

S.C. COCOR TURISM S.A.

**RAPORTUL
ADMINISTRATORULUI**

PRIVIND

**SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL INCHEIAT
LA 31 DECEMBRIE 2012**

Intocmite in conformitate cu
O.M.F.P. nr. 3.055/2009



RAPORTUL ADMINISTRATORILOR
AL ACTIVITATII ECONOMICO FINANCIARE
PE ANUL 2012

Raport anual conform Regulamentului 1/2006 CNVM.

Data raportului: 31.12.2012

Denumirea societatii comerciale: S.C. „COCOR TURISM” S.A.

Sediul social – municipiul Bucuresti, str.I.C.Bratianu,nr.29-33, etaj 3, camera 1, sector 3

Numar de telefon/fax – 0241/701.042 – 0241/701.142

Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului RO 14686597

Numar de ordine la Registrul Comertului J40/148/2013

Capital social subscris : 845.837,2 lei, varsat integral.

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

Nr.actiuni 8.458.372 buc;

Valoare nominala 0.1 lei/actiune;

Actiunile sunt admise la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti, Piata principala de tranzactionare prin mecanisme de negociere extrabursiera categoria baza, sub simbolul GALA.

Starea actiunilor :Suspendata de la tranzactionare – pentru clarificari referitoare la caracteristicile capitalului social.

1. Analiza activitatii societatii comerciale

1.1 Descrierea activității de bază a societății comerciale

Activitatea de baza a societatii este : “Hoteluri” -cod CAEN 5510;

- a) data de înființare a societății comerciale este 2002 rezultata din divizarea SC Neptun Olimp SA;
- b) nu au fost fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale în timpul exercițiului financiar;
- c) nu au avut loc schimbări în controlul asupra societatii;
- d) nu au avut loc achiziții și înstrăinări substanțiale de active.
- e) alte evenimente nu au fost înregistrate.

Investitii financiare pe termen scurt in portofoliu la 31.12.2012 :

| Denumire | Nr actiuni | Pret mediu | Valoare de detinere |
|------------------------------|------------|------------|---------------------|
| Transilvania Estival 2002 SA | 27 | 0.12 | 3.24 |
| Romanta Estival 2002 SA | 1 | 2.00 | 2.00 |
| Terra Estival 2002 SA | 51 | 0.25 | 12.75 |
| Clabucet Estival 2002 SA | 13 | 0.18 | 2.34 |
| Balea Estival 2002 SA | 10 | 1.50 | 15.00 |
| Hotel Club Estival 2002 SA | 36 | 2.10 | 75.60 |
| Mangalia SA | 500 | 0.19 | 95.00 |
| Neptun Olimp SA | 1,000 | 0.16 | 160.00 |
| Prahova Estival 2002 SA | 10 | 1.60 | 16.00 |
| Service Neptun 2002 SA | 44 | 0.20 | 8.80 |
| | | | 390.73 |

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) profit net/pierdere - (3.519.995);
- b) cifra de afaceri 6.401.523 lei
- e) cheltuieli de exploatare 8.494.217 lei;
- e) % din piață deținut - ne semnificativ;
- f) Indicatori de lichiditate:

Lichiditate curenta = Active curente / Datorii curente = 0.16 cu cat indicatorul este mai mare ca 1 cu atat lichiditatea societatii este mai buna;

Indicatorul lichiditatii imediate (Active curente - stocuri) / datorii curente = 0.16 cu cat indicatorul este mai mare ca 1 cu atat lichiditatea societatii este mai buna.

1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Societatea are in proprietate Complexul Cocor clasificat la 4 **** care este renovat si modernizat in cursul anului 2003, dotarea acestuia fiind la un nivel ridicat.

