



EURO Insol

Societate profesionala de reorganizare si lichidare

Bucuresti, Opera Center
Str. Costache Negri nr.1-5, et.3, sector 5
021/3354509; 021/3354431; 021/3350416

office@euroinsol.eu
www.euroinsol.eu



Tribunalul Bucuresti
Sectia a VII-a Civila
Dosar numarul 14395/3/2015
Administrator judiciar: **EURO INSOL SPRL**
Debitor: **PREMIER PALACE S.R.L.**

**Raport asupra cauzelor si imprejurarilor
care au dus la aparitia insolventei debitorului
PREMIER PALACE S.R.L.
intocmit in temeiul art. 97 din Legea nr. 85/2014**

Prezentul Raport privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția stării de insolvență a debitoarei Premier Palace S.R.L. (“Raportul”) a fost elaborat de Euro Insol SPRL în calitate de administrator judiciar al societatii, exclusiv pe baza datelor, documentelor și informațiilor (incluzând orice explicații verbale în legătură cu acestea) furnizate reprezentanților Euro Insol SPRL de către reprezentanții Premier Palace S.R.L.

În elaborarea Raportului, Euro Insol a examinat datele și informațiile furnizate de către Premier Palace S.R.L. pe care le-a considerat relevante sau utile, în măsura în care pentru scopul prezentului Raport informațiile solicitate au fost puse la dispoziția Euro Insol.

În ceea ce privește diversele chestiuni de fapt, Euro Insol nu a făcut verificări sau investigații independente și a prezumat caracterul complet și veridicitatea tuturor datelor și informațiilor furnizate de Premier Palace S.R.L.

Euro Insol a prezumat de asemenea competența și autoritatea persoanelor din cadrul Premier Palace S.R.L. care au elaborat rapoarte, răspunsuri la întrebări, analize și comentarii solicitate de către reprezentanții administratorului judiciar.

În egală măsură, prezentul Raport pornește de la premisa că datele și informațiile puse la dispoziție de Premier Palace S.R.L. sunt corecte și complete și că reprezentanții societatii au furnizat Euro Insol acele date și informații esențiale și relevante în ceea ce privește activitatea Premier Palace S.R.L. anterior datei de 11.05.2015, data deschiderii procedurii insolvenței.

Orice chestiuni de fapt apărute sau care ar putea apărea ulterior datei prezentului Raport nu fac obiectul acestuia.

1. Informatii privind deschiderea procedurii

Ca urmare a cererii debitorului Premier Palace SRL cu sediul social in B-dul Ghencea nr.134, bloc Corp 90, etaj P, camera 110, sector 6, Bucuresti, avand cod unic de inregistrare RO 18830740, inmatriculat la Oficiul Registrului Comertului sub nr.J40/11084/2006, Tribunalul București Secția a VII-a Civilă, prin Incheierea din data de 11.05.2015 pronunțată în dosarul nr.14395/3/2015, a dispus deschiderea procedurii generale a insolvenței prevăzută de Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și a numit ca administrator judiciar provizoriu pe Euro Insol SPRL.

În această calitate, administratorul judiciar a întocmit prezentul Raport privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția stării de insolvență a debitoarei PREMIER PALACE S.R.L., in temeiul dispozițiilor prevazute de art. 97 din Legea nr. 85/2014.

2. Prezentarea generala a societatii

2.1 Date de identificare ale societatii

Premier Palace S.R.L s-a înființat in data de 06.07.2006 conform numarului de inregistrare J40/11084/2006 de la Oficiul National al Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti, avand codul unic de inregistrare nr. 18830740 si sediul social in B-dul Ghencea nr.134, bloc Corp 90, etaj P, ap.Camera 110, sector 6, Bucuresti.

Premier Palace S.R.L. are ca obiect principal de activitate „ **Hoteluri si alte facilitati de cazare**”, Cod Caen 5510.

La data deschiderii procedurii insolvenței, respectiv 11.05.2015, capitalul social al Premier Palace S.R.L este de 39.443.854 lei impartit in 2000 parti sociale cu o valoare de 19.721,927 lei fiecare si este dupa cum urmeaza:

- KRINADA LIMITED ce detine 99% din capitalul social al societatii ;
- ANGHEL ELENA LILIANA ce detine 1% din capitalul social al societatii.

Administratorul societatii este KRINADA LIMITED reprezentata prin Dumitru Marin:

- Data numirii in functie 28.03.2011 ;
- Durata mandat : nelimitata;

D-ul Dumitru Marin este cetatean roman, nascut la data de 26.11.1955, in Slobozia, jud. Ilfov.

