



Raportul Consiliului de administratie al SC THR Marea Neagra SA aferent situatiilor financiare consolidate intocmite pentru anul 2013

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 : **2013**

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.

Potrivit clasificarii C.A.E.N., activitatea principala a societatii Balneoterapia Saturn S.R.L. 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 2013, nu au avut loc fuziuni sau reorganizari.

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 2013, conform strategiei de restructurare, societatea a continuat vanzarea de active, dar si modernizarea unor active aprobate pentru mentinerea in patrimoniu. Activele instrainate prin vanzare in anul 2013 au fost urmatoarele :

1. Teren Sat Vacanta Dunarea (60 mp)
2. Sediul Administrativ Eforie Nord (cladire si teren in suprafata de 759,40 mp)
3. Amenajare Teren Tenis Venus din Eforie Nord
4. Teren Grup Gospodaresc Saturn (3.565 mp)

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 : **1.826.937 lei** ;
- b) venituri totale : **34.416.105 lei** din care:
cifra de afaceri : **28.158.861 lei**
- c) export : nu este cazul

- d) costuri totale: **32.589.168 lei**, din care:
- e) % din piata detinuta : **12,77%** din piata turistica locala
- f) disponibil in cont : **1.027.187 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 sezonalitatea 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. In anul 2013 au demarat lucrarile de extindere a bazei de tratament de la Complexul Hotelier "Bran-Brad-Bega" din Eforie Nord, lucrari ce se vor finaliza pana in vara anului 2014.

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 producere 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 2013, THR Marea Neagra SA a exploatat in administrare directa un numar de 7.818 locuri de cazare si 13.709 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, principalii parteneri fiind Transilvania Travel (37,54% din circulatia turistica) si Casa Nationala de Pensii Publice pentru produsele de tratament balnear (46,23%) si alti parteneri specializati pe segmente de organizare de vacanta, bussines, trimiteri la recuperare balneara.

Un 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.

Vanzarile directe la receptiile hotelurilor in special la sfarsit de saptamana, au pondere insemnata in vazari, 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, 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:

lei

Indicatori	Realizat (lei)			Ponderi in total venituri (%)			Ponderi in total Cifra de afaceri (%)		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Venituri totale	34.707.898	44.369.154	34.416.105	100,00	100,00	100,00			
Cifra Afaceri, din care:	26.452.655	30.394.597	28.158.861	76,22	68,50	81,82	100,00	100,00	100,00
- Cazare	13.865.792	16.052.377	12.271.329	39,95	36,18	35,66	52,42	52,81	43,58
- Alimentatie publica	9.577.646	10.397.669	9.361.993	27,60	23,43	27,20	36,21	34,21	33,25
- Chirii	501.544	300.075	240.797	1,45	0,68	0,70	1,90	0,99	0,86
-Alte venituri cuprinse in cifra de afaceri	2.507.672	3.644.476	6.284.743	7,23	8,21	18,26	9,48	11,99	22,32

Veniturile totale cuprind pe langa cifra de afaceri si alte venituri, in principal venituri din productia de imobilizari (investitii realizate in regie proprie) si venituri din vanzari de active. Veniturile din vanzari de active au scazut in anul 2013, astfel ca ponderea cifrei de afaceri in total venituri a crescut in perioada analizata de la 68-76% la 81,82% in anul 2013. In cadrul cifrei de afaceri ponderea cea mai mare o au veniturile din cazare si alimentatie publica. In perioada analizata, ponderea celor doua categorii de venituri a variat usor, veniturile cumulate din cazare si alimentatie publica reprezentand aproximativ 76% din cifra de afaceri.

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.

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

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 si-a desfasurat activitatea in principal in baza contractelor de prestari servicii turistice incheiate cu Casa Nationala de Pensii Publice (contractul de tratament) si Transilvania Travel SA, ca principal tour-operator al THR. Pentru anul 2013, comparativ cu BVC-ul si realizarile anului precedent, circulatia turistica se prezinta astfel:

zile – turist

Luna	Casa Nationala de Pensii Publice - Tratament	Transilvania Travel - contract		Transilvania Travel - direct	Cont propriu	Alti beneficiari	Online	TOTAL
		intern	extern					
Realizat 2013	172.212	101.427	18.658	19.749	28.489	21.257	10.706	372.498
BVC	151.130	131.450	17.820	30.550	25.000	26.750	7.000	389.700
Diferente fata de BVC	21.082	-30.023	838	-10.801	3.489	-5.493	3.706	-17.202
Procent realizare BVC	113,95%	77,16%	104,70%	64,64%	113,96%	79,47%	152,94%	95,59%
Realizat 2012	182.452	131.463	17.802	30.543	20.808	26.711	6.062	415.841
Diferente fata de 2012	-10.240	-30.036	856	-10.794	7.681	-5.454	4.644	-43.343
Procent realizare fata de 2012	94,39%	77,15%	104,81%	64,66%	136,91%	79,58%	176,61%	89,58%

In anul 2013 circulatia turistica s-a situat la 95,6% fata de prevederile bugetare si 89,6% fata de cea realizata in anul 2012 .

Analiza circulatiei turistice in structura pe parteneri, fata de prevederile bugetare, se prezinta astfel:

- a) Casa Nationala de Pensii Publice – contractul pentru bilete de tratament - 172.212 zile-turist, respectiv un grad de realizare de 113,95% (+21.082 zile-turist);
- b) Alti beneficiari – 21.257 zile-turist, respectiv o realizare de 79,47% (-5.493 zile turist);
- c) Transilvania Travel:
 - Contracte cu agentii tour-operatoroare -101.427 zile-turist, realizare de 77,2% (-30.023 zile-turist) pentru turismul intern si 18.658 zile-turist, respectiv un grad de realizare de 104,7% (+838 zile-turist) pentru turismul extern;
 - Vanzari directe Transilvania Travel -19.749 zile-turist, realizare de 64,6% (-10.801 zile-turist);
- d) Vanzari prin site-uri on-line -10.706 zile-turist , realizare de 152,9% (+3.706 zile-turist);
- e) Vanzari proprii prin receptiile hotelurilor si site-ul propriu – 28.489 zile-turist , respectiv o realizare de 114% (+3.489 zile-turist);

Nerealizari ale circulatiei turistice comparativ prevederile bugetare s-au inregistrat la categoria ‘Alti Beneficiari’ unde am inregistrat cu 5.492 zile-turist mai puțin decat am bugetat, datorita unui nivel mai scazut de contractare.

