

# **PLAN DE REORGANIZARE**

**privind activitatea  
SOCIETATII  
SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL**

**Modificat conform art. 101 alin 5 din Legea  
nr. 85/2006**

## CUPRINS

### **Capitolul 1. Prezentarea generala a societatii si a situatiei actuale**

- 1.1. Scurt istoric.
- 1.2. Starea juridica actuala a societatii.
- 1.3. Obiectul de activitate.
- 1.4. Structura actionariatului .
- 1.5. Managementul executiv actual al societatii.
- 1.6. Analiza SWAT
- 1.7. Tabelul definitiv al creantelor.
- 1.8. Intentia de reorganizare.
- 1.9. Premisele Planului de Reorganizare .

### **Capitolul 2. Descrierea activelor societatii**

- 2.1 Descrierea generala a principalelor active ale societatii.
  - 2.1.1 *Imobilizari corporale*
  - 2.1.2 *Active circulante*
- 2.2 Situatia juridica a activelor.

### **Capitolul 3. Descrierea activitatii societatii**

### **Capitolul 4. Analiza de piata**

- 4.1 Prezentarea si analiza de piata a serviciilor societatii propuse a se presta pe perioada planului de reorganizare .
- 4.2 Analiza de piata a serviciilor prestate de catre societate la nivelul judetului Buzau

### **Capitolul 5. Previziunile situatiilor financiare ale societății**

- 5.1 Estimarea veniturilor din exploatare din principalele activitati pentru perioada de reorganizare
  - 5.1.1 *Estimarea veniturilor operaționale aferente primului an de reorganizare*
  - 5.1.2 *Estimarea veniturilor operaționale aferente celui de al doilea an al planului de reorganizare*
  - 5.1.3 *Estimarea veniturilor operaționale aferente celui de al doilea an al planului de reorganizare*
- 5.2 Estimarea cheltuielilor din exploatare din principalele activitati pentru perioada de reorganizare
  - 5.2.1 *Cheltuieli variabile*
  - 5.2.1 *Cheltuieli fixe*

5.3 Plati catre creditorii societatii.

## **Capitolul 6. Masuri pentru implementarea planului de reorganizare**

6.1 Continuarea activitatii societatii.

6.2 Vanzarea pe baza de plan a activelor societatii

6.3 Modalitati de acoperire a pasivului.

6.4 Tratamentul diferitelor categorii de creante si graficul de plata a acestora.

*6.4.1 Tratamentul creantelor garantate.*

*6.4.2 Tratamentul creantelor bugetare.*

*6.4.3 Tratamentul creantelor chirografare .*

*6.4.4 Graficul de plati al creantelor in cadrul Planului de reorgaizare.*

6.5 Descarcarea de obligatii si raspunderi a debitorului

6.6. Remuneratia administratorului judiciar

## **Capitolul. 7 Estimarea valorii de piata / lichidare.**

7.1 Metode patrimoniale de evaluare

*7.1.1 Metoda activului net contabil.*

*7.1.2 Metoda activului net reevaluat*

7.2 Metode de evaluare bazate pe randament.

*7.2.1 Metoda fluxurilor de disponibilitati actualizate*

7.3. Comparatia intre sumele prevazute a se achita prin programul de plati si sumele ce s-ar distribui in cazul falimentului.

## **Capitolul 8. Concluzii**

### **Anexe**

Anexa 1 - Programul de plati

Anexa 2 – Cash-flow-ul pe perioada reorganizarii

Copii documente

## **Capitolul 1.**

### **Prezentarea generala a societatii si a situatiei actuale**

#### **1.1 Scurt istoric.**

S.C. Rom Hotel Exclusiv S.R.L. isi incepe activitatea de administrare a Complexului de agrement „Prezident” in luna mai 2007, prin preluarea de la S.C. Eurobisnis S.R.L. a mijloacelor fixe reprezentate de teren si complex hotelier precum si a contractului de credit pentru care B.C.R. avea instituita ipoteca asupra imobilelor.

În anul 2007 Complexul a realizat o cifră de afaceri in valoare de 268.448 lei. Cheltuielile materiale s-au ridicat la valoarea de 135.953 lei, cheltuielile de personal au insumat 29.749 lei, unitatea inregistrand profit pentru care a platit impozit in valoare de 1923 lei. Avea un numar de 15 angajati.

In anul 2008 are loc reducerea numarului de personal la 12 angajati, realizandu-se o cifra de afaceri in valoare de 723.341 lei. Cheltuielile materiale si cele de personal aferente anului 2008 s-au ridicat la valoarea de 723.341 lei, respectiv 365.921 lei. Pentru profitul inregistrat s-a achitat un impozit in suma de 1692 lei.

Activitatea desfasurata pe parcursul anului 2009 reflecta realizarea unei cifre de afaceri in cuantum de 613.869 lei, cheltuielile materiale fiind in suma de 142.969 lei, cele de personal in valoare de 76.415 lei, iar impozitul aferent profitului realizat fiind in suma de 13.802 lei. De mentionat faptul ca pe parcursul acestui an numarul personalului angajat a fost redus la 10 persoane. Tot in acest an unitatea achita si rata la creditul preluat de la B.C.R., dupa ce in anii anteriori sumele restituite au acoperit dobanzi si penalitati de intarziere la ratele restante.

Pe parcursul anilor 2008 – 2009, ca urmare a profitului realizat si pentru cresterea calitatii serviciilor oferite unitatea se angajează într-un program de investiții în mijloace fixe în valoare de 145.799 lei, iar pentru creșterea capacității de catering realizează o extindere a cladirii restaurant, în valoare de 700.474 lei.

În anul 2010, luna mai, societatea nu mai are capacitatea de a-și plăti creanțele scadente, astfel încât se solicită deschiderea procedurii de insolvență, iar administratorul S.C. Rom Hotel Exclusiv S.R.L. își declară intenția de reorganizare.

Societatea in prezent are sediu in judetul Buzau, sat Lipia, comuna Merei, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J 10 / 708 / 19.05.2008, avand CUI : 21792442

## 1.2. Starea juridica actuala a societatii.

Ca urmare a cererii formulate de creditoarea SC LEONE IMPEX SRL, prin sentinta Comerciala nr. 771 pronuntata de judecatorul sindic in sedinta publica din 18.06.2010, in dosarul 2645/114/2010, aflat pe rolul Tribunalului Buzau, Sectia Comerciala, a fost deschisa procedura insolventei impotriva debitoarei SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL, potrivit dispozitiilor Legii nr. 85 / 2006 si a fost desemnat administrator judiciar SC Refalex Star SPRL – reprezentata de Av.Angelo Florian.

La data de 10.06.2010, debitoarea a recunoscut starea de insolventa si si-a declarat intentia de reorganizare.

Tabelul preliminar al creantelor SC ROMHOTEL EXCLUSIV SRL a fost depus de administratorul judiciar la dosarul cauzei in data de 17.09.2010, in timp ce tabelul definitiv al creantelor a fost depus la dosarul cauzei in data de 08.10.2010.

Prin incheierea din data de 21.01.2011 a fost inlocuit administratorul judiciar SC Refalex Star SPRL cu RVA INSOLVENCY SPECIALISTS S.P.R.L.

## 1.3. Obiectul de activitate.

S.C Rom Hotel Exclusiv S.R.L. are ca domeniu principal de activitate, conform actului constitutiv actualizat,

- Hoteluri -5510

la care se aduaga urmatoarele activitati secundare :

- Alte mijloace de cazare – 5523 ;
- Restaurante – 5530 ;
- Baruri – 5540.

## 1.4. Structura actionariatului .

In prezent, la data propunerii prezentului plan de reorganizare SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL, este organizata sub forma unei societati cu raspundere limitata, cu urmatorii actionari si cu un capital social in suma totala de 200,00 lei.

Structura actionariatului la data de 31.12.2010 a societatii se prezinta astfel :

Asociat	Nr. Parti sociale	Valoare ( RON )	Pondere
Mantu Ion	18	180,00	90%
Mantu Violeta	2	20,00	10%
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>200,00</b>	<b>100,00</b>

### **1.5 Managementul executiv actual al societatii.**

La data propunerii prezentului plan de reorganizare, managementul societatii SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL este asigurat de administrator special, in persoana DI Mantu Ion cu atributiile prevazute de art.18 alin 2 din legea 85 / 2007

### **1.6 Analiza SWAT**

In urma analizei evolutiei indicatorilor economici si a rezultatelor economice ale societatii de la infiintare si pana in prezent au rezultat urmatoarele puncte tari, slabe, oportunitati si amenintari:

#### **PUNCTE TARI:**

- \* Aspect comercial modern, placut, intim;
- \* Raport bun calitate – preț al serviciilor oferite;
- \* Spații de cazare pentru categorii diferite de beneficiari, funcție de puterea lor de cumpărare;
- \* Meniu diversificat;
- \* O bună relație cu furnizorii de produse datorită experienței acumulate;
- \* Un nivel bun, negociat al prețurilor de achiziție al mărfurilor;
- \* Standarde și proceduri de operare bine definite și eficiente
- \* Management eficient în monitorizarea calității produselor și serviciilor;
- \* Personal de specialitate, calificat pentru activitățile desfășurate;
- \* Imagine favorabila pe piata.
- \* Flexibilitate în adaptarea serviciilor la solicitările clienților;

#### **PUNCTE SLABE:**

- \* Datorii mari către furnizori;
- \* Lipsa lichidităților;
- \* Personalul calificat este insuficient pentru extinderea activității
- \* Vânzari mai scăzute în anotimpul rece.

#### **OPORTUNITATI:**

- \* Sisteme de promovare inovatoare a Complexului către agențiile de turism și furnizorii de formări profesionale;
- \* Nu este cunoscut marilor agenții de turism;
- \* Publicitate concertata, la nivelul tuturor palierelor – local și național;
- \* Dezvoltarea comerțului de tranzit, datorită poziției pe drum european, prin înființarea unui serviciu gen fast-food;
- \* Înființarea în incinta hotelului a unui centru SPA pentru clienți și a altor activități de entertainment;

- Plan de Reorganizare SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL-

- \* Facilitățile fiscale acordate reinvestirii profitului obținut;
- \* Politica guvernului de a promova turismul intern și internațional;

**AMENINTARI:**

- \* Modificări importante ale prețurilor de aprovizionare datorită crizei economice naționale;
- \* Caracterul sezonier al unor evenimente organizate de complex ( nunți, botezuri, mese festive );
- \* Lipsa lichidităților pentru înființarea serviciilor de fast-food și entertainment;
- \* Criza economică ce afectează toate domeniile de activitate, inclusiv diminuarea puterii de cumpărare a clienților;
- \* Fluctuațiile monedei naționale fata de moneda EURO sau DOLAR;
- \* Politicile de reducere si eliminare a consumului de alcool / tutun;
- \* Pretentiile crescute ale publicului target.

**1.7. Tabelul definitiv al creantelor.**

Tabelul definitiv al creantelor a fost depus in data 08.10.2010 si publicat in Buletinul procedurilor de insolventa nr 8732/10.11.2010.

Tabelul definitiv al creanțelor impotriva averii debitoarei S.C. ROM HOTEL EXCLUSIV S.R.L.:

NR CRT	CREDITOR	ADRESA	SUMA ( lei )	TIPUL CREANTEI
1	Directia Generala a Finantelor Publice Buzau	Buzau, str. Unirii, nr. 209, jud. Buzau	30.865,00	Creanta bugetara
2	Banca Comerciala Romana	Bucuresti, str. Regina Elisabeta, nr 5, sect 3	5.692.516,88	Creanta garantata
3	SC Leone Impex SRL	Buzau, str. Bazar, jud Buzau	54.978,00	Creanta chirografara
4	SC Prod Gabi SRL	Sos. Fundeni, nr. 6, bl. 110 , sc. A, apt. 17, Bucuresti, sect. 2	20.667,32	Creanta chirografara
5	SC Kosarom SRL	Str. Abatorului, nr 65, Pascani, jud. Iasi	4.573,53	Creanta chirografara
6	SC Maxigel SRL	Str. Laboratorului, nr 29 bis., Ploiesti, jud. Prahova	39.893,29	Creanta chirografara
7	SC Avatex SRL	Buzau, str. Unirii, bl. 8H, apt 24, jud. Buzau	1.000,00	Creanta chirografara
8	SC Avi SRL	Str. Riului, nr. 393, Craiova, jud Dolj	6.859,04	Creanta chirografara
9	Mantu Ion		875.610,40	Creanta chirografara
	<b>TOTAL</b>		<b>6.726.963,46</b>	

### **1.8 Intenția de reorganizare.**

La data de 10.06.2010 S.C. ROM HOTEL S.R.L. si-a declarat intenția de reorganizare.

În urma analizei diagnostic a activității, a cauzelor interne și externe care au condus la apariția stării de insolvență societatea și-a reformulat strategia în concordanță cu principiile managementului strategic pe care si-l propune să-l implementeze, în scopul obținerii de efecte care să se materializeze în:

- redresare economico – financiară;
- consolidarea poziției pe piață;
- diversificarea activităților desfășurate și redefinirea categoriilor publicului țintă;
- creșterea flexibilității serviciilor oferite.

Prin planul de reorganizare societatea își redefinește obiectivele strategice necesare realizării misiunii sale și stabilește strategia adecvată atingerii obiectivelor cu precizarea modalității de implementare a acestora.

În scopul evaluării rezultatelor firma și-a stabilit un set de indicatori/periodă de timp, în baza cărora să poată realiza analiza continuă, pe de o parte, a mediului extern al firmei pentru a anticipa sau sesiza la timp schimbările din cadrul acestuia iar pe de alta parte, a situației interne a firmei pentru a evalua capacitatea ei de a face față schimbărilor.

### **1.9 Premisele Planului de Reorganizare .**

Premisele care stau la baza întocmirii se prezintă sub următoarele aspecte :  
SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL urmărește un grad cât mai ridicat de satisfacere a creanțelor creditorilor societății.

