Indicatori	BVC 2021	Realizat 2021	Realizat 2020	Realizat 2019	Indice Realizat 2021/ BVC 2021	Indice Realizat 2021/ realizat 2020
ACTIVITATEA DE BAZA						
Activitatea operațională						
Venituri	46.313.900	116.581.463	24.363.281	51.675.770	251,72%	478,51%
Cheltuieli	42.198.900	58.339.348	32.053.046	49.838.206	138,25%	182,01%
Profit brut din activitatea operațională	4.115.000	58.242.115	(7.689.765)	1.837.565	1415,36%	-
Activitatea financiară						
Venituri	80.000	3.012.380	875.092	819.801	3765,47%	344,24%
Cheltuieli	360.000	217.922	2.176	12.897	60,53%	10015,22%
Profit brut financiar	(280.000)	2.794.458	872.916	806.904	-	320,13%
Venituri totale din activitatea de bază	46.393.900	119.593.843	25.238.373	52.495.571	257,78%	473,86%
Cheltuieli totale din activitatea de bază	42.558.900	58.557.270	32.055.222	49.851.103	137,59%	182,68%
REZULTAT BRUT DIN ACTIVITATEA DE BAZA	3.835.000	61.036.572	(6.816.849)	2.644.468	1591,57%	-
ACTIVITATEA DE VANZARI ACTIVE						
Venituri din vanzari active	10.000.000	879.491	18.327.776	7.514.816	8,79%	4,80%
Cheltuieli cu activele vandute	5.050.000	462.438	4.771.679	2.318.435	9,16%	9,69%
REZULTAT BRUT DIN VANZAREA DE ACTIVE	4.950.000	417.053	13.556.097	5.196.381	8,43%	3,08%
ACTIVITATEA DE EXPLOATARE						
Venituri din exploatare	56.313.900	117.460.954	42.691.057	59.190.586	208,58%	275,14%
Cheltuieli din exploatare	47.248.900	58.801.786	36.824.724	52.156.641	124,45%	159,68%
Profit brut din exploatare	9.065.000	58.659.168	5.866.332	7.033.946	647,10%	999,93%



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Indicatori	BVC 2021	Realizat 2021	Realizat 2020	Realizat 2019	Indice Realizat 2021/ BVC 2021	Indice Realizat 2021/ realizat 2020
TOTAL ACTIVITATE SOCIETATE						
Venituri TOTALE	56.393.900	120.473.334	43.566.148	60.010.387	213,63%	276,53%
Cheltuieli TOTALE	47.608.900	59.019.708	36.826.900	52.169.538	123,97%	160,26%
PROFIT BRUT TOTAL	8.785.000	61.453.625	6.739.248	7.840.849	699,53%	911,88%
<i>Chelt.impozit pe profit</i>	0	0	1.991.922	898.096	-	-
<i>Bonificație 10%</i>	0	0	(210.167)	0	-	-
<i>Ch.impozit specific</i>	0	345.464	252.008	462.548	-	137,08%
<i>Ch.impozit profit amânat</i>	0	9.979.317	125.965	951.078	-	7922,31%
<i>Venituri af.impozit pe profit amanat</i>	0	0	0	(62.935)	-	-
REZULTATUL NET	8.785.000	51.128.844	4.579.520	5.592.062	545,29%	1116,47%

Veniturile totale la 31.12.2021, în cuantum de **120.473.334 lei** înregistrează o **creștere cu 113,63% față de nivelul bugetat** (56.393.900 lei) și o **creștere cu 176,53%** față de volumul înregistrat în anul precedent **2020** (43.566.148 lei).

Asa cum am menționat și la pct.1.1.2.Evaluarea societatii comerciale alin b), în pofida unui început de sezon marcat de epidemia covid, temperaturi scăzute și ploi constante, turiști puțini, o scădere generalizată a prețurilor de către unitățile de cazare, veniturile din cazare și alimentație publică au fost realizate în proporție de 93,81%, respectiv 90,83%. Veniturile au fost realizate chiar și în condițiile în care hotelurile Diana și Raluca au fost închiriate la începutul sezonului 2021 fără modificarea corespunzătoare a BVC-ului. De asemenea, în ciuda unei primăveri marcate de temperaturi reduse și ploi constante care au incetinit major lucrările de amenajări exterioare la obiectivele THR Marea Neagra SA , s-a reușit deschiderea tuturor unităților de cazare și alimentație publică la data de 01 iunie 2021, singura întârziere majoră fiind cea înregistrată la piscina Cleopatra – în mare parte înregistrată în perioada cu grad de ocupare redus a hotelului.

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

- **venituri din cazare** în sumă de 25.328.182 lei, înregistrează o realizare de 93,81% față de prevederile bugetate și o creștere cu 113,54% față de realizatul anului 2020;
- **venituri din alimentație publică** în sumă de 12.261.524 lei, înregistrează o realizare de 90,83% față de BVC și o creștere cu 105,27% față de realizatul anului 2020;
- **venituri din închiriere** în sumă de 5.422.965 lei, înregistrează o creștere cu 84,08% față de buget și cu 55,59% față de realizatul anului 2020, creștere datorată noilor active închiriate începând cu anul 2021 (Complex Raluca –Orion, Restaurant Vraja Mării, Restaurant Sulina, Complex



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Măgura, Hotel Diana, Restaurant Pelican, teren în suprafața de 385 mp reprezentând parte din parcare Hotelului Brad pentru amplasare Roată pentru divertisment, parțial un spațiu în suprafața de 379,13 mp din cadrul Spălătoriei Mangalia).