- a) principala piața este piata externa (turisti din Franta, Germania, Tarile Scandinave) si cea interna
- b) ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii trei ani:

In anul 2011: - venituri din prestari servicii - 68 %
 - venituri din vanzarea marfurilor - 32 %

In anul 2012: - venituri din prestari servicii - 63.05 %
 - venituri din vanzarea marfurilor - 36.95 %

- c) produselor noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar precum și stadiul de dezvoltare al acestor produse - Piata tinta pentru turismul de pe litoral la un hotel de 4* (Complex Cocor) sunt turistii straini, turistii romani cu venituri medii si turismul de business. Turismul de business este un segment nou de piata, situat pe un trend

ascendent. Pentru turistii straini si cei romani este o piata in stagnare si instabila. Pentru turismul de business prin construirea salii de conferinta si a clubului am incercat sa acoperim un segment de piata cat mai mare, oferindu-le facilitati, pachete conexe si complete, dupa cum urmeaza: spatiu adecvat, dotat cu tot ceea ce este necesar pentru desfasurarea activitatii de training, cazare, pensiune completa, mese festive, petreceri in aer liber sau in club, plaja si piscina privata, centru de relaxare, etc. Infrastructura prezentata ne da posibilitatea de ofertare a unor pachete turistice unice pe litoralul romanesc, pe o perioada mai lunga de timp, facand astfel posibila exploatarea complexului pe toata perioada anului. Pentru turismul de relaxare intern si extern dorim sa ne crestem cota de piata prin exploatarea spa-ului si wellnes-ului, servicii care nu mai sunt oferite sub aceasta forma de nici o unitate de cazare de pe litoral.

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import) - pentru activitatea curenta sursele de aprovizionare sunt cele indigene, pentru activitatea de investitii se utilizeaza si surse din import.

Precizarea de informații cu privire la siguranța surselor de aprovizionare și la prețurile materiilor prime și la dimensiunile stocurilor de materii prime și materiale - nu sunt probleme majore privind siguranta surselor de aprovizionare iar preturile au o evolutie de crestere anuala cu tendinta de stabilizare.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evoluției vânzarilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzarilor pe termen mediu si lung – Tendintele in turismul romanesc sunt de turism de business, iar construirea salii de conferinta ne-a dus alinierea la aceste tendinte si atragerea in fiecare an a noi companii . Preturile scazute de pe litoralul din Bulgaria influenteaza in continuare turismul din Romania. Lipsa investitiilor in sudul litoralului si in special in statiunea Neptun duce la un grad scazut de ocupare fata de statiunea Mamaia

b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor competitori – pe segmentul din partea de sud a litoralului competitori sunt foarte putini, majoritatea hotelurilor nu sunt renovate, acest aspect influentand in mod negativ activitatea societatii, deoarece este o zona frecventata de mai putini turisti, fata de zona Mamaia. In zona din sudul litoralului principalii competitori pentru noua piata tintita de Complexul Cocor prin deschiderea SpA – ului si a salii de conferinta sunt:

- Hotelul Doina – hotel de 3*, baza de tratament si sala de conferinta, este un concept de balneologie si este axat doar pe domeniul medical, fata de Spa- ul nostru care este un concept nou cu o cota de piata in crestere la nivel national si international, sala noastra de conferinte este legata de hotel, restaurant si celelalte activitati noi din cladirea multifunctionala, in timp ce aceea de la Hotel Doina este complet separate de hotel. Acest aspect ajuta la o desfasurare mai buna a evenimentelor.

- Complex Europa din Eforie Nord – hotel 4*, clinica si sala de conferinta, clinica de la Europa se bazeaza pe proceduri traditionale romanesti si au inceput de anul trecut si cu un segment redus de proceduri orientale, in timp ce clinica de la Cocor se bazeaza pe proceduri orientale, foarte la moda

pe plan intern si international. Sala de conferinte este la acelasi nivel cu a noastra.

c) descrierea oricărei dependențe semnificative a societății comerciale față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății – nu este cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății comerciale

a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă;

Societatea a avut in 2012 un nr.mediu de 96 salariați din care:

- 20 cu studii superioare;
- 58 cu studii medii ;
- 18 cu studii elementare.