Un trend nefavorabil au inregistrat si vanzarile realizate in baza contractului cu Transilvania Travel, gradul de realizare fiind de numai 77,15% din prevederile bugetare la vanzarile prin agentii cu contract ce se adreseaza turismului intern si de numai 64,64% din prevederile bugetare la vanzari directe realizate de Transilvania Travel, cu reflectare proportionala in veniturile si rentabilitatea societatii.

La scaderea circulatiei turistice fata de anul anterior au contribuit conditiile meteorologice nefavorabile din luna iulie 2013. Anul a debutat promitator, inscrierile timpurii fiind cu 3% mai mari decat in anul anterior. De asemenea in lunile mai si iunie vremea a fost calda si frumoasa, astfel ca circulatia turistica a societatii a fost peste nivelul anului 2012. Luna iulie insa s-a caracterizat cu vreme ploioasa si rece, cu temperaturi cu mult sub cele normale pentru aceasta perioada. Din acest motiv, s-au inregistrat scaderi ale vanzarilor si chiar anulari de comenzi, astfel ca in luna iulie 2013 am inregistrat cu 30.702 zile-turist mai putine decat in aceeaasi perioada a anul 2012. In luna august, vremea a fost propice pentru plaja, astfel ca vanzarile au crescut la nivelul normal.

In vederea realizarii unei circulatii corespunzatoare compania a realizat o politica tarifara diferentiata pe categorii de confort, perioade, oferte speciale, facilitati pentru familii cu copii, persoane varstnice, facilitati pentru grupuri, discounturi de inscrieri timpurii, discounturi de volum al vanzarilor, strans corelate cu cererea, piata concurentiala si obiectivele companiei. Dintre ofertele speciale lansate in anul 2013 amintim: Oferta de Paste, Oferta de 1 Mai, Oferta de Rusalii, Oferta de Sfanta Marie, Oferta liniara, Seniori la mare, Decada Balneara, O saptamana de refacere, oferta verii, Litoralul pentru Toti.

Si in anii viitori vom avea in vedere adaptarea politicii tarifare si de contractare cu cerintele pietei, crearea de conditii stimulative pentru agentiile tour-operator, cu acordarea de discount-uri de volum, facilitati pentru familii cu copii, politica pentru inscrierile timpurii, s-au negociat comisioanele de vanzari cu agentiile, precum si cedare de comisioane pentru stimularea revanzatorilor si crearea de avantaje produsului la vanzare, in special la serviciile de alimentatie publica, unde in anul precedent am inregistrat o scadere semnificativa, peste scaderea inregistrata la cazare. Totodata, pentru o valorificare mai buna a produsului turistic, am reconsiderat politica de vanzare catre Transilvania Travel, politica ce nu a condus la realizarea unei circulatii turistice corespunzatoare, fiind in contradictie cu modul cum s-a derulat activitatea pe piata produselor de litoral, in conditii de scadere a cererii si crestere a ofertei. Avem in vedere derularea de oferte speciale menite sa asigure o crestere a circulatiei turistice, precum si o adaptare permanenta a produsului turistic la evolutia pietei.

b) Descrierea situatiei concurentiale, a ponderii pe piata a serviciilor si a principalilor competitori

Societatea isi desfasoara activitatea intr-o zona in care principala activitate o reprezinta chiar activitatea companiei, respectiv prestarea serviciilor de cazare, alimentatie publica, agrement, atractia principala reprezentand-o plaja si calitatea apei de imbaiere a Marii Negre, precum si calitatile curative ale principalelor resurse naturale de cura balneara, namolul sapropelic de Techirghiol, apa lacului Techirghiol, apa mezotermal sulfuroasa, apa de mare si aerosolii marini.

Zona are cea mai mare concentrare de capacitati turistice, reprezentand mai mult de jumatate din capacitatea de cazare nationala, ceea ce creaza un climat puternic concurential, dar si de interdeterminare, dezvoltarea individuala generand cresterea atractivitatii zonei, ceea ce a determinat organizarea companiilor in patronate care sa stabileasca obiective comune si parteneriate cu autoritatile locale.

Concurenta reala o reprezinta piata externa cu produse similare, politica tarifara facand diferenta, identificand in acest sens piata litoralului bulgaresc ca si concurent.

Piata bulgareasca are ca atu nivelul sensibil mai scazut al tarifelor prestatilor corelat cu o piata asezata pe alte nivele de preturi, o fiscalitate mai reduca in special TVA-ul de 9% atat la cazare cat si la alimentatie publica fata de 24% in tara noastra.

Societatea are o podere importanta in piata de cca 12,77%, fiind puternic ancorata in piata cu

produse personalizate atat la intern cat si la extern detinand peste 50% din piata romana a celui mai mare tour-operator extern din piata romana, Thomas Cook, cel de-al doilea operator mondial din turism.

c) Descrierea oricarei dependente semnificative a societatii fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii

Produsele turistice ale THR au o arie de distributie nationala, fiind disponibile pe toate canalele de distributie (agentii de turism, site-uri, vanzari directe, etc.). Ca urmare, disparitia unui partener nu va afecta semnificativ distributia produsului turistic.

O pondere importanta o reprezinta clientul Casa Nationala de Pensii Publice. Avand in vedere faptul ca achizitiile publice ale acestui partener se fac pentru pensionarii din sectorul public, neachizitionarea de catre Casa a acestor servicii nu anuleaza cererea de consum. Tratarea sanatatii fiind un proces necesar si continuu, produsul se va aseza pe alte canale de distributie, astfel incat consumatorul sa poata ajunge sa achizitioneze produsul necesar.

Corelat cu faptul ca produsul nostru de tratament balnear este personalizat, cunoscut si probat in piata, nu vom intampina dificultati majore, cu impact negativ asupra veniturilor in cazul in care unul din partenerii nostrii principali s-ar retrage din piata.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul societatii comerciale

a) Referitor la resursele umane in anul 2013, comparativ cu anul 2012, evolutia personalului a fost urmatoarea:

Nr. crt.	Indicator	Nr. mediu in 2012	Nr. mediu in 2013	Nr. la 31.12.2013
1	Nr. personal permanent din care:	141	139	139
a	Personal TESA	48	49	49
b	Personal operativ	93	90	90
2	Nr. personal sezonier	283	273	37
3	Total personal	424	412	176

Fata de anul 2012, se constata o scadere a numarului mediu de personal cu 2,8%, corespunzator scaderii cifrei de afaceri.