- **alte venituri incluse în cifra de afaceri (venituri din vânzarea produselor reziduale, parcări, intrare piscine, închirieri șezlonguri, etc.)** în suma de 1.341.522 lei au înregistrat o creștere cu 225,14% față de buget (412.600 lei) și cu 110,91% față de realizatul anului 2020 (636.074 lei), această creștere fiind în strânsă corelație cu creșterea veniturilor din cazare;

- **Venituri din tratament** în sumă de 1.538.909 lei au înregistrat o realizare de 64,11% față de buget și o creștere față de realizatul anului 2020 cu 34,32%;

- **Venituri din subvenții** în sumă de 73 lei, reprezentând sume acordate de guvern ca măsuri de protecție socială pentru perioada stării de urgență determinată de epidemia COVID-19 în temeiul Legii 30/2020 și Legii 19/2020 ca ajutor somaj tehnic urmare restrângerii activității societății respectiv ajutorarea părinților pentru supravegherea copiilor din cauza închiderii temporare a școlilor;

- **Alte venituri** (imputații, cval caiete sarcini participare licitații, 4% din veniturile realizate de locatar în sezonul 2021 pentru exploatare roată panoramică, venituri din evaluarea investițiilor imobiliare-activese închiriate) în suma de 70.688.288 lei (din care 69.370.660 lei sunt Castiguri din evaluarea la valoarea justă a investițiilor imobiliare) au înregistrat o creștere cu 128424,16% față de buget și cu 5937,13% față de realizatul anului 2020;

- **Venituri financiare (dobânzi depozite, venituri din acțiuni deținute la entități afiliate)** în sumă de 3.012.380 lei au înregistrat o creștere cu 3665,47% față de buget (80.000 lei) și cu 244,24% față de realizatul anului 2020 (875.092 lei), datorată în principal veniturilor din preluarea activului net de repartizat și a capitalului social al societății Balneoterapia Saturn SRL, urmare a dizolvării acesteia, al cărei unic asociat era THR Marea Neagră SA.;

- **venituri din vânzări de active** în sumă de 879.491 lei au înregistrat o realizare de 8,79% față de buget (10.000.000 lei) și de 4,80% față de realizatul anului 2020 (18.327.776 lei).

Cheltuielile totale la 31.12.2021, în cuantum de **59.019.708 lei** (mai puțin cheltuielile cu impozitul pe profit curent, amânat și specific), înregistrează **o creștere cu 23,97%** față de nivelul prevăzut în **BVC** aferent perioadei (45.506.290 lei) și **o creștere cu 60,26%** față de cheltuielile anului 2020 (36.826.901 lei). Ponderea în aceste cheltuieli este deținută de cheltuielile activității operaționale (58.339.348 lei), care au înregistrat o creștere cu 38,25% față de nivelul bugetat (42.198.900 lei) și cu 82,01% față de cheltuielile anului 2020 (32.053.046 lei).



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

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

- **cheltuieli cu mărfurile** în sumă de 4.065.219 lei la 31.12.2021 înregistrează o realizare de 97,14% față de nivelul bugetat (4.185.000 lei) și o creștere cu 103,76% față de realizatul anului 2020 (1.995.131 lei);

- **cheltuieli cu materialele** în suma de 1.703.356 lei la 31.12.2021 înregistrează o creștere cu 6,93% față de nivelul bugetat (1.593.000 lei) și o realizare de 82,87% față de realizatul anului 2020 (2.055.337 lei);

- **cheltuieli cu materialele de natura obiectelor de inventar** în sumă de 1.856.724 lei la 31.12.2021 înregistrează o creștere cu 147,56% față de nivelul bugetat (750.000 lei) și o creștere cu 108,08% față de anul 2020 (892.306 lei);

- **cheltuieli cu utilitățile** (apă-canal, energie electrică și gaze) în sumă de 3.313.599 lei la 31.12.2021, au înregistrat o realizare de 89,92% față de BVC (3.685.000 lei) și o creștere cu 80,35% față de realizatul la 31.12.2020 (1.837.343 lei);

- **cheltuieli cu prestațiile externe** în sumă de 9.703.136 lei, au înregistrat o creștere cu 91,68% față de nivelul bugetat (5.062.200 lei) și cu 97,68% față de realizatul anului 2020 (5.062.200 lei) datorate cheltuielilor cu serviciile muzicale la restaurant Aida, cu animația hotelieră și spectacole pentru copii la hotel Cleopatra, spectacole artistice la restaurat Cerna, analiza structurii personalului și a sistemelor de management funcționale în societate, comisioane rezervări online, servicii spălătorie efectuate de terți, servicii software, creșterii tarifelor la contractele de service și mentenanță, cheltuielilor cu leasingul de personal, cheltuielilor cu demolările, etc. În ceea ce privește cheltuielile efectuate cu demolările aferente lucrărilor de investiții ce s-au executat în această perioadă, nu au putut fi cuantificate la întocmirea bugetului de venituri și cheltuieli și nici nu pot fi cuprinse în investiții deoarece nu ne permite IAS 16 paragraf 70 *“Dacă o entitate recunoaște în valoarea contabilă a unui element de imobilizări corporale costul unei înlocuiri parțiale a elementului, atunci ea derecunoaște valoarea contabilă a părții înlocuite indiferent dacă partea înlocuită a fost amortizată separat. Dacă o entitate nu poate determina valoarea contabilă a părții înlocuite, ea poate utiliza costul înlocuirii ca indicație a valorii costului părții înlocuite la momentul achiziționării sau construcției”*.

