



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

Raportul Consiliului de Administrație al THR Marea Neagră SA afereent situațiilor financiare individuale NEAUDITATE întocmite pentru anul 2022

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 Bucuresti**

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 judecătorești delegat la Oficiul Registrului Comerțului Constanța numărul



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

10.687/24.01.2005, iar în cursul anului 2010, societatea și-a mutat sediul social în Mangalia, Str. Lavrion nr. 29, jud. Constanța.

THR Marea Neagră SA are ca formă de administrare sistemul unitar, administrarea societății fiind realizată în anul 2022 de către un Consiliu de Administrație.

c) Descrierea fuziunilor și reorganizărilor semnificative

În anul 2022, nu au avut loc fuziuni sau reorganizări judiciare.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În anul 2022 societatea a achiziționat un Beach-Bar situat pe plaja orașului Eforie Nord, în imediata vecinătate a complexului Vraja Marii care aparține THR.

1.1.1.Elemente de evaluare generală:

- a) Venituri totale: **70.808.895 lei**
- b) Costuri totale: **75.524.395** (mai puțin impozitul pe profit curent, amânat și impozitul specific, în valoare totală de **1.652.202 lei**);
- c) Profit/Pierdere brut/a : **(4.715.500) lei**
- d) Cifra de afaceri: **45.383.547 lei**
- e) Disponibil în cont: **382.174 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.

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-



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 anul 2022, THR Marea Neagra SA a exploatat în administrare directă un număr de 4.648 locuri de cazare și 2.745 locuri de alimentație publică, localizate în stațiunile turistice de pe litoralul românesc al Mării Negre în unități clasificate la categoria 4*, 3* și 2*, conform certificatelor de clasificare în vigoare la data prezentului contract.

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

Un canal important de distribuție îl reprezintă vânzarea online prin intermediul site-urilor specializate, doar o mică parte reprezentând vanzarile pe cont propriu, serviciile de cazare fiind valorificate în cea mai mare proporție de tour-operatori.

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 THR 31.12.2022	Realizat 31.12.2022	Realizat 31.12.2021	Indice realizat 31.12.2022/ BVC 31.12.2022	Indice realizat 31.12.2022/ realizat 31.12.2021	Ponderi în total venituri (%)		Ponderi în total cifra afaceri (%)	
						31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Venituri totale	55.327.726	70.808.895	120.473.334	127,98%	58,78%				
Cifra Afaceri total, din care:	55.183.226	45.383.547	45.893.102	82,24%	98,89%	64,09%	38,09%		
- Cazare	31.758.100	19.482.655	25.328.182	61,35%	76,92%	27,51%	21,02%	42,93%	55,19%
- Masa	15.171.900	8.195.021	12.261.524	54,01%	66,84%	11,57%	10,18%	18,06%	26,72%
- Chirii	6.503.226	8.048.579	5.422.965	123,76%	148,42%	11,37%	4,50%	17,73%	11,82%
-Alte venituri	1.750.000	9.657.291	2.880.431	551,85%	335,27%	13,64%	2,39%	21,28%	6,28%

În cadrul veniturilor totale ale anului 2022, **cifra de afaceri** însumează **45.383.547 lei**, ceea ce reprezintă o **reducere cu 1.11%** față de cifra de afaceri a anului precedent (45.893.102 lei) și o **reducere cu 17,76%** față de bugetul aprobat pentru anul 2022.

Veniturile ce compun cifra de afaceri în anul 2022 au fost realizate din desfășurarea următoarelor activități:

- Cazare
- Alimentație publică
- Chirii active



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

- 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 în procent de 42,93%.

Veniturile din alimentație publică reprezintă 18,06% din cifra de afaceri, veniturile din chirii active înregistrează o pondere de 17,73%.

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 9.657.291 lei, adică o pondere de 21,28%, pondere dată de veniturile din servicii de masă prestate de terți, în suma de 8.349.320 lei.

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

Sistematizarea activităților prin introducerea în exploatare a următoarelor:

- sistemul de management hotelier Oracle Opera;
- sistemul de control acces Vostio oferit de Assa Abloy;
- sistemul cloud-based de management integrat al rezervărilor oferit de D-EDGE (booking engine, channel manager, site web, soluție de plată).

Coroborate, toate aceste implementări au dat startul unei noi perioade din existența societății noastre, în care dependența de agențiile touroperatoare va fi mult redusă iar ponderea camerelor vândute prin intermediul canalelor proprii va crește semnificativ.

Un accent deosebit a fost pus de asemenea, în perioada referită, pe înlocuirea sistemelor și echipamentelor informatice, uzate moral și fizic, utilizate în spațiile de lucru ale THR Marea Neagră SA, cu sisteme și echipamente moderne, adaptate sarcinilor de lucru.

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-mediu-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.



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

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 pentru activitatea operațională (alimentație publică) 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 baza contractelor de prestări servicii turistice încheiate cu agențiile de turism, vânzărilor on-line precum și prin turiștii individuali sosiți pe cont propriu.

În anul 2022, comparativ cu realizările anului precedent, circulația turistică se prezintă astfel:

- *Zile-turist*

Explicatii	TOTAL
Realizat in anul 2022	243.039
Realizat in anul 2021	275.127
Procent Realizat 2022/ Realizat 2021	88,34%

Așa cum se poate observa, în anul 2022 s-a realizat o circulație turistică de 243.039 zile-turist, reprezentând o scădere față de anul 2021 cu 11,66%.

În cifre brute, diferențele sunt justificate prin lipsa contractului cu Casa Nationala de Pensii și prin faptul că procesul de deschidere al hotelurilor noastre a început în data de 12.06.2022.

1.1.5.Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a) Referitor la resursele umane în anul 2022, comparativ cu anul 2020, evoluția este următoarea:

Nr crt.	Indicator	Nr. la 31.12.2022	Nr. mediu în 2022	Nr. mediu in 2021
A	Nr personal permanent din care:	39	39	85



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

	a) Personal Tesa	25	25	34
	b) Personal Operativ	14	14	51
B	Nr personal sezonier	37	156	187
	Total personal	76	195	272

Față de anul 2021, în anul 2022 se constată scaderea numărului mediu de personal sezonier cu 66,78% pe fondul diminuării numărului de angajări, pe fondul deschiderii mai târziu a unităților de cazare și alimentație publică, precum și pe fondul prestării serviciilor de masă de către persoane juridice (cum ar fi cazul restaurantelor Cleopatra-Narcis, Aida și Brad).

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

Nr. crt.	Indicator	2022	2021	Indice 2022/2021 (%)
1	Cheltuieli salarii brute (mai puțin salariile membrilor Consiliului de Administrație și a directorilor cu mandat) (lei)	14.433.114	13.315.651	108,39%
2	Număr mediu salariați	195	272	71,69%
3	Cifra de afaceri (lei)	44.975.280	45.893.102	98,00%
4	Productivitatea muncii (lei/angajat)	230.642,46	168.724,64	136,70%
5	Salariul mediu brut lunar realizat (lei)	6.159,47	4.077,60	151,06%
6	Salariu mediu brut pe economie (lei)	6.095,00	5.380,00	113,29%
7	Salariu minim brut pe economie (lei)	2.550,00	2.300,00	110,87%

Cheltuielile cu salariile brute, au crescut cu 8,39% pe seama creșterii nivelului salarial pentru angajații sezonieri și pe seama acordării de tichete de masă și personalului sezonier.