Structura personalului in anul 2012 comparativ cu anul 2011 este urmatoarea:

Nr mediu salariați 92 in anul 2011 din care:

- 8 conducerea societatii
- 5 departamentul administrativ
- 79 departamentul operativ

Nr mediu salariați 96 in anul 2012 din care:

- 8 conducerea societatii
- 5 departamentul administrativ
- 83 departamentul operativ

Nu sunt organizati in sindicate. Negocierea salariilor se face de catre Consiliu de Administratie cu reprezentatii salariatilor care sunt alesi anual.

b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi. Relatiile intre patronat, conducerea societatii si salariați au fost armonioase si nu s-au inregistrat conflicte de munca sau alte incidente de aceasta natura si nici accidente de munca.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător. Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător. In cursul anului 2012 societatea nu a avut probleme de mediu.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare. In anul 2012 nu s-au alocat fonduri in BVC pentru cercetare dezvoltare.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Descrierea expunerii societății comerciale față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash flow. Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului. In

cursul anului 2012 societatea si-a asigurat lichiditatea din activitatea curenta. Societatea are contractat de la Alpha Bank Romania in anul 2008 un credit pentru investitii in valoare de 5.800.000 Euro, pentru o perioada de 8 ani, cu o dobanda de EURIBOR 3M + 4 %. si o linie de credit in valoare de 1.500.000 ron.

Riscul de credit – este riscul ca societatea sa nu poata executa obligatia asumata prin contract. Indicatorii economici specifici au valori care arata existenta acestui risc. Avand in vedere acest lucru societatea a obtinut restructurarea creditului de investitii, drept pentru care in anul 2012 a avut de rambursat 150.000 euro, din care s-au rambursat doar 90.000 euro, diferenta de 60.000 euro urmand a se rambursa pana la data de 15.07.2013 , conform act aditional. Costul de finantare a fost diminuat prin rambursarea in februarie 2011 a sumei de 500.000 euro , rezultata din vanzarea hotelului Ovidiu.

Riscul ratei dobanzii la fluxul de trezorerie este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii.

Riscul de lichiditate – Managementul prudent al riscului de lichiditate implica mentinerea de numerar suficient si a unor linii de credit disponibile. Creantele si datoriile sunt analizate sistematic in functie de perioada ramasa pana la scadentele contractuale. Societatea se preocupa permanent de rezolvarea litigiilor pe rol si urmarirea clientilor restanti. Societatea are contactat de la Alpha Bank Romania, in anul 2008, un credit pentru investitii in valoare de 5.800.000 EUR pe perioada de 8 ani si o linie de credit in valoare de 1.500.000 lei.

Riscul valutar – Societatea este expusa fluctuatiilor cursului de schimb valutar, inasa nu are o politica formala de acoperire a riscului valutar. Majoritatea activelor si pasivelor financiare ale societatii sunt exprimate in moneda nationala. Principala datorie a societatii este creditul pentru investitii in valoare de 4.293.471 EUR, valoare la 31.12.2012

Riscul fluxului de numerar – reprezinta riscul ca fluxurile viitoare sa aiba o marime fluctuanta. Societatea nu este supusa unui risc major de modificare a fluxurilor de numerar prognozate.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Prezentarea si analiza tendintelor , elementelor , evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comerciale, comparativ cu aceeaasi perioada a anului anterior.

In data de 16 mai 2009 - COCOR SPA, cel mai nou si cel mai mare spa din Romania situat in incinta complexului hotelier Cocor, si-a lansat serviciile in prezenta Ministrului Turismului, dna. Elena Udrea.

COCOR SPA, situat in statiunea Neptun-Olimp in cadrul Hotelului Cocor este un **destination spa** si se intinde pe o suprafata de 3.000 mp. Mai mult, **COCOR SPA** a devenit membru International Spa Association in februarie 2009, fiind singurul spa din Romania afiliat la aceasta

organizatie. ISPA este lider in promovarea conceptului de wellness care are drept scop certificarea si mentinerea calitatii in industria spa. Apartenenta la aceasta organizatie reprezinta garantia serviciilor de inalta clasa.