Sursele de finanțare a planului de reorganizare vor proveni din :

- fondurile proprii al SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL, rezultate în urma fluxurilor viitoare de numerar generate de continuarea activității societății.
- Incasările rezultate din vânzarea activelor societății conform art. 116-120 din Legea nr. 85/2006
- Incasările din recuperarea creanțelor.



## Capitolul 2. Descrierea activelor societatii

### 2.1 Descrierea generala a principalelor active ale societatii.

#### 2.1.1 Imobilizari corporale

##### *Terenuri.*

Conform informatiilor existente societatea detine dreptul de proprietatea asupra terenului conform actelor de proprietate :

<b>Teren</b>	<b>Suprafata teren ( mp )</b>	<b>Tipul terenului industrial</b>	<b>Utilitati existente si constructii pe teren</b>
Tranzactie nr. 100 / 20.06.2007 si Protocol predare primire /16.05.2007	8.599,00 mp	Teren intravilan utilizat pentru constructii	- energie,telefon, fax, internet. - acces la drum europea E 85 - complex hotelier, 18 camere ( 14 duble , 4 apartamente, restaurante )
Tranzactie nr. 100 / 20.06.2007 si Protocol predare primire /16.05.2007	1.400,00 mp	Teren intravilan utilizat pentru constructii	- energie,telefon, fax, internet. - acces la drum europea E 85 - complex hotelier, 18 camere ( 14 duble , 4 apartamente, restaurante )
	<b>9.999,00 mp</b>		

Terenul este situat in Com. Merei, satul Lipia, DN2, extravilan, km 105+142, jud. Buzau.

Locatia terenurilor detinute are urmatoarele avantaje :

- Apropierea de drumul de acces rutier ;
- Toate utilitatile se afla la fata locului.
- Formeaza corp intreg ( sunt alipite )

##### *Cladiri si constructii.*

Cladirile si constructiile din patrimoniul societatii formeaza complexul hotelier , acestea fiind reprezentate de :

- hotel ( complex de agrement ): constructie in regim subsol, parter + 2 etaje,
- constructii anexe – extindere cladire restaurant

- Plan de Reorganizare SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL-

- constructii anexe – extindere cladire restaurant.

Valoarea totala a activelor – asa cum reiese din balanta de verificare la data de 31.12.2010 a societatii SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL , pentru categoriile “ Terenuri “ si “ Cladiri, constructii “ este in valoare de 5.295.936,44 lei

Tabel Valoarea activelor din categoriile : “ Terenuri “ si “ Cladiri/constructii “

Cont Contabil	Descriere	Valoare ( RON )	Obs
211	Teren	940.000,00	
212	Cladiri si constructii speciale	4.355.936,44	
<b>Total</b>		<b>5.295.936,44</b>	

*Echipamente , masini, utilaje, mijloace de transport, mobilier etc.*

Mijloacele de productie de care dispune societatea fac parte in principal din categoria celor utilizate servicii hoteliere, alimentatie publica si transport .

In patrimoniul societatii se regasesc urmatoarele active corporale ce reprezinta mijloace de productie, si anume:

<b>Instalatii</b>
Cuptor combi - steamer cu boiler
Rorisor Rotel
Hota perete
Masina pizza blat granit
Cuptor pizza baza samota
Modul servire refrigerat
Grill dublu striat
Aparat saorma
Malaxor cu spirala
<b>Echipamente tehnologice</b>
Masina cuburi 40Kg/2
Cazan F1 100NS - 4296
Centrala telefonica
<b>Mijloace de transport</b>
Autoturism MMW X 3

Acestea se regasesc in cadrul complexului hotelier compus din :

- hotel : constructie in regim subsol, parter + 2 etaje,
- constructii anexe cu regim de inaltime, parter .

Toate mijloacele de productie sunt utilizate pentru desfasurarea activitatilor societatii si sunt inregistrate in contabilitate la data de 31.12.2010 la valoare de : 161.187,92 lei.

- Plan de Reorganizare SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL-

Cont contabil	Descriere	Valoare ( RON )
213		
213.1	Echipamente tehnologice	51.215,31
213.2	Aparate si instalatii	13.590,86
213.3	Mijloace de transport	35.213,34
214	Mobilier, aparatura si birotica	61.168,41
<b>Total</b>		<b>161.187,92</b>

### 2.1.2 Active circulante

#### Stocuri.

Stocurile societatii la data de 31.12.2010 constau in materiale pentru investitii, materiale de natura obiectelor de inventar, marfuri , fiind contabilizate la data de 31.12.2010 la valoare de : **69.864,13** lei .

Cont contabil	Descriere	Valoare ( RON )
301	Materii prime	9.284,12
303	Materiale de natura obiectelor de inventar	49.425,87
371	Marfuri	11.154,14
<b>Total</b>		<b>69.864,13</b>

#### Creante.

Totalul creantelor societatii - asa cum se regasesc in balanta de verificare la data de 31.12.2010 sunt reprezentate de TVA de recuperat in suma de 19.937.83 lei .

#### Disponibilitati banesti.

La data de 31.12.2010, conform balantei de verificare, societatea dispune de urmatoarele disponibilitati in banca si in casierie:

Cont Contabil	Echivalent RON
512.1	13.933,90
512.1.2	78,95
512.1.3	16,13
512.1.4	649,03
512.1.5	13.189,79
513	-3.088,51
<b>Total</b>	<b>24.779,29</b>

## 2.2. Situatia juridica a activelor.

Terenul pe care se afla amplasata cladirea sunt achizitionate de catre societate si inscrise in cartea funciara.

In prezent asupra terenurilor si constructiilor este constituita ipoteca in favoarea Bancii Comerciale Romane conform contract de ipoteca autentificat sub nr. 12044 / 28.10.2004 si inscris in CF sub nr. 11822 / 01.11.2004

## Capitolul 3.Descrierea activitatii societatii

Serviciul de cazare hotelieră ce constituie activitatea principala a societatii SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL se poate structura astfel:

- a) cazarea propriu-zisă și activitățile complementare ei;
- b) alimentația și serviciile legate de asigurarea acesteia;
- c) activitățile cultural-artistice și de agrement;
- d) serviciile de informare și de intermediere;
- e) activitățile comerciale;
- f) activitățile cu caracter special.

Complexul hotelier administrat este utilat și dotat în conformitate cu standardele actuale pentru hotel / restaurant de trei stele.

Complexul de agrement „Prezident” este organizat în prezent pentru desfășurarea activităților de bază înscrise în statutul societății, și anume:

- Activitate hotelieră ce presupune locuri de cazare pentru clienți în 14 camere și 4 apartamente;
- Alimentație publică ce urmărește servirea clienților prin restaurantele amenajate, cu o capacitate de câte 200 de locuri fiecare;

Complexul mai dispune de :

- Sală de conferințe;
- Trei terase;
- Două piscine;
- Restaurant fast-food.

- Plan de Reorganizare SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL-

A. Hotelul Complexului „Prezident” cuprinde un număr de 14 camere duble și 4 apartamente. Prin activitatea hoteliera societatea va asigura următoarelor operatiuni:

1. Gazduirea sau cazarea pe termen scurt pentru calatori, turisti si alte persoane (grupuri )

2. Operatiuni front office , ce cuprind :

- activitatile de receptie,
- activitatile de rezervare,
- receptii plecare Check –out

3. Operatiuni back office , ce cuprind :

- Servicii de spalatorie
- Servicii de alimentatie ( room – service, mini baruri )
- Servicii tehnice

4. Asigurarea de servicii complementare ( transport, recreere, etc )

B. Restaurantul hotelului care deservește hotelul are o capacitate de 80 de locuri. Activitatile sunt specifice serviciului alimentatiei publice si pune la dispozitia clientilor cazati sau in tranzit mancaruri calde, gustari si bauturi, pentru consumul imediat.

Serviciile oferite se vor realiza direct la unele din mesele din cadrul restaurantului , prin personalul specializat angajat.

Produsele oferite constau in meniuri cu specific traditional si international, prezentand o gama variata.

C. Restaurant „ President „.Pentru organizarea meselor festive ocazionate de diverse ceremonii ale populației, Complexul „Prezident” pune la dispoziția clienților un restaurant cu o capacitate de 320 de locuri.

D. Venituri din activitatea de fast – food.

Fiind situat pe drumul european E85 , complexul detine si un restaurant fast – food se datorită comerțului de tranzit si de amplasamentul . Prin intermeziul acestei activitati se vor asigura servicii de alimentatie publica printr-o servire prompta, la mesele din cadrul restaurantului prin autoservire, sau la pachet.

## **Capitolu 4.**

### **Analiza de piata**

#### **4.1 Prezentarea si analiza de piata a serviciilor societatii propuse a se presta pe perioada planului de reorganizare .**

În literatura de specialitate, cazarea și alimentația sunt considerate servicii de bază. Între introducerea în circuitul turistic a unor obiective și construirea bazelor de cazare și alimentație există un paralelism evident, acestea apărând ca o rezultată strictă a cererii, fiind foarte sensibili la imperativele acesteia. Serviciul de cazare vizează prin conținutul său, crearea condițiilor și a confortului pentru adăpostirea și odihna călătorului. Acest serviciu se prezintă ca o activitate complexă, decurgând din exploatarea capacităților de cazare și este alcătuit dintr-un grupaj de prestații oferite turistului, pe timpul sejurului în unitățile de cazare. Dezvoltarea și calitatea serviciului de cazare sunt dependente, în primul rând, de existența unei baze tehnico-materiale de cazare (hoteluri, moteluri etc.) adecvate, cu dotări corespunzătoare, care să ofere turiștilor condiții optime și să îndeplinească, după caz, și alte funcții. În al doilea rând, serviciul de cazare este influențat de dotarea cu personal a capacităților de cazare, de nivelul de calificare a lucrătorilor și de organizare a muncii în unitățile hoteliere.

În acest context, insuficiența spațiilor de cazare, echiparea lor necorespunzătoare, neconcordanța între nivelul confortului oferit și exigențele turiștilor, ca și numărul mic al lucrătorilor sau slaba lor pregătire, influențează negativ calitatea prestației turistice și prin intermediul acesteia, dimensiunile circulației turistice și posibilitățile de valorificare a patrimoniului. Industria hotelieră este considerată în cele mai multe țări ca o activitate distinctă a economiei care înglobează ansamblul activităților desfășurate în spațiile de cazare, acele prestații oferite turistului pe timpul și în legătură cu rămânerea lui în unitățile hoteliere.

Conținutul industriei hoteliere a evoluat paralel cu dezvoltarea capacităților de cazare și implicarea lor în activitatea turistică, îmbogățindu-se cu noi funcții și forme de prestații. Industria hotelieră, deși nu privește în exclusivitate asigurarea necesarului de spații și servicii de cazare pentru turiști, manifestă multa receptivitate față de nevoile acestora și evoluează în interdependență cu activitatea turistică.

Legătura dintre activitatea turistică și industria hotelieră este complexă, de profunzime și se desfășoară în ambele sensuri. Pe de o parte, industria hotelieră se dezvoltă ca urmare a circulației turistice și pe de altă parte, dezvoltarea turismului este condiționată de exigența unor spații de cazare, de gradul lor de echipare, de calitatea și varietatea prestațiilor oferite. Se știe că, pe lângă atracția exercitată de un obiectiv turistic, amenajările legate în principal, de condițiile de

odihnă și agrement, contribuie în mod hotărâtor la prezența turiștilor în zona respectivă. Rolul acestor dotări și implicit al serviciilor de cazare este și mai importantă în cazul turismului rezidențial, de odihnă, de sejur lung, când turistul dorește să-și petreacă vacanța într-un cadru natural, fără să fie lipsit însă de confortul specific civilizației moderne. Valorificarea superioară a patrimoniului turistic, prin atragerea în circuitul turistic a diferitelor zone, reprezintă o altă latură a aportului industriei hoteliere la dezvoltarea turismului și indirect a întregii economii.

Nivelul de dezvoltare a industriei hoteliere reprezintă, de asemenea, măsura satisfacerii nevoi pentru turism a populației. Serviciile hoteliere insuficiente în raport cu nevoile populației sau calitativ necorespunzătoare, pe lângă efectele negative asupra odihnei și recreerii turiștilor, vor determina modificări în destinația veniturilor, a disponibilităților de timp liber și indirect scăderi în circulația turistică. Ele trebuie să creeze condiții ca o parte mai importantă a populației să beneficieze de posibilitatea petrecerii vacanței sau week-end-ului într-o zonă turistică. Industria hotelieră și respectiv calitatea serviciului de cazare influențează nu numai dezvoltarea turismului, în general, ci și eficiența acestei activități. Prin atracția exercitată, serviciile de cazare asigură o bună valorificare a potențialului turistic, a disponibilităților de forță de muncă, a capacității bazei tehnico-materiale, conducând la realizarea unei eficiențe superioare de exploatare. De asemenea, complexitatea serviciilor de cazare și diversitatea lor reprezintă un factor de prestigiu în turism. La rândul ei, industria hotelieră suportă influența dezvoltării turistice. De fapt, ea evoluează sub incidența unui complex de factori și fenomene socio-economice în cadrul cărora circulația turistică deține un loc important. Creșterea numărului de turiști și a exigențelor acestora, determină eforturi de adaptare din partea industriei hoteliere, eforturi care se materializează în apariția de unități hoteliere cu funcții complexe, care să se adreseze diferitelor categorii de turiști prin diversificarea gamei serviciilor oferite.

