

Persoana juridica: **SC PALACE SA SINAIA**  
Adresa :Octavian Goga, nr.4  
Telefon: 0244/311542  
Numarul din Registrul Comertului:J29/163/1991  
Societate pe actiuni  
Activitate CAEN: Hoteluri si alte facilitati de cazare similare  
Cod grupa CAEN: 5510  
Cod de inregistrare fiscala : RO 1332822

## **RAPORTUL ADMINISTRATORILOR PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2018**

### **Analiza activitatii SC Palace SA**

SC PALACE SA Sinaia este o persoana juridica romana infiintata ca societate pe actiuni in anul 1991. Societatea are un capital social in valoare de 3.780.094,70 lei , alcatuit din 37.800.947 actiuni cu valoare nominala de 0,10 lei.

**In exercitiul financiar 2018**, societatea PALACE SA Sinaia a fost administrata de consiliul de administrație compus din:

- Moza Dorel Anton - presedinte
- Neacsu Vlad Nicolae - membru pana la data de 22.08.2018
- Costache Aurelian -membru incepand cu data de 05.10.2018
- Moise Catalin Teodor - membru
- Radu Nicolae - membru
- Preda Mugur - membru

Conform Depozitarului Central, la 31.12.2018, structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare este urmatoarea :

Denumire detinator	numar actiuni	Procent %
Cozma Angela – Cornelia Broadhurst Investiments Limited Nicosia CYP	12.096.303	32,0000
CC-CF Investitii Imobiliare SA loc.Galati,jud.Galati	8.084.064	21,3859
SC MCH Explorer SRL	5.832.482	15,4295
Persoane fizice	5.496.900	14,5417
Persoane juridice	3.977.506	10,5222
<b>Total</b>	<b>2.313.692</b>	<b>6,1207</b>
	<b>37.800.947</b>	<b>100,0000</b>

Toate actiunile societatii sunt nominative, ordinare, dematerializate si indivizibile.

Societatea nu a emis obligatiuni sau alte titluri de creanta, astfel incat nu are obligatii fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare. In anul 2018 actiunile societatii sunt cotate pe piata AeRO, piata administrata de BVB, in baza decizia nr.675/09.04.2015 privind admiterea la tranzactionare pe sistemul alternativ de tranzactionare administrat de bursa.

Activitatea principala a societatii consta in prestarea de servicii hoteliere. Din structura activitatii principale fac parte, in principal, prestatiile hoteliere (servicii de cazare, inchiriere de sali pentru conferinte) in hotelurile Palace si Caraiman.

Pe langa activitatea principala societatea mai desfasoara si activitati secundare care constau in inchirierea celor doua restaurante (Restaurant Palace si Restaurant Caraiman), Cofetarie Palace, inchirieri de spatii pentru birouri si comert cu produse nealimentare pin receptiile hotelurilor.

### **Misiunea societatii Palace**

Asigurarea serviciilor oferite clientilor reprezinta sarcina cea mai importanta a fiecarui angajat al societatii, misiune care trebuie sa aiba ca efect crearea si mentinerea unui brand turistic recunoscut national si international.

Amplasarea hotelurilor Palace si Caraiman in parcul Ghica, zona centrala a orasului intr-o zona linistita, in imediata vecinatate a Cazinoului si a Manastirii Sinaia si la mica distanta fata de gara, doua constructii istorice importante si

la treizeci minute de castelul Peles, care nu mai necesita prezentare, impune mentinerea unui standard de calitate a serviciilor oferite.

Hotelurile Palace si Caraiman, cladiri de patrimoniu istoric, in stil clasic romanesc, construite in anul 1911, respectiv 1881, imbina in mod ideal traditia cu respectarea celor mai exigente norme de clasificare in domeniul turismului la nivelul de 4 si 3 stele. Extinderea spatiilor pentru organizarea de intalniri de afaceri, congrese si conferinte la 400 locuri, reprezinta un obiectiv important in atentia conducerii societatii, care va permite dezvoltarea turismului de afaceri, in conditiile in care majoritatea congreselor de mare anvergura se desfasoara in salile Cazinoului situat in imediata vecinatate a hotelului Palace.

