

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
AL SOCIETATII
CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A.
AFERENT PRIMELOR 9 LUNI ALE ANULUI 2018
(PERIOADA 01.01.2018 – 30.09.2018)**

Raport trimestrial in conformitate cu:	Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018
Data raportului:	13.11.2018
Denumirea societatii emitente:	CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A.
Sediul social:	Pta Republicii, nr. 18, Gura Humorului, Jud Suceava
Nr. tel./fax:	+40 230 207 000/ +40 230 207 001
Cod Unic de Inregistrare:	10376500
Numar de ordine in Registrul Comertului:	J33/718/1998
Capital social subscris si varsat:	16,733,960 lei
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare:	167,339,600 actiuni, cu o valoare nominala de 0.1 lei/actiune
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	Bursa de Valori Bucuresti
Cod LEI	2549003JCE4UBBB88S53

1. Principalii indicatori financiari

Rezultate financiare

	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017
Cifra de afaceri	6,830,754	6,248,804
Venituri din exploatare, din care:	6,832,036	6,253,271
Venituri din servicii prestate	2,989,876	2,582,363
Venituri din vanzarea marfurilor	3,840,878	3,666,441
Alte venituri din exploatare	1,282	4,467
Cheltuieli din exploatare	6,172,062	5,742,875
Profit operational	659,974	510,396
(Cheltuieli)/Venituri financiare	(573,626)	215,004
Profit înainte de impozitare	86,348	725,400
Profit net	36,029	671,045

Elemente de bilant

	30.09.2018	01.01.2018
Numerar si conturi la banci	1,254,688	2,785,781
Depozite plasate la banci	6,453,902	10,159,792
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	4,279,083	-
Active financiare evaluate la cost amortizat	2,250,074	2,229,756
Stocuri	181,106	193,393
Alte active	1,047,528	700,273
Imobilizari corporale si necorporale	21,963,213	22,082,551
Total active	37,429,594	38,151,546
Datorii comerciale	355,947	434,171
Alte datorii	448,071	458,470
Total datorii	804,018	892,641
Capitaluri proprii	36,625,576	37,258,905
Total capitaluri proprii si datorii	37,429,594	38,151,546

2. Informatii despre companie

Casa de Bucovina – Club de Munte SA a fost înființată în martie 1998 ca o societate pe acțiuni cu capital integral privat, având 6 acționari fondatori, persoane juridice române. În urma inițierii și derulării unei oferte publice de acțiuni, societatea a fost listată la cota Bursei de Valori București, începând cu data de 12.05.2008 cu simbol BCM.

Casa de Bucovina – Club de Munte SA are ca obiect de activitate prestarea de servicii hoteliere, servicii de alimentație publică și agrement, vânzarea de pachete turistice, organizare de conferințe sau evenimente pentru companii din țară și străinătate, etc.

Activitatea de bază a societății este stipulată la art.5 din Actul Constitutiv și potrivit codificării CAEN - 5510 este definită ca “Hoteluri și alte facilități de cazare similare”.

Best Western Bucovina, principalul activ al societății, este un hotel ce oferă experiența unică a ospitalității bucovinene.

3. Analiza activității societății comerciale

Serviciile prestate se situează într-o gamă extrem de completă: de la serviciile hoteliere de bază (cazare și alimentație), pachete integrate de tip “inclusive” pentru seminarii, conferințe sau congrese până la servicii particularizate la nivelul clientului sau grupului.

Societatea a folosit toate canalele de distribuție a produsului turistic: agenții de turism române și străine, site-urile de rezervări online, distribuția directă către clientul corporatist sau individual.

Strategiile de marketing utilizate au avut la bază promovarea conceptului de zonă încă nealterată de efectele secundare ale turismului de masă, poziționând Bucovina ca o destinație unde tradițiile și obiceiurile sunt la ele acasă. Strategiile de promovare și politicile tarifare ale societății s-au caracterizat printr-o maximă elasticitate adaptate la o piață sensibilă la preț, dominată de consumator.