Societatea are puncte de lucru deschise atat in Bucuresti cat si in localitatea Neptun, Municipiul Mangalia :

- in strada Spl. UNIRII, nr. 225, sect. 3 Bucuresti, activitate ce se va desfasura conform cod CAEN Rev.2: 5630, 5629, 5610, 5224, 5210;
- in strada Bacani nr. 4, sect. 3, Bucuresti, activitate ce se va desfasura conform cod CAEN Rev.2: 5630, 5629, 5610, 5224, 5210;

- in strada B-dul Ghencea nr. 134, sect. 6, Bucuresti, activitate ce se va desfasura conform cod CAEN Rev.2: 5510, 5610, 8690, 9313, 9604;
- localitatea Neptun, Municipiul Mangalia – hotel Ovidiu, activitate ce se va desfasura conform cod CAEN Rev.2: 5510, 5610, 8690, 9313, 9604;

2.2 Prezentare societate

Hotel PREMIER PALACE are pe piața în care își desfășoară activitatea numeroși concurenți dintre care J.W. Marriott Hotel, Hilton, Radisson SAS, Grand Continental, Intercontinental.

Avand in vedere noutatea cu care vine acest complex pe piata bucuresteană fiind un hotel destinat în principal oamenilor de afaceri dar nu in ultimul rand si celor veniti la tratament si relaxare, amplasarea acestuia reprezintă o oportunitate în centrul economic, din sud-vestul Bucureștiului.

Funcționarea hotelului are în vedere respectarea “Normelor privind clasificarea unităților cu activitate hotelieră și alimentație din turism” din anul 1991, elaborate de Ministerul Comerțului și Turismului.

Ca urmare, activitatea Complexului este structurată funcțional pe nivele, după cum urmează:

Corp 1 - Hotel, Restaurant, 2 Baruri (1, 5) - Lounge Bar, Fly Bar

Hotelul Premier Palace este cel mai nou hotel de 5 stele din Bucuresti oferind maximum de confort si relaxare. Acesta dispune de 60 de camere amenajate in stil modernist dintre care 1 camera pentru persoane cu dizabilitati, 3 camere single, 24 camere matrimoniale, 20 camere twin, 8 camere executive si 4 apartamente. Toate camerele sunt dotate conform standardelor de 5 stele.

Hotelul este structurat pe 5 etaje.

Parterul, cu o suprafata utila de 1050 mp, gazduieste receptia hotelului, Restaurantul Modigliani si bucataria acestuia. Restaurantul Modigliani, amenajat in stil art nouveau cu elegante vitralii, coloane placate cu onix si mobilier din lemn masiv, are o capacitate de 200 locuri. Restaurantul impresioneaza prin rafinamentul finisajelor oferind un mix de exceptie intre bucataria moderna si cea clasica.

La etajul 1, cu o suprafata utila de 900 mp, se regasesc 11 camere: 1 camera pentru persoane cu dizabilitati, 1 camere single, 5 camere matrimoniale, 4 camere twin, si Lounge Bar care isi asteapta oaspetii intr-o atmosfera relaxanta.

Etajele 2, 3, 4 cu suprafete utile de 700 mp fiecare, gazduiesc 41 din camerele hotelului (2 camere single, 19 camere matrimoniale, 16 camere twin, 1 camera executive si 3 apartamente).

La etajul 5, cu o suprafata utila de 600 mp, se afla 8 camerele din care 7 executive si 1 apartament. Tot la acest etaj se gaseste si Fly Bar deschis pentru oaspetii hotelului cat si pentru cei din afara acestuia.

Corp 2 - 20 camere, Restaurant, Bar, Centru SPA Wellness, Centru de conferinte,

La parter, cu o suprafata utila de 500 mp, regasim o receptie, spatii comerciale, spatiu dinamic de

fitness (dotat cu aparatura de ultima generatie) si intrarea piscinei.

La etajele 1 si 2, cu suprafete utile de 450 mp fiecare, se afla Centrul SPA Beauty & Wellness. Acesta a adunat intr-un singur loc filosofia relaxarii, cele mai noi concepte despre sanatate inspirate din stilul de viata al popoarelor asiatice si nordice, totul intr-un décor luxuriant de 5 stele.

Etajele 3 si 4, cu suprafete utile de 430 mp fiecare, gazduiesc 20 de camera executive.

Centrul de conferinta de la etajul 5, cu o suprafata utila de 430 mp, va asigura suport logistic, servicii complete si facilitati pentru organizarea de conferinte, training-uri, lansari de produse sau întâlniri de afaceri. Acesta este dotat cu dispozitiv de control al temperaturii, beneficiind de lumina naturala.

Facilitati: sala de conferinta multifunctionala cu panouri amovibile, flipchart, ecran de proiectie si conexiune internet, videoproiector, retroproiector, laptop, imprimanta, LCD, echipament de sonorizare

La etajul 6, cu o suprafata de 400 mp, regasim Restaurantul Panorama care isi asteapta oaspetii intr-un cadru elegant si distins unde servirea mesei va fi un rasfat cu delicatese traditionale si internationale.

Tot la etajul 6 se afla si barul Sky cu o priveliste panoramica deosebita.