#### *Componentele serviciului de cazare hotelieră*

Serviciile de cazare hotelieră reprezintă, alături de cele de transport, alimentație și agrement, prestații de bază solicitate de turist pe durata călătoriei și sejurului său și totodată un factor important de stimulare a cererii turistice. Conținutul acestor servicii este determinat de faptul că obiectivul de cazare îndeplinește pentru turiști rolul de domiciliu temporar și trebuie deci să aibă o funcționalitate complexă. De asemenea, în organizarea serviciilor de cazare se va ține seama de faptul că aproape jumătate din timpul efectiv de vacanță este cheltuit de turiști în incinta unității hoteliere. În condițiile diversificării și integrării serviciilor în produsul turistic oferit, serviciul hotelier nu se mai limitează la cazarea propriu-zisă, fiind completat de o serie de prestații suplimentare, care în fapt sunt rezultatul îmbinării unei varietăți de activități. Gama acestor prestații este foarte

largă și greu de delimitat în raport cu funcția de bază. Varietatea lor este dependentă de condițiile pe care le oferă baza tehnico-materială sub aspectul timpului de construcție, categoriei de confort, gradului de dotare etc. Printre principalele activități, ce dau conținut serviciului hotelier conceput în ideea satisfacerii complexe a cererii turiștilor și călătorilor, se numără:

- a) cazarea propriu-zisă și activitățile complementare ei;
- b) alimentația și serviciile legate de asigurarea acesteia;
- c) activitățile cultural-artistice și de agrement;
- d) serviciile de informare și de intermediere;
- e) activitățile comerciale;
- f) activitățile cu caracter special.

Între aceste servicii, numite de unii autori funcții, există relații de interferență. În raport cu specificul fiecărei unități hoteliere, unele dintre aceste servicii pot fi mai mult sau mai puțin dezvoltate, pot lipsi, după cum pot să și apară altele suplimentare.

Cazarea este funcția principală a unităților hoteliere, indiferent de mărimea, tipul, categoria de confort, gradul de dotare etc. al acestora. Cazarea presupune existența unui spațiu și a echipamentului necesar asigurării condițiilor de odihnă și de igienă ale turistului. Odihna turiștilor în spațiile de cazare este condiționată de amplasarea acestora în raport cu zonele de mare circulație (scări, lifturi, holuri de staționare din interiorul unității, spații cu o intensă mișcare a personalului). Condițiile de igienă sunt dependente de calitatea echipamentului sanitar, de buna funcționare și întreținere a acestuia, de existența obiectivelor de inventar destinate igienei personale și de frecvența înlocuirii lor.

Pe lângă acestea, realizarea în bune condiții a serviciului de cazare vizează crearea condițiilor pentru desfășurarea unor relații sociale. Astfel, este necesară existența unor spații special amenajate pentru primirea turiștilor, desfășurarea unor întâlniri de afaceri, precum și realizarea unor manifestări științifice.

Din categoria serviciilor hoteliere complementare, ce întregesc funcția de cazare, se pot menționa:

- ⊗primirea și distribuirea în hoteluri a corespondenței turiștilor;
- ⊗serviciul de schimb valutar;
- ⊗păstrarea obiectelor de valoare;
- ⊗spălatul și călcatul lenjeriei;
- ⊗curățarea hainelor și a încălțăminte;
- ⊗repararea unor obiecte din dotarea clientului;
- ⊗manipularea bagajelor;
- ⊗asigurarea parcerii autoturismelor.

Tot în această grupă este cuprinsă dotarea camerelor la cererea clienților cu inventar suplimentar (perne, paturi suplimentare, pături etc.).



Alimentația clienților găzduiți apare ca o tendință în hotelăria modernă. Serviciul de alimentație publică, nu este obligatoriu prezent în toate unitățile de cazare. Acolo unde este prezent, presupune existența unei varietăți de compartimente, care să satisfacă atât nevoia de hrană cât și pe cea de agrement. Organizarea serviciului propriu de alimentație publică ridică probleme deosebite în legătură cu amplasarea și funcționarea sa care nu trebuie să afecteze volumul și calitatea celorlalte activități care concură la asigurarea serviciilor într-un obiectiv de primire turistică. În structura serviciilor prestate în unitățile de cazare (în principal în hoteluri) intră o serie de servicii comune, întâlnite în toate unitățile cu același grad de confort, indiferent de locul unde se găsesc acestea.

Prin noțiunea de prestații hoteliere se înțelege desfășurarea de activități, care să satisfacă nevoile, dorințele, cererile pasagerilor în condiții de eficiență economică. Prestațiile hoteliere pot fi:

a) prestații hoteliere de bază, care satisfac nevoile vitale ale pasagerilor cu privire la odihnă (cazare) și alimentație (masă);

b) prestațiile hoteliere suplimentare care satisfac mai ales nevoi legate de dorintele și așteptările turistilor. Așa cum rezultă din practică, cadrul în care se efectuează cele mai numeroase servicii suplimentare îl constituie capacitățile de cazare și în toată lumea, capacitățile de cazare și mai ales hotelurile au încetat de mult să mai fie acceptate ca și simple spații de dormit. Indiferent de locul unde se află (orașe, stațiuni etc.) acestea trebuie să satisfacă un evantai larg de cerințe, decurgând din cerințele contemporane de viață, din gradul de civilizație atins și mai ales din rolul lor în realizarea unor călătorii turistice reușite. În primul rând, atunci când este vorba de oaspeți străini nu se poate ignora faptul că aceștia sunt, în general, persoane care nu cunosc sau cunosc foarte puțin localitatea și țara în care se află, iar posibilitatea lor de informare prin contact cu populația autohtonă este extrem de limitată, de cele mai multe ori barierele fiind create de necunoașterea limbii nației din țara gazdă. De aici și o primă cerință elementară pentru personalul oricărui hotel intrat în circuitul turismului internațional și în principal pentru personalul de la recepție este de a asigura turiștilor informațiile solicitate. Spiritul de gazdă, ospitalitatea presupune însă mai mult decât furnizarea de informații utile. Ca loc de reședință temporară, și de cele mai multe ori în zilele noastre ca loc destinat recreerii, reconfortării și refacerii forței de muncă, orice hotel și mai ales cel la care apelează străinii trebuie să ofere clienților condiții care să le facă sejurul foarte agreabil (și dacă se poate de neuitat, în sens pozitiv) și prin aceasta să contribuie la formarea unor impresii frumoase asupra țării alese pentru petrecerea vacanței. Crearea în unitățile de cazare a mijloacelor necesare pentru a se face față celor mai diferite solicitări, este strâns legată de preocupările care se manifestă în lume, din partea unui număr tot mai mare de țări și ofertanți. În legătură cu acest aspect este semnificativ faptul că hotelurile și celelalte tipuri de unități de cazare din fiecare țară și în deosebi din țările europene nu pot să nu țină seama de faptul că turiștii străini

care le pot fi oaspeți sunt în majoritatea dacă nu în totalitatea lor, cunoscători ai ofertei din alte țări și, în consecință, manifestă exigențe ridicate, gusturi și preferințe variate. Gama largă a acestora din urmă are rădăcini adânci în tradițiile și particularitățile de viață ale fiecărui popor, ale diverselor etnii, grupuri sociale și chiar ale fiecăror familii. Orice unitate de cazare poate fi gazdă pentru persoane provenite din țări și locuri diverse. Acestea presupune însă crearea de condiții adecvate pentru a răspunde rapid și în condiții de calitate ridicată varietății de solicitări manifestate de cerere.

Serviciile prestate în unitățile hoteliere pot fi abordate și în funcție de obligația de plată pe care o generează prestarea lor. Astfel, deosebit:

- servicii cu plată;
- servicii fără plată.

Adoptând anumite criterii de clasificare, în principal criteriul cerinței, dorinței sau nevoii căreia îi sunt chemate să-i răspundă, serviciile suplimentare cu plată din unitățile hoteliere ar putea fi grupate astfel:

1. servicii care au rolul de a satisface cerințe personale de ordin igienic și estetic: frizerie, coafură, cosmetică, spălatul și călcatul îmbrăcămintei, toate acestea, cu puține excepții (de exemplu închirierea de aparate electrice pentru uscat părul), presupunând, pe lângă personal specializat și spații adecvate pentru efectuarea lor. Este de reținut, totodată și faptul că în timp ce unele servicii se fac prin mijlocirea personalului de hotel (mai ales a personalului de servicii se fac prin mijlocirea personalului de hotel (mai ales a personalului de la recepție), altele (tunsul, coafatul, cosmetica) implică contractul nemijlocit al turistului cu cel care efectuează serviciul, și de aici decurge necesitatea ca aceasta din urmă să fie în măsură să comunice, fără dificultăți cu primul;

2. servicii destinate satisfacerii unor cerințe cu caracter cultural-informativ: organizarea de excursii, procurarea de bilete la diverse spectacole, expoziții etc. Aceste servicii cu caracter cultural-informativ se vând întotdeauna prin unități specializate și cuprind hărți realizate în amănunțime, fotografiile despre anumite zone și informații utile pentru turiști. Volumul unora dintre serviciile incluse în această grupă depinde în foarte mare măsură de existența în apropiere a unor atracții turistice naturale sau antropice recunoscute mai mult sau mai puțin pe plan național și internațional. Condiții pentru o asemenea gamă largă de activități cuprinse în această grupă de servicii suplimentare au în special hotelurile din marile orașe;

3. servicii cu scop de agrement care au ca obiectiv asigurarea destinderii și amuzamentul clientului. Acesta constituie cea mai bogată grupă a serviciilor suplimentare și se caracterizează prin imense disponibilități de lărgire, inventivitatea personalului din hotel fiind cea care contribuie la creșterea numerică a unor asemenea servicii. Din grupa respectivă fac parte printre altele organizarea de seri distractive (seri de dans, carnavaluri, concursuri etc.), asigurarea de spații și mijloace pentru satisfacerea unor pasiuni (biliard, tenis de masă, jocuri electronice,

piscine, saune) și închirierea diverselor materiale terenuri de sport, de atelaje trase de cai ce servesc la plimbări de agrement. Prin conținutul serviciilor pe care le cuprinde, această grupă contribuie în modul cel mai direct la înnobilarea sejurului într-un hotel. Pentru unele stațiuni de pe litoral sau de la munte astfel de servicii pot suplini cu succes condițiile nefavorabile care limitează, temporar, folosirea unora din factorii naturali caracteristici acestor stațiuni. Varietatea și mai ales calitatea serviciilor respectiv constituie mijloace importante pentru a asigura mulțumirea turiștilor asupra modului în care își petrec sejurul într-un anumit loc, fără a recurge la soluții costisitoare, în special la excursii și deci la consumuri de carburanți și lubrifianți. Particularizând situația acestei grupe de servicii suplimentare trebuie subliniat faptul că gama cea mai largă este caracteristică hotelurilor în care se efectuează sejururi mai lungi, respectiv celor din stațiuni și mai puțin celor din oraș;

4. pe lângă cele trei grupe menționate mai sus, din serviciile suplimentare fac parte și prestațiile care au ca scop satisfacerea nevoilor de comunicare (convorbiri telefonice, serviciul de telex, telefax, multiplicarea de materiale), de deplasare (procurarea de bilete de călătorie, asigurarea parcarii, închirierea de autoturisme cu sau fără șofer) și alte cerințe ca de exemplu : servicii de secretariat, de translator, de închirierea de săli pentru desfășurarea de reuniuni internaționale etc. Această grupă neomogenă cuprinde o sferă largă de servicii caracteristice mai ales hotelurilor din marile centre urbane și îndeosebi din capitalele țărilor.

O privire de ansamblu asupra componenței serviciilor suplimentare din incinta unui hotel (capacitatea de cazare cu gama cea mai largă de asemenea servicii din totalul formelor de cazare) arată că pentru o parte din acestea sunt necesare și spații adecvate din care unele să aibă în dotare instalații de profil, iar altele mobilier, diverse echipamente, jocuri etc. Pentru toate se cere personal specializat și fiind vorba de turism internațional, în măsură să comunice în limbi străine.

Dat fiind faptul că serviciile suplimentare dintr-o unitate de cazare reprezintă condiții de confort, în practica internațională, la încadrarea fiecărei unități într-o anumită categorie se are în vedere prezența mijloacelor necesare efectuării anumitor servicii. Cererea de servicii suplimentare este dependentă într-o măsură hotărâtoare de gesturile și preferințele fiecărui turist și nu poate fi satisfăcută numai prin condițiile existente în unitățile de cazare. Explicația este dată de faptul că nu toate capacitățile de cazare dispun de posibilități în acest sens și mai ales elementele ce sunt implicate în cazare dispun de posibilități în acest sens și mai ales elementele ce sunt implicate în satisfacerea anumitor genuri de preferințe.

Serviciile fără plată sunt denumite așa pentru că, în general, prestarea lor nu atrage și plata unei sume de bani din partea beneficiarului, în realitate însă la stabilirea tarifului de cazare, ținându-se seama și de asemenea servicii pentru că intră în oferta generală a unităților de cazare și contribuie în mod substanțial la definirea mărcii acestora. Serviciilor suplimentare fără plată este necesar să li se acorde atenție foarte mare și să fie efectuate la un înalt grad de profesionalism.

Superficialitatea ce s-ar manifesta într-o unitate în această sferă a serviciilor ar afecta puternic interesul clientelei pentru unitatea respectivă, pentru o localitate și chiar pentru țară. În concluzie, se poate remarca preocuparea hotelierilor de a diversifica serviciile hoteliere complementare funcției de cazare, ca urmare a creșterii exigențelor turiștilor și a interesului sporirii eficienței și atenuării sezonității folosirii bazei de cazare. De fapt, cu cât unitatea beneficiază de o încadrare superioară cu atât trebuie să ofere clienților săi un serviciu de bază ireproșabil și o gamă cât mai bogată și de bună calitate de servicii suplimentare.

*Serviciul la mese festive și acțiuni de protocol.*

Importanța cunoașterii organizării și efectuării serviciilor la acțiunile de protocol și la mesele festive apare evidentă, în contextul profundelor transformări care au loc în țara noastră. Atenția acordată organizării acțiunilor și meselor de protocol este influențată pozitiv

de faptul că, în ultimul timp, activitatea politică și diplomatică și-a lărgit mult cadrul, cooperarea economico-științifică și culturală s-a dezvoltat considerabil, determinând prezența unui număr tot mai mare de participări la tratative, negocieri, conferințe, simpozioane, congrese, reuniuni internaționale etc. Atmosfera unei mese de protocol scoate în evidență simpatia și interesul pe care le manifestă, față de participanți, persoanele care o organizează, ceea ce impune să se desfășoare la nivelul impus de exigențele actuale. Reușita serviciilor la mesele de protocol și festive este condiționată de cunoașterea generală a caracteristicilor și elementelor specifice acțiunilor respective, ceea ce permite luarea măsurilor corespunzătoare de organizare, prin stabilirea conținutului serviciilor și a pregătirii menite să asigure în final prestații de bună calitate.

