S.C. B.T.T. PERLA COSTINEȘTIULUI S.A.
Costinești, jud. Constanța
J1993003570135 | CUI RO 4475150

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

privind activitatea societății în semestrul I al anului 2026

Perioada raportată	01.01.2026 – 30.06.2026
Obiect principal de activitate	CAEN 6820 – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
Întocmit de	Consiliul de Administrație al B.T.T. Perla Costinești ului S.A.

1. Sinteză executivă

În semestrul I al anului 2026, B.T.T. Perla Costinești ului S.A. și-a desfășurat activitatea în condiții de continuitate operațională, în concordanță cu obiectul său principal de activitate – valorificarea activelor imobiliare prin contracte de închiriere și raporturi juridice conexe. Activitatea societății a avut caracter exclusiv comercial, **fără venituri din subvenții sau transferuri bugetare**.

În raport cu Bugetul de venituri și cheltuieli aprobat pentru semestrul I, societatea a realizat venituri totale de 89,2 mii lei și cheltuieli totale de 555,5 mii lei. Rezultatul contabil negativ, în valoare de 466,3 mii lei, a fost inferior ca valoare absolută celui prevăzut prin BVC pentru aceeași perioadă.

Rezultatul semestrial reflectă caracterul sezonier al activității societății, veniturile fiind realizate cu precădere în a doua jumătate a anului, în special în perioada aferentă sezonului estival. Consiliul de Administrație apreciază că rezultatul la 30.06.2026 trebuie analizat în contextul execuției bugetare a întregului exercițiu financiar.

Consiliul de Administrație a urmărit menținerea disciplinei contractuale, controlul cheltuielilor operaționale, recuperarea creanțelor, gestionarea obligațiilor de plată și protejarea intereselor patrimoniale ale societății.

Indicator	Aprobat sem. I (mii lei)	Realizat (mii lei)	Grad de realizare
Venituri totale	102,0	89,2	87,45%
Cheltuieli totale	603,1	555,5	92,11%
Rezultat brut	(501,1)	(466,3)	93,05%

2. Date generale privind societatea

B.T.T. Perla Costinești ului S.A. a fost înființată în conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990, în baza Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor nr. 12/15.10.1992 și a Sentinței civile nr. 3732/28.06.1993 a Judecătoriei Constanța. Societatea este înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Constanța sub nr. J1993003570135 și are codul unic de înregistrare RO 4475150.

Capitalul social subscris și vărsat este de 128.369 lei, împărțit în 13.878 acțiuni, cu valoarea nominală de 9,25 lei fiecare.

Acționar	Aport la capital (lei)	Număr acțiuni	Cota de participare
BTT S.A. București	100.445,75	10.859	78,246%
Persoane fizice	27.923,25	3.019	21,754%

3. Cadrul juridic și patrimonial

Societatea are ca obiect principal de activitate codul CAEN 6820 – închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate. Acest obiect de activitate reflectă natura comercială a activității desfășurate, constând în valorificarea activelor prin contracte de închiriere și raporturi juridice asociate.

Conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, seria M 150033, emis la data de 12.08.1996 și transcris în Registrul de transcriptiuni și inscripțiuni imobiliare al Judecătoriei Mangalia sub nr. 3397/07.10.1996, terenul pe care sunt amplasate activele imobiliare ale societății, precum și suprafețele de acces și împrejmuire aferente, este în proprietatea BTT S.A. București.

În patrimoniul societății, imobilizările corporale au fost înregistrate inițial la cost istoric și ulterior reevaluate în conformitate cu reglementările legale incidente, inclusiv în baza H.G. nr. 945/1990, H.G. nr. 26/1992, H.G. nr. 500/1994, a Hotărârii A.G.E.A. nr. 1/14.10.2010 și a Raportului de reevaluare nr. 164/31.12.2013, aceasta fiind ultima reevaluare înregistrată în contabilitate.

În perioada raportată, Consiliul de Administrație a urmărit protejarea intereselor patrimoniale ale societății, continuitatea raporturilor contractuale și gestionarea situațiilor juridice susceptibile să influențeze exploatarea activelor.

4. Guvernanță corporativă și resurse umane

În perioada 01.01.2026 – 30.06.2026, conducerea executivă a societății a fost asigurată de directorul general, în baza contractului de mandat. Personalul societății și-a desfășurat activitatea în conformitate cu atribuțiile stabilite și cu necesitățile operaționale ale perioadei raportate.