- **cheltuieli cu reclamă și protocol** în suma de 353.067 lei, au înregistrat o creștere cu 606,13% față de nivelul bugetat (50.000 lei) și cu 649,85% față de realizatul anului 2020 (47.085 lei) datorată în principal cheltuielilor de reclamă în cadrul emisiunilor Antena Stars pe perioada 07.07-22.08.2021;

- **cheltuieli cu alte impozite și taxe (exclusiv cheltuielile cu prorata TVA și fond handicap)** în sumă de 2.806.947 lei la 31.12.2020 înregistrează o realizare de 64,38% față de BVC (4.359.800 lei) și de 93,15% față de realizatul anului 2020;



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

- **cheltuieli cu pro rata TVA** în sumă de 220.876 lei la 31.12.2021, înregistrează o realizare de 55,22% față de nivelul bugetat (400.000 lei) și de 56,98% față de realizatul anului 2020 (387.605 lei);

- **cheltuieli cu personalul** (exclusiv cheltuielile cu colaboratorii) în sumă de 14.432.709 lei la 31.12.2021, înregistrează o realizare de 97,67% față de nivelul bugetat (14.776.900 lei) și o creștere cu 36,58% față de anul 2020 (10.567.545 lei)

- **cheltuieli cu amortizarea și deprecierea imobilizărilor** în sumă de 14.142.910 lei la 31.12.2021 înregistrează o creștere cu 110,46% față de BVC (6.720.000 lei) și o creștere cu 139,54% față de realizatul anului 2020 (5.904.307 lei) datorată amortizării aferente activelor CP 3 din saturn, amortizării mijloacelor fixe achiziționate de la Balneoterapia, multe dintre ele având durata rămasă de amortizat scurtă, chiar de o lună, precum și cheltuielilor cu evaluarea la 31.12.2021 a imobilizărilor corporale de natura construcțiilor cărora le-au fost determinate valori juste mai mici decât valorile contabile (7.969.234 lei).

- **alte cheltuieli de exploatare (inclusiv fondul de handicap)** în sumă de 5.740.805 lei la 31.12.2021, au înregistrat o creștere cu 830,44% față de BVC (617.000 lei) și cu 1191,09% față de realizatul anului 2020 (444.648 lei) și se datorează în principal provizioanelor constituite pentru litigii în suma totală de 983.379 lei (898.966 lei suplimentare litigiu Carja Vasile pentru activul vila Flora, 84.413 lei sume pretinse de fosti salariați pentru desfacerea contractelor de munca – Cristea Gheorghe, Cociuban Mihai, Cociuban Georgiana, Dumitrascu Angela, Hagi Dumitru), cheltuielilor de ajustare avansuri acordate pentru imobilizări cu o vechime mai mare de 1 an în suma de 295.949 lei, cheltuielilor de ajustare pentru deprecierea imobilizărilor în curs de execuție cu vechime mai mare de 1 an în suma de 721.057 lei (din care 380.071 lei suplimentare sume pretinse de ALCON pentru investiția de la hotel Diana și nerecunoscute de societate), cheltuielilor de depreciere creante imobilizate în suma de 393.571,57 lei (cauțiuni plătite în litigiile cu Primăria Mangalia) cheltuielilor de depreciere a sumei de 815.537 lei reprezentând cval reducerii de 50% a impozitului pe clădiri și teren pentru activele care au funcționat mai puțin de 6 luni și neacordată de către Primăria Mangalia;

- **cheltuieli cu imobilizările cedate și vânzările de active** în suma de 462.438 lei la 31.12.2021, au înregistrat o realizare de 9,16% față de nivelul bugetat (5.050.000 lei) și de 9,69% față de realizatul anului 2020 (4.771.679 lei).

- **cheltuieli financiare** în sumă de 217.922 lei la 31.12.2021, au înregistrat o realizare de 60,53% față de buget (360.000 lei) și o creștere cu 9915,22% față de anul 2020 (2.176 lei) datorată cheltuielilor cu dobânzile aferente creditelor contractate cu Transilvania Leasing și Credit IFN SA și cu BCR);

Pe activități, în raport de ponderea veniturilor realizate în total venituri, se pot identifica două mari categorii și anume: **activitatea de bază a societății (strict operațională)**, generatoare de venituri în procent de **99,27 % din total venituri** și **activitatea de vânzări active**, conform



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

strategiei aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor de restructurare a societății, cu venituri în procent de **0,73 % din total venituri**.

PROFITUL BRUT TOTAL REALIZAT în cuantum de **61.453.625** lei prezintă, pe activități, următoarea structură:

- Activitatea operațională **58.242.114** lei
- Activitatea financiară **2.794.458** lei
- Activitatea de vânzări active **417.053** lei

La **31.12.2021**, societatea înregistrează **profit brut din activitatea de bază operațională de 58.242.115 lei** înregistrând o creștere cu 1315,36% față de buget (4.115.000 lei) și o creștere în valoare absolută de 65.931.881 lei față de realizatul anului 2020 (pierdere de 7.689.766 lei), ca urmare deschiderii unităților de cazare și alimentație publică cu o lună mai devreme față de aceeași perioadă a anului 2020, închirierii de noi active începând cu anul 2021 (Hotel Diana din Eforie Nord- clădire și teren aferent, Restaurant Vraja Mării din Eforie Nord- clădire și teren aferent, complex Măgura din Eforie Sud – clădire, Complex Raluca-Orion din Venus- clădire și teren aferent, Restaurant Pelican din Saturn – clădire și teren aferent, Restaurant Sulina – clădire și teren aferent, Depozit alimente și depozit materiale din cadrul Grupului Gospodăresc Saturn, Spațiu comercial tip depozit în incinta Spălătoriei Mangalia) și câștigurilor din evaluarea la valoarea justă a activelor clasificate ca investiții imobiliare (69.370.660 lei la 31.12.2021 față de 541.022 lei la 31.12.2020).