Mesele festive pot avea ca motivație diferite evenimente ca: întâlniri colegiale, logodne, căsătorii, aniversări etc. Acestor mese deși cu caracter particular, trebuie să li se acorde o atenție deosebită atât sub aspectul pregătirii, cât și sub cel al desfășurării serviciilor. La astfel de mese se serbează sau se marchează evenimente deosebite în viața oamenilor, a familiilor, colectivelor de muncă, ceea ce reclamă din partea organizatorilor o atenție specială pentru asigurarea unor servicii de calitate pentru toți invitații și îndeosebi, pentru cei în cinstea cărora se oferă masa. Dat fiind caracterul diferențiat al lor, determinat de scopul organizării meselor, este necesar să se țină seama de particularitățile care le diferențiază și de amploarea dată acțiunilor respective. În unitățile din rețeaua de turism organizarea maselor cu caracter festiv (agape, banchete, nunți) se poate face numai dacă se asigură în sălile de consumație ale restaurantelor locurile necesare servirii grupurilor organizate de turiștii individuali, pasagerilor din hoteluri și a altor categorii de consumatori, neadmițându-se reprogramarea servirii mesei turiștilor sau oferirea de hrană rece la pachet.

## 4.2 Analiza de piata a serviciilor prestate de catre societate la nivelul judetului Buzau

Rețeaua de cazare a municipiului Buzau și a împrejurimilor apropiate de acesta este alcătuită din forme principale de cazare: hoteluri, moteluri, pensiuni și vile.

Hotelurile au categorii cuprinse între una și trei stele, în funcție de dotare, de calitatea serviciilor, reputație și amplasament.

În oraș există șase hoteluri, din care cinci hoteluri de două stele și unul de trei stele, respectiv patru moteluri de două stele și o pensiune de două stele. Capacitatea de cazare la nivelul municipiului Buzau este de 660 locuri, ceea ce reprezintă o capacitate de cazare foarte mică pentru un oraș, municipiu de județ. Din această cauză și datorită lipsei de spațiu pentru construcție au apărut mai multe spații de cazare în împrejurimea apropiată orașului Buzau. Acestea asigură o capacitate de cazare de aproximativ 100 de locuri și sunt concentrate în special în comuna Maracineni.

Rețeaua de cazare a municipiului Buzau și a vecinătăților sale apropiate se prezintă astfel:

Nr. Crt.	Denumire	Clasificare	Nr. locuri	Pret lei/camera	Obsv.
1	Hotel PIETROASA	3 stele	180	390 cu m.d.	
2	Hotel COROANA	2 stele	60	120	
3	Hotel CORSO	2 stele	42	120	Amenajat în 2004, renovat în 2009
4	Hotel CRANG	2 stele	80	215 cu m.d.	
5	Hotel BUCEGI	2 stele	60	120	Renovat în 2009
6	Hotel SPORT B90	2 stele	83	140	
7	Motel ILEANA	2 stele	44	99	
8	Motel MUSATINII	2 stele	48	100	
9	Motel NOVA	2 stele	40	100	
10	Pensiunea VILA SPERANTA	2 margarete	20	100	
11	Complex turistic MILENIUM (Com. Maracineni)	2 stele	30	120	
12	Hanul CRASMARITA DIN BUZAU (com. Maracineni)	3 stele	30	185 cu m.d.	
13	Pensiunea VALVERDE (com. Posta Calnau)	3 stele	36	120	Deschis în 2008

*Baza de alimentație publică*

Alimentația publică trebuie să îndeplinească câteva trăsături specifice și anume: în primul rând să fie prezentă în toate momentele cheie ale consumului turistic, în al doilea rând trebuie să existe o tipologie largă de unități de alimentație publică, capabile să satisfacă o paletă diversificată de trebuințe. O altă caracteristică a serviciului de alimentație publică decurge din necesitatea de a răspunde în egală măsură cerințelor turiștilor autohtoni și străini.

Toate bazele de cazare aflate in zona orasului Buzau detin propriile restaurante cu urmatoarele capacitati:

- restaurant PIETROASA = 200 locuri
- restaurant CORONA = 50 locuri
- restaurant CORSO = 50 locuri
- restaurant CRANG = 180 locuri
- restaurant BUCEGI = 60 locuri
- restaurant ATHENA = 300 locuri
- restaurant ILEANA = 200 locuri
- restaurant MUSATINII = 500 locuri
- restaurant NOVA IMPERIAL = 300 locuri
- restaurant MILENIUM = 400 locuri
- restaurant CRASMARITA DIN BUZAU = 100 locuri
- restaurant VALVERDE = 130 locuri

Restaurante cu capacitati mari, mai sunt:

- restaurant COMPLEX MARIAGE = 500 locuri
- restaurant ORHIDEEA = 200 locuri
- restaurant TAVERNA BUZOIANA = 200 locuri
- restaurant GRAND = 300 locuri

Criza economica a afectat si industria hoteliera din Buzau. Astfel au avut loc scaderi de pana la 30% ale veniturii per camera, erodare de 20% a gradului de ocupare si de 10% a tarifelor.

In general, au avut de suferit mai mult hotelurile pozitionate in esalonul superior al sistemului de clasificare si, evident, mai putin cele pozitionate in zona medie si inferioara.

Daca in trecut investitorii se grabeau cu investitiile in aceasta industrie, care crestea vazand cu ochii, acum precautia este infinit mai mare.

Razboiul tarifelor nu a fost cea mai buna decizie in contacarea efectelor negative ale recesiunii, inasa a fost cea mai la indemana.

Evident ca s-au facut greseli in ce priveste reducerea tarifelor in momentul instalarii crizei, insa mentinerea tarifelor sau chiar marirea acestora era greu de realizat intr-o piata care se confrunta prima data cu o asemenea situatie.

In ceea ce priveste perioada urmatoare, o agravare a situatiei este putin probabila. Mai precis, tarifele vor reveni la cele de dinaintea crizei intr-un orizont de unu pana la doi ani, pe masura ce vom intra intr-un nou ciclu de dezvoltare a real-estate-ului, in timp ce revigorarea gradului de ocupare va dura de doua ori mai mult. "Camerele in plus de pe piata raman goale indiferent daca este criza sau nu".

S-a dovedit ca in perioada de criza, hotelurile performeaza mai bine deoarece chiar cu un grad de ocupare si o rata medie mici genereaza cashflow spre deosebire de alte segmente din imobiliare, unde daca nu sunt chiriasi sau cumparatori nu se incaseaza nimic.

In primele sase luni ale anului, numarul de hoteluri si pensiuni scoase la vanzare a crescut cu 60% fata de perioada similara a lui 2009, pana la 344 de unitati, potrivit unui raport realizat de portalul imobiliar, imobiliare.ro.

Efectul este asa de dramatic pentru ca suntem deja la doi ani de criza in industria hoteliera. In primul an, majoritatea unitatilor si-au optimizat activitatea reducand costurile la minimul de supravietuire. In primul trimestru din 2010, toata lumea a sperat la o revenire a pietei, dar in vara au realizat ca avem inca un trend descendent., estimandu-se ca incepand cu anul I acestea sa urmaeze un trand crescator.

Desi planurile de dezvoltare ale operatorilor hotelieri vor fi foarte reduse anul acesta, exista posibilitatea inregistrarii de cresteri pe segmentele hotelurilor cu buget redus, de 2-3 stele, care permit cazarea pe o perioada prelungita, se arata intr-un raport al companiei BNP Paribas Real Estate.

## **Capitolul 5**

### **Previziunile situațiilor financiare ale societății**

În vederea estimării veniturilor pe care le-ar putea obține societatea pe parcursul desfășurării planului de reorganizare a fost structurată o gamă de servicii reprezentând vânzările pe perioada celor 3 ani ai perioadei de reorganizare.

În urma analizei efectuate din punct de vedere al posibilităților tehnice și financiare de realizare a acestui volum de vânzări, cât și a stabilirii unei structuri de servicii axată pe acele prestări cu cerere constantă pe piață și cu o contribuție la profit însemnată, se previzionează a fi menținută următoarea structură de servicii :

- 1// Venituri din servicii hoteliere;
- 2// Venituri din restaurantul aferent hotelului;
- 3// Venituri din organizarea meselor festive;
- 4// Venituri din activitatea de fast – food.

Potrivit estimărilor, valoarea totală a veniturilor obținute pe perioada planului de reorganizare se ridică la suma de 4.741.148,00 lei, începând cu primul an. Această evoluție ascendentă este susținută atât de experiența managementului, cât și de evoluția factorilor de piață și a celor interni, legați în primul rând de eficientizarea și optimizarea serviciilor prestate.

Întreaga gamă a serviciilor oferite pe perioada planului de reorganizare se adresează în totalitate pieței interne.

Tarifele practicate pentru prestarea serviciilor au fost previzionate la un nivel mic, societatea propunându-și practicarea unor prețuri mici pentru a-și atrage un segment mare de piață, urmărind îndeosebi creșterea volumului de servicii prestate. Realizarea veniturilor estimate este susținută de următorii factori:

- Acțiunile premergătoare începerii derulării planului de reorganizare determină îmbunătățirea capacității de a onora prestarea serviciilor;
  - Eficientizarea activității de marketing;
  - Tendința de creștere a cererii populației pentru astfel de servicii.
- Cumularea evoluției factorilor menționați

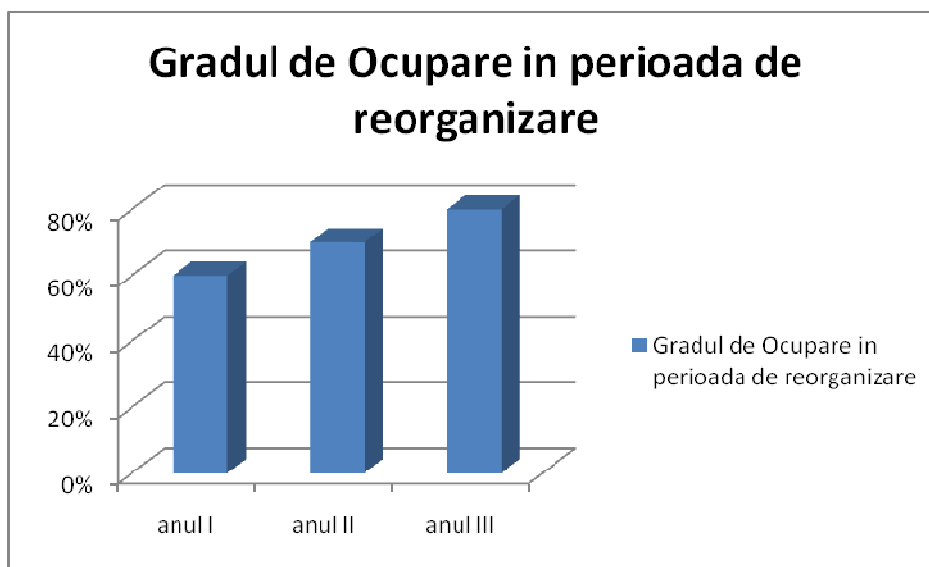


## 5.1 Estimarea veniturilor din exploatare din principalele activitati pentru perioada de reorganizare

Structura veniturilor se prezintă astfel:

- 1// Venituri din servicii hoteliere;
- 2// Venituri din restaurantul aferent hotelului;
- 3// Venituri din organizarea meselor festive;
- 4// Venituri din activitatea de fast – food.

Estimarea veniturilor obținute de Complexul „Prezident” din cele 4 activități s-a realizat luând în considerare un grad de ocupare a capacităților existente de 60% în anul I al perioadei de reorganizare, 70% în anul al doilea al perioadei de reorganizare, respectiv 80% în anul al treilea al perioadei de reorganizare:



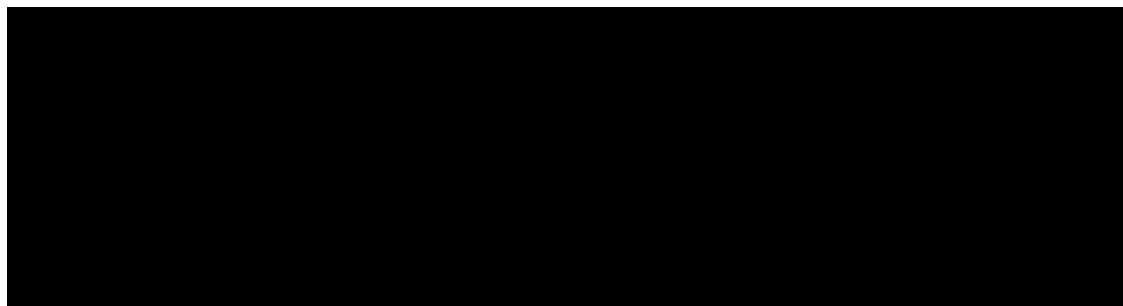
Totalul veniturilor obținute în primul an de reorganizare se estimează la valoarea de 1.322.640 lei, pentru al doilea an de reorganizare la valoarea de 1.618.325 lei, iar pentru al treilea an la valoarea de 1.800.183 lei. Conform previziunilor creșterea în al doilea an este de 22 % față de primul an, respectiv o creștere de 11% în al treilea an fata de al doilea.