Membru / funcție	Calitate	Perioada în semestrul I 2026
Motoc Elena	Președintă a Consiliului de Administrație	01.01 – 30.06.2026
Dragu Marius Alexandru	Membru al Consiliului de Administrație	01.01 – 30.06.2026
Iacob Adrian	Membru al Consiliului de Administrație	01.01 – 30.03.2026
Roșca Daniel-Andrei-George	Membru al Consiliului de Administrație	07.04 – 30.06.2026
Dragu Marius Alexandru	Director general	01.01 – 30.06.2026

Consiliul de Administrație a exercitat atribuțiile de supraveghere și îndrumare strategică prevăzute de lege și de actul constitutiv. Prezentul raport nu reproduce deliberările interne, conținutul hotărârilor adoptate, contractele analizate sau alte informații a căror divulgare ar putea afecta interesele comerciale, juridice ori patrimoniale ale societății.

5. Activitatea societății în semestrul I al anului 2026

La data de 30.06.2026, societatea deținea în proprietate active care fac obiectul unor contracte de închiriere și asociere cu persoane juridice și fizice. Activitatea a fost orientată spre menținerea gradului de ocupare a activelor, urmărirea executării obligațiilor contractuale și pregătirea exploatării activelor pentru sezonul estival.

În semestrul I 2026, sursa principală a veniturilor a fost reprezentată de contractele de asociere și închiriere, completate de alte venituri din exploatare și venituri financiare din dobânzi.

Societatea nu a realizat venituri din subvenții, transferuri bugetare sau activități extraordinare.

Din perspectiva administrării curente, Consiliul de Administrație a urmărit menținerea disciplinei contractuale, controlul cheltuielilor operaționale, administrarea prudentă a riscurilor juridice și financiare și monitorizarea încadrării activității în prevederile bugetare aprobate.

6. Execuția bugetului de venituri și cheltuieli

Analiza execuției bugetare la 30.06.2026 evidențiază realizarea veniturilor totale în proporție de 87,45% și a cheltuielilor totale în proporție de 92,11% față de prevederile aprobate pentru semestrul I. În ansamblu, rezultatul contabil negativ a fost mai redus decât nivelul previzionat prin BVC pentru aceeași perioadă.

6.1. Sinteză a principalilor indicatori financiari

Indicator	Aprobat (mii lei)	Realizat (mii lei)	%
Venituri totale	102,0	89,2	87,45
Venituri totale din exploatare	100,0	86,9	86,90
Venituri din redevențe și chirii	92,0	85,9	93,37
Alte venituri din exploatare	8,0	1,0	12,50
Venituri financiare	2,0	2,3	115,00
Cheltuieli totale	603,1	555,5	92,11
Rezultat brut	(501,1)	(466,3)	93,05

6.2. Structura veniturilor

În semestrul I 2026, veniturile totale ale societății au fost de 89.209,07 lei și au provenit din următoarele surse principale:

- contracte de asociere și închiriere – 85.913,29 lei;
- alte venituri din exploatare – 983,00 lei;
- venituri financiare din dobânzi – 2.312,78 lei.

Nivelul veniturilor din contracte de asociere și închiriere s-a menținut în limite apropiate de prevederile bugetare pentru semestrul I. Dinamica veniturilor este influențată în principal de termenele contractuale de facturare și de caracterul sezonier al activității, **o parte semnificativă a veniturilor anuale urmând a fi realizată în trimestrul III.**

6.3. Structura cheltuielilor

Cheltuielile totale s-au situat sub nivelul aprobat pentru perioada raportată. La majoritatea categoriilor, societatea s-a încadrat în limitele aprobate prin BVC, fiind înregistrate niveluri inferioare celor prevăzute la cheltuielile cu bunurile și serviciile, precum și la impozite și taxe.

Cheltuielile cu personalul și cele aferente organelor de conducere s-au realizat în procent de 99,21% față de nivelul aprobat, fără a fi prezentate în raport detalii individuale privind salariile, indemnizațiile, beneficiile sau alte drepturi cu caracter personal.

Cheltuielile cu amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale s-au realizat la nivelul de 50,5 mii lei. Societatea nu a înregistrat cheltuieli cu majorări și penalități în perioada raportată.