În ceea ce privește eficiența utilizării resurselor umane comensurată prin productivitatea muncii, aceasta înregistrează în anul 2022 o creștere față de anul 2021 cu 36,70%.

Față de nivelul salariului mediu brut pe economie de 6.095 lei, nivelul salariului mediu brut înregistrat pe societate este de 6.159,47 lei, fiind mai mare cu 1,06%.

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



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 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 2022 societatea nu s-a confruntat cu litigii generate de nerespectare a reglementărilor legale de mediu.

2. SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

În anul 2022, T.H.R. Marea Neagră S.A. a avut organizată contabilitatea conform OMF 881/2012 și OMF 2844/2016 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele internaționale de raportare financiară.

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

2.1.SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE

Situația în dinamică a principalelor posturi de activ la 31.12.2022, prin comparație cu elementele similare din anii 2021 și 2020, se prezintă astfel:

ACTIV	Valoarea la 31.12.2022 (lei)	Valoarea la 31.12.2021 (lei)	Valoarea la 31.12.2020 (lei)	Variatia 31.12.2022/ 31.12.2021 (%)	Pondere 31.12.2022 in total active (%)
TOTAL ACTIV	418.114.063	410.878.723	260.525.749	101,76%	
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	397.105.899	395.660.606	210.005.707	100,37%	94,98%
Imobilizari corporale	168.635.905	260.830.891	183.390.733	64,65%	40,33%
Imobilizari necorporale	1.745.500	650.675	630.963	268,26%	0,42%
Investitii imobiliare	226.627.035	134.089.147	25.513.673	169,01%	54,20%
Imobilizari financiare	0	0	2.000		0,00%
Creante immobilizate	97.459	89.893	468.339	108,42%	0,02%
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	21.008.164	15.218.117	50.520.042	138,05%	5,02%
Stocuri	2.166.600	728.650	845.862	297,34%	0,52%
Creante comerciale	2.493.643	734.805	501.269	339,36%	0,60%
Alte creante	4.860.757	3.131.456	3.658.848	155,22%	1,16%
Disponibilitati banesti	382.174	10.468.441	20.578.222	3,65%	0,09%
Active clasificate ca detinute pentru vanzare	10.711.842	85.916	24.858.415	12467,81%	2,56%



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 înregistrate în avans	393.148	68.848	77.425	571,04%	0,09%
----------------------------------	---------	--------	--------	---------	--------------

În cadrul activelor societății ponderea cea mai mare o au **ACTIVELE IMOBILIZATE (94,98%)**.

La data de 31.12.2022, imobilizările corporale, care reprezintă 40,33% din total active, înregistrează o **scadere cu 35,35%** față de 31.12.2021. **Scaderea** este datorată în principal:

- reclassificării unor active (clădire și terenuri aferente) din imobilizări corporale în investiții imobiliare urmând noii strategii de dezvoltare și restructurare aprobată în AGA din noiembrie 2022 (Complex Sirena, Complex Siret, Complex BBB, Complex Aida, restaurant Prahova);
- diferențelor din reevaluarea clădirilor și terenurilor diminuate cu valoarea amortizării;
- amortizării înregistrate în anul 2022;

La data de 31.12.2022, la imobilizări necorporale, care reprezintă 0,42% din total active, constatăm o **creștere cu 168,26%** față de 31.12.2021, datorată în principal implementării sistemului de management hotelier Oracle Opera; sistemului de control acces Vostio oferit de Assa Abloy; sistemului cloud-based de management integrat al rezervărilor oferit de D-EDGE (booking engine, channel manager, site web, soluție de plată).

La indicatorul **Investiții imobiliare care reprezintă 54,20% din total active,** constatăm o creștere cu 69,01% față de 31.12.2021, pe seama, în principal, a :

- intrărilor urmând reclassificării unor active (clădire și terenuri aferente din imobilizări corporale (Complex Sirena, Complex Siret, Complex BBB, Complex Aida, Restaurant Prahova) în suma de 87.084.800 lei;
- diferențelor din reevaluarea pentru stabilirea valorii juste la 31.12.2022 în suma netă de 5.453.087 lei.

Creanțele immobilizate care reprezintă 0,02% din total active, cunosc o creștere cu 8,42% față de 31.12.2021 datorată unor sume puse la dispoziția BEJ Grasu Iulian în litigiile cu Ene Mioara Daniela, angajata THR Marea Neagra SA.

La **ACTIVELE CIRCULANTE, care reprezintă 5,02%** din totalul activelor societății, se constată o **creștere** pe total față de nivelul realizat la 31.12.2021 cu 38,05%, creștere care se datorează în principal:

- Creșterii soldului stocurilor de materiale de natura obiectelor de inventar urmând modificării la darea în folosință a lor, a politicii de trecere pe cheltuielă, esalonat pe 3 ani de zile de la data achiziției;
- Creșterii valorii activelor clasificate ca deținute pentru vânzare cu activele reclassificate din imobilizări corporale (Grup Gospodaresc Jupiter, Grup Gospodaresc Eforie Nord și Ateleiere, teren sera Flori Callatis) urmând aceleiași strategii de dezvoltare aprobată în AGA din 29.11.2022;
- Creșterii altor creanțe pe seama TVA-ului de recuperat și a TVA-ului aferent facturilor furnizorilor cu TVA la încasare, a impozitului pe profit curent de recuperat



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

- Creșterii cheltuielilor în avans pe seama mentenanței la programele informatice (OPERA și D-EDGE);
- Creșterii soldului creanțelor comerciale nete pe seama chiriilor neincasate și pe seama serviciilor turistice prestate de THR

Creșterea ar fi fost mai mare, dar ea este diminuată de reducerea indicatorului “Disponibilități bănești” de la 10.468.441 lei la 31.12.2021 la 382.174 lei la 31.12.2022.

În tabelul de mai jos sunt prezentate creanțele societății la data de 31.12.2022 comparativ cu 31.12.2021:

Nr. Crt.	Creanțe	Creanțe nete la 31.12.2022	Ajustări din deprecieri la 31.12.2021	Creanțe la 31.12.2022	Creanțe nete la 31.12.2021	Variația creanțelor nete 31.12.2022/31.12.2021 (%)
1	Creanțe comerciale	2.493.643	(2.073.866)	4.567.509	734.805	339,36%
2	Debitori diverși și alte creanțe	541.983	0	541.983	123.130	440,17%
	Total active financiare, altele decât numerarul clasificate ca împrumuturi și creanțe	3.035.626	(2.073.866)	5.109.492	857.935	353,83%
4	Creanțe în legătură cu salariații	45.282	0	45.282	27.480	164,78%
3	Alte creanțe față de bugetul statului	3.903.692	(27.472)	3.931.164	2.980.846	130,96%
5	Plăți anticipate (avansuri)	369.800	0	369.800	0	0,00%
	TOTAL	7.354.400	(2.101.338)	9.455.738	3.866.261	190,22%

Creanțele nete ale societății. Înregistrează la 31.12.2022 o creștere cu **19.22%** față de creanțele înregistrate la 31.12.2021. creștere datorată în principal creșterii soldurilor creanțelor comerciale reprezentate de servicii turistice și chirii, creanțelor sociale, debitorilor furnizori, sumelor în curs de lamurire reprezentate de anumite lucrări sau servicii prestate de terți, avansurilor achitate terților pentru servicii ce vor fi definitivitate în 2023.