### ***5.1.1 Estimarea veniturilor operaționale aferente primului an de reorganizare***

#### *1// Venituri din servicii hoteliere;*

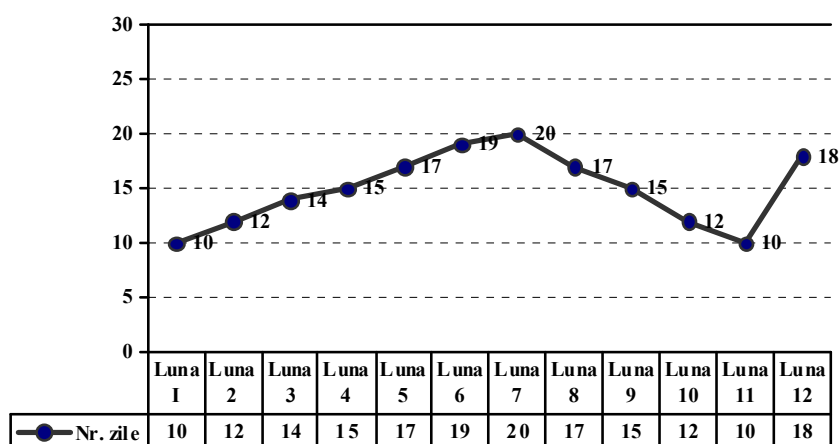
Hotelul Complexului „Prezident” cuprinde un număr de 14 camere duble și 4 apartamente. Tarifele practicate în prezent pentru camerele duble este de 100 RON / noapte / cameră și respectiv 160 RON /noapte / apartament. Luând în considerare un grad de ocupare de 60% pentru primul an al perioadei de reorganizare, veniturile brute ce urmează a fi obținute se estimează a fi astfel:

#### **ANUL I**



#### *2// Venituri obținute de restaurantul aferent hotelului;*

Restaurantul care deservește hotelul are o capacitate de 80 de locuri. Păstrând gradul de ocupare de 60% se estimează că în restaurant iau masa în regim de pensiune sau demipensiune, un număr mediu de 20 de persoane / zi dintre cele cazate. Deasemenea apreciem că restaurantul va fi vizitat zilnic de un număr de 30 de persoane aflate în tranzit. Considerând că prețul mediu al unui meniu este de 20 de lei, rezultă că venitul brut anual estimat a fi obținut din această activitate în primul an al planului de reorganizare va fi în cuantum de 179.000 lei.



**Graficul lunar al numărului de zile în care se atinge capacitatea de 60% pentru anul I al perioadei de reorganizare**

**Anul I ( 30 pers tranzit x nr.zile variabil x 20 lei/meniu)**

### 3// Venituri din organizarea meselor festive;

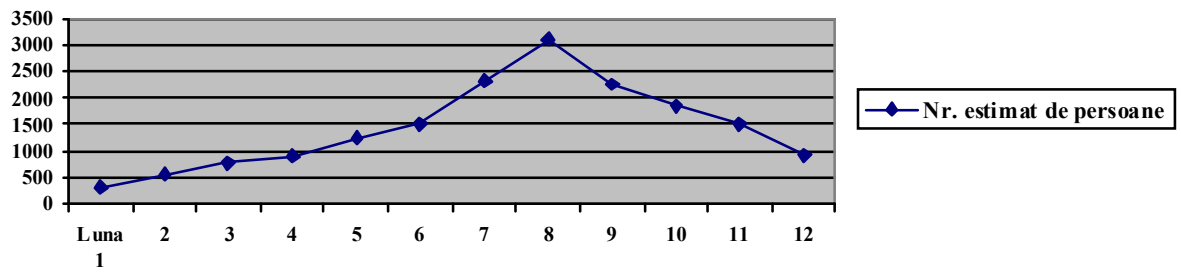
Pentru organizarea meselor festive ocazionate de diverse ceremonii ale populației, Complexul „Prezident” pune la dispoziția clienților un restaurant cu o capacitate de 400 de locuri.

Pe parcursul primului an al perioadei de reorganizare, conform estimarilor gradul de ocupare este de aproximativ 30% din numărul total al zilelor de weekend disponibile pentru organizarea acestui tip de evenimente. Venitul total estimat a fi înregistrat în anul I, este în valoare de 900.000 lei.

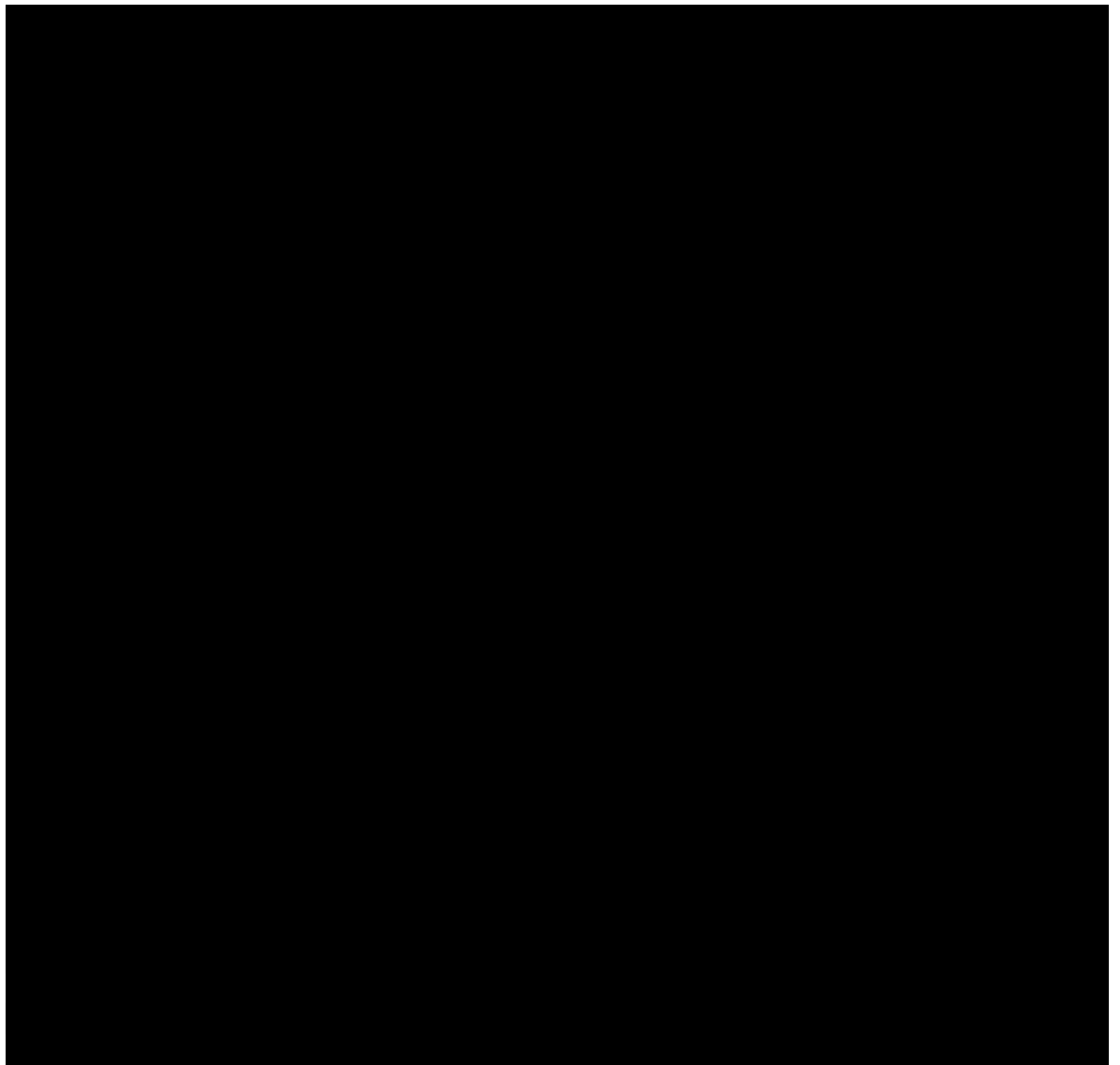
### 4// Venituri din activitatea de fast – food.

Fiind situat pe drumul european E85, veniturile brute obținute din activitatea de fast – food se evidențiază datorită comerțului de tranzit. Pentru primul an al perioadei de reorganizare aceste venituri pot fi cuantificate prin estimarea unui număr mediu lunar de persoane care accesează acest serviciu.

- Plan de Reorganizare SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL-



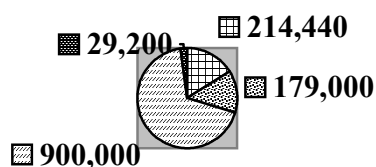
Situația detaliată a venitului anual obținut din serviciile de fast – food



Pentru anul I apreciem un venit total obținut din cele 4 activități principale care se ridică la valoarea de 1.322.640 lei.

ANUL I				
Venituri din servicii hoteliere	Venituri din restaurantul aferent hotelului	Venituri din organizarea meselor festive	Venituri din activitatea de fast – food	Venituri totale
214.440	179.000	900.000	29.200	1.322.640

Analizând cuantumul veniturilor obținute din cele patru activități putem determina ponderea fiecărei activități aducătoare de venit în totalul veniturilor anului I. Estimarea veniturilor aferente anului I s-a realizat pornind de la un indice de utilizare netă a capacităților existente de numai 60%.



- Venituri din servicii hoteliere
- Venit restaurant hotel
- Venit organizare mese festive
- Venit din fast-food

### 5.1.2. Estimarea veniturilor operaționale aferente celui de al doilea an al planului de reorganizare

1// Venituri din servicii hoteliere;

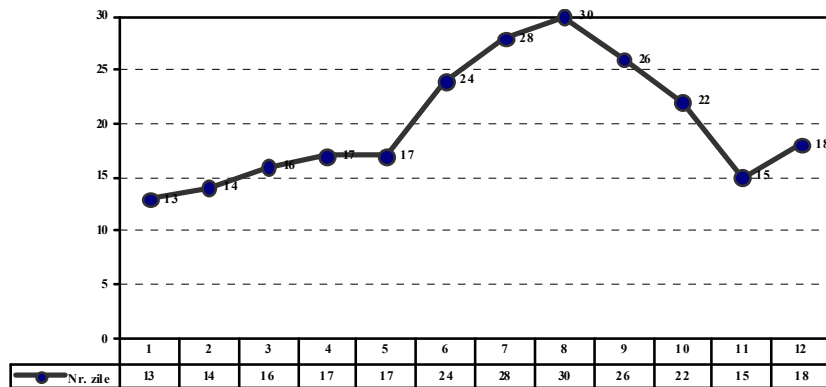
Planul de reorganizare prevede pentru al doilea an un grad de ocupare de 70%, ceea ce face ca veniturile ce urmează a fi obținute să fie estimate astfel :

**ANUL AL II-LEA**



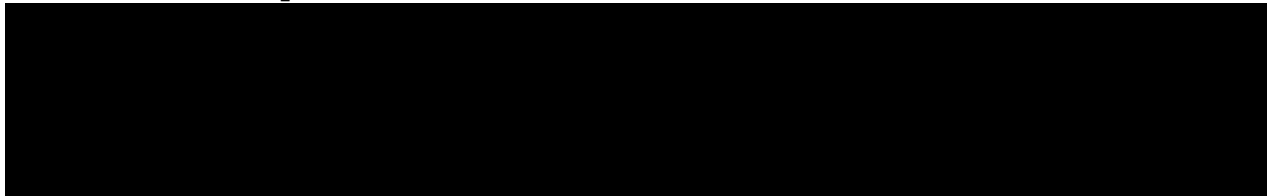
2// *Venituri obținute de restaurantul aferent hotelului;*

Pentru estimarea cât mai reală a veniturilor obținute s-a luat în calcul o rată a inflației de aproximativ 7%, precum și o majorare a tarifelor generată de creșterea prețurilor de achiziție a materiilor prime necesare desfășurării activităților de deservire.



**Graficul lunar al numărului de zile în care se atinge capacitatea de 70% pentru anul II al perioadei de reorganizare**

**Anul al II –lea ( 30 pers tranzit x nr.zile variabil x 20 lei/meniu)**



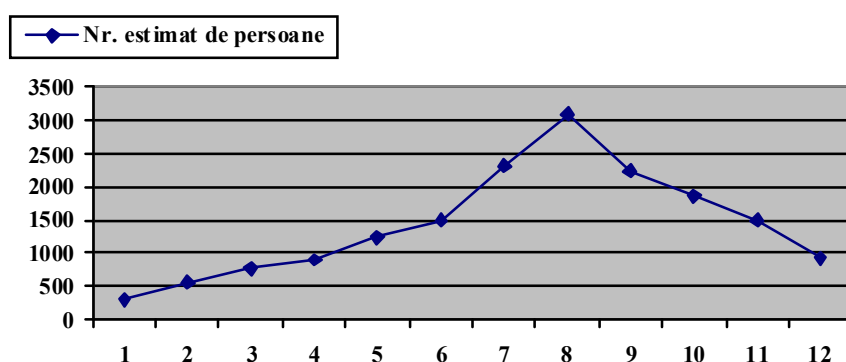
3// *Venituri din organizarea meselor festive;*

Pe parcursul anului al doilea al perioadei de reorganizare, se estimeaza ca din cele 48 de zile de weekend în care se organizează în mod tradițional aceste

evenimente, estimăm un grad de ocupare de 30% Venitul estimat a fi înregistrat în anul al doilea este în valoare de 888.000 lei.