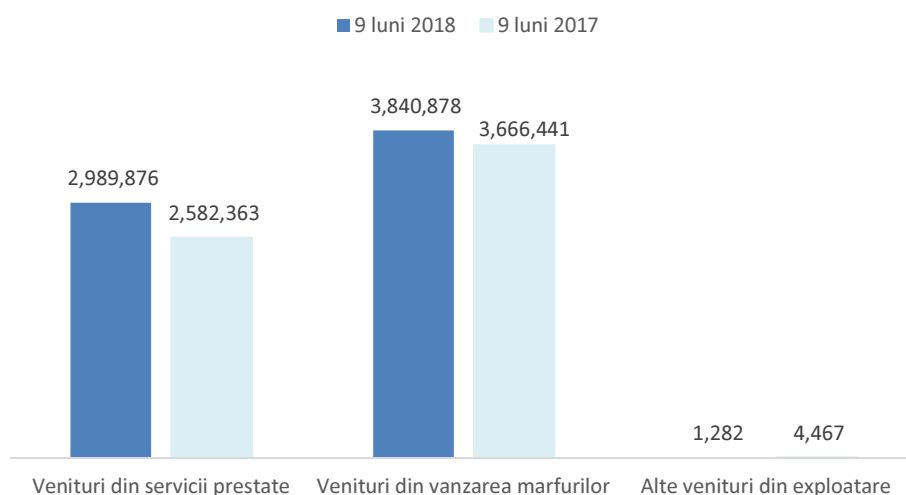
Au fost create și promovate noi pachete de servicii:

- oferte de vacanțe active;
- pachete de sărbători cu discount-uri pentru “early booking”;
- oferte de team building;
- pachete pentru conferințe.

Pentru piața internă, societatea folosește atât canalele clasice de distribuție – agenții de turism, organizatorii de congrese, receptie – cât și canale moderne și neconvenționale (Online Travel Agencies, Facebook).

Analizând aportul fiecărui segment de clienți la realizarea veniturilor precum și distribuția pe destinații de proveniență în cadrul segmentului semnificativ (leisure grup) se constată că societatea nu este dependentă de un singur grup de clienți sau destinație, a căror pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor.

Structura veniturilor din exploatare



Fata de perioada similara a anului precedent, in primele noua luni ale anului 2018 societatea a inregistrat o crestere de 9.3% a veniturilor din exploatare, datorita majorarii cu 15.8% a veniturilor din serviciile prestate, in timp ce veniturile din vanzarea marfurilor au fost cu 4.8% mai mari.

In prima jumatate a anului 2018 hotelul a inregistrat o crestere a numarului de clienti in segmentul de evenimente corporate, reusind astfel un avans al incasarilor din activitatea de alimentatie publica. Vremea nefavorabila din lunile aprilie, iunie si iulie a influentat negativ activitatea societatii, determinand o scadere a numarului de turisti individuali si a incasarilor generate de catre acestia.

In trimestrul al treilea piata a inregistrat o crestere a cererii datorita acordarii tichetelor de vacanta angajatilor bugetari. Corelata cu dezvoltarea programelor pentru familie, create in ultimii 4 ani, si pastrarea segmentului de grupuri de turism cultural, societatea a inregistrat o crestere substantiala a incasarilor din cazare. Cresterea s-a bazat in special pe majorarea tarifului mediu (+10.6%) dar si a gradului de ocupare (cu 0.7 puncte procentuale). In aceste conditii, in primele 9 luni a fost inregistrat un avans al veniturilor din cazare de 12% fata de perioada similara a anului 2017. Concomitent, a fost inregistrata o crestere de 4.8% a veniturilor din alimentatie, generand astfel o crestere a cifrei de afaceri de 9.3%.

CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A. nu are de raportat evenimente si tranzactii care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de baza.

In primele noua luni ale anului 2018 nu au fost evenimente de natura fuziunii sau reorganizarii societatii comerciale. In cursul primelor noua luni ale anului 2018, societatea nu a efectuat achizitii/instrainari de active utilizate in activitatea de baza.