Tocmai de aceea, **COCOR SPA** a fost gandit ca locul in care turistii romani si straini pot evada din stresul vietii moderne si pot patrunde intr-o oaza de calm si de pace unde li se va acorda toata atentia cuvenita. Spa-ul ofera clientilor programe individuale care ii vor ajuta sa inlature stresul, sa simta efectele detoxifierii, sa-si recapete energia si frumusetea. **COCOR SPA** ofera o selectie de tratamente de la cele traditionale pana la cele contemporane, toate fiind croite pe dorintele si nevoile fiecarui oaspete.

Pentru a oferi servicii de calitate, in dezvoltarea proiectului **COCOR SPA** colaborat cu diferiti furnizori din strainatate pentru a achizitiona echipamente de ultima generatie. Astfel, echipamentele medicale sunt furnizate de compania *Unbescheiden Baden Baden Germania*, cele de beauty poarta amprenta *Iontomed, Germania*, cele pentru sala de fitness sunt asigurate de catre compania italiana *Tehnogym*, iar sauna si dusurile emotionale apartin companiei austriece *Thermarium*. De asemenea, intreaga consultanta in comunicare si marketing a fost oferita de *We-wellness*, Italia.

Cel mai nou centru SPA din Romania aflat pe litoralul Marii Negre pune la dispozitia clientilor un meniu complet de servicii spa, tratamente traditionale, masaje, hidrocolonoterapie, terapii faciale, exfolieri si impachetari, toate fiind realizate in cele 25 de cabinete distribuite pe 3 etaje. **COCOR SPA** este alcatuit din 4 sectoare diferite, dupa cum urmeaza:

- § **Clinique Medical SPA** care ofera terapii detox si slimming, hidrocolonoterapie, pachete Balneovitality si Healthy Aging ce contine traditionala cura cu Injectii Gerovital H3 (etajul 1).
- § **Wellness Oasis**- dedicat terapiilor senzoriale si masajelor orientale (etajul 2)
- § **Spa Suite** – un spa in miniatura dedicat celor care vor sa traiasca in doi, ritualuri exclusive intr-o atmosfera absolut privata (etajul 2).
- § **Thermarium & Pool** – dusuri emotionale, cascade cervicale, inot contra curentului, hammam, fantana de gheata, Bio Sauna si Finnish Sauna si piscina cu vedere la mare si jacuzzi (etajul 3).

Targetul **destination spa-ului** este format din persoane cu varste intre 25 si 60 ani, studii superioare (manageri, directori de companii, antreprenori etc.), venituri medii si peste medii in cautare de servicii de sanatate, relaxare si wellness. Prima categorie de consumatori sunt cei interesati de servicii de recuperare medicala, preventie sau ameliorarea diferitelor afectiuni. Spa-ul se adreseaza atat clientilor interesati de servicii complexe de detoxifiere, anti-aging, slabire, cat si persoanelor care au nevoie de relaxare profunda. In ceea ce priveste clientii, **COCOR SPA** are ca obiectiv principal transformarea romanilor consumatori de servicii spa in strainatate in consumatori fideli ai centrului din Neptun, precum si educarea populatiei Romaniei in ceea ce priveste importanta unor astfel de terapii realizate intr-un cadru standardizat si de catre profesionisti. Un al treilea target este format din turistii straini care trebuie sa perceapa Romania ca potentiala destinatie de vacanta spa.

b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

În anul 2011 nu s-au efectuat cheltuieli majore de capital, care să afecteze lichiditatea societății sau finanțarea și din resurse proprii a proiectului de investiții.

c) Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază.

Evoluția pieței valorilor mobiliare tranzacționate pe BVB nu va influența puternic veniturile viitoare dat fiind că societatea nu are însemnate valori investite pe această piață.

2. Activele corporale ale societății comerciale

2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale.

Imobilizări corporale la valoare de înregistrare 35.634.168 lei din care :

Teren aferent complexului Cocor în suprafața de 16.430,88 mp în valoare de 7.391.500,30 lei.

Construcții 7.760.147,98 lei respectiv Complexul Cocor cu suprafața utilă desfășurată de 9139 m.p. Ultima reevaluare efectuată a fost la data de 31.12.2012.