Organizarea si functionarea Hotelului PREMIER PALACE

În Hotel PREMIER PALACE funcționează următoarele departamente:

- de contabilitate, condus de directorul economic, având ca responsabilitate activitățile de casierie, facturare, controlul încasărilor, debitorii, furnizorii și trezoreria (verificarea finală a încasărilor hotelului), cuprinzând și resursele umane;
- de aprovizionare condus de șeful responsabil cu aprovizionarea, care transmite comenzi furnizorilor și gestioneaza stocurile. Serviciul de aprovizionare centralizează toate comenzile emise de către diferitele servicii ale hotelului, fiind singurul în măsură care poate să transmită comenzile furnizorilor;
- de front-office, activitățile sale specifice desfășurându-se la nivelul holului de intrare, condus de șeful de recepție care are în subordine ceilalți angajați ai acestui departament (recepționeer, lucrător rezervări, telefonistă, casier, facturier, bagajist și lucrătorii de noapte);
- de cazare, condus de directorul de cazare care are în subordine șeful de recepție, guvernanta generală și administratorul șef. Cazarea turiștilor în hotel se face la orice oră, în limita locurilor disponibile (în acest sens lucrătorii de la recepție trebuie să cunoască foarte bine starea permanentă a camerelor pentru evitarea surprizelor neplăcute) și în funcție de rezervările și contractele facute anterior și confirmate. Hotelul este dotat cu camere pentru handicapați și nefumători dotat cu cele mai moderne facilități, având următoarea structură: single, double, executive și apartamente.

- de alimentație, condus de directorul de alimentație care are în subordine șeful de restaurant, responsabilul cu banchetele și reuniunile și directorul executiv din departamentul de alimentație. Restaurantul PREMIER PALACE oferă într-o ambianță deosebită preparate culinare cu specific românesc, și internațional, iar cel trei baruri: Bar Lounge, Bar Fly și Bar Sky PREMIER PALACE oferă gustări calde și reci, precum și o gamă variată de băuturi și cocktailuri. Salonul restaurantului se încadrează Normelor aprobate prin Ord. M.T. NR.56/1995, și anume: 1,3m*m/loc la masă;
- de tratament și relaxare în cadrul Centrului Spa condus de un medic generalist împreună cu o echipă scolarizată la centre de renume din Italia vor oferi o gamă largă de pachete de întreținere și tratament tip Gerovital, talassoterapie, masaj de relaxare;
- de resurse umane, ale cărui atribuții sunt: angajarea, recrutarea, promovarea, pregătirea angajaților, remunerarea angajaților, analiza și evaluarea posturilor.
- tehnic, foarte util pentru buna funcționare a echipamentelor tehnice și electrocontractice, necesare pentru desfășurarea eficientă în hotel. Personalul acestui departament este format din electrocontractist, electrocontractician, mecanic, decorator, ei având un statut de colaboratori cu hotelul.
- alte servicii, folosite datorită faptului că majoritatea clienților acestui hotel sunt oameni de afaceri, iar premisele de bază ale unei afaceri de succes sau ale unei întâlniri de afaceri sau în interes de serviciu sunt aparatura performantă în domeniu și ambianța, astfel, serviciile oferite de Hotel PREMIER PALACE stau la dispoziția clienților în Business Center și Conference Center.

Obiectul de activitate al Hotelului PREMIER PALACE îl reprezintă practicarea turismului, fiind o unitate hoteliera care încearcă să se mențină pe piața și în fața concurenților și să-și perfecționeze prestația serviciilor pentru menținerea clienților cât și să-i atragă pe cei potențiali.

Oferta Hotelului PREMIER PALACE

Hotel PREMIER PALACE este o unitate hotelieră de 5*, amplasat în centrul comercial, din sud-vestul capitalei, are o activitate permanentă și este mereu disponibil clienților, oferind servicii de calitate bună și tarife pe măsură.

Structura serviciilor oferite de hotel este următoarea:

- camere dotate cu aer condiționat cu comanda individuală
- tv. color și sistem Pay-Tv;
- mini-bar;
- telefon cu facilități Voice Mail;
- sistem automat de trezire;
- internet LAN și Wireless în toate spațiile de cazare și spațiile comune
- mini-safe;
- Restaurantul PREMIER PALACE oferă preparate culinare cu specific românesc, internațional;

- Bar Lounge, Fly Bar si Sky Bar oferă cele mai variate băuturi;
- room-service la dispoziția clienților 24 de ore pe zi;
- fast check-out
- Business Center
- Conference center;
- computere, conectare internet, telex, fax, copiatoare, retroproiectoare, ecran Filip Chart, tv, video;
- centru spa cu piscina, saună, masaj, fitness, clinique si tratamente Gerovital
- ATM
- servicii medicale;
- angajații (în special cei care intră în contact cu clienții) vorbesc franceza, germana, engleza și italiana;
- parcare;
- Transfer gratuit aeroport-hotel si retur;
- Posibilitatea rezervarii on-line la restaurant, inclusiv a mesei favorite sau a menu-ului;

Ca softuri si sisteme de rezervare si gestiune se utilizeaza FIDELIO 8, Micros si Reservation Management and Relationship and Marketing.

Plata se poate prin modalitati diferite: cash, viament, cărți de credit cum ar fi: VISA, AMERICAN EXPRES, JCV, Master Card, Diners.