In primele noua luni ale anului 2018 societatea nu a inregistrat nicio vânzare sau oprire a unui segment de activitate si nu preconizeaza ca în următoarele trei luni va avea loc vanzarea sau sau oprirea unui segment de activitate. Pentru trimestrul IV 2018 societatea nu are indicii pentru prognoza aparitiei unor factori de incertitudine macroeconomica sau a unor tendinte de reducere a circulatiei turistice care sa afecteze major activitatea si lichiditatea societatii.

4. Situatia economico-financiara

4.1. Activele corporale ale societatii

Societatea detine terenuri în suprafata de 175,880 mp, din care in proprietate 172,392 mp si 3,488 mp in concesiune.

Alaturi de terenuri, societatea este proprietara urmatoarelor cladiri:

- hotel (dat în functiune în 2002) situat în orasul Gura Humorului, str. Republicii nr. 18, judetul Suceava, compus din subsol, mezanin, parter si opt etaje, 130 camere cu o capacitate de cazare de 220 locuri;
- capacitatea de alimentatie publica: 2 restaurante cu capacitati de 180, respectiv 60 locuri, bar de zi (60 locuri) si terasa (60 locuri);
- centru de conferinte: 6 sali in incinta hotelului (capacitate cuprinsa între 18 si 80 locuri);
- sala de conferinte multifunctionala stand-alone cu o capacitate de 220 locuri;
- spatiu de birouri în orasul Gura Humorului, str. Republicii nr. 18, cu suprafata construita de 171 mp;
- Han Arinis situat in Parcul Arinis - terasa cu o capacitate de 140 locuri.

Amortizarea mijloacelor fixe este calculata utilizand metoda liniara de amortizare. Perioadele de amortizare ale mijloacelor fixe, care aproximeaza duratele de viata ale activelor, sunt conform legislatiei in vigoare.

4.2. Situatiile financiare

Raportarea contabila pentru data de 30 septembrie 2018 a fost intocmita in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de Uniunea Europeana.

Raportarea contabila este exprimata in lei si nu este revizuita de catre auditorii societatii.

In tabelele urmatoare sunt prezentate situatia pozitiei financiare si situatia rezultatului global aferente primelor noua luni ale anului 2018.

lei	30.09.2018	01.01.2018
ACTIVE		
Numerar si conturi la banci	1,254,688	2,785,781
Depozite plasate la banci	6,453,902	10,159,792
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	4,279,083	-
Active financiare evaluate la cost amortizat	2,250,074	2,229,756
Stocuri	181,106	193,393
Alte active	1,047,528	700,273
Imobilizari corporale si necorporale	21,963,213	22,082,551
TOTAL ACTIVE	37,429,594	38,151,546
DATORII		
Datorii comerciale	355,947	434,171
Alte datorii	448,071	458,470
TOTAL DATORII	804,018	892,641
CAPITALURI PROPRII		
Capital social	31,887,100	31,887,100
Rezerve din reevaluarea imobilizarilor corporale	11,948,834	12,013,107
Rezultatul reportat	(7,210,358)	(6,641,302)
TOTAL CAPITALURI PROPRII	36,625,576	37,258,905
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII	37,429,594	38,151,546

Avand in vedere ratele de dobanda existente in piata, semnificativ mai mici decat rata inflatiei, precum si lichiditatile disponibile, societatea a achizitionat unitati de fond emise de Fondul Inchis de Investitii Star Value in valoare totala de aprox. 5 milioane lei, cu expunere pe emitenti tranzactionati la Bursa de Valori Bucuresti, in special pe emitentii constituinti ai indicelui BET FI.