Conducerea societatii s-a preocupat continuu sa imbunatateasca calitatea serviciilor oferite clientilor, prin aplicarea consecventa a procedurilor specifice (sistem de managementul calitatii) standardelor internationale de calitate in conformitate cu clasificarile **ISO 9001 si ISO 22200** (management sistem), obtinute in anul 2010, precum si sa imbunatateasca procedurile de lucru si sa asigure respectarea acestora de catre angajati, astfel incat sa fie aplicata legislatia de mediu , protectia muncii si normelor pentru situatii de urgenta . In cursul anului 2018 a avut loc si auditul pentru urmatoarea etapa.Totodata pentru bunul mers al societatii , pentru perioada urmatoare,solicitam aprobarea organigramei prezentate in anexa.

Un punct forte al societatii il reprezinta piscina, sauna umeda si uscata, jacuzzi, fitness, masaj - salile de conferinta dotate cu aparatura adecvata, care ofera servicii suplimentare accesate de clientela hotelului in orice anotimp.

### **Rezultatele economico-financiare ale activitatii cuprinse in Situatiile financiare**

Rezultatele societatii pentru exercitiul financiar care s-a incheiat la 31 decembrie 2018, comparativ cu cele obtinute in anul precedent, cuprind :

<b>Nr. Crt.</b>		<b>2017 LEI</b>	<b>2017 EURO</b>	<b>2018 LEI</b>	<b>2018 EURO</b>
1.	<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>8.610.072</b>	<b>1.847.774</b>	<b>9.514.078</b>	<b>2.039.940</b>
2.	<b>PROFIT BRUT</b>	414.897	89.039	570.957	122.421

3.	PROFIT NET	406.187	87.170	461.156	98.878
4.	CAPITALURI PROPRII	13.797.010	2.960.922	14.258.166	3.057.134
5.	VALOAREA CONTABILĂ A UNEI ACTIUNI	0,3650	0,3650	0,3772	0,3772
6.	VALOAREA PROFITABILITĂȚII UNEI ACTIUNI	0,0107	0,0107	0,0122	0,0122

**Curs euro la sfarsit an 2017 = 4,6597**

**Curs euro la sfarsit an 2018 = 4,6639**

### **Activitatea desfasurata**

O pondere semnificativa a circulatiei turistice inregistrata la Hotel Palace si Hotel Caraiman in anul 2018 a fost reprezentata de piata interna prin agentiile de turism si societati de profil: Direct Booking ,Exact Tour, Expert Activ,BB Touring ,Argo Trading,Tak Education , Agentia Alca Tour (Congres de Cardiologie ), Ralcom, UNCAR, Standard Consulting, Paralela 45, Itineris Online, Aiir, Travel Ro, Eximtur, Magnum,Societatea Romana de Oftalmologie,Dal Travel, Turist Center Christian Tour,Go Travel, Bilbos, Contur Constanta, Ama Optimex, Agrostar, Accent Travel, Creditcoop, Att Slatina, Apia, Asociatia Medicala Romana, Est Concept, Eurotime Global, Tinerimea Romana, Family Travel, Omega Soft, Hobby Tour,ATC Consulting,Avangarde,Actual,Clubul Vacantelor.

Pe langa firmele mentionate au avut loc evenimente private legate de diferite sarbatori si evenimente familiale.

Piata externa a fost reprezentata de Spania,Bulgaria, Japonia, Italia, Grecia, U.S.A,Marea Britanie,Albania, Rusia prin agentiile:Weco Travel,Happy Holiday Atlantic Tour, Exact Tours, Fantastic Tours, Prompt Service Tour, Invitation Romania, Visit Romania, Word Synergy, Mary Tour, Avistra, Save Tour, Zita Travel, Anmar Travel, Incoming Cultural, Dinita Ltd, Etours, Albania Experience, GG Travel, Riviera, Valturs, Via Orbita, Old City, Albena Tour, Alexandra Travel, Iskoni, Tempo Tour, Ves Mar, Nirmar, Omonia Tour. Este important de mentionat faptul ca acesti parteneri si-au exprimat dorinta de a reveni in cele doua locatii,

avand in acest sens rezervari pentru anul 2018,devenind o atractie pentru acestia vizitarea obiectivelor turistice din zona ,cu cazare la cele doua hoteluri.