Situatia in dinamica a salariilor brute comparativ cu veniturile realizate se prezinta astfel:

Nr. crt.	Indicator	2012	2013	%
1	Cheltuieli salarii brute (lei)	5.473.534	5.702.744	104,19
2	Numar mediu de salariatii	424	412	97,17
3	Productivitatea muncii (lei/angajat)	71.685	68.347	95.34
4	Salariul mediu brut lunar (lei) realizat	1.076	1.153	107.15
5	Salariul mediu brut pe economie conform Legii bugetului asigurarilor sociale	2.117	2.223	105.00

Nr. crt.	Indicator	2012	2013	%
6	Salariul minim pe economie (lei)	700	850	121.42

Numarul mediu de salariati ai anului 2013 cuprinde si salariatii departamentului tehnic care au realizat investitiile in regie proprie, cheltuiala cu salariilor lor fiind cuprinsa in valoarea investitiilor realizate. Acestia nu au contribuit la realizarea cifrei de afaceri, inasa sunt cuprinsi in numarul de salariati si influenteaza calculul productivitatii muncii.

b) Raporturile dintre manager si salariati se bazeaza pe comunicare, implicare si spirit de echipa, respectandu-se regulile si procedurile de lucru stabilitate prin reglementarile interne, fisa postului, fara 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.

Societatea a identificat toate activitatile sale care au un posibil impact asupra mediului si le-a reglementat conform standardelor de mediu SR EN ISO 14001:2005 prin procedurile proprii.

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 la o unitate hoteliera in anul 2012 o solutie de incalzire a apei calde menajere cu panouri solare, solutie care a fost extinsa in anul 2013 si la Complexul Lidia din Venus.

De asemenea societatea studiaza interconectarea sistemului informatic integrat pentru toate unitatile de cazare si alimentatie publica pe care il detine cu sistemele informatice ale principalilor parteneri (Casa Nationala de Pensii Publice, agentiile tour-operator), astfel incat sa obtinem in timp real informatii cu privire la valorificarile partenerilor.

In anul 2013, societatea a efectuat investitii semnificative in valoare de 14.002.896 lei, dintre care cele mai importante au fost: modernizarea intregii capacitati de 126 de camere a Hotelului Lidia, modernizarea a 72 de camere si bai din Hotelul Prahova , modernizarea a 120 de bai din Hotelul Aida, modernizarea a 32 bai in Hotelul Diana, ascensoare si centrala termica cu panouri solare la Hotelul Lidia, dotari si echipamente specifice precum si aparatura medicala pentru bazele de tratament .

Investitiile au fost efectuate in cadrul urmatoarelor obiective:

Nr. crt.	Obiective de investitii	Realizat la 31.12.2013 (lei)
1	Modernizare Hotel Lidia-126 bai si camera , mobilier camera,ascensoare si centrala termica cu panouri solare	4.594.767
2	Extindere Baza Tratament complex Bran-Brad-Bega	115.992
3	Modernizare Hotel Prahova-72 bai si camera-etapa I	1.912.204
4	Modernizare Hotel Prahova -84 bai si camera-etapa II	344.693
5	Modernizare Hotel Aida-120 bai, usi, lifturi	1.410.540
6	Modernizare Hotel Tosca-lifturi	71.158
7	Modernizare Hotel Diana – 32 bai	272.659
8	RK Centrala Termiza Hora + reabilitare panou solar	49.299
9	Aparate aer conditionat 156 buc + centrala telefonica Hotel Siret	314.505
10	Dotari de natura investitiilor-instalatii protectie trasnet Hotel Atena, Raluca, Gloria, Vraja Marii, Diana, Minerva, Venus; copertine bar Hotel Cleopatra, mobilier bar si receptie Hotel Prahova si Siret	157.589
11	Modernizare Hotel Atena-lucrari constructii, instalatii sanitare, electrice, zugraveli exterioare	333.285
12	Modernizare Hotel Miorita – lifturi	61.115
13	Modernizare Hotel Hora - lucrari instalatii sanitare,electrice	445.752
14	Modernizare Hotel Balada - lucrari instalatii sanitare	222.043
15	Lucrari instalatii electrice Hotel Brandusa, Raluca, Semiramis, restaurant Magura	64.713
16	Modernizare Hotel Cerna,Restaurant Cerna,Hotel Sirena, Restaurant Prahova, Hotel Mures,Hotel Neptun,Hotel Cocorul, Piscina Aqua Park Balada, Restaurant Balada,Piscina Aqua Park Cleopatra , Restaurant Cleopatra , Restaurant Aida , Planeta Saturn	90.551
17	Dotari de natura investitiilor	686.091
18	Aparatura medicala pentru bazele de tratament Hora,Balada,Sirena,complex BBB	874.140
	Total investitii fara TVA	12.021.096
	Total investitii cu TVA	14.696.365

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

Explicatii	Valoare (lei)
Incasari din vanzarea de active cu plata integrala/rate, dupa plata impozitului pe profit	4.593.890
Repartizari fond dezvoltare din profit net 2012 si din cel realizat in 2013	465.776
Amortizare	6.673.151
Rambursare rate credit pe termen lung	-223.715

Explicatii	Valoare (lei)
Plata ratelor pentru terenurile achizitionate de la Primaria Eforie	- 695.532
Total surse proprii de finantare	10.813.570

Diferenta de 3.882.795 lei dintre totalul investitiilor realizate de 14.696.365 lei și totalul surselor proprii de finantare (ramase dupa plata investitiilor din anii anteriori) de 10.813.570 lei a fost asigurata din creditele bancare detinute de societate.

Sumele incasate din vanzarile de active au fost utilizate exclusiv pentru finantarea investitiilor societatii. De asemenea faptul ca profitul din activitatea operationala a fost reinvestit, a permis societatii sa realizeze investitii de aproximativ 85.600.000 lei in ultimii 5 ani, investitii canalizate pe mai multe directii, conform prioritatilor societatii.

O prima prioritate a fost modernizarea capacitatilor de cazare si alimentatie publica, respectiv cresterea gradului de confort la patru stele a doua hoteluri (cu o capacitate totala de 992 locuri), cresterea gradului de confort la trei stele a unui hotel (cu o capacitate de 306 locuri), modernizarea a 132 camere in unitatile de trei stele si 369 camere in unitatile de doua stele. Totodata au fost modernizate alte 346 de bai in unitatile de doua si trei stele si au fost achizitionate trei terenuri cu o suprafata totala de 15.046 mp din Eforie Nord, care au permis efectuarea acestor investitii.