Creanțele nete ale societății se compun din:

- **creanțe comerciale nete** reprezentate de servicii turistice și alte servicii prestate de THR Marea Neagră terților, în sumă de **2.493.643 lei** (4.567.509 lei brut care au fost ajustate cu suma de 2.073.866 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, etc.); sumele cele mai mari sunt reprezentate de chiriile datorate de către Neptun-Hotels (615.703 lei pentru complex Magura), FBY Impex (98.116 lei pentru complex Capitol), GDM AXIS (56.320 lei hotel Prahova), și de serviciile turistice prestate către Amarino (54.637 lei), BIBI Touring (137.058), Creative Eye (138.590 lei), Iri Travel (347.622 lei), Transilvania Travel (68.949 lei), Travel Brands (77.533 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

- **creanțe la bugetul statului** reprezentate în principal de TVA de recuperat în sumă de 3.049.841 lei. impozit profit curent în sumă de 446.062 lei. TVA nexigibil aferent facturilor furnizorilor în sumă de 381.565 lei;
- **debitori diverși** și alte creanțe în sumă de **541.983 lei** reprezentate în principal din avansuri achitate furnizorilor pentru servicii nefacturate în suma de 256.494 lei. sume în curs de lamurire reprezentate de lucrări și servicii prestate de terți în suma de 162.554 lei și 118.839 lei - Concedii medicale suportate de Casa de Asigurări de Sănătate;
- **creanțe în legătura cu salariații** în suma de **45.282 lei** reprezentând imputații și transport personal.

In anul 2022, posturile de pasiv au avut următoarea evoluție:

PASIV	Valoarea la 31.12.2022 (lei)	Valoarea la 31.12.2021 (lei)	Valoarea la 31.12.2020 (lei)	Variația 31.12.2022/31.12.2021 (%)	Pondere 31.12.2022 în total pasive (%)
TOTAL PASIV	418.114.063	410.878.723	260.525.748	101.76%	
TOTAL CAPITALURI PROPRII	350.120.687	356.150.196	235.747.394	98.31%	83.74%
<i>Capital social subscris și varsat</i>	<i>57.600.849</i>	<i>57.600.849</i>	<i>57.894.994</i>	100.00%	13.78%
<i>Ajustare capital social urmare aplicare IAS 29</i>	<i>85.945.333</i>	<i>85.945.333</i>	<i>85.945.333</i>	100.00%	20.56%
Prime de capital total din care:	1.895.855	1.895.855	1.895.855	100.00%	0.45%
<i>Prime de emisiune și de fuziune</i>	<i>1.895.814</i>	<i>1.895.814</i>	<i>1.895.814</i>	100.00%	0.45%
<i>Prime de capital inflatare urmare aplicare IAS 29</i>	<i>41</i>	<i>41</i>	<i>41</i>	100.00%	0.00%
Rezerve total din care:	72.629.672	24.210.105	20.926.925	300.00%	17.37%
<i>Rezerve legale</i>	<i>9.443.586</i>	<i>6.205.236</i>	<i>6.205.236</i>	152.19%	2.26%
<i>Alte rezerve</i>	<i>62.988.351</i>	<i>14.932.188</i>	<i>14.721.689</i>	421.83%	15.06%
<i>Rezerve inflatare urmare aplicare pentru prima data a IAS 29</i>	<i>16.745.901</i>	<i>16.745.901</i>	<i>16.745.901</i>	100.00%	4.01%
<i>Rezerve legale inflatare urmare aplicare IAS 29</i>	<i>1.280.018</i>	<i>1.280.018</i>	<i>1.280.018</i>	100.00%	0.31%
<i>Alte rezerve inflatare urmare aplicare IAS 29</i>	<i>15.465.883</i>	<i>15.465.883</i>	<i>15.465.883</i>	100.00%	3.70%
Diferente din reevaluare	199.881.304	194.982.160	102.065.653	102.51%	47.81%
Actiuni proprii și pierderi legate de vânzarea/anularea instrum. capitaluri proprii	(4.329)	(4.329)	(299.963)	100,00%	100,00%
<i>Rezultatul reportat cu excepția rezultatului reprotat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS 29</i>	<i>52.842.025</i>	<i>57.241.623</i>	<i>61.420.101</i>	92.31%	12.64%
<i>Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS 29</i>	<i>(102.691.275)</i>	<i>(102.691.275)</i>	<i>(102.691.275)</i>	100.00%	0,00%
Rezultatul exercitiului	(6.367.702)	51.128.844	4.579.520	0,00%	0,00%
Alte elemente de capitaluri proprii	(28.356.945)	(30.904.868)	(12.735.650)	91.76%	0,00%
TOTAL DATORII	67.993.376	54.728.527	24.778.354	124.24%	16.26%
TOTAL DATORII CURENTE	22.694.239	9.959.295	10.618.396	227.87%	5.43%
<i>Imprumuturi pe termen scurt</i>	<i>1.953.587</i>	<i>2.563.056</i>	<i>1.273.484</i>	76.22%	0.47%
<i>Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale</i>	<i>9.218.454</i>	<i>5.896.297</i>	<i>5.740.868</i>	156.34%	2.20%

PASIV	Valoarea la 31.12.2022 (lei)	Valoarea la 31.12.2021 (lei)	Valoarea la 31.12.2020 (lei)	Variatia 31.12.2022/ 31.12.2021 (%)	Pondere 31.12.2022 in total pasive (%)
<i>Datorii comerciale</i>	5.055.136	586.882	2.158.298	861.35%	1.21%
<i>Avansuri si garantii incasate de la clienti</i>	6.238.806	684.803	1.218.188	911.04%	1.49%
<i>Venituri inregistrate in avans</i>	0	0	-699		0.00%
<i>Provizioane</i>	228.257	228.257	228.257	100.00%	0.05%
TOTAL DATORII PE TERMEN MEDIU SI LUNG	45.299.137	44.769.232	14.159.958	101.18%	10.83%
<i>Imprumuturi pe termen lung</i>	3.239.597	4.296.227	0	75.41%	0.77%
<i>Datorii comerciale si alte datorii</i>	143.096	217.504	300.653	65.79%	0.03%
<i>Datorii privind impozitul amanat.</i>	39.985.732	38.564.270	13.151.453	103.69%	9.56%
<i>Provizioane</i>	1.930.712	1.691.231	707.852	114.16%	0.41%

In cadrul elementelor de pasiv, ponderea cea mai mare o au capitalurile proprii (83,74%), capitalul social subscris și vărsat reprezentand 13,78 % din totalul pasivelor societății.

Capitalurile proprii la data de 31.12.2022, cunosc o scadere cu 1,69% față de capitalurile proprii înregistrate la 31.12.2021, datorată creșterilor/reducerilor pe fiecare element de pasiv:

Rezerve legale si alte rezerve, în sumă totală de **72.629.672 lei**, cu o creștere față de anul 2021 (**24.210.105 lei**) cu 200% , creștere datorată repartizării pe alte rezerve a sumei de 48.056.163 lei din profitul net al anului 2022 si a repartizării pe rezerve legale a sumei de 363.404 lei din profitul net al anului 2022.

