



Raportul Consiliului de administratie al SC THR Marea Neagra SA aferent situatiilor financiare consolidate intocmite pentru anul 2012

Raportul anual conform : Legii contabilitatii 82/1991, OMFP 1286/2012 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de raportare financiara, aplicabile societatilor comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata , Legii 297/2004 privind piata de capital si Regulamentului CNVM nr. 1/2006 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare

Pentru exercitiul financiar : **2012**

Societatile comerciale din perimetrul de consolidare

Denumirea societatii comerciale: ***Turism, Hoteluri, Restaurante “Marea Neagra” S.A.***

Sediul social: **str. Lavrion nr.29 , Mangalia , judetul Constanta**

Numarul de telefon/ fax: **0241-752-452 / 0241-755-559**

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

Numar de ordine în Registrul Comertului: **J13/696/1991**

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: **Bursa de Valori Bucuresti**

Capitalul social subscris si varsat: **57.894.993,9 lei**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala: actiuni nominative, ordinare, dematerializate si indivizibile cu o valoare nominala de 0,1 lei/actiune

Denumirea societatii comerciale: **Balneoterapia Saturn SRL – filiala**

Sediul social: **Soseaua Constantei, nr.76, Mangalia , judetul Constanta**

Numarul de telefon/ fax: **0241-752.452**

Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: **14271182**

Numar de ordine in Registrul Comertului: **J13/1910/2001**

Actiunile societatii nu sunt tranzactionate pe o piata reglementata evidenta actionarilor tinandu-se de catre administratori cu ajutorul Registrului actionarilor.

1. Analiza activitatii societatii comerciale

1.1.

a) Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale

Activitatea principala a societatii conform clasificarii este cod CAEN 5510 -"Hoteluri"-, respectiv prestarea de servicii de cazare, alimentatie publica, tratament balnear si agrement turistic. Activitatea se desfasoara prin punctele de lucru proprii, inregistrate si clasificate conform actelor normative in vigoare, dispunand de toate autorizatiile de functionare prevazute de legislatia in vigoare.

Societatea comerciala Balneoterapia S.R.L are drept activitate de asistenta medicala specializata. Potrivit clasificarii C.A.E.N., activitatea principala a societatii este „Activitati de asistenta medicala specializata” – cod C.A.E.N. 8622.

b) Data de infiintare a societatii

Societatea comerciala s-a infiintat la data de 05.03.1991, avand numele de S.C. Eforie S.A..

Societatea si-a schimbat denumirea din Eforie S.A. in THR Marea Neagra S.A. in anul 2005, conform Incheierii judecatorului delegat la Oficiul Registrului Comertului Constanta numarul 10.687/24.01.2005, iar in cursul anului 2011, societatea si-a mutat sediul social in Mangalia, Str. Lavrion nr. 29, jud. Constanta .

Societatea comerciala Balneoterapia Saturn SRL este o persoana juridica inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub numarul J13/1910/2001, cod unic de inregistrare 14271182.

c) Descrierea fuziunilor si reorganizarilor semnificative

In anul 2004, societatea a fuzionat prin absorbtie cu patru societati, si anume: Carmen Silva S.A., Miorita Estival 2002 S.A., Venus S.A. si Saturn S.A., creandu-se astfel una din cele mai mari societati de turism din Romania, detinand o cota importanta de piata.

In octombrie 2006, THR Marea Neagra S.A. a fuzionat prin absorbtie cu S.C. Prodprest S.A. Eforie Nord, societate la care THR Marea Neagra S.A. detinea 51,29% din actiuni, fuziune aprobata in sedinta AGEA din data de 11.08.2006.

In anul 2012, nu au avut loc fuziuni sau reorganizari semnificative.

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

Societatea a fost constituita prin transformarea unitatilor economice de stat in societati comerciale, avand constituit capitalul prin aport in natura cu active reprezentate de unitatile hoteliere dispuse teritorial in statiunile turistice de pe litoral, date in folosinta in perioada 1968-1972, precum si unitati hoteliere nationalizate.

Data fiind vechimea activelor ca si volumul mare al investitiilor necesare in vederea mentinerii in circuitul turistic al acestora, compania are in derulare conform hotararii actionarilor o strategie de restructurare si dezvoltare.

In anul 2012, conform strategiei de restructurare, societatea a continuat vanzarea de active, dar si modernizarea unor active aprobate pentru mentinerea in patrimoniul. Activele instrainate prin vanzare in anul 2012 au fost urmatoarele :

1. Hotel Fortuna din Eforie Sud
2. Complex Neon din Eforie Nord
3. Hotel Orizont din Eforie Sud
4. Hotel si Restaurant Silvia Venus
5. Hotel si Restaurant Vulturul din Venus
6. Piscina Pajura-Vulturul si parcare Complex Vulturul din Venus
7. Centrala termica si ghenă gunoi Sincal

8. Centrala termica din Eforie Nord
9. Constructii Popas Sincai din Eforie Nord
10. Baraca Selen (ICAB) din Eforie Nord
11. Teren Hotel Felix din Eforie Nord
12. Teren Sat Vacanta Dunarea din Saturn (389+633 mp)
13. Teren Gradina Dunarea (89mp)

Incasarile realizate din vanzarea activelor au fost utilizate conform destinatiei bugetare, respectiv la finantarea programului investitional, impreuna cu celelalte surse de finantare proprii si atrase.

1.1.1.Elemente de evaluare generala:

- a) Profit brut : **4.495.672 lei** ;
- b) cifra de afaceri : **30.394.597 lei**
- c) export : nu este cazul
- d) costuri totale: **39.873.482 lei**
- e) % din piata detinuta : **12,67%** din piata turistica locala
- f) disponibil in cont : **2.298.777 lei** ;

Societatea isi desfasoara activitatea prin punctele sale de lucru situate in statiunile turistice de interes national Eforie Nord, Eforie Sud, Neptun, Venus si Saturn fiind printre principalele companii de profil din tara.

De asemenea, compania are in componenta unitati hoteliere situate in piata cu pozitii bine consolidate in plan national, unele avand si piata in ascensiune pe plan european.

Activitatea are un pronuntat caracter sezonier, fiind legata de sezonabilitatea activitatii zonei, respectiv litoralul romanesc al Marii Negre.

Pentru atenuarea caracterului sezonier, societatea si-a orientat programul investitional spre dezvoltarea de capacitati proprii de prestare a serviciilor medicale de tratament balnear prin utilizarea factorilor naturali de cura specifici, in prezent avand 4 baze proprii de tratament in cadrul Complexelor Hoteliere "Hora", "Balada", "Sirena" - Saturn si Complexului Hotelier "Bran-Brad-Bega" din Eforie Nord, ultima fiind pusa in functiune in anul 2012.

Activitatea operationala produce venituri care conduc la un rezultat economico-financiar pozitiv, capabil sa asigure acoperirea tuturor costurilor de exploatare, dar si dezvoltarea companiei prin realizarea unor surse proprii de finantare a programelor investionale.

Caracterul sezonier de productie a veniturilor, implica finantarea temporara a activitatilor din surse atrase, respectiv credite bancare, ce se ramburseaza pe masura realizarii incasarii veniturilor aferente anului financiar in derulare.

1.1.2.Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

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

- a) principalele piete de desfacere pentru fiecare serviciu si metodele de distributie

In anul 2012, THR Marea Neagra SA a exploatat in administrare directa un numar de 7.652 locuri de cazare si 13.259 locuri de alimentatie publica, localizate in statiunile turistice de pe litoralul romanesc al Marii Negre in unitati clasificate la categoria 2**, 3** si 4**.

Principalele produse proprii sunt pachetele de servicii de cazare, alimentatie publica, tratament balnear, agrement (spa, piscine, bai reci cu namol, programe artistice).