În ceea ce privește **profitul brut din activitatea financiară de 2.794.458 lei**, la 31 decembrie 2021 societatea înregistrează o creștere în valoare absolută de 3.074.458 lei față de buget (pierdere de 280.000 lei) și o creștere procentuală cu 220,13% față de realizatul la 31 decembrie 2020, creștere datorată în principal veniturilor din preluarea activului net de repartizat și a capitalului social al societății Balneoterapia Saturn SRL, urmare a dizolvării acesteia, al cărei unic asociat era THR Marea Neagră SA..Rezultatul a fost influențat de reducerea depozitelor bancare, fapt care a condus la venituri din dobânzi mai mici (179.168,65 lei la 31.12.2021 față de 701.058,13 lei la 31.12.2020), precum și de neacordarea bonificației pentru plata integrală a taxelor și impozitelor locale la primăria Mangalia (0 lei la 31.12.2021 față de 102.163 lei la 31.12.2020).

Cu privire la **profitul brut din vânzarea de active**, la 31.12.2021 se înregistrează o valoare de **417.053 lei**, cu o realizare față de buget de 8,43% și față de realizatul anului 2020 de 3,08% și este datorată definitivării vânzării Hotelului Meteor din Eforie Sud și vânzării unui teren de 1038 mp din sat Vacanta Dunarea.

Concluzionând, la finele anului 2021, T.H.R. Marea Neagră S.A. a înregistrat un PROFIT BRUT în valoare de 61.453.625 lei, și un PROFIT NET, determinat după deducerea impozitului pe profit curent, amânat și a celui specific calculate, potrivit reglementărilor legale, în cuantum de 51.128.844 lei.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

3.ASIGURAREA RESURSELOR FINANCIARE, ONORAREA OBLIGAȚIILOR DE PLATĂ

În cursul anului 2021, societatea și-a finanțat activitatea prin utilizarea surselor proprii și prin angajarea de credite:

- a unei linii de credit cu BCR în valoare de 5.000.000 lei, linie din care la 31.12.2021 s-a utilizat suma de 1.461.097 lei;
- a patru credite pe termen lung (60 luni) cu Transilvania Leasing și Credit IFN SA în valoare totală de 6.000.000 lei. Creditele au fost aprobate de către Consiliul de Administrație, și ulterior în sesiunea A.G.O.A. numărul 10/14.12.2020, ca surse de finanțare a planului de investiții. Creditele sunt cu rambursare lunară, cu dobândă lunară revizibilă = rata dobânzii de bază ROBOR 6M + o marja fixă de 2,90%/an. Creditele au fost primite în totalitate la semnarea contractelor și până la 31.12.2021 s-a rambursat suma de 601.814 lei. Valoarea de rambursat la 31.12.2021 este de 5.398.186 lei. Creditele au fost garantate cu garanție imobiliară constând în activul Hotel și restaurant Siret (clădire și terenul aferent) și cu câte 3 bilete la ordin fara protest.

În ceea ce privește onorarea obligațiilor de plată, societatea nu înregistrează la data de 31.12.2021 obligații restante în raport cu bugetul statului, instituțiile bancare și alte autorități.

4. ACTIVELE SOCIETĂȚII COMERCIALE

4.1. Principalele capacități de cazare și alimentație publică ale societății, aflate în circuitul turistic în anul 2021, constau în:

Unități de cazare:

- 2 hoteluri de 4*, cu o capacitate totală de 992 locuri de cazare
- 6 hoteluri de 3*, cu o capacitate totală de 2942 locuri de cazare
- 3 hoteluri de 2*, cu o capacitate totală de 922 locuri de cazare

Unități de alimentație publică:

- 2 restaurante de 4*, cu o capacitate totală de 992 locuri
- 5 restaurante de 3*, cu o capacitate totală de 2300 locuri
- 3 restaurante de 2*, cu o capacitate totală de 962 locuri
- 2 baruri de zi de 4* cu o capacitate totală de 120 locuri
- 6 baruri de zi de 3* cu o capacitate totală de 300 locuri
- bar de zi de 2* cu o capacitate totală de 60 locuri

Unitati de agrement:

- 3 aqua park-uri, cu o capacitate totală de 850 locuri



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Unitati de tratament balnear:

- 4 baze de tratament: Complex Bran-Brad-Bega, Hora, Balada și Sirena cu o capacitate totală de 5.350 proceduri pe zi.

În total, societatea a avut în anul 2021 în circuitul turistic 4.856 locuri de cazare și 4254 locuri de alimentație publică.

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. Activele aflate în circuitul turistic dețin certificate de clasificare și autorizații legale de funcționare, îndeplinind cerințele legale pentru categoria de confort respectivă.

O parte dintre active au fost modernizate în ultimii 10 ani, fiind ridicat gradul de confort de la una sau doua stele la trei și patru stele. Lucrările efectuate au fost de anvergură, cuprinzând inclusiv consolidări, astfel că la acestea se înregistrează un grad de uzură mai mic decât vechimea lor.

O particularitate a activității o reprezintă existența în patrimoniu a unor unități productive și auxiliare nefuncționale și altele cu funcționare parțială, care grevează activitatea de bază și rezultatul economic, dat fiind necesarul investițional și lipsa acută a fondurilor, nivelul scăzut al pieței imobiliare și implicit posibilitatea redusă a valorificării activelor aprobate la vânzare prin strategia companiei.

Aceste active generează atât cheltuieli fixe, cât și cheltuieli variabile necesare conservării, cheltuielile fixe de natura impozitelor și taxelor fiind amendate de Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal cu aplicativitate începând cu 01.01.2016.

Pentru optimizarea acestor costuri, s-a prevăzut funcționarea parțială a unor active acolo unde este posibil, cu scopul reducerii volumului de pierderi înregistrat.