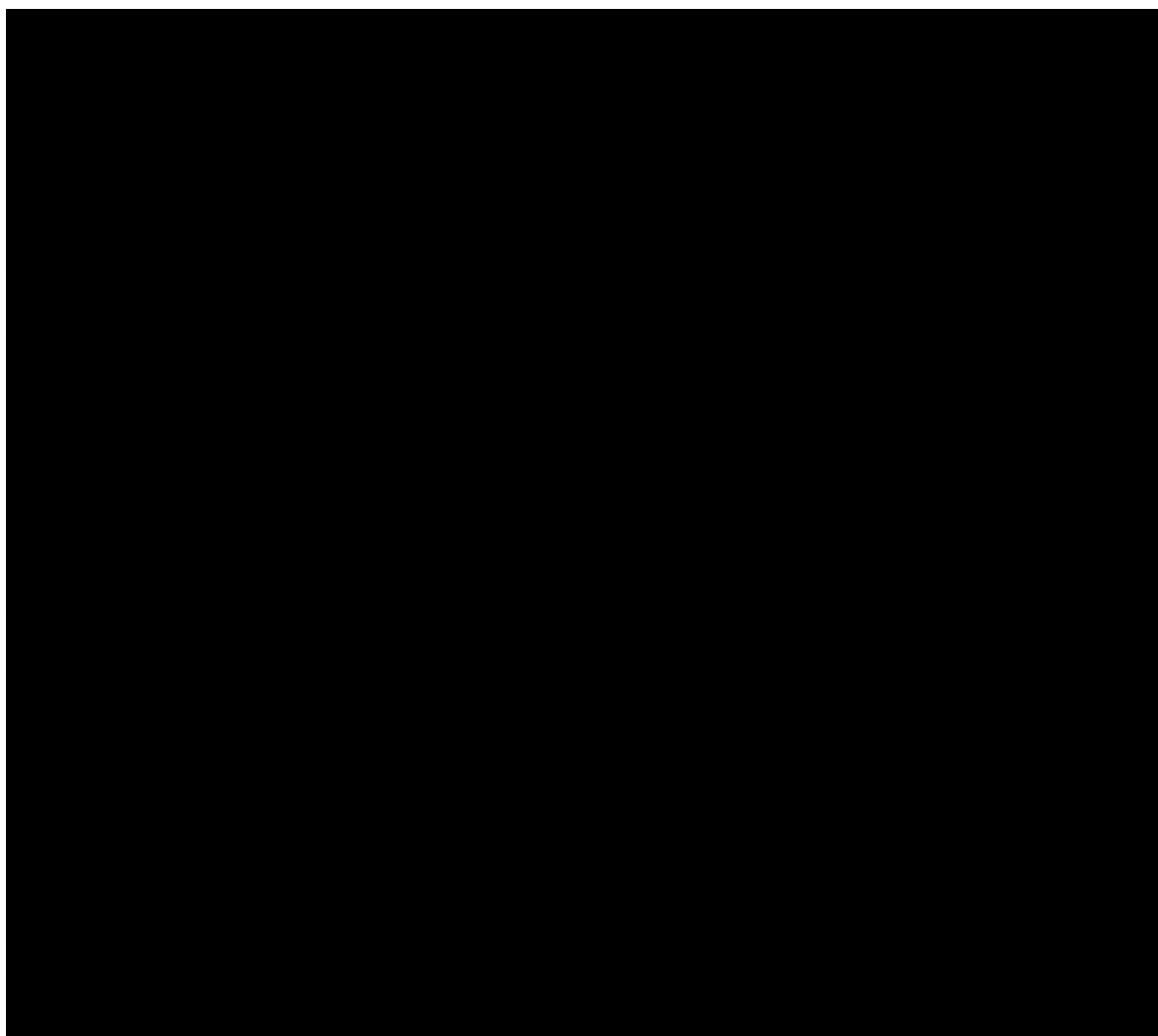
4// *Venituri din activitatea de fast – food.*

Pentru anul al II-lea al perioadei de reorganizare aceste venituri pot fi cuantificate prin estimarea unui număr mediu lunar de persoane care, va fi în creștere, datorită unui management corect aplicat și promovării agresive prin toate canalele mass-media .



Anul II Luna	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Nr. zilnic de persoane	10	20	25	30	40	50	75	100	75	60	50	30

Situația detaliată a venitului obținut in anul II din serviciile de fast – food

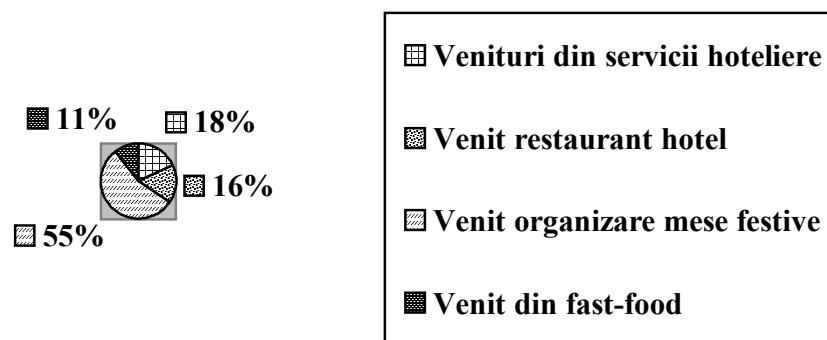


Pentru anul al doilea apreciem un venit total obținut din cele 4 activități principale care se ridică la valoarea de

<b>ANUL al doilea</b>				
<b>Venituri din servicii hoteliere</b>	<b>Venituri din restaurantul aferent hotelului</b>	<b>Venituri din organizarea meselor festive</b>	<b>Venituri din activitatea de fast – food</b>	<b>Venituri totale</b>
<b>293.825</b>	<b>264.000</b>	<b>888.000</b>	<b>172.500</b>	<b>1.618.325</b>

Analizând cuantumul veniturilor obținute din cele patru activități putem determina ponderea fiecărei activități aducătoare de venit în totalul veniturilor anului al doilea al perioadei de reorganizare.

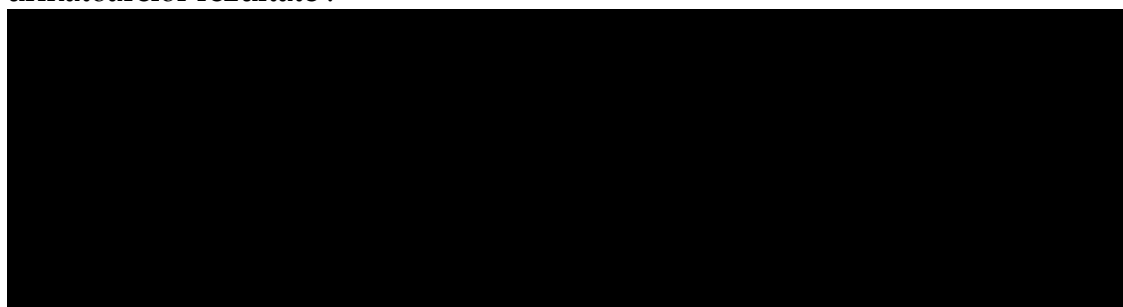




### *5.1.3 Estimarea veniturilor operaționale aferente celui de al doilea an al planului de reorganizare*

#### *1// Venituri din servicii hoteliere;*

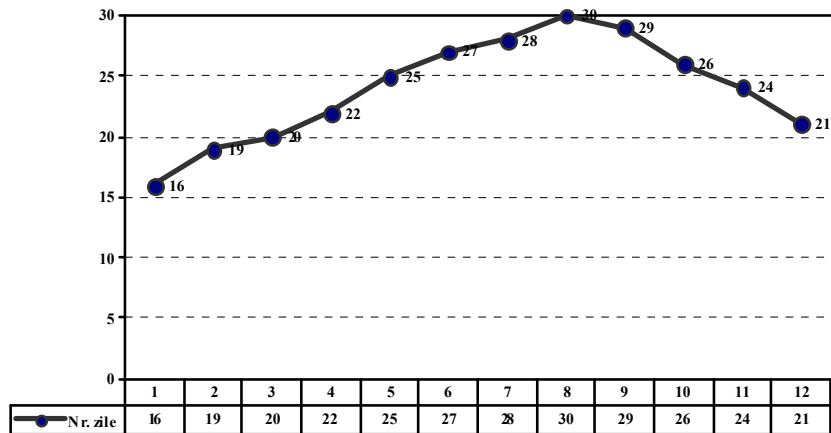
Planul de reorganizare prevede pentru al treilea an un grad de ocupare de 80%, ceea ce face ca veniturile ce urmează a fi obținute să ducă la obținerea următoarelor rezultate :



#### *2// Venituri obținute de restaurantul aferent hotelului;*

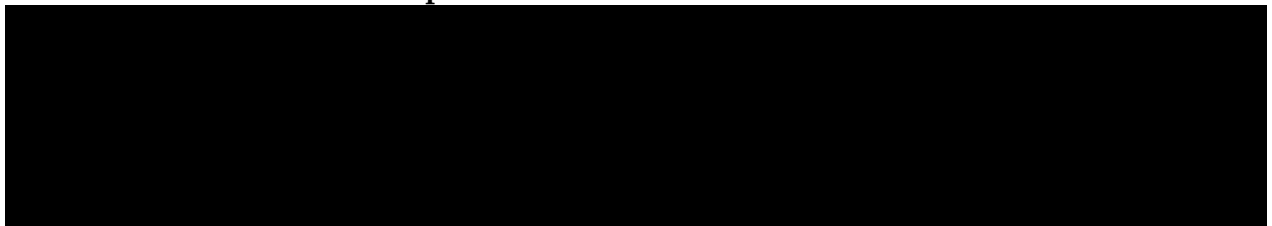
Pentru estimarea cât mai reală a veniturilor obținute s-a luat în calcul o rată a inflației de aproximativ 7%, precum și o majorare a tarifelor generată de creșterea prețurilor de achiziție a materiilor prime necesare desfășurării activităților de deservire.

- Plan de Reorganizare SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL-



Graficul lunar al numărului de zile în care se atinge capacitatea de 80% pentru anul al III-lea

**Anul al III lea ( 30 pers tranzit x nr.zile variabil x 25 lei/meniu)**

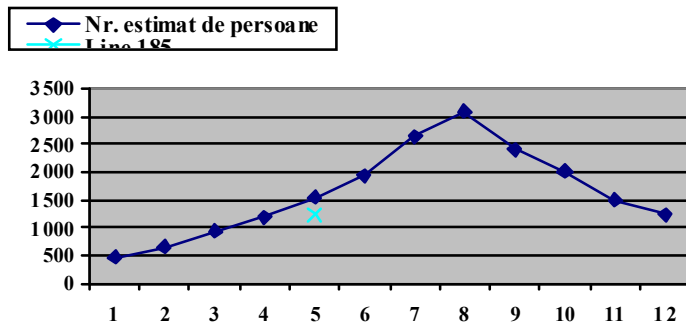


3// Venituri din organizarea meselor festive;

Pe parcursul anului al III-lea al perioadei de reorganizare, conform programarilor estimate ca din cele 48 de zile de weekend în care se organizează în mod tradițional aceste evenimente gradul de ocupare de 30% Venitul estimat a fi înregistrat în anul al III-lea este în valoare de 778.750 lei.

4// Venituri din activitatea de fast – food.

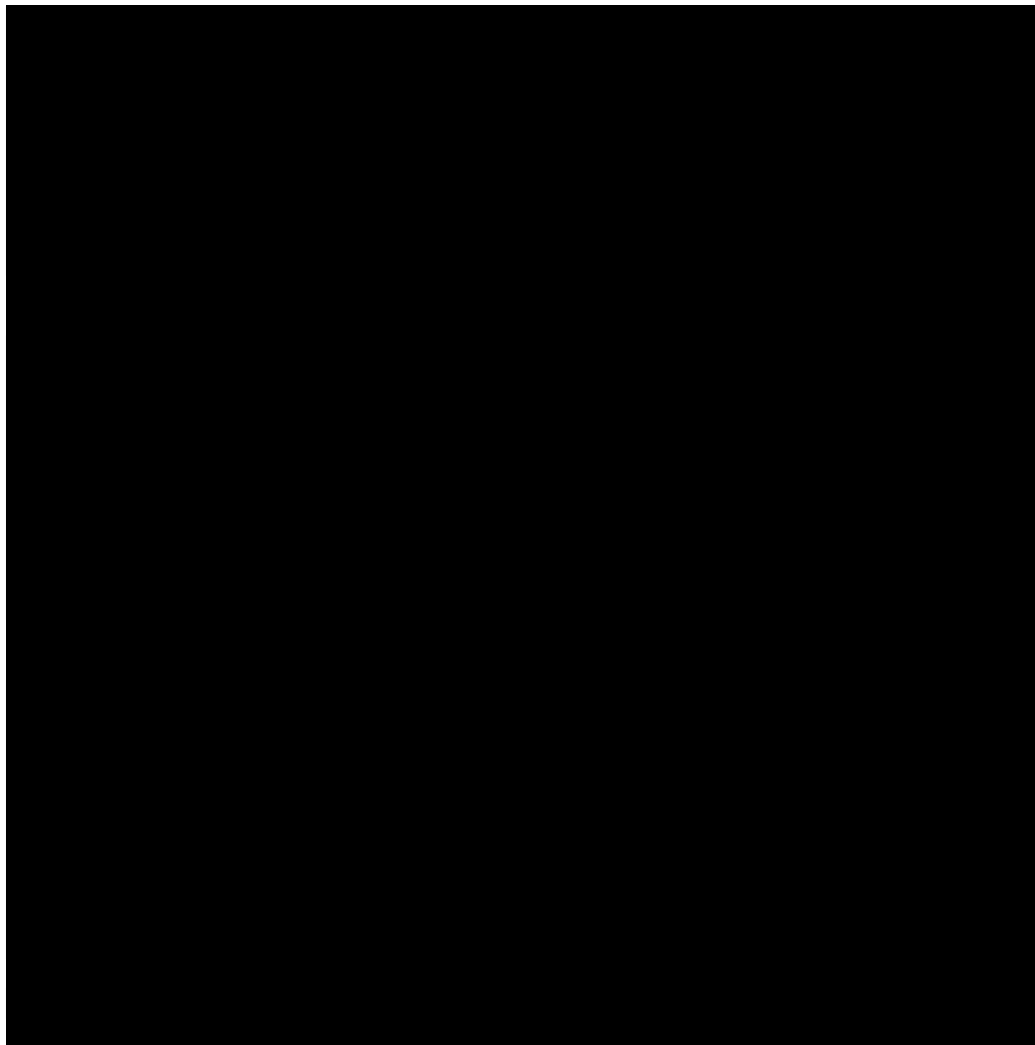
Pentru anul al treilea aceste venituri pot fi cuantificate prin estimarea unui număr mediu lunar de persoane care, va fi în creștere, datorită unui management corect aplicat și promovării agresive prin toate canalele mass-media .