A doua prioritate a fost legata de reducerea costurilor de operare prin modernizarea centralelor termice (inclusiv prin utilizarea de panouri solare), modernizarea spalatorii ce deserveste intreaga societate, dar si de informatizarea unitatiilor de cazare si alimentatie publica, prin implementarea unui sistem integrat de gestiune hoteliera si de restaurant.

A treia prioritate a fost legata de extinderea si modernizarea bazelor de tratament, ceea ce ne-a permis sa crestem ponderea turismului de tratament in cadrul serviciilor vandute.

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 .

Specificul activitatii desfasurate, determina expunerea societatii la o varietate de riscuri cu caracter general dar si riscuri specifice activitatii si pietei financiare pe care se opereaza. Riscul este definit ca posibilitatea de a se inregistra deviatii nefavorabile in rezultate fata de un nivel asteptat, datorita unor fluctuatii aleatorii. Riscurile semnificative reprezinta riscurile cu impact insemnat asupra situatiei patrimoniale si/sau reputationale ale societatii.

Scopul evaluarii riscurilor este acela de a identifica nivelul de semnificatie si efectele riscurilor asumate de societate in activitatea investitionala.

In activitatea desfasurata, societatea se poate confrunta cu riscuri necontrolabile, care in general sunt asociate unor factori externi precum conditiile macroeconomice, schimbari legislative, schimbari legate de mediul concurential etc. De regula insa, societatea se confrunta cu riscuri controlabile, pentru care sunt adoptate politici si proceduri de administrare activa (analiza, monitorizare si control). Aceste riscuri sunt asociate unor factori interni precum natura activitatii desfasurate, complexitatea structurii organizatorice, calitatea personalului etc.

Principalele riscuri la care este expusa societatea, sunt:

- riscul valutar
- riscul de rata a dobanzii
- riscul de credit

- riscul de lichiditate
- riscul operational

Riscul valutar

Societatea este usor expusa fluctuatiilor cursului de schimb valutar, in principal in cazul disponibilitatilor detinute in valuta, creantelor si obligatiunilor in alte valute, precum si creantelor si obligatiilor in lei, dar care prin contracte sunt consolidate in raport cu alte valute, de regula in EURO si/sau USD. Ponderea tranzactiilor efectuate sau consolidate in alte valuta este mica, astfel ca acest risc nu are un impact prea mare

Riscul de rata a dobanzii

Fluxurile de numerar operationale ale societatii sunt afectate de variatiile ratei dobanzilor, in principal in cazul liniilor de credit contractate in functie de rata ROBOR. In ultimii ani rata de referinta ROBOR a avut un trend relativ constant, ceea ce face ca acest risc sa fie redus. De asemenea, pentru a vinde o parte din active, societatea a incheiat contracte de vanzare cu plata in rate, la care dobanda este calculata in functie de rata ROBOR, astfel ca am redus riscul de rata de dobanda.

Riscul de credit

Riscul de credit este reprezentat de riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate, ca urmare a neindeplinirii obligatiilor financiare. THR Marea Neagra SA a vandut active cu plata in rate, pentru care calculeaza si incaseaza dobanzi. Restul de pret aferent contractelor si dobanzile aferente sunt garantate cu ipoteci constituite asupra activelor in favoarea THR, astfel ca riscul de neincasare este redus.

Riscul de lichiditate

Lichiditatea reprezinta capacitatea societatii de a-si asigura fondurile necesare pentru indeplinirea tuturor obligatiilor sale de plata directe si indirecte, la un pret rezonabil in orice moment. Riscul de lichiditate este riscul actual sau potential la care ar putea fi supuse profiturile si capitalul societatii in urma imposibilitatii acesteia de a-si indeplini obligatiile de plata la momentul scadentei. Societatea a urmarit permanent sa asigure un echilibru intre sursele sale de finantare si nevoile sale pe termen scurt, astfel ca a avut in permanenta lichidati pentru indeplinirea obligatiilor financiare. Societatea intocmeste lunar previziuni ale cash-flowului pentru perioade ce variaza de la 6 luni la un an, astfel ca poate de detecta din timp o eventuala lipsa de lichiditati si poate lua masuri in consecinta.

Riscul operational

Riscul operational este definit ca riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate din cauza unor factori interni cum ar fi derularea inadecvata a unor activitati interne, existenta unui personal sau a unor sisteme necorespunzatoare sau din cauza unor factori externi cum ar fi conditiile economice, schimbari pe piata de capital, progrese tehnologice. Riscul operational este inherent tuturor activitatilor Societatii.

Politicile definite pentru administrarea riscului operational au luat in considerare fiecare tip de evenimente ce poate genera riscuri semnificative si modalitatile de manifestare a acestora, pentru a elimina sau diminua pierderile de natura financiara sau reputationala.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

Unul din produsele cu potential mare de crestere in viitor este turismul balnear. Unitatile societatii sunt situate in statiuni cu factori naturali de cura. Societatea a identificat aceasta oportunitate si o obtinut licente de exploatare a acestor resurse naturale, extinzandu-si capacitatea bazelor de tratament, astfel incat sa putem face fata cererii de astfel de servicii.

Acest segment al turismului balnear ne va ajuta sa atragem turisti si din strainatate, in special din zona europeana. Directiva Europeana nr. 24/2011 statueaza drepturile pacientilor in cadrul asistentei medicale transfrontaliere, asigurand cadrul legal pentru a fi garantate drepturile cetatenilor europeni de a beneficia de servicii medicale in toate tarile Uniunii Europene. Una din preocuparile principale ale societatii este de a atrage acest segment de turisti.

O alta directie de dezvoltare este turismul de agrement. In zona, au aparut an de an noi facilitati de agrement. In perioada sezonului estival se organizeaza festivaluri (festivalul "Callatis") si concerte ("Liberty Parade") care atrag turistii mai tineri, un segment de piata care ne intereseaza in mod direct.

O preocupare majora a societatii o reprezinta extinderea canalelor de distributie. Societatea este intr-o continua cautare de noi clienti, dar acorda atenta cuvenita si fidelizarii clientilor existenti.