Diferențe din reevaluarea activelor societății în sumă de **199.881.304 lei**, care față de soldul înregistrat la data de 31.12.2021 (194.982.160 lei) cunoaște o creștere cu **2,51% lei** pe seama reevaluării pentru stabilirea valorii juste la 31.12.2022 a terenurilor și construcțiilor din patrimoniul societății; Reevaluarea a fost efectuată de **PricewaterhouseCoopers Management Consultants S.R.L.**;

Rezultatul reportat în sumă de **52.842.025 lei**. cunoaste pe total o reducere fata de anul 2021 cu suma de **4.399.598 lei**. reducere explicata prin:

-**reducere** prin inregistrarea sumei de **4.053.614 lei** pe Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile reprezentand accesorii datorate Primariei Mangalia urmare controlului fiscal privind impozitele și taxele locale pentru perioada 2008-2012 efectuat in anul 2014;

-**crestere** prin inregistrarea sumei de **62.283 lei** pe surplus realizat din rezerve din reevaluare reprezentand diferente de reevaluare aferente iesirilor de mijloace fixe prin casare in anul 2022 si cu inregistrarea pe Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile in suma de **408.267.15 lei** reprezentand discount acordat touroperatorilor aferent anului 2021

Rezultatul net al exercitiului 2022 în sumă de **(6.367.702) lei** fata de cel al anului 2021 (51.128.844 lei) a cunoscut o scadere in valoare absoluta cu 57.496.546 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

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 31.12.2022, exclusiv provizioanele, comparativ cu 31.12.2021, structurate după natura lor și după exigibilitate, sunt prezentate în tabelul următor:

Datorii	Datorii la 31.12.2022	sub 30 zile	30-90 zile	91-180 zile	181-270 zile	270-365 zile	> 1 an	Datorii la 31.12.2021
Datorii comerciale	3.305.109	3.305.109	0	0	0	0	0	178.525
Datorii către entitățile din grup	0	0	0	0	0	0	0	0
Furnizori de imobilizări	1.750.026	1.750.026	0	0	0	0	0	408.357
Datorii în legătură cu salariații	264.303	264.303	0	0	0	0	0	301.441
Alte datorii	3.616.356	3.267.412	11.414	140.160	39.087	15.187	143.096	3.803.747
Dobânzi de platit	0	0	0	0	0	0	0	0
Total datorii mai puțin impuneri clasificate ca măsurate la cost amortizat	8.935.795	8.586.850	11.414	140.160	39.087	15.187	143.096	4.692.070
Alte impozite și contribuții sociale	45.214.813	5.229.081	0	0	0	0	39.985.732	39.092.341
Dividende de plată	1.479.050	1.479.050	0	0	0	0	0	1.480.542
Avansuri de la clienți	5.011.565	5.011.565	0	0	0	0	0	684.803
TOTAL DATORII	60.641.223	20.306.546	11.414	140.160	39.087	15.187	40.128.828	45.949.756

Datoriile în structură se prezintă astfel:

-datorii comerciale către furnizorii de mărfuri, materiale, prestări servicii, utilități în sumă de **3.305.109 lei**. din care cele mai mari sunt înregistrate către SOLPRIM reprezentând energie electrică, în suma de 1.111.508 lei, către ENEL Energie reprezentând consum gaze în suma de 210.791 lei, către BIT SOFT reprezentând mentenanță program OPERA în suma de 369.535 lei, către D-EDGE SAS în suma de 509.720 lei ;

-datorii către furnizorii de imobilizări din care cea mai mare sumă o reprezintă datoria către AVI COMPACT SRL în suma de 1.266.862 lei reprezentând aparate de aer condiționat (inclusiv montaj), precum și datoria facturată de ALCON SRL în suma de 355.697 lei și neacceptată de THR ;



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

-datoriile în legatură cu salariații în sumă de **264.303 lei** compuse din drepturile salariale aferente lunii decembrie 2022 în sumă de 130.033 lei. salarii neridicate în sumă de 56.606 lei și garanții gestionari în sumă de 77.663 lei;

-alte datorii în sumă de **3.616.356 lei** la 31.12.2022 se compun din garanții de bună execuție furnizori imobilizări (654.705 lei). garanții încasate de la chiriasi în suma de 1.227.241 lei. rate capital leasing financiar Transilvania Leasing și Credit IFN SA (190.623 lei). 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 și contribuții sociale în sumă de **45.214.813 lei** compuse din contribuțiile și impozitele aferente drepturilor salariale ale lunii decembrie 2022 în suma de **265.170 lei**. impozitul specific aferent semestrului II 2022 în sumă de **137.151 lei**. impozitul pe profit amanat în suma de **39.985.732 lei** (datorie neexigibilă care urmează a fi recunoscută ca datorie plătită. pe măsura amortizării sau a ieșirii imobilizărilor din patrimoniu) precum și datoria de **4.826.760 lei** reprezentând accesorii datorate Primăriei Mangalia urmare sentinței definitive în dosarul privind controlul efectuat de primărie în anul 2014 privind impozitele locale aferente perioadei 2008-2012.

-dividende de plată aferente perioadei 2015-2020 în suma de 1.479.050 lei ;

-avansuri aferente promisiunilor de vânzare a activelor Restaurant Rapsodia - clădire. teren aferent Hotel Ancora. Grupuri sanitare Meduza și avansuri încasate de la noii chiriasi ai activelor Complex Sirena. Siret. Aida și Bran- Brad-Bega reprezentând rata 1 aferentă chiriei anului 2023.

In afara datoriilor prezentate în tabelele de mai sus. societatea are contractate la bănci 2 credite reprezentate de un credit de tip overdraft obținut în baza contractului de credit cu nr. DCCM 660/177/11 mai 2009 de la Banca Comercială Română prelungit prin Actul Adițional nr. 13 din data de 28 noiembrie 2022 până la 28 noiembrie 2023 al cărui plafon este de 5.000.000 lei și din care s-a consumat la data de 31.12.2022 suma de 853.643 lei și 4 credite pentru investiții contractate cu Transilvania Leasing și Credit IFNS SA în suma totală de 6.000.000 lei pe o perioadă de 5 ani. din care a mai rămas de rambursat suma de 4.339.541 lei.

Structura în funcție de momentul exigibilității. se prezintă astfel:

Denumirea contului	Datorii la 31.12.2022	sub 30 zile	30-90 zile	91-180 zile	181-270 zile	270-365 zile	> 1 an
Credite investiții Transilvania Leasing	4.339.541	86.390	178.940	270.255	277.814	286.546	3.239.597
Linie de credit BCR	853.643	0	0	0	853.643	0	0
Total împrumuturi	5.193.184	86.390	178.940	270.255	1.131.457	286.546	3.239.597

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



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

Componența acestora este prezentată în tabelul următor:

Nr. Crt	Explicatie	31.12.2022	Creare provizion pana la 31.12.2022	Anulare provizion pana la 31.12.2022	31 decembrie 2021
1	Provizioane pentru litigii total din care:	1.930.712	310.711	71.230	1.691.231
	<i>Carja Vasile - Dosar nr.3093/118/2016 - pretentii cval imbunatatirilor aduse vilei Flora inainte de restituirea acesteia catre THR</i>	1.453.478	0		1.453.478
	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	3.570			3.570
	<i>Primaria orasului Eforie - impozite si accesorii calculate suplimentar urmare control fiscal, contestate de THR</i>	9.469			9.469
	<i>Monica Saturn - Dosar nr.3208/254/2019 - lipsa folosinta spatiu ce adaposteste pompa de apa de mare (Bufet Aida)</i>	41.200			41.200
	<i>Alcon SRL - Dosar nr.8002/118/2020 - Penalitati facturi</i>	99.101			99.101
	<i>Litigii de munca cu fosti salariatii</i>	323.894	310.711	71.230	84.413
2	Provizioane pentru beneficiile angajatilor total din care:	228.257	0	0	228.257
	<i>Provizioane pentru drepturi de pensionare</i>	55.878			55.878
	<i>Provizioane pentru Concedii Odihna neefectuate</i>	172.379			172.379
	TOTAL PROVIZIOANE	2.158.969	310.711	71.230	1.919.488

Societatea nu are asumate obligații pentru planuri de pensii, altele decât cele de stat prevăzute de Legea nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice, cu modificările și completările ulterioare. În contractul colectiv de muncă încheiat pentru anul 2022, se prevede acordarea unei prime de pensionare la nivelul unui salariu brut.