Hotel PREMIER PALACE are numeroși colaboratori, cu ajutorul cărora își oferă serviciile, aceștia fiind:

Tour-operatori / agentii de turism Romania

Denumire Tour operator/companie	tip colaborare
Accent travel	contract corporate
Apple Tour	contract agentie
Danco Pro	contract corporate
Family Travel	contract agentie
Galaxi Travel - division of S.C. EASTERN EUROPE SERVICES	contract corporate
GSA Club Med	contract corporate
Intertur Voyages	contract corporate
Leader Tour	contract corporate
My Sto - (sind Distrigaz, Enel, TV)	contract corporate
New Concept	contract corporate
Perfect Tour	contract corporate
TOTAL REISEN & JAGD	contract corporate
Travel House-Happy Tour	contract corporate
World Travel and Events	contract corporate
World Turism	contract corporate + grupuri

Magest Turism	contract corporate
Marshal Turism	contract corporate
Celendo Tours	contract corporate
Maran Turism	contract corporate
Celendo Tours	contract corporate
Tea Tours	contract corporate
Platinum	contract corporate
Visa Travel	contract corporate
Visit Romania	contract corporate
Apsa Travel	contract corporate
GTS International	contract corporate
Mystral Voyages	contract corporate
ONT Carpati	contract corporate
Maxim Travel	contract corporate
Promo Turism	contract corporate

Tour-operatori / agentii de turism extern

Denumire Tour operator /companie	tip colaborare
Jivie Kluchi	TO Rusia (corporate + grupuri)
Sun Paradise	TO Ucraina (grupuri + corporate)
UNLIMITED Ltd	corporate Bulgaria
Blue Line	repr ITS Germania
Danubius	Repr. TUI Germania sejururi-spa
Karpaten Turism	repr TUI Germania - circuite
Maxi Tours	Benelux, reprezentant Blue Air
Latina	Franta

Politica departamentului de marketing pune accent foarte mare pe marketingul on-line, respective site-ul propriu cat si sisteme de rezervari on-line consacrate pe piata mondiala:

Hotel Beds	contract TO on-line
Expedia	contract TO on-line
Kayak	contract TO on-line
Booking.com	contract TO on-line
Getaroom	contract TO on-line
Hotels.com	contract TO on-line
Eurobookings	contract TO on-line
Hotel planner	contract TO on-line
Orangesmile	contract TO on-line
Directwithhotels	contract TO on-line
HRS	contract TO on-line
Hoteltravel.com	contract TO on-line
Hotel.de	contract TO on-line

Agoda	contract TO on-line
Zip set go	contract TO on-line
Fast booking	contract TO on-line
Minotel	contract TO on-line
Captain Go	contract TO on-line

Iar pe partea de corporate, partenerii sunt: Policolor, Lafarge, JTI, Mc Donald's, Caroli, Whiteland, Soft Consulting, FMCG Consulting, Masterhouse, BASF, Hewlet Packard, Heineken, Hochland, Dacia group, Clubul de Rugby Steaua, Nestle, Vodafone, Federatia Romana de Bridge, GMB Elecontractic, ANEVAR, Leo Burnett, Strabag, Michelin Romania, Alixavien, Wrigley, Bavaria Motors, Benetton, Deimler.

Tarifele practicate de Hotel PREMIER PALACE sunt:

PERIOADA: LOW SEASON - 01.01.2015-28.02.2015; 01.07.2015-31.08.2015;

15.11.2015-31.12.2015

HIGH SEASON - 01.03.2015-30.06.2015; 01.09.2015-14.11.2015

TARIFE CU MIC DEJUN SI TVA INCLUS										
EUR										
Tip camera	Tarif	Perioada								
		Apr	Mai	Iunie	Iulie	Aug	Sept	Oct	Nov	Dec
Single	Rack rate	121	171	171	148	148	227	227	192	192
	BAR	91	130	130	112	112	171	171	146	146
	Prepay and Save	134	190	190	164	164	251	251	213	213
	ON-LINE	75	106	106	92	92	141	141	120	120
	TO	75	106	106	92	92	141	141	120	120
	Corporate (+ baza la pachetele spa)	72	102	102	88	88	135	135	114	114
Dbl Std	rack rate	130	185	185	160	160	245	245	208	208
	BAR	114	162	162	140	140	214	214	182	182
	Prepay and Save	98	139	139	120	120	184	184	156	156
	ON-LINE	94	133	133	115	115	176	176	150	150
	TO	94	133	133	115	115	176	176	150	150
	Corporate (+ baza la pachetele spa)	72	106	106	106	106	143	143	143	143
Dbl Executive	rack rate	147	208	208	180	180	276	276	234	234
	BAR	137	194	194	168	168	257	257	218	218
	Prepay and Save	117	167	167	144	144	220	220	187	187
	ON-LINE	108	153	153	132	132	202	202	172	172
	TO	108	153	153	132	132	202	202	172	172
	Corporate (+ baza la pachetele spa)	118	168	168	145	145	222	222	189	189
Dbl deluxe	rack rate	176	250	250	216	216	331	331	281	281
	BAR	164	233	233	202	202	309	309	262	262
	Prepay and Save	141	200	200	173	173	265	265	225	225
	ON-LINE	129	184	184	159	159	243	243	206	206