În anul 2021 s-a reușit înstrăinarea unuia dintre activele nefuncționale, respectiv Hotelul Meteor din Eforie Nord.

5. EVALUAREA ACTIVITĂȚII DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE

Societatea este într-o permanentă căutare de soluții pentru reducerea costurilor, dar și pentru atragerea de noi clienți. Având în vedere faptul că administrația locală a finalizat investiția de alimentare cu gaz a stațiunilor, societatea a continuat procesul de racordare a centralelor termice la rețeaua de gaze, unele centrale aparținând THR fiind deja racordate, cu impact pozitiv asupra mediului înconjurător precum și a utilizării eficiente a resurselor financiare.

În anul 2021, Societatea a efectuat investiții (lucrari constructii, dotări de natura imobilizărilor corporale) în valoare de 13.019.088 fara TVA, pe care le prezentăm în tabelul de mai jos:

Nr crt	Denumire locatie	Numar contract si explicatii lucrare	Valoare planificata (lei)	Total valoare realizata (lei)	Procent realizat (%)
1	Cleopatra Aqua Park	Decopertare mozaic, turnat beton elicopterizat, demolat beton armat, evacuare moloz, Transport beton + stationare, Montaj pavaj si borduri, Confectionat si montat imprejurire piscina, materiale finisaj nisip cuarțos Cehia + manopera placare 1800 mp, Avans furnizare echipamente, materiale si manopera, Mobilier Bar, piramida luminoasa, robot profesional, pompa maxim III, Balansoare, sisteme de catarare, locuri de joaca exterioare, leagane pentru copii	3,916,850	2.556.113	123,92
	Cleopatra Hotel	Lucrari constructii fatada, Montare alimentare apa calda menajera, Demontare sticla, feronerie, frezare canal garnitura, remediere, inlocuire garnitura, feronerie, balamale, manere, sticla, remontare sticla, recalcat cercevea pt.332 camere, Hidroizolatii 1 strat terasa receptie, Incalzitor electric TITAN 3KW, enconder cartele magnetice, casa marcat		475.559	
	Narcis Hotel	control acces camere, reparatii hidroizolatii si scara incendiu, asfaltare parcare, refacere canalizare, Vanzare cumparare sistem acces hotelier tip Ving Card Flex , codificator RFID, licenta Visionline Basic, service Cable + USB, electric Strike, instalare remote, Casa Marcat,Vertiv Liebert GXT5 1 ph UPS, Lucrari constructii - executie scara exterioara, decopertat/raschetat, Lucrari hidroizolatii, Lucrari camine acces apometre/canalizare		305.125	
	Cleopatra Restaurant	refacere terasa, hidroizolatii, scari intrare si acces piscina, Lucrari constructii, Lucrari etansari piramida, Montaj instalatie aer conditionat Skytek, Servicii cofrat bordura, Vertiv Liebert GXT5 1 ph UPS		240.323	
	Narcis Bufet	reabilitare acoperis terasa, hidroizolatii, scari intrare si acces piscina		29.219	
	Narcis Restaurant	frigider cu doua usi (3 buc)		15.317	
	Narcis-Cleopatra complex	Amenajare Peisagistica + Sistem irigatii		173.261	
	Narcis-Cleopatra complex	Refacere zona parcare adiacente unitati cazare – Lucrari de terasmanet si convor asfaltic		1.058.853	
2	Aida Hotel	Lucrari constructii camere, holuri, bai, instalatii electrice si sanitare, zugraveli, hidroizolatii etc., Servicii arhitectura de interior , executie scara exterioara, decopertat/raschetat, scara faleza, Vanzare si montare usi -112 buc usi interior, 15 seturi extensii usi interior, 2 buc usi interior duble, 6 buc set extensie usi interior duble, extensie sistem telefonie, Lucrari hidroizolatii, Lucrari amenajare spatiu verde, Mobilier camera matrimoniala pentru 14 camere, Mobilier camera twin pentru 34 camere, Mobilier receptie, Mobilier camera pentru 1 camera (completare), Caseta luminoasa (semnalistica exterioara) , Casa Marcat	1,801,000	2.309.627	166,01%
	Aida Restaurant	Lucrari constructii - aplicat rigips prin lipire. Termosistem, coltare, executat pereti rigips, demolat separatoare caramida, parapeti geamuri, elemente lemne cupole, element beton armat deasupra geam, curatat glet, evacuare moloz, Completare tamplarie PVC exterioara, Lucrari la ape pluviale si acoperis, Lucrari camine acces apometre/canalizare, Proiect arhitectura transformare partiala din sala de restaurant in terasa descoperita, Masina spalat vase (2 buc), frigider cu 2 usi profi line 1300 L(2 buc), masina spalat pahare K40 9(1 buc), cuptor pizza profesional (1 buc), frigider cu doua usi (1 buc), Aspirator, aparate aer conditionat Daikin Sensira 24000 BTU (2 buc), Grill+ 2 standuri WOK 2000x700 mm cu hota inclusa (1 buc), plita 1500x700 mm cu hota inclusa, AMFE cu imprimanta fiscala		680.226	
3	Cema Hotel	Tamplarie PVC profil PVC solbanc, hidroizolatie cu interior/exterior, pervaz interior PVC si aluminiu la exterior, Lucrari camine acces apometre/canalizare, Lucrari constructii 12 bai (zidarie, tencuieli, sapa egalizare, sapa de panta, hidroizolatie, glet, gresie, faianta, zugraveli lavabile) lucrari ctii pervaze, raschetat interior exterior parapeti ferestre, Lucrare deviere conducta canalizare	525,000	117.608	54,45%