6.4. Analiza principalelor categorii de cheltuieli

Categorie cheltuieli	Grad de realizare	Observații
Cheltuieli privind stocurile	84,13%	încadrare generală în BVC; variații la materiale și piese de schimb
Servicii executate de terți	76,09%	nivel inferior celui aprobat
Alte servicii executate de terți	73,83%	onorariile și serviciile diverse s-au menținut sub plafonul aprobat

Categorie cheltuieli	Grad de realizare	Observații
Impozite și taxe	57,67%	nivel inferior prevederilor bugetare
Cheltuieli cu personalul și organele de conducere	99,21%	încadrare în BVC, fără prezentarea elementelor individuale
Alte cheltuieli de exploatare	99,02%	nivel determinat în principal de amortizare

Din analiza de mai sus rezultă că societatea a menținut o politică prudentă de cheltuire a resurselor, cu încadrarea în limitele aprobate prin BVC. Consiliul de Administrație apreciază că execuția BVC la 30.06.2026 trebuie urmărită în corelație cu realizarea veniturilor aferente sezonului estival și cu execuția financiară a întregului exercițiu.

Anexă – Execuția detaliată a principalilor indicatori BVC la 30.06.2026

Indicator	Aprobat (mii lei)	Realizat (mii lei)	%
I. VENITURI TOTALE	102,0	89,2	87,45%
Venituri totale din exploatare	100,0	86,9	86,90%
din redevențe și chirii	92,0	85,9	93,37%
alte venituri din exploatare	8,0	1,0	12,50%
din amenzi și penalități	0,0	0,0	0,00%
alte venituri	8,0	1,0	12,50%
Venituri financiare	2,0	2,3	115,00%
din dobânzi	2,0	2,3	115,00%
II. CHELTUIELI TOTALE	603,1	555,5	92,11%
Cheltuieli de exploatare	603,1	555,1	92,04%
A. Cheltuieli cu bunuri și servicii	141,6	109,8	77,54%
A1. Cheltuieli privind stocurile	46,0	38,7	84,13%
materiale consumabile	33,0	36,4	110,30%
piese de schimb	8,0	11,7	146,25%
combustibili	25,0	24,7	98,80%
obiecte de inventar	9,0	0,0	0,00%
energie și apă	4,0	2,3	57,50%
A2. Servicii executate de terți	23,0	17,5	76,09%
întreținere și reparații	5,0	3,9	78,00%
chirii	13,0	10,1	77,69%
prime de asigurare	5,0	3,5	70,00%
A3. Alte servicii executate de terți	72,6	53,6	73,83%
comisioane și onorarii	50,0	40,0	80,00%
consultanță juridică	40,0	34,0	85,00%
cheltuieli poștale și telecomunicații	0,5	0,4	80,00%
servicii bancare și asimilate	1,5	0,8	53,33%
alte servicii executate de terți	5,6	3,1	55,36%
servicii de pază și protecție	0,6	0,6	100,00%
întreținerea tehnicii de calcul	2,0	1,5	75,00%
anunțuri privind licitațiile și alte anunțuri	3,0	1,0	33,33%
alte cheltuieli	15,0	9,3	62,00%
B. Impozite, taxe și vărsăminte asimilate	30,0	17,3	57,67%
alte taxe și impozite	30,0	17,3	57,67%
C. Cheltuieli cu personalul și organele de conducere	380,5	377,5	99,21%
D. Alte cheltuieli de exploatare	51,0	50,5	99,02%
majorări și penalități	0,0	0,0	0,00%
amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	51,0	50,5	99,02%
ajustări și provizioane	0,0	0,0	0,00%
Cheltuieli financiare	0,0	0,4	—

Indicator	Aprobat (mii lei)	Realizat (mii lei)	%
cheltuieli privind dobânzile	0,0	0,4	—
III. REZULTAT BRUT	(501,1)	(466,3)	93,05%
venituri neimpozabile	0,0	0,0	0,00%
cheltuieli nedeductibile fiscal	0,0	0,0	0,00%
IV. IMPOZIT PE PROFIT	0,0	0,0	0,00%

7. Profit, creanțe și datorii

Rezultatul contabil net înregistrat la 30.06.2026 a fost negativ, în valoare de 466.321,94 lei, însă, el reflectă specificul sezonier al activității societății. Veniturile aferente contractelor cu termene de facturare în perioada iulie–septembrie se înregistrează cu precădere în semestrul al doilea, în timp ce o parte importantă a cheltuielilor de funcționare este suportată încă din primul semestru.

Consiliul de Administrație va urmări evoluția rezultatului în raport cu încasările din sezonul estival și cu execuția BVC la nivelul întregului an.

7.1. Situația creanțelor

La data de 30.06.2026, societatea avea de încasat suma totală de 595.523,59 lei de la clienți și debitori. Pentru protejarea intereselor comerciale și a strategiilor de recuperare, raportul nu individualizează debitorii.