Produsele turistice se promoveaza prin mijloace specifice atat pe piata interna, cat si pe cea externa fiind distribuite prin mai multe cai, respectiv pe piata interna prin intermediul agentilor de

turism tour-operatoare si detailiste, principalul partener fiind Trasilvania Travel (43,23% din circulatia turistica), cat si prin incheierea de contracte de prestari servicii cu Casa Nationala de Pensii Publice pentru produsele de tratament balnear (43,87%) si alti parteneri specializati pe segmente de organizare de vacanta, bussines, trimiteri la recuperare balneara.

Un alt canal important de distributie il reprezinta vanzarea online prin intermediul site-urilor specializate, dar si prin site-ul propriu de vanzari, canale cu cea mai mare ascensiune in ultimii ani si cu potential mare de crestere si reversari de pozitii in piata.

Un alt canal de distributie, important, cu evolutie ascendenta, il reprezinta vanzarile directe la receptiile hotelurilor in special la sfarsit de saptamana, compania fiind organizata sa primeasca si sa solutioneze solicitarile in scopul acoperirii optime a capacitatilor proprii de prestari servicii.

Produsul turistic al principalelor capacitati de cazare se distribuie si pe piata externa in baza contractelor incheiate cu partenerii externi – pe piata europeana si Rusia, principalul partener extern fiind Thomas Cook – al doilea tour-operator mondial ce distribuie produsul turistic in Germania, Olanda, Polonia. In piata romaneasca a acestui partener SC THR Marea Neagra SA detinand mai mult de jumatate din cota de piata, cu o evolutie ascendenta in viitor.

b) ponderea principalelor categorii de servicii in total venituri:

Indicatori	Realizat (lei)			Ponderi in total venituri (%)			Ponderi in total Cifra de afaceri (%)		
	2010	2011	2012	2009	2010	2012	2009	2010	2012
Venituri totale	32.380.476	34.707.898	44.369.154	100,00	100,00	100,00			
Cifra Afaceri, din care:	21.251.931	26.452.655	30.394.597	65,63	76,22	68,50	100,00	100,00	100,00
- Cazare	10.885.388	13.865.792	16.052.377	33,62	39,95	36,18	51,22	52,42	52,81
- Alimentatie publica	6.360.546	9.577.646	10.397.669	19,64	27,60	23,43	29,93	36,21	34,21
- Chirii	1.678.248	501.544	300.075	5,18	1,45	0,68	7,90	1,90	0,99
-Alte venituri cuprinse in cifra de afaceri	2.327.749	2.507.672	3.644.476	7,19	7,23	8,21	10,95	9,48	11,99

c) produse noi avute in vedere si stadiul de dezvoltare al acestor produse

Avand ca prioritate cresterea gradului de utilizare a capacitatilor si a perioadei de utilizare, programele investitionale ale companiei sunt orientate spre turismul balnear prin dezvoltarea capacitatilor existente. In acest sens programul investitional cuprinde realizarea extinderii bazei de tratament din cadrul Complexului Hotelier “Bran-Brad-Bega” prin realizarea unei sectii de hidroterapie moderna ce va fi pusa in functiune in anul 2014.

1.1.3.Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

Aprovizionarea tehnico- materiala, s-a bazat in principal pe sursele autohtone de materii prime si materiale, cu cateva exceptii, respectiv pentru investitii la care am apelat la surse de import.

Achizitiile s-au efectuat de la furnizori traditionali, producatori sau importatori directi, companii mari, cu acreditare pe materiile respective, certificati ISO, conform normelor si standardelor europene.

Furnizorii sunt selectati de catre o comisie de selectie, in baza unor criterii stabilite si al unui punctaj, care sa reflecte in principal raportul pret/ calitate.

Referitor la siguranta surselor de aprovizionare, precizam ca toate materiile prime achizitionate sunt insotite de certificate de conformitate, certificate de garantie, fise tehnice.

Stocurile de materii prime si materiale sunt minime avand in vedere perioada de extrasezon.

1.1.4.Evaluarea activitatii de vanzare

a) *Descrierea evolutiei vanzarilor secvential pe piata interna si externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung*

Societatea isi desfasoara activitatea in principal in baza contractelor de prestari servicii turistice incheiate cu CNPP (contractul de tratament) si Transilvania Travel SA, ca principal tour-operator al THR. Pentru anul 2012, comparativ cu BVC-ul si realizarile anului precedent, circulatia turistica se prezinta astfel:

Zile – turist

Luna	Casa Nationala de Pensii Publice - Tratament	Casa Nationala de Pensii Publice - Odihna	Transilvania Travel - contract		Transilvania Travel - direct	Cont propriu	Alti beneficiari	Online	TOTAL
			intern	extern					
Realizat 2012	182.452	0	131.463	17.802	30.543	20.808	26.711	6.062	415.841
BVC	138.700	0	127.781	13.300	26.160	26.072	22.110	6.528	360.651
Diferente fata de BVC	43.752	0	3.682	4.502	4.383	-5.264	4.601	-466	55.190
Procent realizare BVC	131,54%	-	103,00%	134,00%	117,00%	80,00%	121,00%	92,86%	115,30%
Realizat 2011	105.520	89.593	105.073	2.987	20.392	24.366	10.404	1.632	359.967
Diferente fata de 2011	76.932	-89.593	26.390	14.815	10.151	-3.558	16.307	4.430	55.874
Procent realizare fata de 2011	172,91%	0%	125%	596%	150%	85%	257%	371,44%	115,52%

Asa cum se poate observa, in anul 2012 am realizat o circulatie turistica de 415.841 de zile-turist, in crestere cu 15 % fata de cea realizata in anul 2011 si cea utilizata in fundamentarea bugetului de venituri si cheltuieli.

Din analiza circulatiei turistice, remarcam:

- Contractul de tratament incheiat cu CNPP a asigurat o circulatie turistica de 182.452 zile-turist, cu 43.752 mai multe decat prevederea bugetara, in conditiile in care gradul de realizare a contractului a fost de 99 %. Gradul mare de realizare se datoreaza si politicii societatii de urmarire a realizarii pe fiecare serie, redistribuirea in seriile urmatoare, materializate in acte aditionale, astfel incat sa maximizam gradul de realizare a contractului. Fata de anul anterior se inregistreaza o crestere a circulatiei turistice cu 76.932 zile-turist. In anul 2012, CNPP nu a avut buget alocat pentru biletele de odihna, astfel ca nu a mai incheiat contracte, in conditiile in care in anul anterior realizasem o circulatie turistica de 89.593 zile turist. Practic in anul 2012 am realizat din contractul incheiat cu CNPP 182.452 zile-turist, fata de 195.113 zile-turist realizate in anul 2011.
- In anul 2012 am incheiat prin Transilvania Travel un contract cu Thomas Cook, una din cele mai mari agentii de turism din lume, ceea ce a condus la un aflus de turisti straini, astfel ca numarul de zile-turist a crescut de la 2.987 realizate in 2011 la 17.802 in 2012. Estimam ca acest nivel se va mentine si in anul 2013.
- Circulatia turistica a crescut prin agentile de turism cu 29% fata de anul anterior de la 125.465 zile-turist in 2011 la 162.006 zile-turist in 2012.

- Având în vedere experiența din 2011 cu privire la rezervările on-line prin Booking.com, în anul 2012 am încheiat contracte și cu alți operatori de site-uri de rezervări. Contractele au fost încheiate pentru toate hotelurile deținute de societate, ceea ce a generat o creștere a afluirii turistice prin acest canal cu 171% față de anul trecut, reușind să realizăm 6.062 zile-turist.
- Societatea a încheiat contracte și cu alți beneficiari (sindicate, asociații, federații sportive etc.), în baza cărora am realizat o circulație turistică de 26.711 zile-turist, cu 57% mai multe decât în anul anterior.