Promovarea serviciilor societății s-a realizat prin acțiuni de publicitate realizate prin mai multe mijloace: site-ul societății, pe internet, reclama în diferite publicații (Catalogul serviciilor de călătorie, House of Ghide, Ghid Turistic Prahova) și prin acțiunile organizate de administrația locală: Festivalul de Chitara clasică, Raliul Sinaia, Serbarile Sinaii.

Nivelul indicatorilor specifici activității de cazare în anul 2018 realizat de cele două hoteluri, comparativ cu anul 2017, prezintă următoarele valori:

Hotelul	Numar turisti	Zile turist	CUC%	Sejur mediu
<b>Palace</b>				
- An 2017	25.681	32.879	43,63%	1,28
- An 2018	18.873	33.421	42,78%	1,77
-				
- An 2017	11.893	16.179	40,84 %	1,36
- An 2018	6.986	14.582	35,33%	2,09
Total				
2017	37.574	49.058		
2018	25.859	48.003		

Hotelul Palace înregistrează în anul 2018 un număr de 18.873 turiști cu 6808 turiști mai puțini față de anul 2017. Număr de zile turist este în creștere de la 32.879 zile turist în 2017 la 33.421 zile turist în 2018, realizându-se un grad de ocupare de 42,78%, sub nivelul înregistrat în anul 2017 (43,63 %). Indicatorul sejur mediu înregistrat este în anul 2018 de 1.77 de zile, peste nivelul înregistrat în anul 2017 .

Hotelul Caraiman înregistrează în anul 2018 un număr de 6986 turiști cu 4907 turiști mai puțini față de anul 2017. Numărul de zile turist este în scădere de la 16.179 zile la 14.582 zile, sejurul mediu fiind de 2,09 zile. Gradul de ocupare înregistrat în anul 2018 este de 35,33 %, sub nivelul înregistrat în anul 2017. Sejurul mediu a crescut, turiștii optând să se cazeze în weekend începând de vineri până duminică ,plata făcându-se cu tichete de vacanță.

Din informațiile mai sus prezentate în tabel, rezulta că, la nivel de societate se înregistrează o scădere a indicatorilor fizici în anul 2018 față de anul 2017. Pentru stimularea vânzărilor, societatea a oferit clienților tarife atractive pentru pachetele

de servicii oferite cu ocazia sarbatorilor de Pasti, Revelion, Craciun si 8 martie,diverselor evenimente congrese,reuniuni,cursuri,simpozioane,etc.

Oferirea pachetelor promotionale si fidelizarea clientilor ajuta societatea an de an pentru a obtine rezultate bune si nu in mica masura masura atragerea de noi segmente de turisti din diferite medii.

### Situația patrimoniului si a contului de profit si pierdere

Activul si pasivul societatii in anul 2018, comparativ cu anul 2017, se prezinta astfel:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	[%]
Active			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	13.204.915	12.641.641	95,73
Imobilizări financiare	0	686.500	
Total active imobilizate	<u>13.204.915</u>	<u>13.328.141</u>	100,93
Active circulante			
Stocuri	215.226	327.504	152,17
Creante comerciale si alte creante	2.839.928	3.024.454	106,5
Numerar si echivalente de numerar	486.812	462.598	95,03
TOTAL Active curente	<u>3.541.966</u>	<u>3.814.556</u>	107,7
TOTAL Active	<u>16.746.881</u>	<u>17.142.697</u>	102,36
<i>Capitaluri proprii si datorii</i>			
Capital social, din care:	3.780.095	3.780.095	100
Capital social subscris	3.780.095	3.780.095	100
Prime de capital	3.512.326	3.512.326	100
Rezerve din reevaluare	4.095.505	4.095.505	100
Rezerve legale	82.512	82.512	100
Alte rezerve	84.327	490.514	581,68