În anul 2022, s-au constituit următoarele provizioane:



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

-provizion pentru litigii de munca în suma de 310.711 lei reprezentând: drepturi salariale brute an 2022 în suma de 140.941 lei– Hagi Dumitru – dosar 7269/118/2021. drepturi salariale brute an 2022 în suma de 30.845 lei– Ciocan Adrian – dosar 9635/118/2021. drepturi salariale brute an 2022 în suma de 52.148 lei – Cociuban Georgiana – dosar 8238/118/2021 și drepturi salariale brute an 2022 în suma de 86

2.2.SITUATIA REZULTATULUI GLOBAL

Veniturile și cheltuielile realizate în anul 2022, în raport cu prevederile BVC 2021 și față de realizările anului 2021, se prezintă astfel:

Indicatori	BVC THR 31.12.2022	Realizat 31.12.2022	Realizat 31.12.2021	Indice realizat 31.12.2022/ BVC 31.12.2022	Indice realizat 31.12.2022/ realizat 31.12.2021
Venituri din exploatare total din care:	55.243.726	70.550.537	117.460.954	127,71%	60,06%
<i>Activitatea de cazare</i>	<i>31.758.100</i>	<i>19.482.655</i>	<i>25.328.182</i>	61,35%	76,92%
<i>Activitatea de alimentatie publica</i>	<i>15.171.900</i>	<i>8.195.021</i>	<i>12.261.524</i>	54,01%	66,84%
<i>Venituri servicii masa prestate terti</i>	<i>0</i>	<i>8.349.320</i>	<i>0</i>	-	-
<i>Activitatea de inchiriere</i>	<i>6.503.226</i>	<i>8.048.579</i>	<i>5.422.965</i>	123,76%	148,42%
<i>Alte venituri incluse în cifra de afaceri (parcari, intrare piscina)</i>	<i>1.750.000</i>	<i>1.602.632</i>	<i>1.341.522</i>	91,58%	119,46%
<i>Tratament balnear</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.538.909</i>	-	-
<i>Over comision</i>	<i>0</i>	<i>(294.661)</i>	<i>0</i>	-	-
<i>Alte venituri (productia imobilizata, ajustari, amenzi, penalitati, etc)</i>	<i>60.500</i>	<i>348.168</i>	<i>189.474</i>	575,48%	183,75%
<i>Venituri din despagubiri, amenzi și penalitati</i>	<i>0</i>	<i>58.973</i>	<i>10.962</i>	-	537,98%
<i>Venituri din subventii de exploatare</i>	<i>0</i>	<i>14.016</i>	<i>73</i>	-	19200,00%
<i>Venituri din evaluarea la valoarea justa a investitiilor imobiliare și a activelor detinute pentru vanzare</i>	<i>0</i>	<i>24.743.377</i>	<i>70.487.851</i>	-	35,10%
<i>Activitatea de vanzari active</i>	<i>0</i>	<i>2.456</i>	<i>879.491</i>	-	0,28%
Cheltuieli din exploatare total din care:	50.294.139	75.023.868	58.801.786	116,92%	127,59%
<i>Cheltuieli cu marfurile (ct 607 + ct 608)</i>	<i>4.250.000</i>	<i>2.866.290</i>	<i>4.065.219</i>	67,44%	70,51%
<i>Cheltuieli materiale (ct 602+ c604)</i>	<i>1.681.880</i>	<i>2.234.364</i>	<i>1.727.051</i>	132,85%	129,37%
<i>Cheltuieli cu obiectele de inventar (ct 603)</i>	<i>850.000</i>	<i>342.961</i>	<i>1.856.724</i>	40,35%	18,47%
<i>Cheltuieli privind utilitatile (ct 605)</i>	<i>4.450.000</i>	<i>3.287.990</i>	<i>3.313.599</i>	73,89%	99,23%



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

Indicatori	BVC THR 31.12.2022	Realizat 31.12.2022	Realizat 31.12.2021	Indice realizat 31.12.2022/ BVC 31.12.2022	Indice realizat 31.12.2022/ realizat 31.12.2021
<i>Cheltuieli cu prestațiile externe (inclusiv chelt. Colaboratori ct 621)</i>	5.788.564	12.003.688	10.056.202	207,37%	119,37%
<i>Cheltuieli cu servicii masa prestate terti</i>	0	7.172.614	0	-	-
<i>Cheltuieli cu personalul angajat (exclusiv ch.cu colaboratorii ct 621)</i>	16.841.135	16.057.369	14.432.709	95,35%	111,26%
<i>Cheltuieli cu alte impozite și taxe</i>	5.333.560	4.846.075	3.355.379	90,86%	144,43%
<i>Cheltuieli cu amortizarea și deprecierea imobilizărilor</i>	11.000.000	9.684.416	14.142.910	88,04%	68,48%
<i>Alte cheltuieli de exploatare</i>	99.000	17.696.887	5.183.562	17875,64%	341,40%
<i>Venituri din anulare provizioane și ajustare pentru deprecierea privind activitatea de exploatare</i>	0	(1.255.114)	(28.962)	-	4333,71%
<i>Cheltuieli cu imobilizările cedate (casari)</i>	0	86.327	234.954	-	36,74%
<i>Cheltuieli cu imobilizările cedate și active deținute pentru vânzare (exclusiv casari)</i>	0	0	462.438	-	-
Rezultatul din exploatare	4.949.587	(4.473.331)	58.659.168	-	-
<i>Venituri financiare</i>	84.000	258.359	3.012.380	307,57%	8,58%
<i>Cheltuieli financiare</i>	300.000	500.527	217.922	166,84%	229,68%
Rezultatul financiar	-216.000	(242.168)	2.794.458	112,11%	-
VENITURI TOTALE	55.327.726	70.808.895	120.473.334	127,98%	58,78%
CHELTUIELI TOTALE	50.594.139	75.524.395	59.019.708	149,27%	127,96%
REZULTATUL BRUT	4.733.587	(4.715.500)	61.453.625	-99,62%	-7,67%
<i>Cheltuiala cu impozitul pe profit curent</i>	0	120.494	0	-	-
<i>Bonificatia 10%</i>	0	0	0	-	-
<i>Cheltuiala cu impozitul specific</i>	0	271.600	345.464	-	78,62%
<i>Cheltuieli cu impozitul pe profit amanat</i>	0	1.260.108	9.979.317	-	12,63%
<i>Venituri aferente impozitului pe profit amanat</i>	0	0	0	-	-
REZULTATUL NET	4.733.587	(6.367.702)	51.128.844	-	-