Circulația turistică a avut o evoluție crescătoare pe toate canalele de distribuție, pe întreaga perioadă de derulare a contractelor, pentru toate produsele turistice oferite.

În vederea realizării unei circulații corespunzătoare compania a realizat o politică tarifară diferențiată pe categorii de confort, perioade, oferte speciale, facilități pentru familii cu copii, persoane vârstnice, facilități pentru grupuri, discounturi de înscrieri timpurii, discounturi de volum al vânzărilor, strans corelate cu cererea, piața concurențială și obiectivele companiei.

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

Societatea își desfășoară activitatea într-o zonă în care principală activitate o reprezintă chiar activitatea companiei, respectiv prestarea serviciilor de cazare, alimentație publică, agrement, atracția principală reprezentând-o plaja și calitatea apei de băiere a Marii Negre, precum și calitățile curative ale principalelor resurse naturale de cura balneară, namolul sapropelic de Techirghiol, apa lacului Techirghiol, apa mezotermală sulfuroasă, apa de mare și aerosolii marini.

Zona are cea mai mare concentrare de capacități turistice, reprezentând mai mult de jumătate din capacitatea de cazare națională, ceea ce creează un climat puternic concurențial, dar și de interdeterminare, dezvoltarea individuală generând creșterea atractivității zonei, ceea ce a determinat organizarea companiilor în patronate care să stabilească obiective comune și parteneriate cu autoritățile locale.

Concurența reală o reprezintă piața externă cu produse similare, politică tarifară făcând diferență, identificând în acest sens piața litoralului bulgăresc ca și concurent.

Piața bulgărească are ca atitudine sensibil mai scăzută al tarifelor prestațiilor corelate cu o piață așezată pe alte nivele de prețuri, o fiscalitate mai redusă în special TVA-ul de 9% atât la cazare cât și la alimentație publică față de 24% în țara noastră.

Societatea are o pondere importantă în piața de cca 12,67%, fiind puternic ancorată în piața cu produse personalizate atât la intern cât și la extern deținând peste 50% din piața românească a celui mai mare tour-operator extern din piața românească, Thomas Cook, cel de-al doilea operator mondial din turism.

c) Descrierea oricărei dependente 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

Compania își distribuie produsele în principal prin intermediul a doi parteneri – Transilvania Travel și Casa Națională de Pensii Publice.

Distribuția prin intermediul Transilvania Travel, ca tour-operator specializat creat pentru promovarea și distribuția produselor companiilor deținute majoritar de același acționar, contribuie la creșterea vânzării produsului și a ariei de distribuție, consolidând produsul în piața.

Pierderea clientului Casa Națională de Pensii Publice nu se poate realiza decât în situația în

care s-ar renunța total la achiziția publică a acestor servicii. Având în vedere faptul că aceste achiziții publice se fac pentru pensionarii din sectorul public, neachiziționarea publică a acestor servicii nu anulează cererea de consum. Tratarea sănătății fiind un proces necesar și continuu, produsul se va așeza pe alte canale de distribuție astfel încât consumatorul să poată ajunge să achiziționeze produsul necesar.

Corelat cu faptul că produsul nostru de tratament balnear este personalizat, cunoscut și probat în piață, nu vom întâmpina dificultăți majore, cu impact negativ asupra veniturilor în cazul în care unul din partenerii noștri principali s-ar retrage din piață.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a) Referitor la resursele umane în anul 2012, comparativ cu anul 2011, evoluția personalului a fost următoarea:

Nr. crt.	Indicator	Nr. mediu în 2011	Nr. mediu în 2012	Nr. la 31.12.2012
1	Nr. Personal permanent din care:	135	141	141
a	Personal TESA	46	48	48
b	Personal operativ	89	93	93
2	Nr. Personal sezonier	267	283	37
3	Total personal	402	424	178

Fata de anul 2011, se constată o creștere nesemnificativă a numărului mediu de personal (105,47%) , în condițiile în care cifra de afaceri s-a realizat în proporție de 114,9%.

Situația în dinamica a salariilor brute comparativ cu veniturile realizate se prezintă astfel:

Nr. crt.	Indicator	2011	2012	%
1	Cheltuieli salarii brute (lei)	4.944.875	5.473.534	110,69
2	Numar mediu de salariați	402	424	105,47
3	Cifra de afaceri (lei)	26.452.655	30.394.597	114,90
4	Productivitatea muncii (lei/angajat)	65.803	71.685	108,94
5	Salariul mediu brut lunar (lei) realizat	1.025	1.076	104,95
6	Salariul mediu brut pe economie conform Legii bugetului asigurărilor sociale	2.022	2.117	104,70
7	Salariul minim pe economie (lei)	670	700	104,48

b) Raporturile dintre manager și salariați se bazează pe comunicare, implicare și spirit de echipă, respectându-se regulile și procedurile de lucru stabilite prin reglementările interne, fișa postului, fără a exista elemente conflictuale .

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator .

Activitatea de bază a T.H.R.Marea Neagra S.A. se desfasoara cu respectarea legislatiei in vigoare privind cerintele de protectie a mediului, obtinandu-se autorizatiile de mediu necesare pentru fiecare tip de activitate si pe fiecare punct de lucru.

In prezent nu exista si nici nu se preconizeaza litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

Societatea este intr-o permanenta cautare de solutii pentru reducerea costurilor, dar si pentru atragerea de noi clienti. Societatea a implementat cu succes in anul 2012 o solutie de incalzire a apei calde menajere cu panouri solare si intentioneaza sa extinda acest sistem si la alte unitati.

De asemenea societatea studiaza implementarea unui sistem informatic integrat pentru toate unitatile de cazare si alimentatie publica care sa se interconecteze cu sistemul principalului sau partener Transilvania Travel.

In anul 2012, societatea a efectuat investitii semnificative de aproximativ 11.400.000 lei, dintre care cele mai importante au fost: modernizarea a 84 de camere si bai in Hotelul Mures, respectiv jumatate din capacitate, cealalta jumatate fiind modernizata in anul anterior, modernizarea a 93 de camere si bai din Hotelul Miorita, modernizarea a 100 de bai din Hotelul Aida, Centrala termica si liftul panoramic de la Hotelul Raluca, dotari si echipamente specifice.

Investitiile au fost efectuate in cadrul urmatoarelor obiective:

Nr. crt.	Obiective de investitii	Realizat la 31.12.2012 (lei)
1	Modernizare Hotel Mures-84 bai si camere	1.512.674
2	Modernizare Hotel Miorita - bai si camere	2.948.553
3	Ascensor panoramic Hotel Raluca	477.747
4	Instalatii protectie trasnet H.Miorita,Tosca, Aida, Semiramis, Cerna, Prahova, Mures, Capitol	86.562
5	Centrala termica Hotel Raluca	336.202
6	Hotel Venus – amenajare bai	174.642
7	Modernizare Hotel Aida 100 bai 10 coloane	1.151.658
8	Lucrari instalatii electrice Rest.Prahova, Hotel Raluca, Hotel Aida	72.048
9	R.K. firide bransament Rest. Aida, Hotel Cerna, H. Aida, H. Brandusa, H. Cerna, H. Venus, R.Aida	30.463
10	Amenajare platforma inclinata persoane cu dizabilitati Hotel Brad	47.192
11	Modernizare Rest. Balada, Hotel Hora , Hotel Narcis , Hotel Sirena, Vile Balea , Hotel Siret, Hotel Aida, Hotel Balada, Hotel Semiramis	154.863
12	Amenajare Laborator Cofetarie (vestiare, tamplaria)	114.542
13	Hotel Vraja Marii - reabilitare parter bai si camere	647.595
14	Modernizare Restaurant Siret	486.996
15	Alte lucrari de natura investitiilor	2.451.384