Rezultatul reportat	1.836.058	1.836.058	100
Rezultatul exercitiului	406.187	461.156	113,53
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>13.797.010</b>	<b>14.258.166</b>	<b>103,34</b>
Datorii comerciale	1.357.167	1.427.654	105,19
Alte datorii	291.469	178.129	61,11
Împrumuturi pe termen scurt	1.251.085	1.299.297	
<b>Total datorii curente</b>	<b>2.899.721</b>	<b>2.905.080</b>	<b>100,18</b>
Venituri în avans	0	-20.549	
Subventii pentru investiții	50.150	0	
<b>Total capitaluri proprii datorii si venituri in avans si subventii</b>	<b>16746881</b>	<b>17.142.697</b>	<b>102,36</b>

## PREZENTAREA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERI

**Cifra de afaceri** realizată în exercitiul financiar 2018 este de 9.514.078 lei, cu 904.006 lei mai mare fata de cifra de afaceri realizata in anul 2017.

În structură, comparativ cu aceeași perioada a anului precedent contul de profit și pierderi se prezintă astfel:

	<b>An 2017</b>	<b>An 2018</b>	<b>%</b>
<b>Venituri</b>			
Venituri din cifra de afaceri	8.610.072	9.514.078	110,49
Alte venituri	90.264	54.318	60,18
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>8.700.336</b>	<b>9.568.396</b>	<b>109,98</b>
<b>Cheltuieli</b>			
Cheltuieli cu materialele consumabile, energie,gaze	1.592.447	1.666.387	104,64
Cheltuieli cu personalul	585.227	538.132	91,95
Ajustari de valoare privind imobilizarile necorporale,corporale	625.388	653.887	104,56
Ajustari de valoare privind activele	12.896	0	

circulante			
Cheltuieli privind prestatiile externe			
Alte cheltuieli	5.414.041	6.391.154	118,05
<b>Total cheltuieli din exploatare</b>	<b>8.229.999</b>	<b>9.249.560</b>	<b>112,39</b>
<b>Rezultatul activitatii de exploatare</b>	<b>470.337</b>	<b>318.836</b>	<b>67,79</b>
Venituri financiare	12.561	327.999	261,12
Cheltuieli financiare	68.005	75.878	111,58
<b>Rezultat financiar</b>	<b>-55.440</b>	<b>252.121</b>	
<b>Profitul inainte de impozitul pe profit</b>	<b>414.897</b>	<b>570.957</b>	<b>137,61</b>
Cheltuiala cu impozitul pe profit	8.710	12.539	143,96
Impozit specific unor activitati	0	97.262	
<b>Profitul exercitiului</b>	<b>406.187</b>	<b>461.156</b>	<b>113,53</b>

Veniturile din exploatare realizate in anul 2018 sunt in crestere cu 9,98 % fata de anul 2017. Acelasi trend crescator au avut si cheltuielile activitatii de exploatare , dar cu un indice peste nivelul celui inregistrat de venituri, respectiv 12,39 %.

Situatiile financiare anexate au fost intocmite in conformitate cu Reglementarile Contabile conforme cu directivele europene aprobate prin Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014.

Situatiile financiare sunt bazate pe inregistrarile contabile ale societatii , efectuate prin aplicarea principiului continuitatii activitatii si a costului istoric , cu exceptia imobilizarilor corporale de natura constructiilor si terenurilor care sunt reevaluate periodic .

### **Repartizarea profitului net. Dividende si rezerve**

La incheierea exercitiului financiar al anului 2018 societatea inregistreaza un profit net contabil in valoare de 461.156 lei, pentru care administratorii propun



Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor sa aprobe repartizarea acestuia la rezerve -surse proprii de finantare a investitiilor.

## **ACTIVITATEA DE INVESTITII**

Valoarea neta a imobilizarilor corporale la data de 31 decembrie 2018, a scazut fata de finele anului 2017 cu suma de 563.274 lei, care se compune din:

- + 76.211 lei - achizitii de imobilizari corporale reprezentand echipamente (dotari) pentru hotelurile Palace si Caraiman;
- + 367.986 lei - achizitii de lucrari de modernizare efectuate la hotelul Palace;
- 334 350 lei - iesire teren imobilizare financiara;
- 29.672 lei - iesire constructie imobilizare financiara;
- 653.887 lei - amortizarea imobilizarilor corporale aferenta anului 2018;
- + 10.438 lei - amortizarea aferenta constructiei imobilizare financiara.