- Plan de Reorganizare SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL-

<b>Anul III luna</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>
Nr. zilnic de persoane	15	23	30	40	50	65	85	100	80	65	50	40

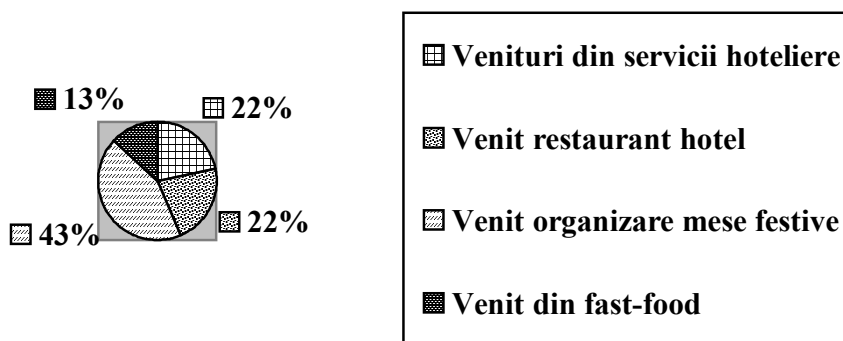
Situația detaliată a venitului obținut in anul al III-lea din serviciile de fast – food



Pentru anul al treilea apreciem un venit total obținut din cele 4 activități principale care se ridică la valoarea de :

<b>ANUL al III lea</b>				
<b>Venituri din servicii hoteliere</b>	<b>Venituri din restaurantul aferent hotelului</b>	<b>Venituri din organizarea meselor festive</b>	<b>Venituri din activitatea de fast – food</b>	<b>Venituri totale</b>
391.260	394.625	778.750	235.548	1.800.183

Analizând cuantumul veniturilor brute obținute din cele patru activități putem determina ponderea fiecărei activități aducătoare de venit în totalul veniturilor anului III.



## 5.1 Estimarea cheltuielilor din exploatare din principalele activitati pentru perioada de reorganizare

Estimarea cheltuielilor operaționale

### 5.2.1 Cheltuieli variabile

Având în vedere specificul activității realizate, cât și modalitatea de evidențiere a cheltuielilor în contabilitatea societății, ponderea cheltuielilor variabile reprezintă aproximativ 45% din totalul cheltuielilor de exploatare.

Principalele premise luate în calcul la stabilirea nivelului cheltuielilor variabile sunt:

- Estimarea cheltuielilor cu materiile prime și materialele pentru fiecare tip de serviciu prestat a fost făcută în mod direct pe baza experienței societății și a prețurilor de aprovizionare;
- Prețurile unitare pentru achizițiile de materii prime și materiale au evoluat crescător, cu o medie anuală de 6 – 8%;
- Pentru fiecare tip de serviciu prestat au fost luate în considerare consumurile specifice ținând cont de evoluția istorică acestora, precum și de volumul activității previzionate pe parcursul planului de reorganizare;

Nivelul cheltuielilor variabile estimat pentru perioada de reorganizare este de 2.392.468 lei. Repartiția anuală a acestora, împreună cu ponderea în totalul cheltuielilor de exploatare anuale, este prezentată în tabelul următor:

- Plan de Reorganizare SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL-

CHELTUIELI VARIABLE	ANUL I	ANUL II	ANUL III	TOTAL
<b>TOTAL, din care:</b>	<b>467.350,00</b>	<b>514.200,00</b>	<b>535.343,75</b>	<b>2.498.443,75</b>
<i>cheltuieli cu marfurile</i>	269.750,00	288.000,00	293.343,75	1.408.843,75
<i>furnituri de birou (consumabile, rechizite)</i>	12.000,00	14.000,00	14.400,00	66.400,00
<i>materiale de curatenia</i>	72.000,00	80.000,00	84.000,00	388.000,00
<i>carburanti, lubrifianti</i>	16.500,00	19.400,00	20.400,00	92.200,00
<i>protocol, reclama, publicitate</i>	93.500,00	108.000,00	116.000,00	519.000,00
<i>cheltuieli de intretinere</i>	3.600,00	4.800,00	7.200,00	24.000,00

### 5.2.1 Cheltuieli fixe

Pentru majoritatea cheltuielilor componente se previzionează creșteri ale tarifelor pentru cei 3 ani ai perioadei de reorganizare, datorate atât inflației cât și următorilor factori:

- creștere cu aproximativ 7% a cheltuielilor cu apa, energia, serviciile de mentenanță și a celor legate de noul management al societății.
- Creșterea cheltuielilor salariale pe fondul majorării remunerației brute a personalului existent, în urma prelungirii programului de lucru ca urmare a redimensionării volumului de servicii prestate.

Astfel, creșterea totală a cheltuielilor fixe se estimează la 7% situându-se la valoarea de 466.133 lei în primul an, 491.149 lei în al doilea an și 518.070 lei în ultimul al al planului de reorganizare.

Componența cheltuielilor fixe, precum și ponderea fiecărei componente de cheltuielă în totalul cheltuielilor fixe se prezintă după cum urmează:

CHELTUIELI FIXE	ANUL I	ANUL II	ANUL III	TOTAL
<b>TOTAL, din care:</b>	<b>363.642,00</b>	<b>388.700,00</b>	<b>417.112,00</b>	<b>2.338.908,00</b>
<i>incalzire, iluminat, forța motrică</i>	89.900,00	95.000,00	103.000,00	472.800,00
<i>apa, canal, salubritate</i>	5.650,00	6.600,00	6.900,00	31.400,00
<i>telefon, fax, tv, internet</i>	15.480,00	16.800,00	18.000,00	82.560,00
<i>salarii</i>	198.000,00	211.860,00	226.692,00	1.046.412,00
<i>contributii asigurari sociale salarii</i>	54.612,00	58.440,00	62.520,00	288.624,00

### 5.3 Plati catre creditorii societatii.

Prezentul plan de reorganizare prevede plata integrala a creantelor din tabelul definitiv de creante catre creditorii

Sinteza platilor catre creditorii inscrisi in tabelul definitiv se prezinta astfel :

Categorie creditorii	Suma acceptata in tabelul definitiv - ron -	Suma platibila conform programului de plata al creantelor - ron -
Creante garantate	5.692.516,88	5.692.516,88
Creante bugetare	30.885,00	30.885,00
Creante chirografare	1.003.581,58	1.003.581,58
<b>Total</b>	<b>6.726.963,46</b>	<b>6.726.963,46</b>

Detalierea rambursarii sumelor datorate creditorilor societatii s-a realizat in functie de fluxurile de numerar generate din activitatea de exploatare si se regaseste in Anexa nr. 1.

## Capitolul 6.

### Masuri pentru implementarea planului de reorganizare

Perioada de executare a prezentului plan de reorganizare este durata maximă prevăzută de art. 95 alin. 3 din Legea nr. 85/2006 și anume **trei ani de la data confirmării** acestuia de către judecătorul sindic, cu posibilitatea prelungirii cu încă o perioadă de 1 an.

Potrivit prevederilor art. 101 alin 5 din Legea nr. 85/2006 în cazul în care pe parcursul executării planului de reorganizare, vor apărea elemente noi cu privire la strategia de reorganizare, planul de reorganizare va putea fi modificat cu îndeplinirea condițiilor legale.

#### 6.1 Continuarea activității societății

SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL prin implementarea unor noi strategii, în vederea asigurării lichiditatilor pentru întreaga perioadă de reorganizare. Propunerea debitoare pentru continuarea activității se bazează pe necesitatea continuării activității în vederea generării fluxurilor necesare acoperirii într-o proporție cât mai mare a datoriilor societății față de creditorii

#### 6.2 Vânzarea pe baza de plan a activelor societății

Bunurile mobile și imobile ale societății sunt propuse a se vinde în cadrul procedurii de reorganizare judiciară în vederea obținerii surselor de finanțare pentru efectuarea distribuțiilor către creditorii ce urmează a se face în conformitate cu programul de plăți.

**Lichidarea activului debitorului în vederea executării planului se va face în conformitate cu prevederile art. 95 alin. 6 lit. E și F coroborat cu art. 116 -120 din Legea 85/2006 privind procedura insolvenței.**

Vânzarea se va face prin următoarele metode: licitație publică, negociere directă sau o combinație a celor două metode.

Pe măsura încasării sumelor din vânzări se vor face plăți către creditorii, conform programului prezentat în anexa.

#### 6.3 Modalități de acoperire a pasivului.

##### Continuarea activității societății.

Având în vedere situația pieței imobiliare de la data întocmirii planului de reorganizare, societatea dorește să continue activitatea pentru obținerea unor sume

cat mai mari pe care sa le distribuie creditorilor, inclusiv din vanzarea bunurilor mobile si imobile.

Astfel, sursele de finantare pe perioada de reorganizare vor proveni din :

- **Fluxurile de numerar generate din activitatea curenta a societatii.**

Sumele estimate a se incasa pe perioada de reorganizare de catre debitoare sunt de **4.760.400,00** lei si vor fi utilizate partial pentru plata datoriilor curente ale societatii si partial pentru distribuirea catre creditori.

- **Incasari din vanzarea bunurilor mobile si imobile ale societatii**

Se estimeaza ca sumele care se vor obtine din vanzarea activelor societatii in perioada de reorganizare vor fi net superioare valorii care s-ar obtine in prezent, daca societatea ar intra in faliment.

Sumele estimate a se incasa din vanzarea bunurilor mobile si imobile ale societatii sunt de: 6.000.000 lei.

- **Incasari din recuperarea de creante:** 19.937 lei.

#### **6.4 Tratatamentul diferitelor categorii de creante si graficul de plata a acestora.**

Pe perioada de reorganizare SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL, va achita catre creditori sumele prevazute in programului de plati anexat.

##### **Categoriile de creanțe:**

###### **Categoriile de creanțe defavorizate și nefavorizate**

In conformitate cu art. 3 pct. 21 din Legea 85/2006, se prezuma ca o **categorie de creante este defavorizata** de plan daca, pentru oricare dintre creantele categoriei respective, planul prevede o modificare fie a cuantumului creantei, fie a conditiilor de realizare a acesteia.

Pe de altă parte art. 101 alin 1 lit D din legea nr. 85/2006 prevede că sunt considerate creanțe nefavorizate numai acele creanțe pentru care planul de reorganizare prevede că vor fi achitate în termen de 30 zile de la confirmarea sa.

Având în vedere că prin prezentul plan nu se prevede achitarea integrala a niciunei creanțe în termen de 30 zile de la confirmarea sa, toate categoriile de creanțe sunt defavorizate.

###### **Categoriile distincte de creanțe**

Categoriile distincte de creanțe care urmează a vota separat prezentul plan de reorganizare sunt toate categoriile de creanțe prevăzute de art. 100 alin 3 din Legea nr. 85/2006, respectiv:

- *Categoria creanțe garantate*



- *Categoria creanțe bugetare*
- *Categoria celelalte creanțe chirografare*

Gruparea in analitic a creditorilor pe fiecare din cele cinci categorii de creante, se regasese in anexa "Programul de plată".

#### ***6.4.1 Tratamentele creantelor garantate.***

Conform programului de plati, suma ce se prevede a se achita in perioada de reorganizare catre creditoarea Banca Comerciala Romana sunt egale cu suma cu care aceasta creditoare este inregistrata in tabelul definitiv de creante, respectiv suma de 5.692.516,88 lei.

In cazul falimentului, acestei creditoare i s-ar distribui numai suma de 700.000 lei.

Facem mentiunea ca datorita faptului ca la data intocmirii planului de reorganizare atat valoarea de piata, cat si valoarea de lichidare a garantiilor pe care le detine Banca Comerciala Romana sunt mult mai mici decat valoarea totala a creantei, in cazul in care planul de reorganizare se confirma, debitoarea nu va mai datora nicio alta suma acestei creditoare, in afara sumei de 5.692.516,88 lei prevazuta a se achita conform programului de plati, fiind aplicabile prevederile art. 137 alin 2 din Legea nr. 85/2006.

#### ***6.4.2 Tratamentele creantelor bugetare.***

Conform programului de plati, prin planul de reorganizare se prevede plata integrala a creantei bugetare, respectiv suma de 30.865,00 lei.

In cazul falimentului creditorii bugetari nu ar incasa nicio suma.

#### ***6.4.3 Tratamentele creantelor chirografare .***

Conform programului de plati, prin planul de reorganizare se prevede plata integrala a creantelor chirografare.

In cazul falimentului creditorii chirografari nu ar incasa nicio suma.

#### ***6.4.4 Programul de plati al creantelor in cadrul Planului de reorganizare.***

Modalitatea de plata concreta pentru fiecare dintre categoriile de creante enumerate anterior este detaliata in programul de plati al creantelor SC ROM

HOTEL EXCLUSIV SRL care va fi realizat in cadrul Planului de reorganizare - Anexa nr. 1.

### **6.5 Descărcarea de răspundere și de obligații a debitorului**

Potrivit prevederilor art. 137 alin. 2 din legea nr. 85/2006: " la data confirmării unui plan de reorganizare, debitorul este descărcat de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea planului și cea prevăzută în plan."

Creanțele ce urmează a se naște pe parcursul implementării planului de reorganizare urmează a fi achitate în conformitate cu documentele din care rezultă, potrivit prevederilor art. 64 alin. 6 din Legea nr. 85/2006

### **6.6. Remuneratia administratorului judiciar**

Potrivit prevederilor art. 102 alin 4 din Legea nr. 85/2006 programul de plăți trebuie să precizeze și cum va fi asigurată plata administratorului judiciar.

Având în vedere că onorariul administratorului judiciar RVA INSOLVENCY SPECIALISTS S.P.R.L. conform deciziei creditorului majoritar, Banca Comercială Română, este compus din onorariu fix lunar de 3.000 lei exclusiv TVA si onorariu de succes de 5% (exclusiv TVA) din sumele distribuite creditorilor în caz de reorganizare, acest onorariu se mentine si pe perioada reorganizarii.

Plata onorariului se va incasa lunar, conform prevederilor art. 64 alin 6 din Legea nr. 85/2006, pe baza facturilor fiscale emise de către acesta.