La data de 31.10.2012 societatea figurează cu un sold de 18.350.414 lei aferent contului 231 – imobilizări în curs, reprezentat de Clădirea Multifuncțională.

2.2 Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale.

Nu e cazul

3 Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Acțiunile emise de societate nu s-au tranzacționat pe BVB în anul 2012. În anii anteriori s-au tranzacționat cu valori în intervalul de 0.57 – 0.67 lei.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor convenite/plătite/acumulate în ultimii 4 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 4 ani – Societatea nu a acordat dividende în ultimii 4 ani.

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni. Societatea a achiziționat în anul 2006 - 26 de acțiuni proprii la o valoare 1.5 lei/acțiune (39 lei) care au fost vândute în anul 2007 la un preț de 0.25 lei/acțiune (6.50 lei) înregistrându-se o pierdere de 32.50 lei.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale. Societatea nu are filiale sau sucursale.

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță,

prezentarea modului în care societatea comerciala își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare. Societatea nu a emis obligatiuni și/sau alte titluri de creanță.

4. Conducerea societății comerciale

4.1. In anul 2012 societatea a fost condusa de un Consiliu de Administratie, format din:

- SC U. Alexandra Management Company SRL reprezentata prin DI Ursan Liviu
- SC Traditional Business Consulting SRL reprezentata prin DI Stoica Daniel
- SC Staar Rating SRL reprezentata prin DI. Moise Catalin

STRUCTURA ACTIONARIATULUI astfel cum apare in registrul actionarilor tinut de Depozitarul Central la data de 31.12.2012 este urmatoarea:

S.C. „COCOR” S.A. -cu un numar de 5.845.403 actiuni cu pondere in capitalul social de 69,1079 %

SIF Transilvania - cu un numar de 2.250.112 actiuni cu pondere in capitalul social de 26,6022 %

Alti actionari - cu un numar de 362.857 actiuni cu pondere in capitalul social de 4,2899 %

a) CV (nume, prenume, varsta, calificare, experienta profesionala, functia si vechimea in functie)

| Nume si prenume | Varsta ani | Studii | Calificare | Functie | Vechime in functie |
|-----------------|---------------|------------|------------|----------------|-----------------------|
| Stoica Daniel | 57 | superioare | economist | presedinte | 10 |
| Moise Catalin | 42 | superioare | economist | vicepresedinte | 3 |
| Ursan Liviu | 52 | superioare | economist | membru CA | 10 |

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator – Nu e cazul;

c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale – DI Stoica Daniel 551 actiuni, dl Ursan Liviu 551 actiuni;

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale, din afara grupului : Tourism Consulting & Management SRL cu care societatea a avut incheiat un contract de consultanta.

e) exista acorduri intre societate si membrii consiliului de administratie prin care acestora li se confera compensatii daca demisioneaza sau sunt concediati fara un motiv rezonabil – Nu este cazul.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale :

Conducerea executiva este asigurata de director general Gheorghe Angelica Mariana si director economic Matei Laura .

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă;

Nu exista un termen stabilit – persoanele de mai sus sunt angajate in conformitate cu art.12 din Legea 53/2003.

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o alta persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive;

Nu se cunosc asemenea situatii .

Participarile la capitalul social al societatii de catre conducerea executiva – nu este cazul .

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul

emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

Nu exista asemenea litigii.