Nr. crt.	Obiective de investitii	Realizat la 31.12.2012 (lei)
16	Aparatura medicala	746.683
	Total investitii fara TVA	11.439.804
	Total investitii cu TVA	14.006.153

Pentru finantarea investitiilor s-au utilizat urmatoarele surse de finantare:

Explicatii	Valoare (lei)
Incasari din vanzarea de active cu plata integrala/rate, dupa plata impozitului pe profit	8.235.757
Amortizare	6.758.666
Profitul din anii anteriori al SC Balneoterapia Saturn SRL	436.090
Total surse proprii de finantare	15.430.513

Diferenta dintre sursele de finantare de 15.430.513 lei si totalul investitiilor realizate de 14.006.153 lei a fost utilizata la rambursarea ratelor creditului de investitii contractat in anul 2006, precum si pentru plata ratelor aferente terenurilor achizitionate de la Primaria Eforie cu plata in rate.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Conducerea societatii a asigurat si asigura un management prudent al riscului de lichiditate, urmarind in permanenta asigurarea de numerar suficient, astfel incat sa faca fata la timp platilor ajunse la scadenta .

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

La inceputul anului 2013, Ministerul Turismului, IMM-urilor si mediului de afaceri a prezentat o propunere de impozitare in domeniul turismului. Propunerea se adreseaza societatilor de turism, ce au ca obiect principal de activitate codul CAEN 5510 – Hoteluri. Impozitarea operatorilor se va efectua in functie de capacitatea de cazare (numar de locuri), categoria de clasificare, zona in care sunt amplasate hotelurile si un coeficient de sezonalitate. Acest impozit unic va inlocui impozitul pe profit pentru societatile de turism mentionate mai sus. Impactul este semnificativ pentru societate, aprobarea propunerii modificand semnificativ modul de determinare a impozitului pe profit curent si eliminand practic impozitul pe profit amanat.

Pentru anul 2013, societatea a incheiat contracte cu partenerii traditionali, cel mai important partener fiind Transilvania Travel SA. De asemenea in bugetul asigurarilor sociale de stat aprobat de Parlament este cuprins un capitol de cheltuieli de recuperare a sanatatii prin tratament balneosanatorial si reabilitare pentru persoanele asigurate, in valoare comparabila cu cea prevazuta in anul anterior. Estimam ca in luna martie 2013, Casa Nationala de Pensii Publice va organiza licitatia pentru achizitia publica de servicii de tratament balnear, cazare si masa pentru beneficiarii biletelor eliberate de CNPP si ca THR Marea Neagra SA va obtine un contract in valoare comparabila cu cea din anul 2012.

Chiar daca pe tronsonul Cernavoda – Medgidia traficul a fost restrictionat la o singura banda pe sens, faptul ca incepand cu 19.07.2012 s-a putut circula pe autostrada A2 de la Bucuresti la

Constanta, a avut un impact semnificativ asupra circulatiei turistice, in special in week-end. In luna noiembrie 2012, a fost inaugurata oficial autostrada A2, astfel ca in anul 2013 se va putea circula fara restrictii intre Bucuresti la Constanta si speram ca circulatia turistica sa se imbunatateasca.

Ca in fiecare an, activitatea societatii va fi influentata de conditiile meteorologice din perioada verii. In anul 2012, a fost innorat intr-un singur week-end din luna august, ceea ce a determinat circulatia turistica inregistrata. Daca aceste conditii se vor regasi si in anul 2013, vom inregistra un an bun.

2. Activele corporale ale societății comerciale

2.1. Principalele capacitati de cazare si alimentatie publica ale societatii, aflate in circuitul turistic in anul 2012, constau in :

Unitati de cazare

- 2 hoteluri de 4*, cu o capacitate totala de 992 locuri de cazare
- 6 hoteluri de 3*, cu o capacitate totala de 2.914 locuri de cazare
- 14 hoteluri de 2*, cu o capacitate totala de 3.746 locuri de cazare

Unitati de alimentatie publica

- 3 restaurante de 4*, cu o capacitate totala de 1.440 locuri
- 6 restaurante de 3* , cu o capacitate totala de 3.485 locuri
- 12 restaurante de 2*, cu o capacitate totala de 7.308 locuri
- 1 bufet de 2* cu o capacitate totala de 170 locuri
- 2 bufete de 1 * cu o capacitate totala de 150 locuri
- 2 baruri de zi de 4* cu o capacitate totala de 120 locuri
- 6 baruri de zi de 3* cu o capacitate totala de 406 locuri
- 1 bar de zi de 2* cu o capacitate totala de 80 locuri
- 1 snack-bar de 3* cu o capacitate totala de 100 locuri

Unitati de agrement

- 3 aqua park-uri: Complex Bran-Brad-Bega din Eforie Nord, Complexele Balada si Cleopatra din Saturn cu o capacitate totala de 850 locuri.

Unitati de tratament balnear

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

In total, societatea a avut in anul 2012 in circuitul turistic 7.652 locuri de cazare si 13.259 locuri de alimentatie publica, repartizarea geografica a acestora fiind urmatoarea:

Categ. clasif	Eforie Nord		Eforie Sud		Neptun		Venus		Saturn		Total general	
	unitati	capacitate	unitati	capacitate	unitati	capacitate	unitati	capacitate	unitati	capacitate	unitati	locuri
****	1	438							1	554	2	992
***	0	0			1	652	1	262	4	2.000	6	2.914
**	3	562	3	672			2	420	6	2.092	14	3.746
Total cazare	4	1.000	3	672	1	652	3	682	11	4.646	22	7.652

Categ. clasif	Eforie Nord		Eforie Sud		Neptun		Venus		Saturn		Total general	
	unitati	capacitate	unitati	capacitate	unitati	capacitate	unitati	capacitate	unitati	capacitate	unitati	locuri
Restaurante												
****	1	600							1	840	2	1.440
***					1	770			5	2.715	6	3.485
**	2	900	2	828			3	1.358	6	4.222	13	7.308
Total restaurante	3	1.500	2	828	1	770	3	1.358	12	7.777	21	12.233
Baruri de zi												
****	1	80		0					1	40	2	120
***				0	1	106			6	400	7	506
**	0	0		0			1	80	0		1	80
Total baruri de zi	1	80	0	0	1	106	1	80	7	440	10	706
Bufete												
**									1	170	1	170
*			1	60					1	90	2	150
Total bufete			1	60					2	260	3	320
Total alimentatie publica	4	1.580	3	888	2	876	4	1.438	21	8.477	34	13.259

2.2 Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor societatile comerciale

Actiunile detinute de societate au o vechime de peste 40 de ani, in general fiind construite in perioada 1968-1972. Actiunile exploate direct de catre THR sau inchiriate sunt bine intretinute, astfel ca nu se inregistreaza o uzura mai mare decat cea aferenta vechimii lor.

O parte dintre active au fost modernizate in ultimii 10 ani, fiind ridicat gradul de confort de la una sau doua stele la trei si patru stele. Lucrarile efectuate au fost de anvergura, cuprinzand inclusiv consolidari, astfel ca la acestea se inregistreaza un grad de uzura mai mic decat vechimea lor.

Actiunile neexploatate de catre societate inregistreaza un grad de uzura mai mare decat vechimea lor.

2.3 Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale.