Odata cu intrarea in vigoare a standardului IFRS 9 Instrumente Financiare, societatea a incadrat detinerile in unitati de fond drept active financiare la valoare justa prin profit si pierdere, fapt care presupune includerea in situatia rezultatului global a pierderilor sau castigurilor realizate sau nerealizate din detinerea unitatilor de fond.

lei	30.09.2018	30.09.2017
Venituri din servicii turistice	6,830,754	6,248,804
Alte venituri	1,282	4,467
Materii prime si consumabile utilizate	(881,905)	(863,760)
Cheltuieli privind marfurile	(1,347,509)	(1,274,188)
Cheltuieli cu serviciile prestate de terti	(978,160)	(879,347)
Cheltuieli cu personalul	(2,099,661)	(1,948,713)
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea imobiliarilor	(377,850)	(349,039)
Alte cheltuieli	(486,977)	(427,828)
Profit operational	659,974	510,396
(Cheltuieli) / Venituri financiare	(573,626)	215,004
Profit înainte de impozitare	86,348	725,400
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(50,319)	(54,355)
Profit aferent perioadei	36,029	671,045
Alte elemente ale rezultatului global		
Elemente care nu vor fi reclasificate in profit sau pierdere		
Cresteri ale rezervei din reevaluarea imobiliarilor corporale, neta de impozit amanat	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-
TOTAL REZULTAT GLOBAL AFERENT PERIOADEI	36,029	671,045

In primele 9 luni ale anului 2018, societatea a inregistrat o crestere a veniturilor din exploatare cu 9.3%, datorata cresterii veniturilor incasate din servicii prestate (+15.8% an/an), cat si a celor din vanzarea marfurilor (+4.8% an/an). Cheltuielile din exploatare au crescut cu 7.5% fata de perioada similara a anului anterior, intr-o dinamica mai redusa decat cea a veniturilor din exploatare, iar profitul operational a ajuns la 659.974 lei, fiind cu 29.3% mai mare decat cel inregistrat in primele noua luni ale anului 2017.

Principala cauza a cresterii cheltuielilor din exploatare o reprezinta cresterea cheltuielilor cu personalul (+7.7%, pe fondul majorarii salariului minim pe economie dar si a cresterii necesarului de personal datorat cresterii activitatii) dar si cresterea costurilor cu utilitatile si a preturilor de achizitie a marfurilor.

Societatea a inregistrat o valoare a indicatorului GOP (Gross Operating Profit – profitul brut operational) de 1.837.170 lei, cu 20.8% mai mare fata de valoarea bugetata pentru aceasta perioada, de 1.520.540 lei.

Profitul aferent primelor noua luni ale anului a fost partial afectat de rezultatul financiar negativ (573.626 lei), cauzata in principal de scaderea veniturilor din dobanzi si din marcarea la piata a unitatilor de fond detinute, ducand la un profit net de 36.029 lei, fata de profitul de 671.045 lei inregistrat in primele noua luni ale anului 2017.

4.3. Executia Bugetului de Venituri si Cheltuieli

Principalii indicatori economico-financiari realizati in primele noua luni ale anului 2018 comparativ cu Bugetul de Venituri si Cheltuieli aferent primelor noua luni din anul 2018 sunt prezentati in tabelul urmator:

Denumire	BVC 9 luni 2018	Realizat 9 luni 2018
Venituri totale	6,302,187	6,830,754
Cheltuieli totale	3,431,198	3,622,220
Profit activ operationala*	2,870,989	3,208,534
Costuri generale, marketing, utilitati, intretinere	1,350,449	1,371,364
GOP**	1,520,540	1,837,170
Cheltuieli CA. Auditori, Taxe, Redevante, Impozite, Asigurari	367,650	349,045
Profit din exploatare inainte de cheltuielile cu amortizarea, reparatii si modernizari si provizioane	1,152,890	1,488,125
Amortizare	364,500	377,850
Cheltuieli cu reparatii si modernizari	550,000	523,084
Alte venituri	0	72,783
Rezultat din exploatare	238,390	659,974
Rezultat financiar	207,000	-573,626
Rezultatul brut	445,390	86,348

* Profitul din activitatea operationala se determina ca diferenta intre veniturile obtinute pe toate segmentele de activitate si cheltuielile efectuate pentru toate segmentele de activitate, mai putin costuri generale, marketing, utilitati, intretinere, cheltuieli cu Consiliul de Administratie, taxe, redevante, asigurari, amortizare, provizioane si cheltuieli cu reparatii si modernizari