5 Indicatorii economico financiari realizati in anul 2012, au fost:

| Denumire indicator | | 31.12.2011 | 31.12.2012 |
|--|---|-------------------|-------------------|
| 1 Lichiditate | | | |
| Lichiditate curenta | <i>Active curente / Datorii curente</i> | 0.19 | 0.16 |
| Lichiditatea imediata – testul acid | <i>(Active curente-Stocuri) / Datorii curente</i> | 0.18 | 0.16 |
| 2 Indicatori de risc | | | |
| Gradul de indatorare | <i>Capital imprumutat / Capital propriu</i> | 1.62 | 2.51 |
| Rata de acoperire a dobanzilor | <i>Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit / Cheltuieli cu dobanda</i> | n/a | n/a |
| 3 Indicatori de activitate (indicatori de gestiune) | | | |
| Viteza de rotatie a stocurilor | <i>Costul vanzarilor / Stocul mediu</i> | 78.37 | 80.23 |
| Numar de zile de stocare (zile) | <i>Stocul mediu / Costul vanzarilor *365</i> | 4 | 5 |
| Viteza de rotatie a debitelor-clienti (zile) | <i>Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365</i> | 33 | 27 |
| Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile) | <i>Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri (cu servicii)*365</i> | 75 | 131 |
| Viteza de rotatie a activelor imobilizate | <i>Cifra de afaceri / Active imobilizate</i> | 0.19 | 0.18 |
| Viteza de rotatie a activelor totale | <i>Cifra de afaceri / Total active</i> | 0.18 | 0.16 |
| 4 Indicatori de profitabilitate | | | |
| Rentabilitatea capitalului angajat | <i>Profitul inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit / Capital</i> | n/a | n/a |
| Marja bruta din vanzari | <i>Profitul brut din vanzari / Cifra de afaceri *100</i> | n/a | n/a |

Situatiile anuale au fost intocmite conform prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991, republicată și OMFP 3055/2010 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene.

LEI

| Indicatori | Realizari | Realizari | Realizari | B.V.C. | Indic. %fata de B.V.C. | | |
|--------------------------|------------|------------|------------|-----------|------------------------|------|------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2012 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Venituri din exploatare | 14.783.216 | 7.151.801 | 7.055.682 | 7.885.000 | 49 | 93 | 89 |
| Venituri financiare | 1.518.370 | 1.440.428 | 1.600.942 | 0 | 95 | n/a | n/a |
| Total venituri | 16.309.086 | 9.035.980 | 8.656.624 | 7.885.000 | 56 | 117 | 110 |
| Chelt. pt. Exploatare | 18.577.690 | 8.937.411 | 8.494.217 | 6.782.254 | 49 | 116 | 125 |
| Chelt. Financiare | 3.527.988 | 3.028.670 | 3.682.402 | 1.290.000 | 86 | 167 | 285 |
| Total cheltuieli | 22.105.678 | 11.966.081 | 12.176.619 | 8.072.254 | 55 | 126 | 151 |
| Rez.brut al exercitiului | -5.796.592 | -2.930.101 | -3.519.995 | -187.254 | n/a | n/a | n/a |
| Impozitul pe profit | 8.250 | 0 | 0 | 0 | n/a | n/a | n/a |
| Profit net/Pierdere | -5.796.592 | -2.930.101 | -3.519.995 | -187.254 | n/a | n/a | n/a |

6. Indicatorii economico-financiari, in anul 2012, comparativ cu 2009, 2010 și 2011:

| Indicator | Indici 2012, fata de: | | |
|---|-----------------------|------|------|
| | 2009 | 2010 | 2011 |
| Active care reprezinta min 10% din total active total, din care: | | | |
| - imobilizari corporale | 0.64 | 0.85 | 0.92 |
| Total active curente | 0.61 | 0.70 | 0.91 |
| Total pasive curente | 0.86 | 1.00 | 0.99 |
| Vanzari nete (Cifra de Afaceri) | 0.75 | 0.77 | 0.90 |
| Venituri totale | 0.99 | 0.53 | 0.96 |
| Elemente de chelt. cu pondere de min. 10% in C.A., total, din care: | | | |

| | | | |
|--|------|------|------|
| - cheltuieli cu marfurile | 0.86 | 0.91 | 1.05 |
| - cheltuieli cu personalul | 0.68 | 0.84 | 1.06 |
| - cheltuieli privind prestatiile externe | 0.46 | 0.55 | 0.67 |
| - amortizari | 0.92 | 0.20 | 0.95 |
| Profit net | n/a | n/a | n/a |