Denumire activ	Litigiu
Vila Malvina	Revendicare activ si teren aferent
Teren in suprafata de 2,8 ha din Saturn	Revendicare teren –litigiu in derulare
Teren Restaurant Venus din Eforie Nord	Revendicare teren –litigiu in derulare
Agentie P.T.T.R - Ag. Voiaj din Saturn	Litigiu in derulare privind rectificarea inscrierii imobilului la OCPI
Teren in suprafata de 417 mp aferent Hotelului Ancora	Revendicare teren-litigiu in derulare
Teren in suprafata de 547 mp – Lot 41 din Saturn	Revendicare teren-litigiu in derulare

3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. Precizarea pietelor din România si din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Este o societate detinuta public, conform terminologiei prevazuta in Legea 297/2004 privind piata de capital, fiind inregistrata la Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare – Oficiul pentru evidenta valorilor mobiliare.

Actiunile THR Marea Neagra S.A. sunt listate la categoria a II-a a Bursei de Valori Bucuresti incepand din 15 august 2002, avand simbolul “EFO”. In ultima zi de tranzactionare a anului 2012, respectiv 30.12.2012, la inchiderea Bursei de Valori, actiunile THR Marea Neagra SA erau cotate la valoare de 0,0615 lei/actiune. In cursul anului, la Bursa de Valori Bucuresti s-au incheiat tranzactii pentru un numar de 11.922.587 actiuni, valoarea acestor tranzactii fiind de 851.264 lei.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani si, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

In ultimii trei ani, actionarii societatii au stabilit ca intreg profitul obtinut, dupa efectuarea repartizarilor stabilite expres de lege si acoperirea pierderilor reportate din anii anteriori sa ramana la dispozitia societatii pentru realizarea proiectelor de investitii.

Din profitul net realizat in anul 2012, consiliul de administratie propune distribuirea de dividende in valoarea totala de 1.042.109,89 lei, respectiv 0,0018 lei/actiune.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor actiuni.

Societatea nu a achizitionat niciodata actiuni proprii.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mamă detinute de filiale.

Societatea este asociat unic la SC Balneoterapia Saturn SRL, fiind singura filiala detinuta. Balneoterapia Saturn SRL nu detine nicio actiune emisa de THR Marea Neagra SA.

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligatiile față de detinătorii de astfel de valori mobiliare.

Societatea nu a emis obligatiuni sau alte titluri de creanta.

4. Conducerea societății comerciale

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății comerciale si a următoarelor informatii pentru fiecare administrator:

a) Societatea este administrata de un Consiliu de Administratie format din trei membri numiti de catre Adunarea Generala a Actionarilor. La inceputul anului 2012, componenta Consiliului de Administratie a fost urmatoarea:

- Ionescu Lucian - Presedinte
- Dan Viorel Paul - Membru
- Prescure Titus - Membru

In luna ianuarie 2012, dl. Dan Viorel Paul a renuntat la mandatul sau de administrator al THR Marea Neagra SA ca urmare a numirii sale in Consiliul de Administratie al S.C. Bursa de Valori Bucuresti S.A.

In sedinta AGA din 05.04.2012, a fost numit dl. Butoi Nicolae in Consiliul de Administratie pe locul vacant, pe o perioada egala cu durata ramasa a mandatului administratorilor, respectiv pana la data de 18.12.2012 .

In sedinta AGA din 13.12.2012, componenta Consiliului de Administratie este reconfirmata, pentru un mandat de 4 ani, incepand cu data de 19.12.2012, astfel ca, la finele anului 2012 componenta Consiliului de Administratie era urmatoarea:

- Ionescu Lucian - Presedinte
- Prescure Titus - Membru
- Butoi Nicolae - Membru

Toti membrii Consiliului au fost alesi la propunerea actionarului majoritar S.I.F. Transilvania.

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator;

Nu este cazul.

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale;

Niciunul dintre administratorii S.C. T.H.R. MAREA NEAGRA S.A. nu detinea la 31.12.2012 actiuni emise de companie.

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

Persoanele afiliate societatii THR Marea Neagra SA sunt:

- SIF Transilvania SA, societate ce detine 77,68 % din actiunile emise de THR Marea Neagra SA;

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale. Pentru fiecare, prezentarea următoarelor informatii:

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă;

Conducerea executiva a societatii este asigurata de catre:

Director General - Stan Linica , iar conducerea Departamentului economic este asigurata de dl. Mihai Pescu, in calitate de Contabil Sef.

Cu exceptia directorului general, care a incheiat cu societatea un contract de mandat pe o durata de 4 ani conform prevederilor Legii 31/1990 privind societatile comerciale, pentru functia de contabil sef nu s-a prevazut un termen de numire in functie, fiind incheiat un contract de munca pe perioada nedeterminata.

b) orice acord, intelegere sau legatura de familie între persoana respectivă si o alta persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive ;

Nu este cazul

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

Din cadrul conducerii executive, doamna Linica Stan detine un numar de 20.736 actiuni, iar domnul Mihai Pescu un numar de 1.000 de actiuni.

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si îndeplini atributiile în cadrul emitentului.

Nu este cazul

5.Situatia financiar-contabilă

In anul 2012, THR Marea Neagra SA a avut organizata contabilitatea conform OMF 3055/2009 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu directivele europene. Ulterior, Ministerul Finantelor a emis OMF 881/2012 si OMF 1286/2012 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele internationale de raportare financiara, aplicabile societatilor comerciale ale caror valori sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata. Prin aceste ordine, s-a statuat ca societatile ale caror titluri de valoare sunt cotate pe piata reglementata, printre care se numara si THR Marea Neagra SA au obligatia sa intocmeasca situatiile financiare conforme cu IFRS incepand cu cele ale anului 2012.

In acest sens, balanta de verificare intocmita conform reglementarilor anterioare, respectiv conform OMF 3055/2009 a fost retratata conform IFRS. Conform OMF 1286/2012 si IFRS 1, pentru comparabilitate s-a retratat si situatia financiara a societatii din anul 2011, inclusiv elementele inregistrate la 01.01.2011, acestea fiind inregistrate in anul 2012.

THR Marea Neagra SA a intocmit in anii precedenti situatii financiare consolidate conform Standardelor Internationale de Raportare Financiara, astfel ca retratarea a avut impact doar asupra modului de prezentare a situatiilor financiare consolidate.

Situatiile financiare, au fost auditate de catre S.C. A.B.A. Audit S.R.L. Timisoara.

Situatia in dinamica a principalelor posturi de activ la 31.12.2012 prin comparatie cu elementele similare din anii 2010 si 2011, se prezinta astfel:

ACTIV	Valoarea la 31.12.2010 (lei)	Valoarea la 31.12.2011 (lei)	Valoarea la 31.12.2012 (lei)	Variatia 2012/2011 (%)	Pondere in total active (%)
Imobilizari necorporale	555.046	474.729	114.998	24,22	0,05
Imobilizari corporale	327.305.530	227.024.562	224.895.576	99,06	92,84
Investitii imobiliare	1.189	9.497	1.654.202	17.418,15	0,68
Imobilizari financiare	0	0	0	-	0,00
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	327.861.765	227.508.788	226.664.776	99,63	93,57
Stocuri	1.663.478	2.715.250	1.262.482	46,50	0,52
Creante	10.920.617	10.424.702	11.483.749	110,16	4,74
Investitii pe termen scurt	1.575.675	726.279	1.336	0,18	0,00
Disponibilitati banesti	9.261.165	8.884.988	2.298.777	25,87	0,95
Active detinute pentru vanzare	4.929.172	4.190.760	492.709	11,76	0,20
Cheltuieli in avans	12.880	10.084	25.609	253,94	0,01
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	28.362.987	26.952.063	15.564.662	57,75	6,43
TOTAL ACTIV	356.224.752	254.460.850	242.229.437	95,19	100,00

In cadrul activelor societatii ponderea cea mai mare o au activele imobilizate (93,57%), in special terenurile si cladirile.