	TO	129	184	184	159	159	243	243	206	206
	Corporate (+ baza la pachetele spa)	93	137	137	137	137	186	186	186	186
Apartament	rack rate	255	362	362	313	313	480	480	407	407
	BAR	238	338	338	292	292	448	448	380	380
	Prepay and Save	204	290	290	251	251	384	384	326	326
	ON-LINE	188	266	266	230	230	352	352	299	299
	TO	188	266	266	230	230	352	352	299	299
	Corporate (+ baza la pachetele spa)	172	244	244	211	211	322	322	274	274

Sistemul de tarificare este diferențiat în funcție de tipul camerei, perioada de timp pentru care este ocupată camera, gradul de ocupare al hotelului.

Totodata politica tarifara este diferentiata in functie de numarul de nopti solicitate, numarul e camere, marimea grupului.

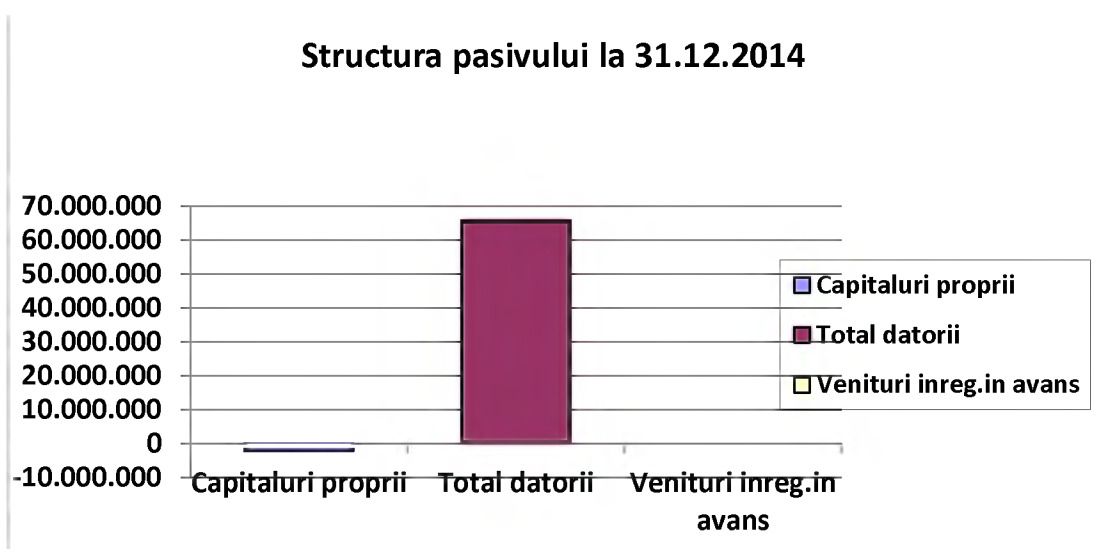
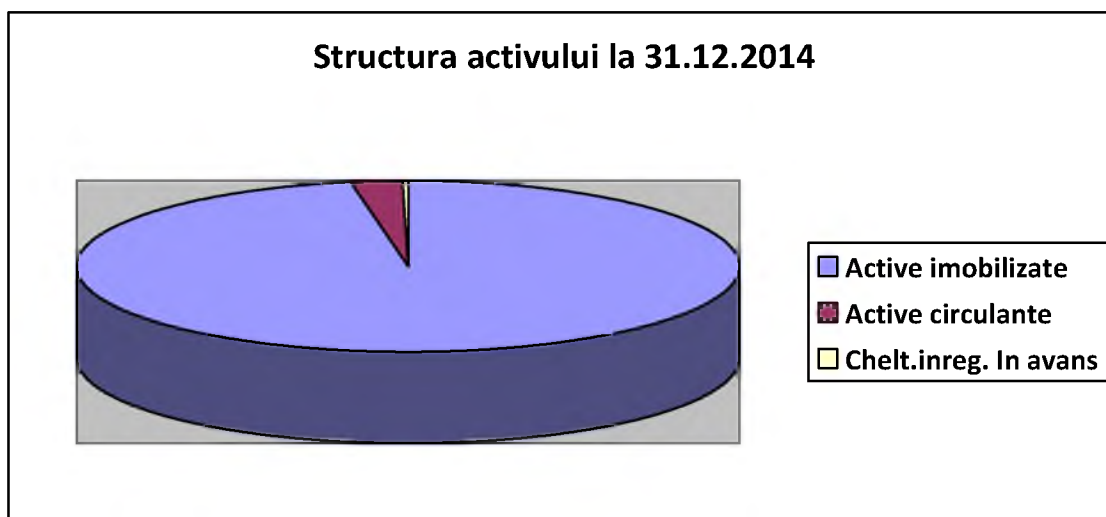
Ca segmente clientii vor fi din segmentul business (cazare si evenimente tip conferinte / congreso / training-uri / sales meeting, banqueting, party, expozitii, concerte, spectacole), evenimente private (banqueting, ceremonii private tip nunta / botez, party) cat si tratament si relaxare.