2. Activele corporale ale societății comerciale

2.1. Principalele capacitati de cazare si alimentatie publica ale societatii, aflate in circuitul turistic in anul 2013, 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
- 15 hoteluri de 2*, cu o capacitate totala de 3.912 locuri de cazare

Unitati de alimentatie publica

- 2 restaurante de 4*, cu o capacitate totala de 1.440 locuri
- 6 restaurante de 3*, cu o capacitate totala de 3.485 locuri
- 14 restaurante de 2*, cu o capacitate totala de 7.758 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
- 7 baruri de zi de 3* cu o capacitate totala de 506 locuri
- 1 bar de zi de 2* cu o capacitate totala de 80 locuri

Unitati de agrement

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

Unitati de tratament balnear

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

In total, societatea a avut in anul 2013 in circuitul turistic 7.818 locuri de cazare si 13.709 locuri de alimentatie publica.

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	7	2.258	15	3.912
Total cazare	4	1.000	3	672	1	652	3	682	12	4.812	23	7.818

Categ. clasif	Eforie Nord	Eforie Sud	Neptun	Venus	Saturn	Total general
---------------	-------------	------------	--------	-------	--------	---------------

Restaurante	unitati	capacitate	unitati	capacitate	unitati	capacitate	unitati	capacitate	unitati	capacitate	unitati	locuri
****	1	600							1	840	2	1.440
***					1	770			5	2.715	6	3.485
**	2	900	2	828			3	1.358	7	4.672	14	7.758
Total restaurante	3	1.500	2	828	1	770	3	1.358	13	8.227	22	12.683
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	22	8.927	35	13.709

2.2 Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor societatile comerciale

Activele detinute de societate au o vechime de peste 40 de ani, in general fiind construite in perioada 1968-1972. Activele 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.

O particularitate a activitatii o reprezinta existenta in patrimoniu a unor unitati productive si auxiliare in conservare si altele cu functionare partiala, care greveaza activitatea de baza si rezultatul economic, dat fiind necesarul investitional si lipsa acuta a fondurilor, piata scazuta a pietei imobiliare si implicit posibilitatea redusa a valorificarii activelor aprobate la vanzare prin strategia companiei.

Aceste active genereaza atat cheltuieli fixe, cat si cheltuieli variabile necesare conservarii, cheltuielile fixe de natura impozitelor si taxelor, fiind amendate de Codul Fiscal, cu cote intre 1,8 – 20 % aplicate asupra valorii contabile a cladirilor si asupra terenurilor libere aferente acestor active.

Pentru optimizarea acestor costuri, am prevazut functionarea partiala a unor active acolo unde este posibil, rezultatul fiind evident negativ, dar varianta cea mai buna pentru companie.

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

Principalele litigii legate de dreptul de proprietate al societății asupra activelor corporale sunt referitoare la:

- Vila Malvina

S-a admis irevocabil cererea de restituire in natura a imobilului Vila Malvina si terenul aferent, dar si cererea THR de chemare in garantie a AVAS, ca institutie publica implicata in privatizarea societatii. AVAS urmeaza sa achite despagubiri reprezentand contravaloarea imobilului la data iesirii din patrimoniul THR.

- Teren in suprafata de 547 mp – Lot 41 din Saturn
Se solicita a fi restituit in natura, in baza Legii 10/2001 de catre un pretins proprietar. Litigiul se afla in curs de solutionare la instanta de fond.
- Teren in suprafata de 2,8 ha din Saturn
Se solicita a fi restituit in natura, in baza Legii 10/2001 de catre doi pretinsi coproprietari. Suprafata de 2,8 ha include lotul 41 (mai sus mentionat) si alte suprafete de teren care au mai facut in trecut obiectul unor retrocedari solutionate in favoarea fostilor proprietari. Litigiul se afla in curs de solutionare la instanta de fond.
- Teren in suprafata de 417 mp aferent Hotelului Ancora
Terenul este detinut in proprietate atat de THR Marea Neagra SA, cat si de persoane fizice al caror titlu de proprietate este o hotarare judecatoreasca irevocabila, anterioara emiterii titlului de proprietate al THR. Exista litigii avand ca obiect lipsa de folosinta, cat si revendicarea terenului solicitata de THR.
- Agentie P.T.T.R - Ag. Voiaj din Saturn
Intrucat agentia detinuta de THR face corp comun cu constructia „Oficiul Pestal Saturn”, Posta Romana a intabulat intreaga constructie. Se fac demersuri pentru rectificarea cartii funciare.
- Teren Restaurant Venus din Eforie Nord
Proprietarul insista in restituirea in natura a terenului, desi instanta a stabilit ca el va fi despagubit conform masurilor reparatorii prevazute de legile 10/2001 si 247/2005.
- Teren in suprafata de 197 mp aferent Biroului Tehnic Eforie
Hotararea irevocabila prin care se recunoaste dreptul de proprietate asupra terenului in favoarea unor persoane fizice acestui teren a fost obtinuta fara ca acestea sa se fi judecat in contradictoriu cu THR. Ulterior, THR a promovat cerere de revendicare a terenului, iar persoanele fizice au promovat cerere de anulare a titlului de proprietate detinut de THR. In acest ultim dosar, THR a chemat in garantie AVAS, ca institutie publica implicata in privatizarea societatii. Ambele dosare se judeca in prima instanta
- Restaurant Cazino din Eforie Sud
O persoana fizica a solicitat restituirea in natura a constructiei, cererea fiind respinsa in prima instanta. Hotararea poate fi atacata cu recurs.

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 2013, respectiv 30.12.2013, la inchiderea Bursei de Valori, actiunile THR Marea Neagra SA erau cotate la valoare de 0,063 lei/actiune, fata de 0,0615 lei/actiune la 31.12.2012. In cursul anului, la Bursa de Valori Bucuresti s-au incheiat tranzactii pentru un numar de 22.205.800 actiuni (aproape dublu fata de anul anterior), valoarea acestor tranzactii fiind de 1.292.309 lei.

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

În anii 2011 și 2012, acționarii societății au stabilit ca profitul obținut să fie utilizat pentru repartizările stabilite expres de lege, acoperirea pierderilor reportate din anii anteriori, iar restul profitului net să rămână la dispoziția societății pentru finanțarea investițiilor.

În anul 2013, Adunarea Generală a Acționarilor a decis distribuirea de dividende în valoarea totală de 1.042.109,89 lei, respectiv 0,0018 lei/acțiune, restul profitului fiind utilizat pentru constituirea de rezerve legale și rezerve pentru dezvoltarea societății.