Categorie	Valoare (lei)	Observații
Creanțe cu vechime ridicată	325.728,41	demersuri judiciare și/sau execuționale în curs
Creanțe curente la 30.06.2026	269.795,18	sume încasate în cursul lunii iulie 2026
Cheltuieli în avans	35.286,36	cheltuieli aferente perioadelor următoare
Creanțe fiscale	43.443,00	TVA și impozit pe profit de recuperat

7.2. Litigii și recuperarea creanțelor

Pentru creanțele cu vechime ridicată și pentru raporturile juridice aflate în dispută, societatea a continuat demersurile de recuperare și apărare pe cale judiciară și execuțională. Litigiile în curs privesc, în principal, pretenții patrimoniale asociate unor active, lucrări pretins efectuate, raporturi contractuale și drepturi asupra unor construcții.

Cauzele se află în etape procedurale diferite, inclusiv apel, rejudecare și administrarea unor expertize. Într-un litigiu privind furnizarea de informații, acțiunea formulată împotriva societății a fost respinsă în primă instanță în luna iunie 2026.

Pentru a nu afecta poziția procesuală a societății, prezentul raport nu detaliază numele părților adverse, valorile pretențiilor, obiectivele expertizelor, argumentele juridice sau evaluările privind șansele de soluționare.

7.3. Situația datoriilor

La data de 30.06.2026, societatea avea obligații de plată în valoare totală de 162.401,09 lei.

Categorie datorie	Valoare (lei)	Observații
Datorii curente	62.401,09	obligații achitate în cursul lunii iulie 2026
Obligație eșalonată către persoană juridică	100.000,00	sumă gestionată conform graficului de plată aprobat

Societatea nu înregistrează plăți restante la data întocmirii prezentului raport, obligațiile scadente fiind gestionate și achitate conform termenelor asumate.

7.4. Lichiditate și disponibilități

În semestrul I 2026, societatea a urmărit menținerea disponibilităților necesare desfășurării activității curente și susținerii obligațiilor de plată asumate. Pentru protejarea informațiilor sensibile și a poziției financiare a societății, prezentul raport nu detaliază structura disponibilităților pe conturi bancare sau numerar.

8. Concluzii ale Consiliului de Administrație

Consiliul de Administrație apreciază că, în semestrul I al anului 2026, activitatea S.C. B.T.T. „Perla Costineștiului" S.A. s-a desfășurat în condiții de continuitate operațională și cu menținerea controlului asupra cheltuielilor. Societatea și-a realizat obiectul de activitate prin administrarea și valorificarea activelor deținute.

Rezultatul contabil negativ înregistrat la 30.06.2026 este specific perioadei de raportare și reflectă sezonalitatea activității, precum și decalajul dintre suportarea cheltuielilor curente și realizarea veniturilor aferente sezonului estival.

De asemenea, societatea a urmărit recuperarea creanțelor, gestionarea prudentă a obligațiilor de plată, protejarea patrimoniului și administrarea riscurilor juridice.

Cheltuielile totale s-au menținut sub nivelul aprobat pentru semestrul I, iar la data întocmirii raportului societatea nu înregistra plăți restante.

9. Perspective și direcții de acțiune pentru semestrul II 2026

Consiliul de Administrație apreciază că, pentru semestrul II al anului 2026, societatea trebuie să urmărească în continuare consolidarea veniturilor aferente sezonului estival, menținerea disciplinei contractuale și recuperarea creanțelor cu vechime ridicată. Totodată, este necesară monitorizarea atentă a litigiilor în curs și adoptarea măsurilor juridice și financiare adecvate pentru protejarea patrimoniului societății.

În plan operațional, se recomandă continuarea măsurilor de eficientizare a cheltuielilor, revizuirea periodică a contractelor aflate în derulare și urmărirea actualizării nivelului chiriilor în raport cu clauzele contractuale și cu evoluția mediului economic. O atenție specială trebuie acordată menținerii unui nivel adecvat al lichidității, fără expunerea în documentele destinate publicității a informațiilor sensibile privind disponibilitățile bănești, condițiile comerciale sau strategiile juridice.

În raport cu atribuțiile Adunării Generale a Acționarilor, Consiliul de Administrație propune analiza și aprobarea prezentului raport de activitate, cu luarea act de rezultatul financiar aferent semestrului I și de măsurile avute în vedere pentru perioada următoare.

PREȘEDINTA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE,

MOTOC ELENA