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Nr crt	Denumire locatie	Numar contract si explicatii lucrare	Valoare planificata (lei)	Total valoare realizata (lei)	Procent realizat (%)
	Cerna Restaurant	Lucrari constructii terasa, servicii proiectare - construire terasa pe structura de lemn, Prestari servicii masuratori topografice si trasare ace constructie propoze terasa Cerna acoperita ce urmeaza a fi amplasata pe terenul aferent imobilului Hotel Cerna, Proiectare, executie instalatie de utilizare gaze, Aragaz electric cu 4 ochiuri, frigider cu doua usi (2 buc), Gratar electric striat		168.232	
4	Hora Hotel	Lucrari "Inlocuire conducte din canal intre statia de pompare Hora si Hotel Hora" si materiale aferente, Completare tamplarie PVC	226,000	178.996	81,87%
	Hora Restaurant	reabilitare instalatii sanitare, paviment exterior, iluminat ambiental, inlocuit usi		6.037	
5	Balada Hotel	lucrari constructii- zugraveli, Confectionare bancheta	1,159,000	193.571	47,87%
	Balada restaurant	Completare dotari		0	
	Balada Aqua Park	Montat gresie, Lucrari la ape pluviale si acoperis, Montaj profil gratar si gratar perimetral, Montare confectie/imprejmuire metalica (gard/porti), Casa marcat		361.187	
6	Sirena Hotel	Completare tamplarie PVC , Lucrari constructii fatade, Montat gresie, Montaj pavaj, borduri, dale, Zugraveli exterioare, Inlocuire, instalare si interconectare sistem telefonie , encoder cartele magnetice	294,400	252.050	103,96%
	Sirena Restaurant	Lucrari constructii , Masina de taiat legume		54.011	
7	Siret Hotel	Lucrari constructii , Conexiune wifi, Lucrari hidroizolatii, AMFE cu imprimanta fiscala	175,000	206.556	118,03%
	Siret Restaurant	achizitie utilaje pe gaz		0	
8	Raluca Hotel	Modernizare bai, zugraveli interioare, amenajari exterioare	204,000	0	0,00%
	Orion Restaurant	Modernizare instalatii electrice si sanitare, dotari restaurant		0	
9	Venus hotel	regularizare inregistrare eronata an 2020 FF24/23.07.2020, Proiect refacere fatade	423,800	71.672	16,91%
	Venus Restaurant	Amenajare vestiare, completare dotari		0	
10	Diana Hotel si salon mic dejun	Montat lifturi, mutat centrala termica, extindere parcare, amenajare exterioara, iluminat ambiental, achizitie utilaje bucatarie, completare dotari-Parapeti beton interventii camine, alei pietonale, panta persoane cu dizabilitati, zugraveli lavabile ext, instalatii pluviale, Executie instalatie de utilizare gaze naturale si manopera + electrovalve si racorduri flexibile, Lucrari centrala termica	425,000	456.547	107,42%
11	Bran hotel	aparate de aer conditionat (10 buc)	478,000	18.620	59,57%
	Bega Hotel	Lucrari constructii		166.427	
	Brad Hotel	Executie camin acces apometru/canalizare		4.043	
	Brad restaurant	Proiect "Amenajare terasa acoperita, imprejmuire teren si organizare teren", Montat borduri si pavaj, Bransament apa racord canalizare terasa, Lucrari amenajare terasa		95.631	
	Bega Restaurant	Reabilitare instalatie scurgere, completare dotari		0	
12	Vraja Marii hotel	Zugraveli interioare (1 start) camere, holuri 2997,69 mp, placare rigips-gol usa intrare camera 36 camere, montare usi 68 buc usi interior	143,500	147.284	102,64%
13	Baze tratament	reabilitare cabinete, completare mobilier si dotari	202,000	0	0,00%
14	Aida priza apa de mare	Realizat o noua priza apa de mare	60,000	0	0,00%
15	Administrativ CT	modificari in vederea functionarii pe gaz Proiectare, executie instalatie de utilizare gaze	120,000	57,800	389,49%
	Hora CT	modificari in vederea functionarii pe gaz Tarif racordare la sistemul de distributie a gazelor naturale (bransament) si punere in functiune, Proiectare, executie instalatie utilizare gaze		55,382	
	Sirena CT	modificari in vederea functionarii pe gaz Tarif racordare la sistemul de distributie a gazelor naturale (bransament) si punere in functiune, Proiectare, executie instalatie de utilizare gaze		36,627	