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

Societatea nu a achiziționat niciodată acțiuni proprii.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Societatea este acționar unic la SC Balneoterapia Saturn SRL, fiind singura filială deținută. Balneoterapia Saturn SRL nu deține nicio acțiune emisă de THR Marea Neagră SA.

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

Societatea nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. Conducerea societății comerciale

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății comerciale și a următoarelor informații pentru fiecare administrator:

a) Societatea este administrată de un Consiliu de Administrație format din trei membri numiți de către Adunarea Generală a Acționarilor. Pe toată durata anului 2013, componenta Consiliului de Administrație a fost următoarea:

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

Toți membrii Consiliului au fost aleși la propunerea acționarului 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;

Dl. Lucian Ionescu, presedintele Consiliului de Administratie, detine 10.000 actiuni emise de companie.

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

Persoana afiliata societatii THR Marea Neagra SA este SIF Transilvania SA societatea 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:

Conducerea executiva este asigurata de catre directorul general, dna Linica Stan.

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

Directorului general, are incheiat cu societatea un contract de conform prevederilor Legii 31/1990 privind societatile comerciale, contract ce expira la data de 30.01.2015.

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și 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.

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. și 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 și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

Nu este cazul

5.Situatia financiar-contabilă

In anul 2013, THR Marea Neagra SA a avut organizata contabilitatea conform OMF 881/2012 și 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 și THR Marea Neagra SA au obligatia sa intocmeasca situatiile financiare conforme cu IFRS incepand cu cele ale anului 2012.

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 31.12.2013 prin comparatie cu elementele similare din anii 2011 si 2012, se prezinta astfel:

ACTIV	Valoarea la 31.12.2011 (lei)	Valoarea la 31.12.2012 (lei)	Valoarea la 31.12.2013 (lei)	Variatia 2013/2012 (%)	Pondere in total active (%)
Imobilizari necorporale	474.729	114.998	68.295	59,39	0,03
Imobilizari corporale	227.024.562	224.895.576	217.226.553	96,59	88,42
Investitii imobiliare	9.497	1.654.202	3.109.159	187,96	1,27
Imobilizari financiare	0	0	0	-	0,00
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	227.508.788	226.664.776	220.404.007	97,24	89,71
Stocuri	2.715.250	1.262.482	1.241.400	98,33	0,51
Creante	10.424.702	11.483.961	11.530.755	100,41	4,69
Investitii pe termen scurt	726.279	1.336	1.336	100,00	0,00
Disponibilitati banesti	8.884.988	2.298.565	1.027.187	44,69	0,42
Active detinute pentru vanzare	4.190.760	492.709	11.437.218	2.321,29	4,66
Cheltuieli in avans	10.083	25.609	42.661	166,59	0,02
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	26.952.062	15.564.662	25.280.557	162,42	10,29
TOTAL ACTIV	254.460.850	242.229.437	245.684.564	101,43	100,00

Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS) impun reclassificarea unor active in functie de modul lor de utilizare. Astfel daca o cladire este exploatata in mod direct va fi clasificata ca imobilizare corporala. Daca este inchiriata, va fi reclassificata ca investitie imobiliara, iar daca se doreste vanzarea ei (existant in acest sens un plan concret de vanzare, cautandu-se activ potentiali cumparatori) va fi clasificata ca activ detinut pentru vanzare.

In baza acestor principii, societatea a introdus in categoria active detinute pentru vanzare Complexului Pajura, Complexului Cocorul, Vile Balea, Mara, Lacul din Venus, precum si a unei suprafete de 20.000 mp din terenul aferent Sere Calatis. Aceste active erau clasificate ca imobilizari corporale in anul 2012, aceasta fiind principala cauza a scaderii activelor imobilizate de la 224.895.576 lei in anul 2012 la 217.226.553 lei in anul 2013.

Totodata, Hotelul Minerva a fost reclassificat din active detinute pentru vanzare in investitie imobiliara (fiind un activ inchiriat), ceea ce a condus la cresterea cu 87% a investitiilor imobiliare.

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 5.310.995 lei ce au scadente finale dupa 01.01.2014) si din creante fata de bugetul de stat reprezentate de TVA de recuperat de 3.672.817 lei (ca urmare a investitiilor si a achizitiilor efectuate).

In anii 2011-2012, societatea a vandut portofoliul de actiuni detinute pentru vanzare, astfel ca a mai ramas doar un pachet mic de actiuni necotate la bursa.

Scaderea disponibilitatilor banesti in anul 2013 se explica prin utilizarea disponibilitatilor proprii pentru a diminua tragerea din linia de credit, pentru care platim dobanzi.

In anul 2013, posturile de pasiv au avut urmatoarea evolutie:

PASIV	Valoarea la 31.12.2011 (lei)	Valoarea la 31.12.2012 (lei)	Valoarea la 31.12.2013 (lei)	Variatia 2013/2012 (%)	Pondere in total pasive (%)
Capital social	57.894.994	57.894.994	57.894.994	100,00	23,56
Prime de capital	1.895.814	1.895.814	1.895.814	100,00	0,77
Rezerve	56.536.334	17.328.756	19.569.568	112,93	7,97
Diferente din reevaluare	118.453.337	113.894.733	112.875.885	99,11	45,94
Rezultatul reportat	-22.149.418	41.084.182	42.065.079	102,39	17,12
Rezultatul exercitiului	15.585.040	3.379.192	1.442.674	42,69	0,59
Alte elemente similare capitalurilor	-865.983	-11.589.784	-11.323.005	97,70	-4,61
TOTAL CAPITALURI PROPRII	227.350.118	223.887.887	224.421.009	100,24	91,35
DATORII PE TERMEN MEDIU si LUNG	9.611.380	11.600.654	11.602.587	100,02	4,72
TOTAL DATORII PE TERMEN SCURT	17.499.352	6.740.896	9.660.968	143,32	3,93
TOTAL PASIV	254.460.850	242.229.437	245.684.564	101,43	100,00

In cadrul elementelor de pasiv, ponderea cea mai mare o au capitalurile proprii (aproximativ 91,35 %), capitalul social reprezentand 24% din totalul pasivelor societatii.

Diferentele din reevaluare s-au redus in anul 2013, cu valoarea diferentelor din reevaluare aferente activelor vandute, care a fost transferata in rezultatul reportat.

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 la rubrica alte elemente similare capitalurilor) si se adauga la datorii.

