

S.C. CASA DE BUCOVINA - CLUB DE Munte S.A.

Gura Humorului 725300, Piata Republicii nr. 18, Jud Suceava
Tel: + 4 0230 207000 ,Fax + 4 230 207001 E-mail: actionari@bestwesternbucovina.ro
Site :www.bestwesternbucovina.ro

FUNDAMENTARE BVC 2011

Previzunile bugetare pentru anul 2011 au avut la baza doua principii fundamentale :

1. Rezultatele obtinute in anul 2010 luate ca referinta in estimarile anului 2011 ;
2. O atitudine prudentiala in ceea ce priveste evolutia mediului economic si social atat in tara cat si in strainatate.

Desi se mizeaza pe iesirea din perioada de criza, se estimeaza ca primele rezultate vor putea fi simtite de-abia incepand cu anii 2012 – 2013. Mai mult, in Romania se anunta pentru acest an noi disponibilizari. Companiile lucreaza inca pe bugete diminuate iar competitorii locali si nationali practica tarife foarte scazute.

In privinta tarilor din care provin turistii nostrii de leisure, desi majoritatea au trecut de perioada critica, s-a creat obisnuinta primirii de servicii de calitate cu preturi tot mai scazute.

Estimarile pentru anul 2011 sunt prezentate in cele ce urmeaza :

I. Pentru departamentul Cazare

A fost luata in considerare o crestere de la 14.906 la 15.675 a numarului de nopti camera. Procentual, aceasta crestere conduce la ridicarea gradului de ocupare estimandu-se ca acesta se va situa la nivelul de 32,94 %.

Se estimeaza in acelasi timp o scadere a tarifului mediu pe camera ocupata cu 1,5%, de la 146,5 RON la 144,2 RON. S- a tinut cont aici de faptul ca multe agentii de turism colaboratoare au optat pentru contractele flat, obtinandu- se tarife mai scazute si asumandu-si un numar mai crescut de nopti cazare. In aceste conditii se estimeaza cresterea veniturilor din cazare cu 77.461 lei de la 2.183.069 la 2.260.530 lei.

La bugetarea cheltuielilor variabile s-a tinut seama de performanta realizata in 2010 si de indicatorii specifici activitatii, care recomanda un maxim de 6% din veniturile departamentale. Acestea sunt cu 13.441 lei mai mici decat anul trecut, situandu-se la nivelul de 6,2% din veniturile departamentale, adica 143.776 lei.

II. Pentru departamentul “Food and Beverage”

A fost luata in considerare o crestere de venituri de 2,3%, de la 2.462.374 lei la 2.519.500 lei.

De asemenea, s-a luat in calcul o crestere a costului marfii de 1%,. Se estimeaza ca acesta va reprezenta 35% din veniturile departamentele, adica 881.825 lei.

Cheltuielile directe sunt in valoare de 95,268 lei, comparabile cu cele de anul trecut si reprezenta 3.8 % din veniturile departamentale.

III.Pentru “Alte activitati” se preconizeaza o scadere cu 3,2%, in conditiile in care se intentioneaza oferirea “free of charge” a multor facilitati ale hotelului.

IV.La capitolul“Generale si administratie” pentru bugetarea cheltuielilor s-a tinut seama de performanta realizata in 2010 si de faptul ca majoritatea acestora sunt fixe. Comparativ cu 2010, acestea sunt in scadere cu 2,9 %, de la 329,229 lei la 319,640 lei .

V.Pentru “Comercial si marketing” s-a alocat un buget de 48.720 lei, pentru costuri materiale si servicii, cu 15.5 % mai mare decat in 2010. Este nevoie de aceasta crestere pentru o mai buna promovare a produsului turistic oferit de societate in contextul promovarii zonei la nivel national si international.

VI. La capitolul "Reparatii si mentenanta", bugetul pentru intretinere a fost scazut cu 26 %, dat fiind ca in 2010 au fost realizate lucrari de reparatie.

VII. Cheltuielile cu salarii

S-a pornit de la o grila de baza cu 62 angajati; ea va fi suplimentata progresiv pe masura cresterii volumului de activitate. Au fost actualizate salariile conform noului salariu minim pe economie si a coeficientilor de ierarhizare, corelat cu contractul colectiv de munca. Toate acestea au condus la o crestere de la 1.282.130 lei, la 1.356.748 lei, respectiv de 5,8 %.