Observam o reducere a activelor imobilizate de la 327.861.765 lei in anul 2010 la 227.508.788 in anul 2011. In perioada 2005-2009, pe piata imobiliara s-a inregistrat boom-ul imobiliar, iar societatea a inregistrat cresteri ale valorii proprietatilor imobiliare, in special ale terenurilor. Ulterior, piata s-a reasezat, preturile imobilelor au scazut, compania precedand la reasezarea valorii imobilizarilor la valoarea de piata, prin reevaluarea efectuata la 31.12.2011. Diferentele din reevaluare au condus la scaderea valorii activelor imobilizate cu aproximativ 100.000.000 lei.

In anul 2012, societatea a procedat din nou la reevaluarea imobilizarilor corporale, fara a mai inregistra fluctuatii semnificative.

Scaderea nivelului stocului comparativ cu inceputul anului este determinata de utilizarea stocurilor achitionate pentru investitiile efectuate.

Creantele societatii se compun in principal din ratele aferente vanzarilor de active cu plata in rate (rate in valoare de 7.516.944 lei ce au scadente dupa 01.01.2013) si din creante fata de bugetul de stat reprezentate de TVA de recuperat de 2.724.607 lei (ca urmare a investitiilor si a achizitiilor efectuate).

In anii 2011-2012, societatea a vandut portofoliul de actiuni detinute pentru vanzare, valoarea inregistrata la finele anului fiind reprezentata de actiuni necotate, care au o valoare mica.

In anul 2012, societatea si-a schimbat politica de reflectare a liniilor de credit contractate, in sensul ca nu mai reflecta in disponibilitati banesti partea neutilizata a liniei de credit contractata de la Banca Comerciala Romana. Daca ar fi aplicat acelasi tratament si in anii anteriori, disponibilitatile banesti ar fi fost de 620.169 lei in anul 2010, respectiv 1.230.424 lei in anul 2011, fata de 2.298.777 lei cat a inregistrat la finele anului 2012.

Valoarea activelor detinute pentru vanzare s-a diminuat in anul 2012, pe masura ce acestea au fost vandute, la finele anului avand o valoare de 492.709 lei.

In anul 2012, posturile de pasiv au avut urmatoarea evolutie:

PASIV	Valoarea la 31.12.2010 (lei)	Valoarea la 31.12.2011 (lei)	Valoarea la 31.12.2012 (lei)	Variatia 2012/2011 (%)	Pondere in total pasive (%)
Capital social	57.894.994	57.894.994	57.894.994	100,00	23,90
Prime de capital	1.895.814	1.895.814	1.895.814	100,00	0,78
Rezerve	55.057.760	56.536.334	17.328.756	30,65	7,15
Diferente din reevaluare	217.435.355	118.453.337	113.894.733	96,15	47,02
Rezultatul reportat	-25.926.372	-22.149.418	41.084.182	-	16,96
Rezultatul exercitiului	2.825.773	15.585.040	3.379.192	21,68	1,40
Alte elemente similare capitalurilor	-136.994	-865.983	-11.589.784	1.338,34	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	309.046.330	227.350.118	223.887.887	98,48	92,43
DATORII PE TERMEN MEDIU si LUNG	27.220.080	9.611.380	11.600.654	120,70	4,79
TOTAL DATORII PE TERMEN SCURT	19.958.342	17.499.352	6.740.896	38,52	2,78
TOTAL PASIV	356.224.752	254.460.850	242.229.437	95,19	100,00

In cadrul elementelor de pasiv, ponderea cea mai mare o au capitalurile proprii (aproximativ 92,43 %), capitalul social reprezentand 24% din totalul pasivelor societatii.

Asa cum am aratat mai sus, diferentele din reevaluare s-au redus in anul 2011, in conditiile scaderii preturilor proprietatilor imobiliare. Mentionam ca reevaluarile efectuate dupa data de 01.01.2004 (data intrarii in vigoare a codului fiscal) nu sunt recunoscute fiscal, astfel ca diferentele din reevaluare rezultate sunt recunoscute din punct de vedere fiscal ca si elemente similare veniturilor pe masura amortizarii imobilizarilor corporale si iesirii lor din patrimoniu. Pentru aceste diferente temporare dintre valoarea contabila si cea fiscala, IAS 12 impune calcularea unui impozit pe profit amanat, care diminueaza valoarea capitalurilor proprii (cuprins in tabelul de mai sus in anii 2010 si 2011 la rubrica rezultat reportat, iar in anul 2012 la alte elemente similare capitalurilor) si se adauga la datorii.

Datoriile pe termen lung provin in principal din impozitul pe profit amanat in valoare de 11.410.327 lei. Acest impozit nu este exigibil, urmand a fi recunoscut ca datorie platibila, pe masura amortizarii imobilizarilor sau a iesirii lor din patrimoniu.

Ponderea cea mai mare in cadrul datoriilor pe termen scurt o detin creditele bancare (in valoare de 3.486.417 lei) utilizate pentru investitiile finalizate sau in curs de executare. Linia de credit si creditul de investitii cu scadenta finala in anul 2013. Diferenta o reprezinta datorii comerciale, salariale, fiscale si de alta natura, cu scadente dupa 01.01.2013.

Rezultatul exercitiului

Ron

Indicator	2010	2011	2012	Indice 2012 / 2011 (%)
Venituri din cazare	10.885.388	13.865.792	16.052.377	115,77
Venituri din alimentatie publica	6.360.546	9.577.646	10.397.669	108,56

Indicator	2010	2011	2012	Indice 2012 / 2011 (%)
Venituri din chirii	1.678.248	501.544	300.075	59,83
Alte venituri incluse in cifra de afaceri	2.327.749	2.507.672	3.644.476	145,33
Venituri din imobilizari cedate si active detinute pentru vanzare	8.250.613	6.135.288	11.979.723	195,26
Alte venituri	1.059.501	1.339.163	1.057.975	79,00
Variatia stocurilor	109.359	196.328	212.702	108,34
Total venituri din exploatare	30.671.404	34.123.433	43.644.996	127,90
Cheltuieli privind stocurile	4.539.592	6.973.608	7.967.701	114,26
Cheltuieli privind utilitatile	2.367.249	2.489.311	3.137.848	126,05
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	6.591.309	6.888.663	7.502.440	108,91
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea imobiliarilor	8.081.622	8.347.221	6.249.678	74,87
Cheltuieli cu imobiliarile cedate si active detinute pentru vanzare	2.383.101	3.857.881	8.174.983	211,90
Cheltuieli cu alte impozite si taxe	814.741	1.504.733	1.380.658	91,75
Cheltuieli cu prestatii externe	2.327.510	2.840.096	3.873.147	136,37
Alte cheltuieli	587.284	313.395	826.201	263,63
Total cheltuieli din exploatare	27.692.408	33.214.908	39.112.656	117,76
Rezultatul din exploatare	2.978.996	908.525	4.532.340	498,87
Venituri financiare	1.709.072	584.465	724.157	123,90
Cheltuieli financiare	1.032.207	1.057.127	760.826	71,97
Rezultatul financiar	676.865	-472.663	-36.668	-
Rezultatul Inainte de Impozitare	3.655.861	435.862	4.495.672	1.031,44
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	1.360.662	139.009	1.052.359	757,04
Cheltuieli cu impozitul pe profit amanat	0	614.972	64.120	10,43
Venituri aferente impozitului pe profit amanat	530.574	15.903.159	0	-
Rezultatul NET	2.825.773	15.585.040	3.379.192	21,68

Din punct de vedere al naturii activitatii care a generat profit in anul 2012, se pot identifica doua mari categorii de activitati: activitatea de baza a societatii, care asigura 73 % din veniturile realizate si activitatea de vanzare de active conform strategiei aprobate de Adunarea Generala a Actionarilor de restructurare a societatii. In functie de cele doua componente ale activitatii societatii, veniturile si cheltuielile se prezinta astfel:

Lei

Indicator	2010	2011	2012	Indice Realizat 2012 / Realizat 2011 (%)
Venituri activitatea de baza	24.129.863	28.572.610	32.389.430	113,36
Cheltuieli activitatea de baza	26.341.514	30.414.155	31.698.499	104,22
Profit brut din activitatea de baza	-2.211.651	-1.841.545	690.932	-
Venituri vanzari de active	8.250.613	6.135.288	11.979.723	195,26

Indicator	2010	2011	2012	Indice Realizat 2012 / Realizat 2011 (%)
Cheltuieli vanzari de active	2.383.101	3.857.881	8.174.983	211,90
Profit brut din vanzari de active	5.867.512	2.277.407	3.804.740	167,06
Venituri totale	32.380.476	34.707.898	44.369.154	127,84
Cheltuieli totale	28.724.615	34.272.035	39.873.482	116,34
Profit brut	3.655.861	435.862	4.495.672	1031,44
Impozit pe profit	830.088	-15.149.178	1.116.479	-
Profit net	2.825.773	15.585.040	3.379.192	21,68

Activitatea de baza a generat un profit de 690.932 lei, iar activitatea de vanzari de active a generat un profit de 3.804.740 lei.

Comparativ cu prevederile bugetare si realizările anului anterior, capitolele de venituri si cheltuieli realizate in anul 2012, se prezinta astfel:

lei

Indicator	2011	BVC 2012	2012	Indice 2012 / 2011 (%)	Indice 2012 / BVC 2012 (%)
Venituri din cazare	13.865.792	14.085.360	16.052.377	115,77	113,96
Venituri din alimentatie publica	9.577.646	8.721.912	10.397.669	108,56	119,21
Venituri din chirii	501.544	308.000	300.075	59,83	97,43
Alte venituri incluse in cifra de afaceri	2.507.672	3.044.268	3.644.476	145,33	119,72
Venituri din imobilizari cedate si active detinute pentru vanzare	6.135.288	6.866.024	11.979.723	195,26	174,48
Alte venituri	1.339.163	1.251.000	1.057.975	79,00	84,57
Variatia stocurilor	196.328	300.000	212.702	108,34	70,90
Total venituri din exploatare	34.123.433	34.576.564	43.644.996	127,90	126,23
Cheltuieli privind stocurile	6.973.608	6.596.115	7.967.701	114,26	120,79
Cheltuieli privind utilitatile	2.489.311	2.433.500	3.137.848	126,05	128,94
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	6.888.663	7.114.157	7.502.440	108,91	105,46
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea imobilizarilor	8.347.221	6.900.000	6.249.678	74,87	90,58
Cheltuieli cu imobiliarile cedate si active detinute pentru vanzare	3.857.881	5.862.792	8.174.983	211,90	139,44
Cheltuieli cu alte impozite si taxe	1.504.733	1.407.602	1.380.658	91,75	98,09
Cheltuieli cu prestatii externe	2.840.096	2.639.700	3.873.147	136,37	146,73
Alte cheltuieli	313.395	453.472	826.201	263,63	182,19
Total cheltuieli din exploatare	33.214.908	33.407.338	39.112.656	117,76	117,08
Rezultatul din exploatare	908.525	1.169.226	4.532.340	498,87	387,64
Venituri financiare	584.465	535.550	724.157	123,90	135,22
Cheltuieli financiare	1.057.127	509.336	760.826	71,97	149,38

Indicator	2011	BVC 2012	2012	Indice 2012 / 2011 (%)	Indice 2012 / BVC 2012 (%)
Rezultatul financiar	-472.663	26.214	-36.668	-	-
Rezultatul Inainte de Impozitare	435.862	1.195.440	4.495.672	1031,44	376,07
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	139.009	476.270	1.052.359	757,04	220,96
Cheltuieli cu impozitul pe profit amanat	614.972	0	64.120	10,43	-
Venituri aferente impozitului pe profit amanat	15.903.159	0	0	-	-
Rezultatul NET	15.585.040	719.169	3.379.192	21,68	469,87

Veniturile din exploatare inregistrate in anul 2012 se cifreaza la 43.644.996 lei, in crestere cu 27,9% fata de realizatul anului precedent si 26,23% fata de prevederile bugetare.

Analizand in structura la toate capitolele de venituri s-au inregistrat depasiri bugetare, mai putin la capitolul venituri din inchirieri, care nu detin o pondere importanta.

La cheltuielile totale din exploatare se inregistreaza o crestere de 17,08% fata de prevederile bugetare, sub indicele de crestere al veniturilor, generand un rezultat brut al exploatarei de 4.532.340 lei.

Analizand in structura, elementele de cheltuiala ce au o crestere mai mare decat evolutia veniturilor sunt:

- cheltuiala cu utilitatile (energie electrica si apa), ce inregistreaza o crestere de 28,94%, diferenta fata de cresterea circulatiei turistice provenind din cresterea tarifelor prestatiilor la furnizarea de energie electrica si apa-canal mult peste cresterile medii inregistrate la preturile de consum in economia nationala.
- Cheltuielile cu prestatiile externe, ce inregistreaza o crestere cu 46,73% mai mare decat prevederea bugetara. Cresterea provine in principal de la remedieri ale investitiilor efectuate din garantiile de buna executie constituite de antreprenori. Sumele au fost recunoscute si ca venituri, deoarece remedierile au fost refacturate antreprenorilor ce nu si-au indeplinit obligatiile contractuale.

Activitatea financiara inregistreaza o pierdere de 36.668 lei, determinata de evolutia cursului euro/leu, care s-a reflectat corespunzator in cheltuieli cu diferente de curs valutar.

Mentionam ca la stabilirea impozitului pe profit s-au aplicat prevederile art.22 alinetul 5¹ din Codul Fiscal conform carora rezervele din reevaluarea mijloacelor fixe, inclusiv a terenurilor, efectuate dupa data de 1 ianuarie 2004, care sunt deduse la calculul profitului impozabil prin intermediul amortizarii fiscale sau al cheltuielilor privind activele cedate si/sau casate, se impoziteaza concomitent cu deducerea amortizarii fiscale, respectiv la momentul scaderii din gestiune a acestor imobilizari, dupa caz. Aceasta prevedere legala a condus la stabilirea unui impozit pe profit de 447.806 lei, ce se adauga la impozitul pe profit aferent veniturilor si cheltuielilor societatii.

Concluzionand, la finele anului 2012, THR Marea Neagra SA a inregistrat un profit brut de 4.495.672 lei, cu 376,07% mai mare decat profitul brut de 1.195.440 lei prevazut de Bugetul de venituri si cheltuieli. Acestui profit ii corespunde un profit net de 3.379.192 lei, fata de 719.169 lei cat era stabilit prin Bugetul de venituri si cheltuieli.

Finantarea activitatii

In cursul anului 2012, S.C. THR Marea Neagra S.A. si-a finantat activitatea prin utilizarea surselor proprii de finantare, precum si prin contractarea a doua linii de credit in valoare de 15.000.000, din care la finele anului utilizase 3.264.981 lei fata de 3.845.436 lei, cat reprezenta soldul creditelor pe termen scurt utilizate la finele anului anterior. In cursul anului, societatea a rambursat la termene contractuale ratele aferente creditului de investitii de 710.000 euro, contractat in 2006. La data de 31.12.2012, societatea mai are de achitat 50.000 euro, scadenta fiind in iunie 2013.