Datoriile pe termen lung provin in principal din impozitul pe profit amanat in valoare de 11.533.782 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 6.563.576 lei fata de 3.486.417 lei, cat erau la finele anului anterior) utilizate pentru investitiile finalizate sau in curs de executare. Diferenta o reprezinta datorii comerciale, salariale, fiscale si de alta natura, cu scadente dupa 01.01.2014.

Rezultatul exercitiului

lei

Indicator	2011	2012	2013	Indice Realizat 2013 / Realizat 2012 (%)
Venituri din cazare	13.865.792	16.052.377	12.271.329	76,45
Venituri din alimentatie publica	9.577.646	10.397.669	9.361.993	90,04
Venituri din chirii	501.544	300.075	240.797	80,25
Alte venituri incluse in cifra de afaceri	2.507.672	3.644.476	6.284.743	172,45
Venituri din imobilizari cedate si active detinute pentru vanzare	6.135.288	11.979.723	1.941.321	16,21
Alte venituri	1.339.163	1.057.975	2.300.464	217,44
Variatia stocurilor	196.328	212.702	176.277	82,88
Total venituri din exploatare	34.123.433	43.644.996	32.576.923	74,64
Cheltuieli privind stocurile	6.973.608	7.967.701	7.019.743	88,10
Cheltuieli privind utilitatile	2.489.311	3.137.848	2.688.897	85,69
Cheltuieli cu beneficiile angajatilor	6.888.663	7.502.440	7.986.362	106,45
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea imobilizarilor	8.347.221	6.249.678	6.411.321	102,59
Cheltuieli cu imobiliarile cedate si active detinute pentru vanzare	3.857.881	8.174.983	1.237.320	15,14
Cheltuieli cu alte impozite si taxe	1.504.733	1.380.658	1.516.893	109,87
Cheltuieli cu prestatiile externe	2.840.096	3.873.147	3.106.876	80,22
Alte cheltuieli	313.395	826.201	629.351	76,17
Total cheltuieli din exploatare	33.214.908	39.112.656	30.596.762	78,23
Rezultatul din exploatare	908.525	4.532.340	1.980.161	43,69
Venituri financiare	584.465	724.157	1.839.182	253,98
Cheltuieli financiare	1.057.128	760.826	1.992.406	261,87
Rezultatul financiar	-472.663	-36.668	-153.224	-
Rezultatul Inainte de Impozitare	435.862	4.495.672	1.826.937	40,64
Cheltuiala cu impozitul pe profit curent	139.009	1.052.359	128.250	12,19
Cheltuieli cu impozitul pe profit amanat	614.972	64.120	256.013	399,27
Venituri aferente impozitului pe profit amanat	15.903.159	0	0	-
Rezultatul NET	15.585.040	3.379.192	1.442.674	42,69

Din punct de vedere al naturii activitatii care a generat profit in anul 2013, se pot identifica doua mari categorii de activitati: activitatea de baza a societatii, care asigura 94,36 % din veniturile realizate si activitatea de vanzare de active conform strategiei aprobate de Adunarea Generala a Actionarilor de restructurare a societatii, care reprezinta 5,64% din veniturile societatii. In functie de cele doua componente ale activitatii societatii, veniturile si cheltuielile se prezinta astfel:

Lei

Indicator	2011	2012	2013	Indice Realizat 2013 / Realizat 2012 (%)
Venituri activitatea de baza	28.572.610	32.389.431	32.474.785	100,26
Cheltuieli activitatea de baza	30.414.155	31.698.499	31.351.848	98,91
Profit brut din activitatea de baza	-1.841.545	690.932	1.122.937	162,52
Venituri vanzari de active	6.135.288	11.979.723	1.941.321	16,21
Cheltuieli vanzari de active	3.857.881	8.174.983	1.237.320	15,14
Profit brut din vanzari de active	2.277.407	3.804.740	704.000	18,50
Venituri totale	34.707.898	44.369.154	34.416.105	77,57
Cheltuieli totale	34.272.036	39.873.482	32.589.168	81,73
Profit brut	435.862	4.495.672	1.826.937	40,64
Impozit pe profit	-15.149.178	1.116.479	384.263	34,42
Profit net	15.585.040	3.379.192	1.442.674	42,69

Activitatea de baza a generat un profit de 1.122.937 lei, iar activitatea de vanzari de active a generat un profit de 704.000 lei.

Comparativ cu prevederile bugetare si realizările anului anterior, capitolele de venituri si cheltuieli aferente celor doua activitati de baza ale societatii se prezinta astfel:

lei

Indicator	2012	BVC	2013	Indice 2013 / 2012 (%)	Indice 2013 / BVC (%)
Venituri activitatea de baza	32.389.431	31.746.807	32.474.785	100,26	102,29
Cheltuieli activitatea de baza	31.698.499	31.251.243	31.351.848	98,91	100,33
Profit brut din activitatea de baza	690.932	495.564	1.122.937	162,52	226,60
Venituri vanzari de active	11.978.723	4.086.088	1.941.321	16,21	47,51
Cheltuieli vanzari de active	8.174.983	1.215.946	1.237.320	15,14	101,76
Profit brut din vanzari de active	3.804.740	2.870.142	704.000	18,50	24,53
Venituri totale	44.369.154	35.832.895	34.416.105	77,57	96,05
Cheltuieli totale	39.873.482	32.467.189	32.589.168	81,73	100,38
Profit brut	4.495.672	3.365.706	1.826.937	40,64	54,28
Impozit pe profit	1.116.479	663.073	384.263	34,42	57,95
Profit net	3.379.192	2.702.633	1.442.674	42,69	53,38

Dupa cum se observa, societatea a realizat veniturile si cheltuielile activitatii de baza la nivel prevazut in BVC, realizand un profitul din activitatea de baza cu 126% mai mare decat cel bugetat, respectiv cu 62% mai mare decat in anul anterior.

In schimb, la vanzari de active, gradul de realizare a profitului este de 24,53% si se datoreaza in principal vanzarilor mai reduse de active fata de nivelul bugetat. Astfel, societatea a estimat ca va vinde Hotelul Minerva, pentru care ajunsese la un acord de pret cu un potential cumparator, insa tranzactia a fost amanata de cateva ori si ulterior s-a renuntat la incheierea ei deoarece cumparatorul

nu a obtinut creditul bancar solicitat. Societatea a vandut, in schimb alte active, in principal terenuri, ceea ce a condus la realizarea veniturilor in proportie de 47,51% din BVC. Aceasta schimbare in structura vanzarii a avut impact asupra costurilor, valoarea contabila a terenurilor fiind mai mare.

