

Persoana juridica: **SC PALACE SA**  
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 2021**

**Analiza activitatii S.C. Palace S.A.**

S.C. PALACE S.A. 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 2021**, societatea PALACE SA Sinaia a fost administrata de consiliul de administratie compus din:

- Moza Dorci Anton - presedinte
- Moise Catalin Teodor - membru
- Radu Nicolae - membru
- Preda Mugur - membru

Conform Depozitarului Central, la 31.12.2021, structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare este urmatoarea:

Denumire detinator	numar actiuni	Procent %
Cozma Angela - Cornelia Broadhurst Investments Limited Nicosia CYP	12.096.303	32,0000
CC-CF Investii 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	3.956.815	10,4675
<b>Total</b>	<b>2.334.383</b>	<b>6,1755</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 2021 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 hotelul Palace .

Pe langa activitatea principala societatea mai desfasoara si activitati secundare care constau in inchirierea restaurantului Palace, 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, a Manastirii Sinaia si a zonei comerciale, la mica distanta fata de gara si la treizeci minute de castelul Peles, care nu mai necesita prezentare, impune mentinerea unui standard de calitate a serviciilor oferite atat turismului intern cat si international.

Hotelurile Palace si Caraiman, cladiri de patrimoniu istoric, primul in stil neo-gotic iar al doilea 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 si Caraiman.

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) **ISO 22000** (managementul calitatii), 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 2021 a avut loc auditul pentru urmatoarea etapa, urmand ca in anii urmatoari sa ne adaptam legislatiei in vigoare, actualizate.

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 2021, comparativ cu cele obtinute in anul precedent, cuprind:

Nr. Crt.		2020 LEI	2020 EURO	2021 LEI	2021 EURO
1.	CIFRA DE AFACERI	4.689.254	963004	4.064.730	821.473
2.	PROFIT BRUT	-510.289	-104.795	1.531.718	309.557
3.	PROFIT NET	-564.917	-116.014	1.379.581	278.810
4.	CAPITALURI PROPRII	14.393.924	2.955.995	15.773.504	3.187.790

5	VALOAREA CONTABILĂ A UNEI ACTIUNI	0,3807	0,0782	0,4173	0,0843
6.	VALOAREA PROFITABILITĂȚII UNEI ACTIUNI	-0,0149	-0,0031	0,0365	0,0074

**Curs euro la sfarsit an 2020 = 4,8694**

**Curs euro la sfarsit an 2021 = 4,9481**

### **Activitatea desfasurata**

O pondere semnificativa a circulatiei turistice inregistrata la Hotel Palace in anul 2021 a fost reprezentata de piata interna prin agentile de turism si societati de profil: 1001 Afaceri, Accent Travel, Actual Trading, Icons Films, Amarino, Dal Travel, Fri To Be Company, Direct Booking, Expert Activ, Standard Consulting, Paralela 45, Eximtur, Dal Travel, Christian Tour, Contur Constanta, Accent Travel, Att Slatina, Eurotime Global, Tinerimea Romana, Hobby Tour, ATC Consulting, Avangarde, Akua Time, Carpatia Tour 50, Marshal Turism, Amdali SolutionPro.

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

Piata externa a fost reprezentata de Bulgaria, Rusia, Republica Moldova prin agentile: Alexandra Travel, Startur Chisinau, Dagecom.

Promovarea serviciilor societății s-a realizat prin acțiuni de publicitate realizate prin mai multe mijloace: site-ul societății, pe internet.

Nivelul indicatorilor specifici activitatii de cazare in anul 2021 realizat de ele doua hotelul Palace, comparativ cu anul 2020, prezinta urmatoarele valori:

Hotelul <b>Palace</b>	Numar turisti	Zile turist	CUC%	Sejur mediu
- An 2020	5.986	14.978	23,62 %	2,50
- An 2021	5.675	13.990	21.01 %	2.47

Hotelul Palace înregistrează în anul 2021 un număr de 5.675 turiști cu 311 turiști mai puțin față de anul 2020. Număr de zile turist este în scădere de la 14.978 zile turist în 2020 la 13.990 zile turist în 2021, realizându-se un grad de ocupare de 21.01%, sub nivelul înregistrat în anul 2020 (23,62 %). Indicatorul sejur mediu înregistrat este în anul 2020 de 2,47 de zile, sub nivelul înregistrat în anul 2020.