Nr crt	Denumire locatie	Numar contract si explicatii lucrare	Valoare planificata (lei)	Total valoare realizata (lei)	Procent realizat (%)
	Spalatorie CT	modificari in vederea functionarii pe gaz Proiectare, executie instalatie de utilizare gaze		28,500	
	Cerna CT	Proiectare, executie instalatie de utilizare gaze (FF170/28.06.2021)		9,000	
	Cleopatra CT	modificari in vederea functionarii pe gaz Tarif racordare la sistemul de distributie a gazelor naturale (bransament) si punere in functiune, Proiectare, executie instalatie utilizare gaze, Executie lucrari instalatii si alimentare cu apa calda menajera, Zugraveli exterioare		280,077	
16	Spalatorie	Achizite masina spalat, reparat calandru	225,000	0	0.00%
17	Parc Auto	Achizitie autoutilitara cu bena, 3 masini leasing	150,000	76,076	50.72%
18	hotel Siret, Balada, Mures, Aida, Hora, Sediul Adm	Refacere zona parcare adiacente unitati cazare - Lucrari de terasament si covor asfaltic	600,000	734.235	128,93%
	Hoteluri Prahova, Mures, Tosca, Bega, Aida, Brad, Sirena, Siret, Cerna, Hora, Vraja Marii, Balada	Documentatie tehnica "Lucrari de intretinere imbracaminti rutiere si inlocuire borduri de incadrare parcarilor si alei acces hotel"		39,347	
19	Hoteluri Cleopatra, Balada, Hora, Narcis, Aida, Siret	Control acces parcarilor-instalare bariere acces parcare- sistem de parcare si instalare la Hotel Cleopatra, H Balada, H Hora, H Narcis, H Aida, H Siret	280,000	641,638	229.16%
20	Unitati THR	Sistem supraveghere video	120,000	0	0,00%
21	Aida hotel	Instalare control acces Montaj sistem acces hotelier tip Vingard Flex , codificator RFID complet, licenta SW Visionline Basic	300,000	228,348	106.31%
	Siret hotel	Instalare control acces Sistem acces hotelier tip Vingard Flex 153 camere - materiale VC Flex Broasca usa dreapta 77 buc si usa stanga 76 buc		90,574	
22	Unitati THR	Achizitii hardware si software 56 licente Microsoft Windows 10 Pro, Server Refurbished HP , Sistem operare Server, Licenta Oracle Hospitality + licenta Oracle Hospitality Opera Lite H Aida, interfata Opera Oracle Hospitality Key services system Vingard 6 hoteluri (H Sirena, H Cleopatra, H Bran-Brad, H Narcis, H Aida, H Siret), Servicii creatie proiectare implementare site THR	150,000	201,998	134.67%
23	TOSCA hotel	Lucrari ctii zugraveli lavabile camere si bai	1,500,000	119.936	5,16%
	Sediul administrativ	Completare tamplarie PVC , Usi 12 buc, manere, butuci, broaste, Smartphone Galaxy , Firma luminoasa		33.783	
	Plaja sector 1 Saturn	Servicii proiectare "Amenajare plaja cu umbrele, sezlonguri, cosuri de gunoi, cabine de schimb, beach bar (SC=20 mp), constructii cu caracter provizoriu pe perioada de valabilitate a contractului de inchiriere nr.2309/2018 amplasat sector plaja Saturn, subsector 13, Lucrari constructii beach bar , Lucrari sanitare si electrice, Blat + manopera taiat blat + cantuit + transport		31.758	
	Depozit materiale	Fry Top Electric Otel Inoxidabil		7.869	
	GGs-Carmangerie	Lucrari camine acces apometre/canalizare		4.043	
		Total investitii fara TVA	13.478.550	13.019.088	96,59%

In plus, au fost achizitionate și obiecte de inventar in valoare de 1.944.542 Ron (mobilier, inventar moale, televizoare, telefoane, dotari restaurante, s.a.m.d).

De asemenea au fost inregistrate si activele preluate in cadrul procesului de radiere al Balneoterapia S.R.L – in suma de 1.372.003 Ron.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Pentru finanțarea investițiilor s-au utilizat următoarele surse

- Credit în valoare de 6.000.000 lei de la Transilvania Leasing și Credit IFN SA
- Surse proprii de finanțare

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

Litigii cu privire la proprietatea asupra **construcțiilor** aparținând T.H.R. Marea Neagră S.A. :

- Agenția PTTR Ag. Voiaj Saturn în contradictoriu cu CN Poșta Română.

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 2021, respectiv 31.12.2021, la închiderea Bursei de Valori, acțiunile THR Marea Neagră SA erau cotate la o valoare maximă de 0,1770 lei/acțiune, față de 0,1285 lei/acțiune la 30.12.2020.

7.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani

Pentru anul 2018, Adunarea Generală a Acționarilor a decis repartizarea profitului net pentru constituirea rezervelor legale, a surselor proprii de finanțare și dividende în valoare de **9.823.215 lei**.

Pentru anul 2019, Adunarea Generală a Acționarilor din aprilie 2020, a decis repartizarea profitului net pentru constituirea rezervelor legale, a surselor proprii de finanțare și dividende în valoare de **3.184.224,66 lei**.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Tot pentru anul 2019, Adunarea Generală a Acționarilor din octombrie 2020, a decis repartizarea din contul *Alte rezerve* existente în sold la 31.12.2019, pe dividende, a sumei de **10.368.152,77 lei**.

Pentru anul 2020, Adunarea Generală a Acționarilor din aprilie 2021, a decis repartizarea profitului net pentru constituirea rezervelor legale, a surselor proprii de finanțare și dividende în valoare de **4.032.059,40 lei**.

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

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.

În data de 05.10.2020, cu majoritatea prevăzută de lege, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor societății THR Marea Neagră SA hotărăște schimbarea destinației programului de răscumpărare aprobată prin AGEA nr. 1 din 22.10.2019, în „*reducerea capitalului prin anularea acțiunilor proprii*”, fapt concretizat la sfârșitul lunii februarie 2021, când se înregistrează la ONRC noul capital social de 57.600.848,70 lei.

7.4. 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.

7.5. 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 anului 2021.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

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

Pana la data de 01.11.2021, societatea a fost administrată în sistem unitar, administrarea fiind asigurată de un Consiliu de Administrație alcătuit din:

- Frățilă Constantin- Președinte
- Răduță Gib Tony Cristian - Vicepreședinte
- Vereș Diana - membru
- Mailat Dinu Șerban – membru
- Marin Șerban Valentin – membru

În data de 01.11.2021, a încetat mandatul de administrator al domnului Raduta Gib Tony Cristian, ca urmare a renunțării la mandat.

A fost numit domnul Carapiti Dumitru în funcția de administrator provizoriu, pentru un mandat cuprins între data de 02.11.2021 și data întrunirii Adunării Generale a Acționarilor.

A fost aleasă d-na Vereș Diana în funcția de Vicepreședinte al Consiliului de Administrație al societății, începând cu data de 05.11.2021.