VIII. Cheltuieli pentru reparatii si intretinere hotel

A fost luata in considerare o cheltuiala suplimentara de 30.000 lei pentru achizitii si reparatii majore :

- a. Reparatii mobilier camere si spatii comune
- b. Instalarea de paravane la caditele de dus
- c. Zugraveli
- d. Reconditionari pardoseli
- e. Achizitii televizoare pentru o parte din camere

Mentionam ca, in functie de natura lor, aceste cheltuieli vor fi capitalizate, amortizarea lor fiind calculata pentru o perioada de 3-5 ani.

IX. Cheltuielile cu amortizarile vor creste de la 766.770 lei la 795.000 lei. Aceasta crestere de 3,6% se datoreaza incorporarii noilor achizitii din acest an.

X Rezultatul din exploatare

In conditiile expuse mai sus, rezultatul din exploatare va fi de 149.330 lei, in crestere cu 3,1% fata de cel obtinut in anul 2010.

XI. Veniturile financiare sunt generate de plasamentele pe care societatea le are in depozite bancare. Urmarind tendinta de evolutie a dobanzilor, se estimeaza ca veniturile financiare vor marca o scadere cu 38,04 %, de la 968,368 lei la 600.000 lei.

XII. "Rezultatul brut" va fi de 689.330 lei, fata de 1.050.271 lei in 2010, in scadere cu 34,36 % fata de nivelul anului 2010.

XIII. Program de investitii

Strategia de dezvoltare a societatii prevedea ca sumele atrase de societate prin oferta publica initiala finalizata in anul 2008 sa fie destinate dezvoltarii unui nou produs pe componenta alternativa de relaxare si vacanta, pe terenul proprietate a acesteia din Parcul Arinis

Strategia de dezvoltare nu a luat in calcul:

- schimbari semnificative in proportia competitorilor din zona (complexele rezidențiale din zonele turistice, nevândute din cauza scumpirii creditelor vor fi oferite în regim de închiriere și vor concura oferta hotelieră)
- un declin economic abrupt;
- un puternic impact al schimbarilor legislative.

În perioada perioada 2008 – 2009 s-a intregit o scadere semnificativa a gradului de ocupare a hotelului și a veniturilor totale generate de afacere.

Chiar dacă se face abstracție de evoluția nefavorabilă înregistrată în acesti ani, evoluție determinată de influența nefavorabilă indusă de criza economică, se remarcă totusi faptul, că hotelul nu a obtinut in perioada analizata un grad mediu anual de ocupare care sa asigure rata profitabilitatii scontate.

Aceste motive au fost factori deteminanti pentru o decizie investitionala bazata pe prudenta, atata vreme cat piata nu are o directie clara si nici economia nu arata semne serioase de redresare.

Din acest motiv strategia de dezvoltare a fost regandita intr-o maniera in care sa asigure o dezvoltare cu pasi marunti, in care deciziile ulterioare de a investi sa se bazeze pe confirmarea potentialului de business a celor nou create.

S-a luat, prin urmare, decizia construirii in Parcul Arinis a unui HAN TURISTIC, vazut ca prim pas in largirea ofertei societatii Casa de Bucovina, alaturi de hotelul Best Western.

Hanul turistic propus in contextul noii strategii se sprijina pe urmatoarele argumente:

- amplasament favorizat de realizarea fluxului de posibila clientela, creat de facilitatile de agrement din cadrul proiectului POPAS, clientela care se constituie intr-o masa critica consistenta in perioada de sezon ;
- valoare de investitie relativ redusa (100.000 Euro) cu posibilitate de recuperare intr-un orizont de timp scurt ;
- includerea produsului in oferta hotelului Best Western Bucovina, ca loc de organizare a meselor campenesti, extrem de apreciate de clientela hotelului si care pana acum, erau oferitate numai ca element de atractie, efortul logistic de organizare a meselor fiind semnificativ.