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

Veniturile și cheltuielile realizate în anul 2022, pe cele două mari categorii de activități, în raport cu prevederile BVC 2022 și față de realizările anului 2021 se prezintă astfel:

Lei

Indicatori	BVC THR 31.12.2022	Realizat 31.12.2022	Realizat 31.12.2021	Indice realizat 31.12.2022/ BVC 31.12.2022	Indice realizat 31.12.2022/ realizat 31.12.2021
ACTIVITATEA DE BAZA					
Activitatea operationala					
Venituri	55.243.726	70.548.080	116.581.463	127,70%	60,51%
Cheltuieli	50.294.139	74.937.540	58.339.348	149,00%	128,45%
Profit/pierdere brut/a din activitatea operationala	4.949.587	(4.389.460)	58.242.115	-	-
Activitatea financiara					
Venituri	84.000	258.359	3.012.380	307,57%	8,58%
Cheltuieli	300.000	500.527	217.922	166,84%	229,68%
Profit/pierdere brut/a financiar	(216.000)	(242.168)	2.794.458	112,11%	-
Venituri totale din activitatea de baza	55.327.726	70.806.439	119.593.843	127,98%	59,21%
Cheltuieli totale din activitatea de baza	50.594.139	75.438.067	58.557.270	149,10%	128,83%
REZULTAT BRUT DIN ACTIVITATEA DE BAZA	4.733.587	(4.631.628)	61.036.572	-	-
ACTIVITATEA DE VANZARI ACTIVE					
Venituri din vanzari de active	0	2.456	879.491	-	0,28%
Cheltuieli cu activele vandute	0	86.327	462.438	-	18,67%
REZULTAT BRUT DIN VANZAREA DE ACTIVE	0	(83.871)	417.053	-	-
Venituri din exploatare	55.243.726	70.550.537	117.460.954	127,71%	60,06%
Cheltuieli din exploatare	50.294.139	75.023.868	58.801.786	149,17%	127,59%
Profit/Pierdere brut/a din exploatare	4.949.587	(4.473.331)	58.659.168	-	-
TOTAL ACTIVITATE SOCIETATE					
Venituri totale	55.327.726	70.808.895	120.473.334	127,98%	58,78%



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 totale	50.594.139	75.524.395	59.019.708	149,27%	127,96%
PROFIT/PIERDERE BRUT/A TOTAL	4.733.587	(4.715.500)	61.453.625	-	-
Impozit pe profit curent	0	120.494	0	-	-
Impozit specific	0	271.600	345.464	-	78,62%
Cheltuieli cu impozitul pe profit amanat	0	1.260.108	9.979.317	-	12,63%
Rezultatul NET	4.733.587	(6.367.702)	51.128.844	-	-

Veniturile totale la 31.12.2022, în cuantum de **70.808.895 lei** înregistrează o **creștere cu 27,98% față de nivelul bugetat** (55.327.726 lei) și o **scadere cu 41,22%** față de volumul înregistrat în anul precedent **2021** (120.473.334 lei). Aceasta comparație este neconcludentă, având în vedere că veniturile anului 2021 au fost influențate semnificativ de veniturile înregistrate urmare reevaluării pentru stabilirea valorii juste la 31.12.2021 (70.487.851 lei) iar veniturile anului 2022 au fost influențate de veniturile înregistrate urmare reevaluării la 31.12.2022 (24.743.377 lei).

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

- **venituri din cazare** în sumă de 19.482.655 lei, înregistrează o realizare de 61,35% față de prevederile bugetate (31.758.100 lei) și o realizare de 76,92% față de realizatul anului 2021 (25.328.182 lei);

- **venituri din alimentație publică** în sumă de 8.195.021 lei, la care, dacă adăugăm veniturile încasate de la touroperatorii și turiștii individuali pentru servicii masa prestate de terți (8.349.320 lei) ar înregistra o creștere cu 9% față de prevederile bugetate (15.171.900 lei) și o creștere cu 34,93% față de realizatul anului 2021 (12.261.524 lei);

- **venituri din închiriere** în sumă de 8.048.579 lei, înregistrează o creștere cu 23,76% față de buget (6.503.226 lei) și cu 48,42% față de realizatul anului 2021 (5.422.965 lei), creștere datorată noilor active închiriate începând cu anul 2022 (Complex Venus – clădire și teren, Hotel Jupiter - clădire);

- **alte venituri incluse în cifra de afaceri (venituri din vânzarea produselor reziduale, parcări, intrare piscine, închirieri șezlonguri, etc.)** în suma de 1.602.632 lei au înregistrat o scădere 8,42% față de buget (1.750.000 lei) și o creștere cu 19,46% față de realizatul anului 2021 (1.341.522 lei);

- **Venituri din tratament – în 2022 nu s-au înregistrat venituri din tratament, deci nu se poate face comparație cu anul 2021;**

- **Alte venituri** (imputații, cval caiete sarcini participare licitații) în suma de 348.168 lei au înregistrat o creștere cu 475,48% față de buget și cu 83,75% față de realizatul anului 2021, creștere datorată încasării de caiete de sarcini pentru licitațiile organizate în luna decembrie 2022, încasării de cazare personal terțe persoane juridice;



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

- **Venituri financiare (dobânzi depozite)** în sumă de 258.359 lei au înregistrat o creștere cu 207,57% față de buget (84.000 lei) și o reducere cu 91,42% față de realizatul anului 2021 (3.012.380 lei), reducere datorată desființării depozitelor bancare;
- **venituri din vânzări de active** în sumă de 2.456 lei au înregistrat o realizare de 0,28% față de realizatul anului 2021 (879.491 lei).
Cheltuielile totale la 31.12.2022, în cuantum de **75.524.395 lei** (mai puțin cheltuielile cu impozitul pe profit curent, amânat și specific), înregistrează o **creștere cu 49,27%** față de nivelul prevăzut în **BVC** aferent perioadei (50.594.139 lei) și o **creștere cu 27,96%** față de cheltuielile anului 2021 (59.019.708 lei). Ponderea în aceste cheltuieli este deținută de cheltuielile activității operaționale (74.937.540 lei), care au înregistrat o creștere cu 49% față de nivelul bugetat (50.294.139 lei) și cu 28,45% față de cheltuielile anului 2021 (58.339.348 lei).