Consiliul de Administrație s-a întrunit periodic în ședințe, potrivit prevederilor Legii 31/1990 republicată și în conformitate cu prevederile Actului constitutiv.

Conducerea executivă a societății a fost reprezentată de:

- Mihai Zamfir – Director General
- Rosu Bogdan Nicolae – Director General Adjunct

Toate eforturile Consiliului de Administrație cât și ale Directorilor au fost orientate spre îndeplinirea misiunii societății de a asigura servicii de calitate, cu ajutorul unui personal calificat, obiectivul prioritar fiind dezvoltarea bazei tehnico-materiale, reabilitarea și modernizarea celei existente, printr-un program coerent și consecvent de investiții, în condițiile unei reale protecții a mediului înconjurător.

Consiliul de Administrație prin conducerea sa executivă a urmărit realizarea programului de activitate propus pentru semestrul I 2021, execuția bugetului de venituri și cheltuieli lunar și a programului de investiții și reparații aprobat.

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

Nu este cazul.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

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

Nu este cazul.

c) *lista persoanelor afiliate societății comerciale:*

Persoanele afiliate societății THR Marea Neagră SA sunt:

- S.I.F. Transilvania S.A., societate ce deține la 30.06.2021, 78,11 % din acțiunile emise de T.H.R. Marea Neagră S.A.;
- 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.

Unul din produsele cu potențial mare de creștere în viitor este turismul balnear. Unitățile societății sunt situate în stațiuni cu factori naturali de cură. Societatea a identificat această oportunitate și a obținut licențe de exploatare a acestor resurse naturale, extinzându-și capacitatea bazelor de tratament, astfel încât să poată face față cererii de astfel de servicii.

Acest segment al turismului balnear asigură diminuarea efectelor sezonality activității turistice și ajută la atragerea de turiști și din străinătate.

O altă direcție de dezvoltare este turismul de agrement, care constituie o prioritate pentru companie. O preocupare majoră a societății o reprezintă extinderea canalelor de distribuție. Societatea este într-o continuă căutare de noi clienți, și consolidarea relațiilor de piață cu clienții actuali.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 vărsat : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

10. 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 creșterea vânzărilor prin dezvoltarea compartimentului de vânzări, identificarea de noi clienți și fidelizarea clienților tradiționali. De asemenea, s-a avut în vedere îmbunătățirea politicii de promovare a produselor turistice, prin lansarea de oferte speciale și oferte customizate pentru categorii specifice de turiști.

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.

Consiliul de Administrație are numit un comitet de audit format din dna Vereș Diana, dl.Mailat Dinu Serban și dl Șerban Valentin.

Atribuțiile Consiliului de Administrație sunt clar stabilite, fiind prevăzute în Noul Act Constitutiv al societății aprobat în AGEA din 11.08.2020 și în contractele de mandat încheiate cu societatea.

În anul 2021, în cadrul societății a existat un sistem de control intern, pentru principalele activități fiind stabilite proceduri de lucru. Controlul intern se asigură la toate nivelele, în cadrul societății fiind organizat un Birou de control financiar intern și de gestiune.

Societatea a aderat la un Cod de Guvernanță Corporativă, întocmind anual Declarația de conformitate prevăzută de CGC.

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

Societatea înregistrează la data de 31.12.2021 un capital social în valoare 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.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

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.

În februarie 2021, s-a definitivat acțiunea de reducere a capitalului social cu 294.145 lei prin anularea acțiunilor proprii, realizându-se înscrierea mențiunilor la Oficiul Național al Registrului Comerțului, astfel că la 31.12.2021, capitalul și structura acționarilor, preluată de pe site-ul BVB, era următoarea:

Acționari	Procent(%)	Număr acțiuni	Valoare capital (lei)
SIF Transilvania S.A.	78,1100%	449.920.140	44.992.014,00
Statul Român prin Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri	0,2769%	1.595.223	159.522,30
Alte Persoane juridice	3,7840%	21.796.072	2.179.607,20
Persoane fizice	17,8291%	102.697.052	10.269.705,20
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.

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.

Ședințele adunărilor generale ale acționarilor se desfășoară astfel:

- se verifică lista de prezență a acționarilor, capitalul social pe care îl reprezintă fiecare și constatarea îndeplinirii cerințelor legale și a prevederilor Actului Constitutiv pentru ținerea adunării generale;

- se prezintă punctele de pe ordinea de zi a convocatorului și se supun la vot;

- hotărârile AGA se iau prin vot deschis, cu excepția numirii membrilor Consiliul de Administrație și auditorului financiar pentru care este obligatoriu votul secret;

- se verifică rezultatul voturilor și se consemnează în procesul verbal al ședinței.



TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, 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 : 57.600.848,70 lei

www.thrmareaneagra.ro

Acționarii au drepturi nepatrimoniale (dreptul de a participa la adunările generale ale acționarilor, dreptul de vot, dreptul de informare) și drepturi patrimoniale (dreptul la dividende și dreptul de a înstrăina acțiunile).

11. Concluzii și propunere de repartizare a profitului societății

În anul 2021 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.

Față de cele prezentate, Consiliul de Administrație propune spre aprobare :

1. Acoperirea pierderii din anii precedenți în sumă de 5.119.339,53 lei cu surplusul realizat din rezerve din reevaluare.

2. Repartizarea profitului net în valoare de 51.128.844,24 lei :

- **La rezerva legală conform art. 183 din Legea 31/1990 a societăților comerciale, republicată :** **3.072.681,00 lei**
- **Repartizarea la alte rezerve-surse proprii de finanțare constituite din profit** **48.056.163,24 lei**

Consiliul de Administrație prin Presedinte
Dna Mihaela Ichim