** GOP – Profit operational brut (Gross Operating Profit)

In primele noua luni ale anului 2018 veniturile din principalele segmente de activitate au depasit valorile bugetate. Astfel, veniturile din activitatea de cazare (aprox. 2.7 mil lei) au fost cu 8% mai mari decat cele bugetate pentru acest segment, in timp ce veniturile din activitatea de alimentatie publica (aprox. 3.8 mil lei) au inregistrat o valoare mai mare cu 6% fata de cea bugetata.

4.4. Indicatori de lichiditate, de risc si de gestiune

Indicatori de lichiditate		30.09. 2018	30.09.2017
Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	14,05	20,40
Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	13,81	20,15
Indicatori de risc		30.09. 2018	30.09.2017
Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital propriu*100	n/a	n/a
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit / Cheltuieli cu dobanda	n/a	n/a
Indicatori privind activitatea (indicatori de gestiune)		30.09.2018	30.09.2017
Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarilor / Stocul mediu	7,20	6,82
Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarilor *270	37,52	39,53
Viteza de rotatie a debitelor-clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *270	21,19	23,95
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0,26	0,28
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total active	0,18	0,16

5. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii

5.1. Descrierea cazurilor in care societatea comerciala a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in timpul perioadei respective.

In primele noua luni ale anului 2018 CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A. nu s-a aflat in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in timpul perioadei analizate.

5.2. Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societatea comerciala.

In primele noua luni ale anului 2018 nu a existat nici o modificare a drepturilor detinatorilor de actiuni emise de CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A.

6. Conducerea societatii

6.1. Administratorii societatii

Conform actului constitutiv si hotararilor Adunarii Generale a Actionarilor, societatea a adoptat sistemul unitar de administrare, ceea ce presupune numirea unui Consiliu de Administrare format dintr-un numar impar de administratori si cu delegarea conducerii societatii catre un director general.

Consiliul de Administratie, ales prin Hotarararea AGOA din 29.04.2016, este format din 5 membri. Mandatele membrilor Consiliului de Administratie sunt de 4 ani, cu respectarea normelor legale in vigoare.

Componenta actuala a Consiliului de Administratie este urmatoarea:

- Florica Trandafir - Presedinte;
- Ion Romica Tamas - Vicepresedinte;
- Mircea Constantin - membru;
- Liana Marin - membru;
- Dumitru Florin Chiribuca - membru.

CV-urile administratorilor sunt prezentate pe pagina de internet a societatii, www.bestwesternbucovina.ro, sectiunea Informatii pentru actionari, subsectiunea Guvernanta corporativa.

6.2. Conducerea executiva

In primele noua luni ale anului 2018, conducerea executiva a societatii era asigurata de catre:

- Director General - Contract de mandat - Ion Romica Tamas;
- Director Economic - Contract de munca perioada nedeterminata – Livia Misiuc;
- Director Vanzari - Contract de munca perioada nedeterminata – Doina Prosciuc;
- Director Alimentatie - Contract de munca perioada nedeterminata – Stefan Ghisovan;
- Director Cazare - Contract de munca perioada nedeterminata – Simota Analaura – Iuliana.

6.3. Guvernanta corporativa

Societatea disemineaza pe website-ul sau, www.bestwesternbucovina.ro, informatii cu privire la structurile sale de guvernanta corporative precum si lista membrilor CA, cu mentionarea membrilor care sunt independenti si/sau neexecutivi, actul constitutiv actualizat si declaratia de conformitate.

La nivelul societatii a fost constituit Comitetul de audit si Comitetul de remunerare. Societatea va analiza oportunitatea crearii altor comitete/comisii consultative pentru examinarea tematicilor importante propuse de guvernanta corporative si sprijinirea activitatii Consiliului de Administratie.