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

- **cheltuieli cu mărfurile** în sumă de 2.866.290 lei la 31.12.2022 înregistrează o realizare de 67,44% față de nivelul bugetat (4.250.000 lei) și o realizare de 70,51% față de realizatul anului 2021 (4.065.219 lei);
- **cheltuieli cu materialele** în suma de 2.234.364 lei la 31.12.2022 înregistrează o creștere cu 32,85% față de nivelul bugetat (1.681.880 lei) și o creștere cu 32,85% față de realizatul anului 2021 (1.727.051 lei);
- **cheltuieli cu materialele de natura obiectelor de inventar** în sumă de 342.961 lei la 31.12.2022 înregistrează o reducere cu 59,65% față de nivelul bugetat (850.000 lei) și o scădere cu 81,53% față de anul 2021 (1.856.724 lei), reducere datorată schimbării politicii de trecere pe cheltuielile la darea în folosință, și anume esalonat, pe baza de scadență pe o perioadă de 3 ani de la data dării în folosință;
- **cheltuieli cu utilitățile** (apă-canal, energie electrică și gaze) în sumă de 3.287.990 lei la 31.12.2022, au înregistrat o reducere cu 26,11% față de BVC (4.450.000 lei) și o reducere cu 0,77% față de realizatul la 31.12.2021 (3.319.599 lei);
- **cheltuieli cu prestațiile externe** în sumă de 19.176.302 lei (inclusiv cheltuielile cu serviciile de masă prestate de terți în suma de 7.172.614 lei și inclusiv cheltuielile cu colaboratorii în suma de 1.064.653 lei), au înregistrat o creștere cu 231,28% față de nivelul bugetat (5.788.564 lei) și cu 90,69% față de realizatul anului 2021 (10.056.202 lei) datorate creșterii cheltuielilor cu întreținerea și reparațiile, cheltuielilor de reclamă și publicitate, cheltuielilor cu serviciile de software și a cheltuielilor de evaluare și a cheltuielilor cu serviciile de masă prestate de terți pentru turiștii cazati în unitățile administrate de THR Marea Neagră SA.



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

- **cheltuieli cu alte impozite și taxe** în sumă de 4.846.075 lei la 31.12.2021 înregistrează o reducere cu 9,14% față de BVC (5.333.560 lei) și o creștere cu 44,43% față de realizatul anului 2021 (3.355.379 lei); creșterea față de realizat se datorează majorării cotei de impozitare la Primăria Mangalia de la 1,5% la 1,75% pentru cladirile din raza municipiului Mangalia și majorării valorii imobile începând cu 01.01.2022 ;

- **cheltuieli cu personalul** (exclusiv cheltuielile cu colaboratorii) în sumă de 16.057.369 lei la 31.12.2022, înregistrează o reducere cu 4,65% față de nivelul bugetat (16.841.135 lei) și o creștere cu 11,26% față de anul 2021 (14.432.709 lei) , creștere pe seama majorării salariilor și acordării de tichete de masă personalului sezonier;

- **cheltuieli cu amortizarea și deprecierea imobilizărilor** în sumă de 9.684.416 lei la 31.12.2022 înregistrează o scădere cu 11,96% față de BVC (11.000.000 lei) și o scădere cu 31,52% față de realizatul anului 2021 (14.142.910 lei) datorată anularii amortizării aferente activelor Complex Venus, Hotel Jupiter, Restaurant Prahova urmare reclasificării acestora din imobilizări corporale în investiții imobiliare precum și diferențelor din reevaluare pentru imobilizările corporale ale caror valori juste au fost mai mici decât cele din contabilitate;

- **alte cheltuieli de** în sumă de 17.696.887 lei la 31.12.2022, au înregistrat o creștere semnificativă față de buget (99.000 lei) și cu 241,40% față de realizatul anului 2021 (5.183.562 lei) și se datorează în principal pierderilor din evaluarea la valoarea justă a activelor deținute pentru vânzare și a investițiilor imobiliare (17.118.848 lei în 2022 față de 1.268.424 lei în 2021).

- **cheltuieli cu imobilizările cedate și vânzările de active** în suma de 86.327 lei la 31.12.2022, au înregistrat o scădere cu 87,62 față de realizatul anului 2021 (697.392 lei).

- **cheltuieli financiare** în sumă de 500.527 lei la 31.12.2022, au înregistrat o creștere cu 66,84% față de buget (300.000 lei) și o creștere cu 129,68% față de anul 2021 (217.922 lei) datorată cheltuielilor cu dobânzile aferente creditelor contractate cu Transilvania Leasing și Credit IFN SA și cu BCR) și liniei de credit de la 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 **99,997 % din total venituri** și **activitatea de vânzări active**, conform strategiei aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor de restructurare a societății, cu venituri în procent de **0,003 % din total venituri**.

PROFITUL/PIERDEREA BRUT/A TOTAL REALIZAT în cuantum de **(4.715.500)** lei prezintă, pe activități, următoarea structură:

- Activitatea operațională **(4.389.460)** lei
- Activitatea financiară **(242.168)** lei
- Activitatea de vânzări active **(83.871)** 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

Concluzionând, la finele anului 2022, T.H.R. Marea Neagră S.A. a înregistrat o PIERDERE BRUTA în valoare de (4.715.500) lei, și o PIERDERE NETA, determinată după deducerea impozitului pe profit curent, amânat și a celui specific calculate, potrivit reglementărilor legale, în cuantum de (6.367.702) lei.

3.ASIGURAREA RESURSELOR FINANCIARE, ONORAREA OBLIGAȚIILOR DE PLATĂ

În anul 2022, societatea și-a finanțat activitatea prin utilizarea surselor proprii și a unei linii de credit cu BCR în valoare de 5.000.000 lei, linie care la 31.12.2022 avea sold neconsumat de 4.146.357,02 lei.

În ceea ce privește onorarea obligațiilor de plată, societatea nu înregistrează la data de 31.12.2022 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 2022 constau în:

Unități de cazare:

- 3 hoteluri de 4*, cu o capacitate totală de 992 locuri de cazare
- 7 hoteluri de 3*, cu o capacitate totală de 3.148 locuri de cazare
- 2 hoteluri de 2*, cu o capacitate totală de 508 locuri de cazare

Unități de alimentație publică:

- 3 restaurante de 4*, cu o capacitate totală de 992 locuri
- 6 restaurante de 3*, cu o capacitate totală de 2.795 locuri
- 1 bar de zi de 4* cu o capacitate totală de 80 locuri
- 2 bufete cu o capacitate de 58 locuri

Datele corespund certificatelor de clasificare în vigoare la data prezentului contract.

Unitati de agrement:

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

Unitati de tratament balnear:

1 baze de tratament (Complex Bran-Brad-Bega) nefunctionala pe parcursul perioadei referite



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

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.

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.

Pana la data de **31.12.2022** . Societatea a efectuat investiții (lucrari constructii si dotari de natura mijloacelor fixe) în valoare de **9.417.325 lei** fara TVA. care cunoaste o depasire cu 189.76% fata de Bugetul de investitii aprobat pe anul 2022. pe care le prezentăm în tabelul de mai jos:

Denumire locatie	Explicatii lucrare	Valoare planificata (lei fara TVA)	Total valoare realizata (lei fara TVA)	Procent realizat/planificat (%)
Restaurant Cerna	Lucrari constructii terasa - montare structura lemnoasa. acoperis tabla. pardoseala	275.000.00	822.705.78	299.17%
Restaurant Brad	Finalizare terasa - constructie si utilare	275.000.00	1.391.754.11	506.09%