Investitiile si achizitiile de dotari au fost finantate din surse proprii.

### **Politici pentru protejarea mediului inconjurator**

Ca o activitate permanenta, pentru protejarea mediului inconjurator, Societatea a pus in practica masuri de monitorizare interna care asigura faptul ca sunt satisfacute toate reglementarile in vigoare la protejarea mediului inconjurator. In principal activitatea de colectare a deseurilor rezultate din activitatea hoteliera si de restaurant .

### **Principalele masuri adoptate pentru asigurarea stabilitatii financiare si dezvoltarea societatii in anul 2018**

In vederea asigurarii stabilitatii financiare, s-a urmarit implementarea unor masuri care direct sau indirect pot avea impact, alaturi de prestarea unor servicii de calitate, asupra fidelizarii clientilor si atragerii de noi clienti. Pentru diminuarea unor efecte negative (reducere masiva a circulatiei turistice pe segmentul business si evenimente) si depasirea acestei perioade , am promovat o serie de masuri pe care le vom avea in vedere si in continuare:

- cu impact asupra clientilor:
  - fidelizarea clientilor prin pastrarea calitatii serviciilor la nivel ridicat;
  - cresterea numarului de oferte promotionale cu servicii incluse;
  - dezvoltarea pachetelor de servicii prin oferte personalizate.

- diversificarea ofertei cu servicii medicale prin adaugarea acestora (ca servicii de medicina de recuperare).
- cu impact direct asupra soliditatii afacerii pe termen scurt si mediu:
  - acordarea unei atentii permanente reducerii cheltuielilor dar nu in detrimentul calitatii;
  - cresterea calitatii personalului pentru imbunatatirea serviciilor;
- cu dublu impact asupra clientilor si soliditatii afacerii pe termen scurt si mediu:
  - dezvoltarea activitatii de marketing si promovare;
  - gasirea de noi segmente de clienti carora sa ne adresam;
  - dezvoltarea vanzarii on-line ;
  - participarea la licitatii organizate de diverse firme pentru angajarea de servicii de cazare, conferinte, alimentatie publica;
  - analiza structurii vanzarilor si revizuirea periodica a meniurilor si preturilor de vanzare a preparatelor, pentru a le corela cu pretul pietii si puterea de cumparare a consumatorilor.

Masurile prezentate sau care vor fi identificate in viitor ,vor fi perfectionate si dezvoltate cu scopul pastrarii echilibrului financiar al firmei in conditiile prestarii unor servicii de calitate, castigarea de noi clienti si depasirea acestei perioade.\_

Pe masura ce contextul macroeconomic se va imbunatati, apreciem ca se va resimti o revenire si pe segmentul serviciilor turistice de business pe care activeaza si firma noastra, permitand astfel o revenire la un nivel optim al indicatorilor economici ai activitatii.

### **Propuneri investitii - an 2019**

Valoarea investitiilor propuse pentru care se va stabili prioritatea, este estimata astfel:

1. Refacere acoperis Hotel Caraiman -1.165.975 lei (250.000 euro)
2. Modernizare a 2 lifturi persoane Hotel Palace -46.600 lei(10.000 euro)
3. Izolare termica timplarie exterioara, hol si in sala de sedinta sala George Enescu Hotel Palace- 233.195 lei (50.000 euro)
4. Dotarea serviciului de contabilitate cu aparatura de specialitate 23.320 lei(5000 euro)
5. Modernizarea ventilatiei restaurantului Palace – 140.000 lei(30.000 euro)

In perspectiva se sugereaza inlocuirea partiala sau totala a mobilierului in spatiile de cazare de 4 stele la Hotelul Palace, precum si realizarea centrului MEDSPA hotel Caraiman .

In continuarea lucrarilor de investitii, in functie de posibilitatea atragerii de fonduri,sa se puna accent pe realizarea centrului de congrese de la hotel Palace.

Fata de cele prezentate mai sus si pentru buna desfasurare a activitatii in 2019, propunem AGOA aprobarea Situatiilor financiare intocmite pentru exercitiul financiar 2018.

**CONSILIUL DE ADMINISTRATIE**

**PRESEDINTE**

**Moza Dorel Anton**