Comunicatele si raportarile financiare sunt oferite in mod curent si sistematic actionarilor societatii. Intr-o sectiune special dedicata a website-ului propriu sunt postate detalii privind desfasurarea Adunarii Generale a Actionarilor, convocatorul, materialele aferente ordinii de zi, formularele de procura speciala, formularul pentru votul prin corespondenta, proiectele de hotarari. Societatea asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea AGA, asupra deciziilor luate in cadrul sedintei si rezultatul votului. Participarea actionarilor la lucrarile AGA este pe deplin incurajata, actionarii care nu pot participa avand la dispozitie posibilitatea exercitarii votului prin corespondenta sau prin reprezentare.

Relatia cu investitorii este realizata prin intermediul unei structuri interne care informeaza actionarii in functie de intrebarile adresate in scris sau telefonic.

7. Tranzactii juridice cu persoane implicate cu actionarii care detin controlul societatii

In perioada 16 – 26 iunie 2018 societatea a subscriis suma de 2.225.000 lei si a achizitionat un numar de 890.000 obligatiuni corporative, garantate, emise de FIROS S.A., cu o valoare nominala de 2,5 lei/obligatiune. Rata dobanzii este fixa, de 4% pe an, iar dobanda se plateste la fiecare 90 zile calendaristice de la data fiecărei subscrierii. Scadenta obligatiunilor este de 36 de luni de la data subscrierii.

Atat CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A. cat si FIROS S.A. sunt filiale ale SIF MUNTENIA.

8. Anexe

Situatiile financiare la 30.09.2018

9. Semnaturi

Ion Romica Tamas
Vicepresedinte al Consiliului de Administratie
Director General

Livia Misiuc
Director Economic

Situatia pozitiei financiare la 30 septembrie 2018

lei	30.09.2018	01.01.2018
ACTIVE		
Numerar si conturi la banci	1,254,688	2,785,781
Depozite plasate la banci	6,453,902	10,159,792
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	4,279,083	-
Active financiare evaluate la cost amortizat	2,250,074	2,229,756
Stocuri	181,106	193,393
Alte active	1,047,528	700,273
Imobilizari corporale si necorporale	21,963,213	22,082,551
TOTAL ACTIVE	37,429,594	38,151,546
DATORII		
Datorii comerciale	355,947	434,171
Alte datorii	448,071	458,470
TOTAL DATORII	804,018	892,641
CAPITALURI PROPRII		
Capital social	31,887,100	31,887,100
Rezerve din reevaluarea imobilizarilor corporale	11,948,834	12,013,107
Rezultatul reportat	(7,210,358)	(6,641,302)
Total capitaluri proprii	36,625,576	37,258,905
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII	37,429,594	38,151,546

Ion Romica Tamas
Director General

Livia Misiuc
Director Economic

Situatia profitului sau pierderii si a altor elemente ale rezultatului global la 30 septembrie 2018

lei	30.09.2018	30.09.2017
Venituri din servicii turistice	6,830,754	6,248,804
Alte venituri	1,282	4,467
Materii prime si consumabile utilizate	(881,905)	(863,760)
Cheltuieli privind marfurile	(1,347,509)	(1,274,188)
Cheltuieli cu serviciile prestate de terti	(978,160)	(879,347)
Cheltuieli cu personalul	(2,099,661)	(1,948,713)
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea imobilizarilor	(377,850)	(349,039)
Alte cheltuieli	(486,977)	(427,828)
Profit operational	659,974	510,396
(Cheltuieli) / Venituri financiare	(573,626)	215,004
Profit înainte de impozitare	86,348	725,400
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(50,319)	(54,355)
Profit aferent perioadei	36,029	671,045
Alte elemente ale rezultatului global		
Elemente care nu vor fi reclasificate in profit sau pierdere		
Cresteri ale rezervei din reevaluarea imobilizarilor corporale, neta de impozit amanat	-	-
Total alte elemente ale rezultatului global	-	-
TOTAL REZULTAT GLOBAL PERIOADEI	36,029	671,045

Ion Romica Tamas
Director General

Livia Misiuc
Director Economic