Din informațiile mai sus prezentate în tabel, rezulta că, la nivel de societate se înregistrează o scădere a indicatorilor fizici în anul 2021 față de anul 2020.

### **Situația patrimoniului și a contului de profit și pierdere**

Activul și pasivul societății în anul 2021, comparativ cu anul 2020, se prezintă astfel:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>[%]</u>
Active			
Active imobilizate			
Imobilizări corporale	12.333.806	15.981.580	129,58
Imobilizări financiare	686.500	686.500	0
Total active imobilizate	<u>12.920.306</u>	<u>16.668.080</u>	129,01
Active circulante			
Stocuri	20.988	22.187	105,71
Creanțe comerciale și alte creanțe	1.368.299	2.892.648	211,41
Numerar și echivalente de numerar	1.610.472	170.606	10,59
TOTAL Active curente	<u>2.999.759</u>	<u>3.085.441</u>	102,85
TOTAL Active	<u>15.920.065</u>	<u>19.753.521</u>	124,08
<i>Capitaluri proprii și 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	
Rezerve legale	82.512	82.512	100

Alte rezerve	490.514	490.514	100
Rezultatul reportat	2.997.889	2.432.971	81,16
Rezultatul exercitiului	-564.917	1.379.581	0
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>14.393.924</b>	<b>15.773.504</b>	<b>109,58</b>
Datorii comerciale	1.160.073	2.297.015	198,01
Alte datorii	325.896	387.973	119,05
Împrumuturi pe termen scurt		1.295.029	
<b>Total datorii curente</b>	<b>1.485.969</b>	<b>3.980.017</b>	<b>267,84</b>
Venituri în avans	40.172	0	0
Subvenții pentru investiții	0	0	0
<b>Total capitaluri proprii datorii si venituri în avans si subvenții</b>	<b>15.920.065</b>	<b>19.753.521</b>	<b>124,08</b>

#### PREZENTAREA CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERI

Cifra de afaceri realizată în exercitiul financiar 2021 este de 4.064.730 lei, cu 624.524 lei mai mica fata de cifra de afaceri realizata în anul 2020.

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

	An 2020	An 2021	%
<b>Venituri</b>			
Venituri din cifra de afaceri	4.689.254	4.064.730	86,68
Alte venituri	32.652	1.735.985	5316,63
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>4.721.906</b>	<b>5.135.543</b>	<b>108,76</b>
<b>Cheltuieli</b>			
Cheltuieli cu materialele consumabile, energie,gaze	1.325.445	982.322	74,11
Cheltuieli cu personalul	458.875	698.454	152,21
Ajustari de valoare privind imobiliarile necorporale, corporale	377.365	631.049	167,23
Ajustari de valoare privind activele circulante			
Cheltuieli privind prestatiile externe			

Alte cheltuieli	3.065.757	2.009.841	65,56
<b>Total cheltuieli din exploatare</b>	<b>5.227.442</b>	<b>4.321.676</b>	<b>82,67</b>
<b>Rezultatul activitatii de exploatare</b>	<b>-505.536</b>	<b>1.479.039</b>	
Venituri financiare	1.505	3	
Cheltuieli financiare	6.258	-52.526	
<b>Rezultat financiar</b>	<b>-4753</b>	<b>52.529</b>	
<b>Profitul inainte de impozitul pe profit</b>	<b>-510.289</b>	<b>1.531.568</b>	
Cheltuiala cu impozitul pe profit	0	114.996	
Impozit specific unor activitati	54.628	36.991	67,71
<b>Profitul exercitiului</b>	<b>-564.917</b>	<b>1.379.581</b>	

Veniturile din exploatare realizate in anul 2021 sunt in scadere cu 13,32% fata de anul 2020. Acelasi trend descrescator au avut si cheltuielile activitatii de exploatare.

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 2021 societatea inregistreaza un profit net contabil in valoare de 1.379.581 lei, pentru care administratorii propun Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor sa aprobc repartizarea acestuia la rezerve -surse proprii de finantare a investitiilor.