In perioada de sezon se intentioneaza deschiderea acestuia in zilele de weekend sub forma unei gradini de vara rustice, urmand ca ulterior, odata cu cresterea fluxului turistic in zona, sa fie deschis permanent. Se estimeaza ca "hanul" va deveni in scurt timp una din locatiile preferate pentru organizarea de nunti.

Constructia propusa respecta specificul architectural local, propunand o volumetrie de inspiratie arhitecturala traditional moldoveneasca: elemente din lemn, parapeti din busteni, pereti varuiti in culoare alba sau placati cu piatra decorativa, ferestre patrate cu ancadramente. Pantele repezi ale acoperisului definesc volumetria hanului, dandu-i un aer rustic, specific caselor batranesti.

Spatiul astfel amenajat s-a dorit a fi un spatiu deschis de tip foisor, care sa comunice liber cu peisajul exterior, dar care sa poata fi protejat in caz de vreme neprielnica cu un sistem inchidere tip obloane. Acoperisul va fi realizat in sistem sarpanță din lemn ecarisat de răsinoase si va avea o învelitoare tip TEGOLA. Suprafata utila totala a constructiei este de 226 mp

Etaplele parcurse pana in prezent au fost urmatoarele:

- elaborarea Proiectul de Executie a obiectivului
- obtinerea avizelor necesare
- obtinerea autorizatiei de construire
- organizarea unei selectii de oferte pentru executie si alegerea viitorului constructor

Actualmente, se lucreaza pentru obtinerea autorizatiilor de bransament apa si energie electrica.

De asemenea, se analizeaza ofertele pentru inlocuirea solutie de captare a apelor uzate tip „bazin vidanjabil” cu cea tip „fosa septica” sau „ministatie de epurare”.

Pana la data intocmirii acestei note, societatea a cheltuit urmatoarele sume, ce au inregistrate la capitolul de investitii in curs:

- proiectare - 14.024 lei
- obtinerea de avize si autorizatii – 3.576 lei

Conform devizelor estimative, costul pentru finalizarea proiectului va fi:

ELEMENT DE COST	VALOARE ESTIMATA - lei exclusiv TVA-
Constructie conform proiect	317.500
Alee acces	4.500
Imprejmuire si iluminat	20.000
Fosa septica	18.000
Bransament apa, energie	45.000
Dotari	30.000
TOTAL	435.000

BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI 2011

	REALIZAT 2010	BUGETAT 2011				
		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	Total 2011
		buget	buget	buget	buget	buget
Cazare						
Venituri	2.183.069	108.780	771.800	835.770	544.180	2.260.530
Total costuri	409.561,4	87.708	130.395	132.718	107.758	458.579
Profit/pierdere	1.773.507	21.072	641.405	703.052	436.422	1.801.951
Alim.Publica						
Venituri	2.462.374	228000	765.500	796.000	730.000	2.519.500
Total costuri	1.381.419,5	191.552	414.773	426.226	392.542	1.425.093
Profit/pierdere	1.080.954	36.448	350.727	369.774	337.458	1.094.407
Alte activitati						
Venituri	160.230	15200	55000	44400	40500	155.100
Total costuri	134.600	10.000	28.099	21.000	75.800	134.899
Profit/pierdere	25.630	5.200	26.901	23.400	-35.300	20.201
Venituri totale	4.805.673	351.980	1.592.300	1.676.170	1.314.680	4.935.130
Cheltuieli totale	1.925.581	289.260	573.267	579.944	576.100	2.018.571
Profit / pierdere activ.operationala	2.880.092	62.720	1.019.033	1.096.226	738.580	2.916.559
Cheltuieli generale nedistribuite	1.452.547	381.286	374.498	354.337	370.957	1.481.078
Profit / pierdere din activ.totala (GOP)	1.427.545	-318.567	644.535	741.889	367.623	1.435.480
Profit / pierdere din exploatare (EBITDA)	911.561	-441.354	521.747	619.102	244.836	944.330
Rezultatul total din exploatare	144.792	-640.104	322.997	420.352	46.086	149.330
Venituri financiare	968.368	150.000	150.000	150.000	150.000	600.000
Cheltuieli financiare	62.889	15.000	15.000	15.000	15.000	60.000
Rezultatul brut	1.050.271	-505.104	457.997	555.352	181.086	689.330

Director General,
George MOISESCU