Remarcam in ultimii ani, o scadere a interesului investitorilor pentru achizitionarea de unitati hoteliere si de alimentatie publica pe litoralul Marii Negre. Aceasta scadere se datoreaza, pe de o parte, climatului economic general ce caracterizeaza economia romaneasca, iar pe de alta parte, durata scurta de exploatare anuala ce genereaza o durata mare de recuperare a investitiei. De asemenea, politicile prudentiale ale bancilor au limitat accesul investitorilor la creditele bancare.

Concluzionand, la finele anului 2013, THR Marea Neagra SA a inregistrat un profit brut de 1.826.937 lei, la nivelul de 54,28% din profitul brut prevazut de Bugetul de venituri si cheltuieli aprobat de AGA. Acestui profit ii corespunde un profit net de 1.442.674 lei, fata de 2.702.633 lei cat era stabilit prin Bugetul de venituri si cheltuieli.

Finantarea activitatii

In cursul anului 2013, 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 6.563.576 lei fata de 3.264.981 lei, cat reprezenta soldul creditelor pe termen scurt utilizate la finele anului anterior. In anul 2013, societatea avea planificata vanzarea unor active (pentru care se incheiasera procese-verbale de negociere) si in baza aceste prezumtii a efectuat in prima jumatate a anului investitiile programate, utilizand liniile de credit pentru finantarea lor. Respectivele vanzari nu s-au concretizat (tranzactiile fiind amanate de mai multe ori) si nu s-au acoperit sumele trase din liniile de credit.

De asemenea, societatea efectueaza lucrarile de investitii in extrasezon. Aceste lucrari sunt de anvergura si nu se pot finaliza in doua-trei luni, astfel ca ele incep in luna octombrie si sunt finalizate pana in luna mai. Ca urmare societatea finanteaza din credite pe termen scurt aceste lucrari, pana la realizarea surselor de finantare pe termen mediu si lung.

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 2013 activitatea administratorilor a fost concentrata pe realizarea obiectului de activitate al societatii in conformitate cu hotararile AGA, prevederile legale si prevederile Actului Constitutiv.

Una din preocuparile constante ale administratorilor a fost cresterea vanzarilor prin dezvoltarea compartimentului de vanzari, identificarea de noi clienti si fidelizarea clientilor traditionali. De asemenea, s-a avut in vedere imbunatatirea politicii de promovare a produselor turistice, prin lansarea de oferte speciale si oferte personalizate pentru categorii specifice de turisti.

De asemenea, Consiliul de administratie s-a preocupat de vanzarile de active, aproband preturile minime si conditiile de vanzare a acestor active. Societatea a cautat activ potentiali clienti, a organizat licitatii publice si a efectuat o publicitate adecvata unor astfel de tranzactii.

Unul din obiectivele Consiliului de administratie este de a intabula toate proprietatile imobiliare ale societatii. In anul 2013, acest proces s-a accelerat, astfel ca la finele anului, terenurile intabulate reprezentau peste 95% din suprafata terenurilor aflate in proprietatea societatii si estimam ca in anul 2015, toate terenurile si cladirile societatii vor fi intabulate.

Litigiile societatii sunt monitorizate sistematic de Consiliul de administratie, astfel ca fiecare sedinta a consiliului a avut pe ordinea de zi cel putin un punct referitor la principalele litigii ale societatii, legate de revendicarile formulate de presupusi proprietari. Consiliul de administratie a analizat optiunile pe care societatea le are in aceste cauze si, unde a fost cazul, a angajat case de avocatura specializate in astfel de litigii.

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.

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 si de gestiune.

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 Governanta Corporativa, urmand a aproba un cod propriu in viitorul apropiat.

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 31.12.2013 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 achizitionat niciodata actiuni proprii.

In cursul anului 2013 capitalul social nu s-a modificat, structura actionarilor la 31.12.2013 comunicata de Depozitarul Central SA prin adresa nr. 4621/04.02.2014 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	14,57%	84.320.939	8.432.093,90
Alti actionari persoane fizice	7,63%	44.191.945	4.419.194,50
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 consiliul 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 rascumpararea actiunilor. In contractul de administrare se prevede ca daca societatea sau administratorii, intrerup executarea mandatului, fara just temei, 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. Concluzii si propunerea de repartizare a profitului societatii

Activitatea turistica din anul 2013 a fost puternic influentata de conditiile meteorologice nefavorabile din luna iulie, ceea ce a condus la o scadere a circulatiei turistice cu 10% față de anul anterior. Datorita masurilor luate de societate, cifra de afaceri s-a redus cu doar 7% fata de anul anterior, respectiv cu 5% fata de BVC, ceea ce a condus la o realizare a profitului brut din activitatea operationala (de baza a societatii) de 96,88% fata de prevederile BVC.

Pe fondul scaderii interesului investitorilor din domeniul turismului, dar si al cresterii exigentelor băncilor pentru creditarea activitatilor din acest domeniu, s-a redus numarul de tranzactii de vanzare de active. Astfel, societatea a estimat ca va vinde un hotel, pentru care ajunsese la un acord de pret cu un potential cumparator, insa tranzactia a fost amanata de cateva ori si ulterior s-a renuntat la incheierea ei deoarece cumparatorul nu a obtinut creditul bancar solicitat. Acest fapt a condus la o realizare de 24,53% a profitului din vanzari de active fata de prevederile BVC.

Societatea a continuat strategia aprobata de AGA de modernizarea a unitatilor de cazare si

alimentatie publica, realizand in anul 2013 investitii de 11.146.956 lei, folosind în acest sens toate sumele încasate din vanzarea activelor.

Pentru anul 2014, Consiliul de administratie isi propune sa mentina strategia de restructurare a societatii, prin vanzarea activelor mai putin performante si prin modernizarea activelor ce vor ramane in patrimoniul societatii. De asemenea isi propune sa extinda canalele de distributie a produsului turistic printr-un marketing mai agresiv, prin contractarea directa cu marii tour-operatori si prin atragerea de noi clienti.

Consiliul de Administratie propune Adunarii Generale a Actionarilor repartizarea profitului net al societatii THR Marea Neagra SA obtinut in anul 2013, in valoare de 714.344,83 lei (conform situatiilor financiare individuale), astfel:

- La rezerva legala conform art. 183 din Legea 31/1990 a societatilor comerciale, republicata: 48.535,33 lei;
- Repartizarea la alte rezerve, ca surse proprii de finantare 665.809,50 lei;

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