Situatia fluxului de numerar este urmatoarea:

| Denumirea elementului | Nota | Exercitiul financiar 2011 | Exercitiul financiar 2012 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare: | | | |
| Încasări de la clienți | | 12.470.671 | 7.906.013 |
| TVA de plata | | 0 | (181) |
| Plăți către furnizori și angajați | | (11.464.372) | (6.239.222) |
| Plati penalitati buget de stat si bugetul asigurarilor sociale | | (46.799) | (80.906) |
| Plati de dobanzi bancare pentru activitatea curenta | 14 | (189.273) | (433.505) |
| | | (770.224) | 1.152.199 |
| Trezorerie netă din activități de exploatare | | | |

Fluxuri de trezorerie din activități de investiție:

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Avans vila Eforie de la Comturist | | 0 | 0 |
| Avans hotel Ovidiu (2010) si transa finala 2011 | | 2.552.940 | 0 |
| Antecontract vanzare-cumparare echipament COMTURIST | | 0 | 219.334 |
| Incasare din vanzare vila Eforie | | 0 | 0 |
| Plati de dobanzi bancare pentru investitii | 14 | (981.914) | (962.644) |
| Plăți pentru achiziționarea de imobilizări corporale | | (13.086) | 0 |
| Viramente pentru rascumparare actiuni proprii | | 0 | 0 |
| Dobânzi încasate | | 166 | 1.057 |
| | | 1.558.109 | (742.253) |
| Trezorerie netă din activități de investiție | | | |

Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare:

| | | | |
|---|----|-------------|-----------|
| Incasari din credite bancare pentru investitii | 14 | 0 | |
| Rambursari din credite bancare pentru investitii | 14 | (2.495.275) | (410.405) |
| Incasari din credite pentru activitatea curenta | 14 | 34.702 | 0 |
| Rambursari din credite pentru activitatea curenta | 14 | (34.702) | 0 |
| Incasari din imprumuturi de la parti afiliate | | 79.860 | 0 |
| Rambursari de imprumuturi de la parti afiliate | | 0 | 0 |
| Plati de dobanzi aferente imprumuturilor de la parti afiliate | | 0 | 0 |

| | | |
|--|-------------|-----------|
| Plati rate leasing (principal+dobanda+TVA) | (10.648) | 0 |
| | (2.426.063) | (410.405) |
| <i>Trezorerie netă din activități de finanțare</i> | | |

| | | | |
|---|----|----------|--------|
| Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie | | (97.730) | (459) |
| Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar | 11 | 126.820 | 29.090 |
| Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar | 11 | 29.090 | 28.631 |

ELEMENTE DE BILANT

ACTIV

| A. ACTIVE IMOBILIZATE | 31.12.2011 | 31.12.2012 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Imobilizari necorporale | 6.881 | 1.044 |
| Imobilizari corporale | 38.583.051 | 35.364.168 |
| Imobilizari financiare | 17.830 | 17.828 |
| TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE | 38.607.761 | 35.383.040 |

Valoarea activelor imobilizate a scăzut la data de 31.12.2012 fata de 31.12.2011 cu 9.16 % datorita amortizarilor inregistrate in cursul anului.

Metoda de amortizare folosita este amortizarea liniara conform Legii 15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat si HG983/1998 si amortizarea accelerata pentru echipamente tehnologice, masini, utilaje si instalatii de lucru, computere si echipamente periferice ale acestora conform art.24 Cod Fiscal.

B+C. ACTIVE CIRCULANTE SI CHELTUIELI IN AVANS

| B. ACTIVE CIRCULANTE | 31.12.2011 | 31.12.2012 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stocuri | 130.543 | 49.011 |
| Creante | 6.260.102 | 5.350.491 |
| Investitii financiare pe t.s. | 391 | 391 |
| Casa si conturi la banci | 29.089 | 28.631 |
| Total active circulante | 6.420.125 | 5.428.524 |
| C. Cheltuieli in avans | 85.896 | 48.800 |
| TOTAL ACTIVE A+B+C | 45.113.782 | 40.860.364 |

Valoarea activelor a scăzut de la 45.113.782 lei la 31.12.2011 la 40.860.364 lei la 31.12.2012 cu 7.58 %.