2.2 Prezentarea generala a companiei

La **31.12.2014**, conform balantei contabile aferente lunii decembrie 2014, debitoarea prezinta următoarea structură:

ACTIV	31.12.2014	%
Imobilizari necorporale	119,537	0.2%
Imobilizari corporale	59,292,570	93.3%
Imobilizari financiare	2,000	0.0%
ACTIVE IMOBILIZATE	59,414,107	93.5%
Stocuri	1,683,787	2.7%
Creante	2,186,173	3.4%
Inv. fin. termen scurt	-	
Disponibilitati banesti	161,409	0.3%
ACTIVE CIRCULANTE	4,031,369	6.3%
Chelt. Inreg.avans	89,936	0.1%
ACTIV TOTAL	63,535,412	100.0%

PASIV	31.12.2014	%
Capital social	39,443,854	62.1%
Rezerve din reevaluare	1,600	0.0%
Rezerve	-	0.0%
Rezultat reportat	(35,702,238)	-56.2%
Rezultat curent	(6,034,598)	-9.5%
CAPITALURI PROPRII	(2,291,382)	-3.6%
Datorii pe termen scurt	57,883,067	91.1%
Datorii pe termen lung	7,943,727	12.5%
TOTAL DATORII	65,826,794	103.6%
Venituri inreg.in avans		0.0%
PASIV TOTAL	63,535,412	100.0%



Evoluția activului debitoarei, in intervalul de timp 01.01.2012 – 31.12.2014, este prezentată mai jos pe principalele elemente componente:

ACTIV	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Imobilizari necorporale	149,789	206,769	119,537
Imobilizari corporale	64,954,723	63,350,258	59,292,570
Imobilizari financiare	2,000	2,000	2,000
ACTIVE IMOBILIZATE	65,106,512	63,559,027	59,414,107
Stocuri	4,464,046	2,219,647	1,683,787
Creante	6,949,829	2,966,091	2,186,173
Investitii financiare pe termen scurt	(863)	-	-

Disponibilitati banesti	28,065	169,091	161,409
ACTIVE CIRCULANTE	11,441,077	5,354,829	4,031,369
Cheltuieli inregistrate in avans	47,709	28,995	89,936
ACTIV TOTAL	76,595,298	68,942,851	63,535,412

În structura și evoluția **elementelor de active**, următoarele aspecte sunt mai relevante:

Imobilizările corporale : valoarea lor se mentine constanta pe toata perioada analizata.

Evoluția **imobilizarilor corporale** este afectata de inregistrarea ratelor de amortizare precum și de transferurile patrimoniale efectuate de societate.

Se remarca o scadere accentuata a valorilor **activelor circulante**, urmare a diminuarii stocurilor de marfuri și a creantelor de recuperat.

Evoluția pasivului debitoarei in intervalul de analiza 01.01.2012-31.12.2014 este prezentată mai jos pe principale elemente component:

PASIV	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Capital social	39,443,854	39,443,854	39,443,854
Rezerve din reevaluare	-	1,600	1,600
Rezerve	-	-	-
Rezultat reportat	(5,335,579)	(19,150,974)	(35,702,238)
Rezultat curent	(13,815,395)	(16,551,263)	(6,034,598)
Repartizarea profitului	-	-	-
CAPITALURI PROPRII	20,292,880	3,743,217	(2,291,382)
Datorii pe termen scurt	44,717,887	56,072,799	57,883,067
Datorii pe termen lung	11,535,004	9,126,835	7,943,727
TOTAL DATORII	56,252,891	65,199,634	65,826,794
Provizioane	49,527	-	-
Venituri in avans	-	-	-
PASIV TOTAL	76,595,298	68,942,851	63,535,412

In structura pasivului se remarcă in special valorile negative inregistrate de rezultatul curent in ultimii trei ani de activitate.

Se inregistreaza și o crestere a valorii datoriilor contractate de societate.

3.1 Analiza activelor

Este cunoscut faptul că **activele** reprezintă o sursă controlată de întreprindere, ca rezultat al unor evenimente trecute de la care se așteaptă beneficii economice viitoare. În funcție de natura lor, se împart în active imobilizate, active circulante și cheltuieli în avans.

3.1.1 Actiunile immobilizate

Imobilizările reprezintă o componentă importantă a activului patrimonial al oricărei societăți, acestea constituie baza materială și financiară necesară desfășurării activității, fiind formate din imobilizări necorporale, corporale și financiare. Privite structural, activele immobilizate ale debitoarei prezintă următoarea evoluție în perioada analizată:

Element	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Cheltuieli constituire	-	-	-
Concesiuni, brevete, licențe, mărci și alte imob.necorporale	149,789	206,769	119,537
Avansuri și imobilizări necorp. în curs de execuție	-	-	-
IMOBILIZARI NECORPORALE	149,789	206,769	119,537
Terenuri	11,249,425	11,243,225	11,243,225
Construcții	4,627,841	33,506,505	33,146,131
Instalații tehnice și mașini	2,418,075	7,912,506	6,224,078
Alte instalații, utilaje și mobilier	1,140,241	6,784,425	5,363,346
Avansuri și imob.corporale în curs de execuție	45,519,141	3,903,597	3,315,790
IMOBILIZARI CORPORALE	64,954,723	63,350,258	59,292,570
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	2,000	2,000	2,000
Imprumuturi acordate entităților afiliate	-	-	-
Alte imprumuturi	-	-	-
IMOBILIZARI FINANCIARE	2,000	2,000	2,000
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	65,106,512	63,559,027	59,414,107

Imobilizările necorporale sunt constituite din:

205 CONCESIUNI, BREVETE, ALTE DREPT.	Data intrare	Valoare intrare	Dura ta func.	Valoare moderniz.	Val. Neamort.	Durata ramasa	Amort. lunara	Amortizare inregistrata
MARCA RESTAURANT ZARAZA	01/05/2012	396.00	36	396.00	55.00	5	11.00	341.00
LIC.WINDOWS 2008 SERVER	01/08/2012	2,610.44	36	2,610.44	1,015.22	14	72.52	1,595.22
LIC.WINDOWS 2008 SERVER	01/08/2012	2,610.44	36	2,610.44	1,015.22	14	72.52	1,595.22
LIC.WINDOWS 2008 SERVER	01/08/2012	2,610.44	36	2,610.44	1,015.22	14	72.52	1,595.22
LICENTA WINDOWS SERVER STD 2008	01/05/2012	2,360.00	36	2,360.00	327.77	5	65.56	2,032.23
LIC.MICROS 3700(FISCAL)SERVER PT.1-4 STA	01/05/2012	3,720.78	36	3,720.78	516.77	5	103.36	3,204.01
LIC.MICROS 3700POS APPLICATION SOFTWARE	01/05/2012	2,687.23	36	2,687.23	373.22	5	74.65	2,314.01
LIC.MICROS 3700POS APPLICATION SOFTWARE	01/05/2012	2,687.23	36	2,687.23	373.22	5	74.65	2,314.01
LIC.MICROS 3700(FISCAL) SERVER PT.1-4 ST	01/08/2012	2,273.80	36	2,273.80	884.28	14	63.16	1,389.52

LIC.CLIENT RES3000 PM- PROGR.GEST.STOC.RE	01/05/2012	6,073.14	36	6,073.14	843.47	5	168.70	5,229.67
LIC.MICROS 3700 HTT(TERMIN.MOBILE SYMBOL	01/05/2012	1,198.92	36	1,198.92	166.52	5	33.31	1,032.40
LIC.MICROS 3700 HTT(TERMIN.MOBILE SYMBOL	01/05/2012	1,198.92	36	1,198.92	166.52	5	33.31	1,032.40
LICENTA MICROS 3700 POS APPLICATION SOFT	01/06/2012	2,687.23	36	2,687.23	447.87	6	74.64	2,239.36
LICENTA MICROS 3700 POS APPLICATION SOFT	01/06/2012	2,687.23	36	2,687.23	447.87	6	74.64	2,239.36
LIC.MICROS 3700 POS APPLICAT.SOFTWARE	01/08/2012	2,687.23	36	2,687.23	1,045.04	14	74.65	1,642.19
LIC.MICROS 3700 POS APPLICAT.SOFTWARE	01/08/2012	2,687.23	36	2,687.23	1,045.04	14	74.65	1,642.19
LIC.SQL SERVER EDITION 2008 32 BIT	01/08/2012	783.00	36	783.00	304.50	14	21.75	478.50
LIC.SQL SERVER EDITION 2008 32 BIT	01/08/2012	783.00	36	783.00	304.50	14	21.75	478.50
LIC.SQL SERVER EDITION 2008 32 BIT	01/08/2012	783.00	36	783.00	304.50	14	21.75	478.50
LIC.SQL SERVER EDITION 2008 32 BIT	01/08/2012	783.00	36	783.00	304.50	14	21.75	478.50
LIC.SQL SERVER EDITION 2008 32 BIT	01/08/2012	783.00	36	783.00	304.50	14	21.75	478.50
LIC.OFFICE STANDARD 2010	01/08/2012	1,900.00	36	1,900.00	738.86	14	52.78	1,161.14
LIC.OFFICE STANDARD 2010	01/08/2012	1,900.00	36	1,900.00	738.86	14	52.78	1,161.14
LIC.OFFICE STANDARD 2010	01/08/2012	1,900.00	36	1,900.00	738.86	14	52.78	1,161.14
LIC.OFFICE STANDARD 2010	01/08/2012	1,900.00	36	1,900.00	738.86	14	52.78	1,161.14
LICENTA WINDOWS SERVER 2003	01/06/2012	2,700.00	36	2,700.00	450.00	6	75.00	2,250.00
LICENTA WINDOWS 7 PROFESSIONAL 32-BIT	01/06/2012	1,642.00	36	1,642.00	273.69	6	45.61	1,368.31
LICENTA MICROS 3700(FISCAL) SERVER 1-4ST	01/07/2012	4,019.40	36	4,019.40	781.55	7	111.65	3,237.85
LICENTA MICROS 3700 POS APPLICATION SOFT	01/07/2012	2,902.90	36	2,902.90	564.44	7	80.64	2,338.46
LICENTA MICROS 3700 POS APPLICATION SOFT	01/07/2012	2,902.90	36	2,902.90	564.44	7	80.64	2,338.46
LICENTA CLIENT RES333 PM- PROGR.GEST.STOC	01/07/2012	6,560.55	36	6,560.55	1,275.64	7	182.24	5,284.91
LIC.INTERFATA FIDELIO V8 BMS	01/08/2012	5,070.26	36	5,070.26	1,971.78	14	140.84	3,098.48
LIC.FQC 04617 MICROSOFT WIN.7 PROFES.OEM	01/08/2012	800.00	36	800.00	311.16	14	22.23	488.84
LIC.FQC 04617 MICROSOFT WIN.7 PROFES.OEM	01/08/2012	800.00	36	800.00	311.16	14	22.23	488.84