In general, societatea efectueaza lucrarile de investitii in perioada de extrasezon, respectiv din luna octombrie pana in luna mai. Deoarece in ianuarie si februarie conditiile meteorologice sunt nefavorabile lucrarilor de investitii efectuate la exteriorul cladirilor, dar si in interiorul lor, s-a decis devansarea acestora in lunile octombrie si noiembrie. Ca urmare, in trimestrul IV al anului 2012 au trebuit finantate lucrari de investitii pentru care sursele de finantarea erau prevazute a se realiza in anul 2013. Pentru acoperirea acestui decalaj temporar, s-a apelat la una din liniile de credit. Astfel, suma trasa din liniile de credit la finele anului 2012 a fost utilizata pentru plata investitiilor efectuate in trimestrul IV 2012, precum si a avansurilor pentru investitiile demarate la finele lunii decembrie si in luna ianuarie 2013.

La finele anului societatea are de achitat credite in valoare de 3.486.417 lei, cu 1.158.163 lei mai mici decat cele inregistrate la finele anului anterior, in conditiile in care toate sumele rezultate din vanzarile de active au fost utilizate exclusiv pentru finantare investitiilor.

In ceea ce priveste onorarea obligatiilor de plata, societatea nu inregistreaza debite restante, platile fiind efectuate in termenul scadentelor prevazute in contracte, respectiv la termenele legale pentru datoriile fata de bugetul statului.

6. Guvernanta corporativa

Consiliul de Administratie s-a intrunit lunar in sedinte, potrivit prevederilor Legii 31/1990 republicata, atributiile acestuia fiind prevazute in Actul constitutiv.

Consiliul de Administratie a monitorizat performantele operationale si financiare ale conducerii executive prin intermediul indicatorilor si criteriilor de performanta stabiliti in Bugetul de venituri si cheltuieli si a altor programe aprobate.

Pe parcursul anului 2012 activitatea administratorilor a fost concentrata pe realizarea obiectului de activitate al societatii in conformitate cu hotararile AGA, prevederile legale si prevederile Actului Constitutiv.

In cadrul societatii sunt organizate doua comitete, cu urmatoarele componente:

- Comitetul de audit: Lucian Ionescu si Prescure Titus
- Comitetul de remuneratii: Prescure Titus si Butoi Nicolae

Societatea este administrata in sistem unitar, conducerea executiva a societatii fiind asigurata de catre doamna Linica Stan in calitate de Directorul General. Atributiile Directorului General sunt clar stabilite fiind prevazute in contractul de mandat incheiat cu societatea. Departamentul Economic este condus de catre domnul Mihai Pescu in calitate de Contabil Sef.

In cadrul societatii exista implementat un sistem de control intern, pentru principalele activitati fiind stabilite proceduri de lucru. Controlul intern se asigura la toate nivelele, in cadrul societatii fiind organizat un birou de control financiar intern.

Activitatea de audit intern a fost externalizata, in acest sens fiind incheiat un contract cu S.C. MAN-CO S.R.L. Bucuresti. Auditul intern este in directa subordonare a Consiliului de Administratie.

Societatea nu a aderat la un Cod de Guvernanta Corporativa, urmand a aproba un cod propriu in anul 2013.

Raportarile contabile ale societatii sunt intocmite de catre biroul contabilitate si sunt verificate de catre contabilul sef al societatii. Dupa efectuarea verificarilor, raportarile financiare sunt transmise spre aprobare directorului general si consiliului de administratie.

Societatea inregistreaza la data de 31.12.2012 un capital social in valoare de 57.894.993,9 lei, capital social subscris si varsat, reprezentand un numar de 578.949.939 actiuni nominative, ordinare, dematerializate si indivizibile cu o valoare nominala de 0,1 lei/actiune. Societatea respecta astfel prevederile articolului 10 din Legea 31/1990 privind societatile comerciale, cu privire la nivelul minim al capitalului social pentru societatile pe actiuni. Toate actiunile pot fi tranzactionate liber la Bursa de Valori Bucurest, fara limitari cu privire la detinerea de titluri de valoare necesitatea de a obtine aprobarea emitentului sau a altor detinatori de valori mobiliare. Societatea nu a achizitonat niciodata actiuni proprii.

In cursul anului 2012 capitalul social nu s-a modificat, structura actionarilor la 31.12.2012 comunicata de Depozitarul Central SA prin adresa nr. 2686/21.01.2013 este urmatoarea:

Actionari	%	Numar actiuni	Valoare capital (lei)
SIF Transilvania S.A.	77,71%	449.920.140	44.992.014,00
A.V.A.S.	0,09%	516.915	51.691,50
Alti actionari persoane juridice	13,87%	80.287.362	8.028.736,20
Alti actionari persoane fizice	8,33%	48.225.522	4.822.552,20
TOTAL	100,00%	578 .949. 939	57 .894 .993,90

Societatea nu are scheme de acordare de actiuni salariatilor si nu exista restrictii privind drepturile de vot. De asemenea, nu are cunostinta de acorduri intre actionari care pot avea ca rezultat restrictii referitoare la transferul valorilor mobiliare si/sau a drepturilor de vot.

Numirea sau inlocuirea membrilor consiliului de administratie, precum si modificarea actelor constitutive se fac conform prevederilor legale, fara ca societatea sa aiba reguli speciale in acest sens. Pana in prezent propunerile de membrii in consiliului de administratie s-au facut de catre actionarul majoritar, numirea fiind hotarata de catre Adunarea Generala a Actionarilor. Presedintele consiliului de administratie este ales prin vot de catre membrii consiliului de administratie.

Membrii consiliul de administratie nu au atributii cu privire la emiterea sau rascumparea actiunilor. In contractul de administrare se prevede ca daca societatea sau administratorii, intrerup executarea mandatului, fara just teme, prin revocare sau renuntare, vor raspunde fata de cealalta parte de eventualele pagube produse.

Societatea nu are acorduri care intra in vigoare, se modifica sau inceteaza in functie de modificarea controlului societatii.

Sedintele Adunarilor generale ale actionarilor se desfasoara astfel:

- se verifica lista de prezenta a actionarilor, capitalului social pe care il reprezinta fiecare si constatarea indeplinirii cerintelor legale si a prevederilor Actului Constitutiv pentru tinerea adunarii generale.
- se discuta punctele de pe ordinea de zi a convocatorului si se supun la vot;
- Hotararile AGA se iau prin vot deschis, cu exceptia numirii administratorilor si auditorului financiar pentru care este obligatoriu votul secret.
- se verifica rezultatul voturilor si se consemneaza in procesul verbal al sedintei.

Conform prevederilor din Legea 31/1990 si ale statutului societatii, AGOA are urmatoarele atributii principale:

- a) sa discute, sa aprobe sau sa modifice situatiile financiare anuale, pe baza rapoartelor prezentate

de consiliul de administratie si de auditorul financiar, si sa fixeze dividendul;

b) sa aleaga si sa revoce membrii consiliului de administratie, sa numeasca sau sa demita auditorul financiar si să fixeze durata minima a contractului de audit financiar;

c) sa fixeze remuneratia convenita pentru exercitiul in curs membrilor consiliului de administratie;

d) sa se pronunte asupra gestiunii consiliului de administratie;

e) sa stabileasca bugetul de venituri si cheltuieli si, dupa caz, programul de activitate, pe exercitiul financiar urmat;

f) sa hotarasca gajarea, inchirierea sau desfiintarea uneia sau a mai multor unitati ale societatii.

Actionarii au drepturi nepatrimoniale (dreptul de a participa la adunarile generale ale actionarilor, dreptul de vot, dreptul de informare) si drepturi patrimoniale (dreptul la dividende si dreptul de a instraina actiunile).

7. Propunerea de distribuire de dividende

Din profitul brut realizat in anul 2012, Consiliul de Administratie propune distribuirea de dividende in valoare de 1.042.109,89 lei, corespunzator unui dividend brut de 0,0018 lei /actiune.

**PRESEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
EC. LUCIAN IONESCU**