## **Capitolul. 7 Estimarea valorii de piata / lichidare.**

### **7.1. Metode patrimoniale de evaluare**

Ideea fundamentala a metodelor patrimoniale este aceea ca valoarea intreprinderii este echivalenta cu valoarea patrimoniala pe care o detine. Este de remarcat faptul ca aceste metode presupun o identificare a bunurilor de evaluat si nu au in vedere rezultatul potential asociat activitatii.

#### ***7.1.1 Metoda activului net contabil.***

Punctul de pornire pentru aceasta estimare este valoarea patrimoniului reflectat in documentele contabile si calculata conform ecuatiei ;

$$\text{Patrimoniu} = \text{Activ net} = \text{Valoarea activelor detinute} - \text{Datorii contractate}$$

Conform acestei definitii, patrimoniul, echivalent cu activul net contabil, este echivalent cu respectarea tuturor exigentelor proprii informatiei contabile si are in vedere exclusiv elementele reflectate in bilant , indiferent ca participa sau nu la procesul de exploatare.

Activul net contabil ( ANc ) reprezinta excedentul tuturor bunurilor si a drepturilor din activ asupra datoriilor fata de terti ( pasive exigibile ). Din punct de vedere contabil, activul net contabil rezulta din deducerea din valoarea contabila a activelor totale ( AT ) a valorii contabile a datoriilor contabile ( DT ) :

$$\text{ANc} = \text{AT} - \text{DT} - \text{CP}$$

Activul net corectat ( ANC ) = reprezinta diferenta dintre activele totale corectate ( ATC ) si datoriile totale corectate ( DTC ) :

$$\text{ANC} = \text{ATC} - \text{DTC}$$

In vederea analizei situatiei din punct de vedere patrimonial al va orii estimate a fost calculat activul net contabil la data 30.06.2010 :

$$\text{ANC} = 342.092,00 \text{ lei}$$

In vederea determinarii activului net contabil corijat nu au fost efectuate urmatoarele corectii :

$$\text{Rezulta : Activul net contabil corijat ANCC} = 342.092,00 \text{ lei}$$

### 7.1.2 Metoda activului net reevaluat

Activul net reevaluat corectat ( ANRC ) reprezinta diferenta dintre activele totale reevaluate si datoriile totale corectate :

$$\text{ANRC} = \text{ATCR} - \text{DTC}$$

In vederea estimarii cat mai obiectiv a valorii economice prin determinarea activului net reevaluat corectat, s-au efectuat corectii la nivelul bilantului contabil, acestea fiind in fapt interventii asupra valorii contabile inregistrate.

#### Corectarea elementelor de activ

In urma analizei activelor s-a estimat o valoare de piata a mijloacelor fixe cu destinatie generala ( cladiri, terenuri, mijloace de transport, echipamente, utilaje, mobilier, etc ).

Terenuri	390.000,00
Cladiri/constructii	3.160.000,00
Echipamente	67.800,00
Mijloace de transport	18.500,00
Mobilier	23.400,00

Reevaluarea activului circulant s-a realizat pe premisa ca posturile activului circulant ( creante clienti, titluri pe termen scurt, trezorerie ) sunt elemente cu rotatie relativ rapida si ca rezultat valoare lor contabila se apropie foarte mult de valoarea de piata.

Analizand structura stocurilor s-a considerat ca nu exista motive pentru a corecta valoarea acestora, neexistand stocuri cu miscare foarte lenta sau a caror vandabilitate sa fie scazuta.

Creantele s-au evaluat in principal in functie de riscul de neincasare si de vechimea lor. Avand in vedere vechimea acestora s-a aplicat o corectie de 50% asupra valorii intregi a creantelor.

Diponibilitatile banesti nu au suferit corectii

Corectarea elementelor de datorii.

Avand in vedere structura si elementele care compun datoriile asupra acestor nu s-au efectuat corectii

A.Elemente de active		Corectii	Elemente corectate
I Active imobilizate	5,242,490.00	-1,800,000.00	3,442,490.00

- Plan de Reorganizare SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL-

1. Imobilizari corporale	5,242,490.00	-1,800,000.00	3,442,490.00
2. Imobilizari necorporale	0.00	0.00	0.00
3. Imobilizari financiare	0.00	0.00	0.00
<b>II Active circulante</b>	<b>197,605.00</b>	<b>-49,138.00</b>	<b>148,467.00</b>
1. Stocuri	84,681.00	0.00	84,681.00
2. Creante	98,276.00	-49,138.00	49,138.00
3. Investitii financiare pe termen scurt	0.00	0.00	0.00
4. Disponibilitati	14,648.00	0.00	14,648.00
<b>III Cheltuieli in avans</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>IV Prime privind rambursarea obligatiunilor</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>5,440,095.00</b>	<b>-1,849,138.00</b>	<b>3,590,957.00</b>
<b>B. Datorii</b>	<b>5,098,003.00</b>	<b>0.00</b>	<b>5,098,003.00</b>
1. Imprumuturi si datorii asimilate	3,761,074.94	0.00	3,761,074.94
2. Furnizori	296,640.39	0.00	296,640.39
3. Clienti creditor	0.00	0.00	0.00
4. Alte datorii	1,001,663.63	0.00	1,001,663.63
5. Datorii catre bug statului	38,624.04	0.00	38,624.04
5 Venituri in avans	0.00	0.00	0.00
<b>Activ net</b>	<b>342,092.00</b>	<b>-1,849,138.00</b>	<b>-1,507,046.00</b>

Rezulta valoarea activului net corectat ( rotunjit ) = - 1.500.000,00 lei

## 7.2 Metode de evaluare bazate pe randament.

### 7.2.1 Metoda fluxurilor de disponibilitati actualizate

In abordarea evaluarii societatii SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL pe baza de randament s-a tinut cont de :

Principiul continuitatii activitatii, prin care se considera societatea ca o unitate care-si va continua activitatea intr-un timp nedefinit, activitate generatoare de profit ;

Abordarea in evaluare prin capitalizarea venitului, utilizand metoda fluxului de numerar net actualizat ( DCF ) In analiza fluxului de numerar este utilizat fluxul net de numerar ( numerar care ar putea fi distribuit actionarilor )

Ipoteze suplimentare legate de previzionarea fluxurilor de numerar :

- Conditile de exploatare si functionare sunt corelate cu previziunile cash-flowului pus la dispozitie si considerat corect si rezonabil ;

- Plan de Reorganizare SC ROM HOTEL EXCLUSIV SRL-

- Previziunea sa- facut sub rezerva certitudinii informatiilor si estimailor puse la dispozitie legat de evolutia pietei si evolutia veniturilor precum si de structura costurilor ;
- Valoarea rezultata exprima utilizarea elementelor de patrimoniu care participa la desfasurarea activitatii ;
- Datorita dificultatilor de previzionare a ratei infaltiei toti indicatorii au fost exprimati in moneda constanta ( lei ) refelctandu-se astfel preturile valabile la data evaluarii ;
- Continuitatea managmentului, a sistemului de organizare, a structurii activitatii societatii ;
- Determinarea ratei de actualizare utilizata in calculele aferente metodei s-a facut in urma studierii societatii si consultarii bazelor de date a unor evaluatori ;
- Durata de previziune de 5 ani ( 2011 – 2015 are in vedere durata necesara pentru a putea construi o imagine completa asupra evolutiei societatii ;
- Estimarea valorii reziduale s-a facut pe baza ipotezei de continuare a activitatii actuale, prin capitalizarea cash-flowului disponibil din anul imediat urmator ultimului an de previziune, conform relatiei Gordon – Shapiro :

$$Vrez = CF \text{ an5} / k$$

Rata de capitalizare a fost estimata pe baza relatiei  $rc = ra - g$ , unde ra este rata de actualizare, iar g rata de crestere anuala perpetua a profitului .

Premisele de calcul a ratei reale de atualizare folosite sunt :

- Valorile fluxurilor nete pe perioada previzionata nu contin componenta inflationista, fiind calculate in preturi constante ;
- Drept urmare rata de baza a fost considerata rata medie a dobanzilor practicate de institutiile de credit din Romania pentru creditele in euro pe o perioada de 1-5 ani = 8 % ;
- Prima de risc de tara = 2% ;
- Prima de risc aditionala a domeniului de activitate si a societatii = 7% ;

Rezulta rata de actualizare ra = 17% .

	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5
<b>Factor de actualizare</b>	0,8547	0,7305	0,6244	0,5337	0,4561

Rata de capitalizare se determina pe baza relatiei :  $c = a - g$ , unde a este rata de actualizare, iar g este rata de crestere anuala perpetua a profitului, in cazul de fata 3%. Rezulta  $c = 14\%$ .

Metoda fluxurilor de numerar actualizate prevede ca relatie de calcul a valorii de piata a societatii :

$$VAL_{piata} = \sum_{i=1}^5 \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{V_{rez}}{(1+k)^5} = \sum_{i=1}^5 \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{V_{rez}}{(1+k)^5}$$

Ipotezele de calcul a fluxului de venituri :

- Creterea medie a vanzarilor va fi de 25%, coroborata cu o cresterea proportionala a veniturilor de cca 25 % si a cheltuielilor de cca 10% ;
- In perioada previzionata nu se vor mai efectua investitii ;
- Pe perioada de previziune se va rambursa sume aferente creditului curent ;

Concluzii :

Valoril rezultate din evaluare societatii :

In abordarea patrimoniala valoarea estimata este de :

$$ANRC = - 1.500.000,00 \text{ lei}$$

In abordarea dupe metode de randament ( DCF ) , valoarea estimata este de :

$$V_{dcf} = 1.000.000,00 \text{ lei}$$

Opinia referitoare la valoarea propusa :

Prin aplicarea metodei activului net corijat valoarea estimata a societatii prezinta doar componenta patrimoniala fara a tine seama de indicatorii care reflecta rentabilitatea societatii. Astfel desi societatea are un patrimoniu relativ mare nu areusit sa-si gaseasca locul pe piata libera specific obiectului principal de activitate, in primul rand datorita nivelului ridicat al datoriilor, datorii aferent unui credit . Abordarea patrimoniala duce la o estimare mai degraba a unei valori subiective, de tipul investitorului decat a unei valori de piata. Astfel se apreciaza ca aplicarea metodei fluxurilor de disponibilitati financiare actualizate satisface in cea mai mare masura conditiile si se considera ca valoarea rezultata prin acesta abordare reflecta valoarea minima pentru inceperea unei negocieri pentru vanzarea societatii :

$$\text{Valoare de piata} = 1.000.000,00 \text{ lei}$$

Estimarea valorii de lichidare s-a realizat in ipotezele unei lichidari fortate, in bloc, fara a avea posibilitatea unui studiu corect de piata, societatea fiind nevoita sa vanda cat mai repede. In aceaste cazuri valoarea de piata poate scadea cu un procent cuprins intre 30 - 70 %. Avand in vedere ca activitatea poate fi reluata imediat in cazul aparitiei unui investitor se considera ca un procent de 70 % aplicat asupra valorii de piata este corect. Rezulta astfel valori de lichidare estimate :

**V lichidare = 700.000,00 lei.( rotunjit )**

### **7.3 Comparatia intre sumele prevazute a se achita prin programul de plati si sumele ce s-ar distribui in cazul falimentului.**

In cazul falimentului suma incasata din vanzarea activelor debitorului acopera numai partial creantele inscrise in tabelul definitiv. Astfel, doar creditorilor care detin creante garantate li s-ar distribui partial sume, celorlalti creditori cu creante bugetare si chirografare nu li s-ar distribui nicio suma.

Sumele ce se achita creditorilor potrivit prezentului plan de reorganizare comparativ cu sumele pe care acestia le-ar primi in caz de faliment se prezinta astfel:

<b>Categorie creditori</b>	<b>Suma care s-ar distribui in caz de faliment - ron -</b>	<b>Suma prevazuta a se distribui conform planului de reorganizare - ron -</b>
Creante garantate	700.000,00	5.692.516,88
Creante bugetare	0,00	30.865,00
Creante chirografare	0,00	1.003.581,58
<b>Total</b>	<b>700.000,00</b>	<b>6.726.963,46</b>



## Capitolul 8. Concluzii

Prezentul plan de reorganizare a activitatii SC ROMHOTEL EXCLUSIV SRL este menit sa prezinte partilor interesate perspectivele de redresare ale societatii, in conditiile identificarii celei mai bune metode de valorificare a activelor acesteia, acoperirii celui mai ridicat grad a sumelor inscrise in tabelul definitiv al creantelor si a tuturor cheltuielilor de procedura generate atat in perioada de insolventa cat si in perioada de reorganizare.

Principalele premise ce stau la baza Planului de reorganizare sunt :

- Scaderea drastica a pietei imobiliare ca urmare a crizei economice
- Posibilitatea rezultarii fluxului de numerar avand in vedere :
  - Aspect comercial modern al complexului hotelier ;
  - Sisteme de promovare inovatoare a Complexului către agențiile de turism și furnizorii de formări profesionale;
  - Nu este cunoscut marilor agenții de turism;
  - Publicitate concertata, la nivelul tuturor palierelor – local și național;
  - Dezvoltarea comerțului de tranzit, datorită poziției pe drum european, prin înființarea unui serviciu gen fast-food

Perioada de aplicare a planului de reorganizare este de 3 ani de la confirmarea acestuia, in conformitate cu prevederile legii in ceea ce priveste posibilitatea de prelungire.

Toate categoriile de creante sunt defavorizate.

Prin planul de reorganizare propus, s-a prevazut plata integrala a creantelor inscrise in tabelul definitiv de creante.

**Pe perioada de reorganizare debitorul va pastra in intregime conducerea activitatii sale, inclusiv dreptul de dispozitie asupra bunurilor din averea sa, sub supravegherea activitatii sale de catre administratorul judiciar RVA INSOLVENCY SPECIALISTS S.P.R.L.**

Finantarea Planului de Reorganizare se va realiza pe baza urmatoarele surse de principale:

- Recuperarea sumelor datorate de clientii societatii.
- Profituri generate de activitatea proprie.
- Incasarile rezultate din vanzarea bunurilor mobile si imobile ale societatii.

Semnatura,  
Mantu Ion

Administrator special al S.C. ROM HOTEL EXCLUSIV S.R.L.