| PASIV | 31.12.2011 | 31.12.2012 |
|--|-------------------|---------------------|
| D. DATORII CURENTE | 33.892.477 | 33.709.890 |
| G. DATORII PE TERMEN LUNG | 18.111.474 | 17.863.032 |
| H. PROVIZIOANE | 61.693 | 61.693 |
| I. CAPITALURI PROPRII | | |
| Capital subscris is varsat | 845.837 | 845.837 |
| Prime de capital | 271.216 | 271.216 |
| Rezerve din reevaluare | 10.508.327 | 9.790.857 |
| Rezerve | 2.555.658 | 2.970.735 |
| Actiuni proprii | | |
| Pierderi legate de instrumentele de | 33 | 33 |
| Rezultatul reportat – pierdere | (18.202.767) | (21.132.868) |
| Rezultatul exercitiului financiar curent | (2.930.101) | (3.519.995) |
| <i>Capitaluri proprii – total</i> | <i>-6.951.862</i> | <i>- 10.774.251</i> |

Valoarea creantelor au scazut cu 16% ,de la 6.260.102 la 31.12.2011 la 5.350.491 la 31.12.2012. Datoriile ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de 1 an sunt reprezentate de creditul contractat de la Alpha Bank.

Capitalul social subscris nu s-a modificat la data de 31.12.2012 fata de 31.12.2012 acesta ramanad la valoarea de 845.837 lei.

Primele de capital nu s-au modificat la data de 31.12.2012 fata de 31.12.2011.

Rezervele din reevaluare au scazut de la 10.508.327 la 31.12.2011 la 9.790.856 la 31.12.2012.

Capitalul propriu devine negativ, in valoare de -10.774.251, acesta fiind influentat in primul rand de cresterea rezultatului reportat – pierdere .

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE LA DATA DE 31.12.2012

| | 2011 | 2012 |
|--|--------------------|--------------------|
| Venituri din exploatare – total | 7.595.386 | 7.055.682 |
| Cheltuieli din exploatare – total | 8.937.411 | 8.494.217 |
| <i>Rezultatul din exploatare –profit/ pierdere</i> | <i>(1.342.025)</i> | <i>(1.438.535)</i> |
| Venituri financiare – total | 1.440.594 | 1.600.942 |
| Cheltuieli financiare – total | 3.028.670 | 3.682.402 |
| <i>Rezultatul financiar – profit/pierdere</i> | <i>(1.588.076)</i> | <i>(2.081.460)</i> |
| <i>Rezultatul curent –profit/ pierdere</i> | <i>(2.930.101)</i> | <i>(3.519.995)</i> |
| Impozit pe profit | 0 | 0 |
| REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI | | |
| FINANCIAR – Profit/Pierdere | (2.930.101) | (3.519.995) |

Veniturile din exploatare au scazut in anul 2012 fata de anul 2011 de la 7.595.386 la 7.055.682, iar cifra de afaceri a scazut de la 7.151.802 in 2011 la 6.401.523 in 2012 datorita duratei sezonului mai scurt in 2012 fata de 2011 si a crizei economice care s-a resimtit pentru prima data de la inceputul acesteia din 2008.

Cheltuielile din exploatare au scazut in anul 2012 fata de anul 2011 cu 6% ,de la 8.937.411 la

8.494.217 datorita vanzarii celor doua active si inregistrarea scoaterii in functiune a acestora in anul 2010. S-au inregistrat scaderi la cheltuielile cu materialele si obiectele de inventar ,dar cea mai mare scadere s-a inregistrat la prestatii externe de 34%, de la 1.343.904 in anul 2011 la 902.876 in anul 2012, au scazut si cheltuielile cu energia electrica si apa cu 18% de la 623.030 in anul 2011 la 515.021 in anul 2012.

EBITDA societatii a fost pozitiva in valoarea de 378.089 lei.

Presedinte CA Stoica Daniel



Director General
ec.Gheorghe Angelica

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Gheorghe Angelica.

Director Economic
ec. Matei Laura

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Matei Laura.