## ACTIVITATEA DE INVESTITII

Valoarea neta a imobilizarilor corporale la data de 31 decembrie 2021, a crescut fata de finele anului 2020 cu suma de 3.747.774 lei, care se compune din:

- 8.403 lei - achizitii de imobilizari corporale reprezentand echipamente (dotari) pentru hotelul Palace;
  - 3.210 lei - mobilier ,aparatura ,birotica.
    - 4.382.809 lei - imobilizari corporale in curs de executie
    - -28.800 lei-mijloace de transport
    - -617.848lei - amortizarea imobilizarilor corporale aferente anului 2021;
- 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 selectiva a deseurilor rezultate din activitatea hoteliera si de restaurant si predarea acestora la firma de colectare specializata .

### **Principalele masuri adoptate pentru asigurarea stabilitatii financiare si dezvoltarea societatii in anul 2021**

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 de investitii si masuri de imbunatatire a activitatii pe anul 2022**

1. Sa fie promovate investitiile propuse pe acest an, iar cele urgente sa fie cuplate cu cele care (la repornirea activitatii) si sa fie atractive in scopul de a genera venituri.
2. Mentinerea activitatii de marketing la cote ridicate, manifestand flexibilitate in tarifele pentru pachetele de servicii atat pentru clientii fideli cat si pentru clientii noi.
3. Conservarea cu mare atentie a patrimoniului societatii pe aceasta perioada incerta din punct de vedere sanitar.
4. Punerea in functiune a capacitatilor de cazare si restaurant sa se efectueze etapizat.
5. Verificarea tuturor spatiilor si eliminarea stricaciunilor rezultate pe perioada incetinirii pariale a activitatii sau degradate datorita exploatarii intensive.
6. Angajarea personalului sa se faca pe criterii selective si urmarirea acestora pe parcursul timpului pentru a avea un randament optim.

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

Finalizare inchidere terase acoperite, schimbare partiala destinatie restaurant si reamenajare pentru centru balnear „MEDSPA” la hotelul Caraiman - monument istoric - total 1.000.000 lei, plus TVA.	
Reabilitare grupuri sanitare, frizerie, coafor, hol Hotel Caraiman, total 500.000 lei, plus TVA.	
Lifturi - modernizare si eficientizare Hotel Palace-Hotel Caraiman doua lifturi hotel Palace plus un lift hotel Caraiman - total 75.000 lei, plus TVA.	
Acoperis -Hotel Caraiman jgheaburi si burlane -total 110.000 lei, plus TVA.	
Schimbare tamplarie -hol Palace si sala de sedinte (150 m <sup>2</sup> ) 88.250 lei, plus TVA- lemn stratificat (pentru termoizolatie)-geam termopan - total 45.000, plus TVA.	
Achizitionare masina de spalat 25 kg -total 50.000 lei, plus TVA.	
Achizitionare echipamente bucatarie-total 1.000.000 lei, plus TVA.	
Achizitionare echipamente medicale MEDSPA -total 1.200.000 lei, plus TVA.	
Achizitionare Centrala Telefonica Hotel Caraiman -total 25.000 lei, plus TVA.	
Achizitionare Centrala Telefonica Hotel Palace -total 55.000 lei, plus TVA.	
Achizitionare mobilier hotel, restaurant, MEDSPA -hotel Caraiman-total 1.510.000 lei, plus TVA.	
Achizitionare echipament IT hotel, restaurant-MEDSPA- total 200.000 lei, plus TVA.	
Sistematizare pe verticala, parcare curtea interioara hotel Caraiman, total 250.000 lei, plus TVA.	
Reabilitare fatada hotel Caraiman, total 750.000 lei, plus TVA.	
Iluminat exterior hotel Caraiman, total 300.000 lei, plus TVA.	
Refacere canalizare exterioara hotel Caraiman, 100.000 lei, plus TVA	
Separare si redimensionare alimentare cu gaze bucataria hotel Caraiman, 200.000 lei, plus TVA.	
<b>TOTAL. propuneri investitii</b>	<b>7.458.250 lei</b>

Toate propunerile de investitii, mentionate mai sus, se impun pentru o desfasurare corespunzatoare, la cote ridicate ale activitatii societatii, constand in

multiplicarea serviciilor turistice si imbunatatirii calitatii acestora. Realizarea acestor investitii vor folosi societatii in viitoarea etapa, dupa revenirea la o situatie normala a vietii economice.

Fata de cele prezentate mai sus si pentru buna desfasurare a activitatii in 2022, propunem AGOA aprobarea Situatiilor financiare intocmite pentru exercitiul financiar 2021.

**CONSILIUL DE ADMINISTRATIE**  
**PRESEDINTE**  
**Moza Dorel Anton**