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

Denumire locatie	Explicatii lucrare	Valoare planificata (lei fara TVA)	Total valoare realizata (lei fara TVA)	Procent realizat/planificat (%)
Unitati THR (hoteluri)	Implementare sistem control acces - ASSA Abloy	1.500.000.00	1.464.607.98	97.64%
Unitati THR (hoteluri)	Modernizare sistem IT - Upgrade OPERA	1.200.000.00	1.443.031.65	120.25%
Unitati THR (hoteluri)	Motor de rezervare + channel manager + conecatre + dezvoltare website D-Edge	0,00	619.471.58	0.00%
Unitati THR	Aparate aer conditionat	0.00	1.093.421.00	0.00%
Cleopatra hotel	CHILLER model Daikin	0.00	429.900.83	0.00%
Parc auto	Autoturism Dacia Duster (2 buc) si Autoturism Volkswagen (1 buc)	0.00	380.717.56	0.00%
Hotel Vraja Marii	Dotari de natura imobilizarilor (pentru Grill Bar)	0.00	301.246.67	0.00%
Unitati THR	Lucrari hidroizolatii	0.00	315.977.00	0.00%
Unitati THR si sediu administrativ	Tehnica calcul si licente	0.00	203.444.15	0.00%
Hotel Diana	Lucrari montare lifturi (investitie inceputa in 2019)	0.00	176.331.08	0.00%
Bai Reci. restaurant Sirena. Cema. Siret si Hotel Vraja Marii	Sistem audio ambiental si sistem de supraveghere video	0.00	176.858.67	0.00%
Unitati THR. sediu administrativ. gosp statiuni	Diverse alte dotari	0.00	98.848.31	0.00%
Hotel Vraja Marii	Amenajare parcare si imprejmuire metalica	0.00	82.600.00	0.00%
Hotel Vraja Marii	Bariera auto. soft parcare si taxare	0.00	55.791.79	0.00%
Hotel Vraja Marii	Aparate aer conditionat	0.00	97.634.00	0.00%
Hotel Sirena	Sistem parcare	0.00	52.184.00	0.00%
Beach Bar Vraja Marii	Constructie	0.00	29.411.76	0.00%
Restaurant Cema	Racordare gaze	0.00	27.493.30	0.00%
Unitati THR	Diverse lucrari. relevee. documentatie certificat energetic	0.00	153.893.37	0.00%
	TOTAL INVESTITII (fara TVA)	3.250.000.00	9.417.324.59	289.76%

In plus, au fost achizitionate și obiecte de inventar in valoare de 2.105.927 lei (mobilier, inventar moale, televizoare, telefoane, dotari restaurante, s.a.m.d).

Pentru finanțarea investițiilor s-au utilizat 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.



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

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 2022, respectiv 30.12.2022, la închiderea Bursei de Valori, acțiunile THR Marea Neagră SA erau cotate la o valoare maximă de 0.2030 lei/acțiune, față de 0.1770 lei/acțiune la 31.12.2021 și față de 0,1285 lei/acțiune la 31.12.2020, deci în continuă creștere.

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

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**.

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**.

Pentru anul 2021, Adunarea Generală a Acționarilor din aprilie 2021 a decis repartizarea profitului net pentru constituirea rezervelor legale și a surselor proprii de finanțare, nerepartizându-se nimic pe dividende.



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

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

Nu este cazul.

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.

Nu este cazul.

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

In anul 2022, societatea a fost administrată în sistem unitar, administrarea fiind asigurată de un Consiliu de Administrație alcătuit, pana la data de 14.02.2022, din:

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

In data de 14.02.2022, dl Fratila Constantin renunța la mandatul de administrator și președinte al Consiliului de Administrație.

In data de 21.03.2022 are loc Adunarea Generală a Acționarilor prin care se numește un nou Consiliu de Administrație, pentru o perioadă de 4 ani începând cu 21.03.2022, format din :

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

In ședința Consiliului de Administrație din aceeași dată, se alege dna Ichim Mihaela în funcția de președinte al Consiliului de Administrație și dl Vatuiu Mihaita Giani în funcția de vicepreședinte al Consiliului de Administrație.



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

Conducerea executivă a societății a fost reprezentată până la data de 11.08.2022, când încetează contractele lor de mandat, de către:

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

În data de 05.05.2022 este numit în funcția de director general adjunct dl.Vatuiu Mihaita Giani pentru perioada 05.05.2022-31.12.2023 și pentru perioada 17.08.2022 până la 31.12.2022 și se conferă și prerogative de director general.

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.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

c) lista persoanelor afiliate societății comerciale:

Persoanele afiliate societății THR Marea Neagră SA sunt:

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

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

Nu este cazul.

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



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

O direcție importantă 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.

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 a avut numit un comitet de audit format din dna Vereș Diana, dl.Mailat Dinu Serban și dl Șerban Valentin până în data de 21.03.2022. Începând cu data de 21.03.2022, o dată cu numirea noului Consiliu de Administrație, este numit un comitet de audit format din dna Ichim Mihaela și dl.Busu Cristian.

În anul 2022, 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 Control intern și Proceduri.

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

Capitalul social al Societății este plătit în întregime și este de 57.600.848.70 lei. fiind emise și aflate în circulație un număr de 576.008.487 acțiuni. Pe parcursul perioadelor de raportare capitalul social subscris și vărsat nu a înregistrat modificări.



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

Din numărul total de acțiuni emise și aflate în circulație la 31 decembrie 2022, THR Marea Neagră SA nu deține acțiuni răscumpărate.

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de T.H.R. Marea Neagră S.A.: comune, nominative, indivizibile, de valori egale și dematerializate, emise la valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune.

La 31.12.2022 structura acționarilor, preluată de pe site-ul BVB era următoarea :

Actionari	Procent (%)	Numar actiuni	Valoare capital (lei)
SIF Transilvania S.A.	78,7985%	453.885.873	45.388.587,30
Statul Roman prin Ministerul Economiei. Energiei si Mediului de Afaceri	0,2769%	1.595.223	159.522,30
Alte Persoane juridice	5,9096%	34.039.599	3.403.959,90
Persoane fizice	15,0150%	86.487.792	8.648.779,20
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 Consiliului de Administrație și auditorului financiar pentru care este obligatoriu votul secret;

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

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



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

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

În anul 2022 Societatea și-a desfășurat activitatea în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv, ale hotărârilor A.G.A., ale Bugetului de Venituri și Cheltuieli, cu respectarea legislației în vigoare privind organizarea și reflectarea în contabilitate a activității specifice, precum și a reglementărilor pieței de capital.

La finele anului 2022, societatea înregistrează:

- o pierdere reportată de **4.461.880,70 lei** din care **4.053.613,55 lei** reprezintă accesorii aferente debitelor impozit clădiri și teren stabilite suplimentar de Primăria Mangalia pentru perioada 2008-2012 urmare Raportului de inspecție fiscală nr.57355/10.11.2014 (total debit **4.826.889 lei** din care s-a înregistrat pe cheltuielile anului 2014 suma de 773.275,45 lei) și **408.267,15 lei** reprezintă discount de volum acordat pentru serviciile prestate de touroperatori înregistrat în 2022, dar aferent anului 2021;

pierdere pe care Consiliul de Administrație o propune a fi acoperită din **Rezultatul reportat reprezentând surplusul din rezerve din reevaluare impozitat (cont 1175)**

- o pierdere netă curentă de **6.367.701,95 lei** pe care Consiliul de Administrație propune a fi repartizat astfel:
 - **La rezerva legală** conform art. 183 din Legea 31/1990 republicată pentru activitatea aferentă impozitului pe profit a societăților comerciale suma de **363.404,00 lei**
 - **Acoperirea din profitul anilor viitori a pierderii ramase de (6.731.105,95) lei**

Presedinte al Consiliului de Administrație,

Ichim Mihaela