LIC.FQC 04617 MICROSOFT WIN.7 PROFES.OEM	01/08/2012	800.00	36	800.00	311.16	14	22.23	488.84
LIC.FQC 04617 MICROSOFT WIN.7 PROFES.OEM	01/08/2012	800.00	36	800.00	311.16	14	22.23	488.84
LIC.INTERF.FIDELIO V8+MICROS 3700+ISIS	01/08/2012	2,929.49	36	2,929.49	1,139.26	14	81.38	1,790.23
LIC.INTERF.FIDELIO V8+MICROS 3700+ISIS	01/08/2012	2,929.49	36	2,929.49	1,139.26	14	81.38	1,790.23
LIC.FIDELIO V8 SMALL BUS.ED.PT.67 CAMERE	01/08/2012	11,079.66	36	11,079.66	4,308.72	14	307.77	6,770.94
LIC.INTERF.FIDELIO V8+ALTE SIST.(TEL+ACC	01/08/2012	2,968.36	36	2,968.36	1,154.38	14	82.46	1,813.98
LIC.INTERF.FIDELIO V8+ALTE SIST.(TEL+ACC	01/08/2012	2,968.36	36	2,968.36	1,154.38	14	82.46	1,813.98
LIC.INTERF.FIDELIO V8+ALTE SIST.(TEL+ACC	01/08/2012	2,968.36	36	2,968.36	1,154.38	14	82.46	1,813.98
LICENTA MICROS 3700(SERVER) PT.1-4 STATI	01/07/2012	3,720.78	36	3,720.78	723.48	7	103.36	2,997.30
LIC.MICROS 3700 POS APPLICATION SOFTWARE	01/06/2012	2,687.23	36	2,687.23	447.87	6	74.64	2,239.36
LIC.MICROS 3700 POS APPLICATION SOFTWARE	01/06/2012	2,687.23	36	2,687.23	447.87	6	74.64	2,239.36
LIC.MICROS 3700 POS APPLICATION SOFTWARE	01/06/2012	2,687.23	36	2,687.23	447.87	6	74.64	2,239.36
LIC.CLIENT RES3000 PM-PROGR.GEST.STOC.RE	01/06/2012	6,073.14	36	6,073.14	1,012.17	6	168.69	5,060.97
LIC.INTERFATA CU FIDELIO V8 SAE	01/08/2012	4,547.62	36	4,547.62	1,768.56	14	126.33	2,779.06
LIC.FIDELIO V8 SBE PT.29 CAM.	01/11/2012	5,236.24	36	5,236.24	2,036.34	14	145.45	3,199.90
LIC.INTERF.CU SIST.CONTR.+CENTR.TEL+POS	01/11/2012	4,198.02	36	4,198.02	1,632.62	14	116.62	2,565.40
LIC.MICROS 3700 POS APPLIC.SOFTWARE	01/11/2012	2,934.10	36	2,934.10	1,141.08	14	81.51	1,793.02
LIC.MICROS 3700 POS APPLIC.SOFTWARE	01/11/2012	2,934.10	36	2,934.10	1,141.08	14	81.51	1,793.02
LIC.MICROS MYFIDELIO HOMEPAGE	19/10/2012	3,479.96	36	3,479.96	1,353.32	14	96.67	2,126.64
LIC.FIDELIOV8 CONFER.&CATERING MANAG+SIS	19/10/2012	10,549.79	36	10,549.79	4,102.69	14	293.05	6,447.10

LIC.OEM MICROSOFT WINDOWS 7	12/11/2012	620.00	36	620.00	241.16	14	17.23	378.84
LIC.OEM MICROSOFT WINDOWS 7	12/11/2012	620.00	36	620.00	241.16	14	17.23	378.84
LIC WIN 7 PRO SP1 64BIT ENG FQC 04649-7B	28/02/2013	3,990.00	36	3,990.00	1,551.69	14	110.83	2,438.31
LIC WIN 7 PRO SP1 32BIT ENG FQC 04617-18	28/02/2013	10,260.00	36	10,260.00	3,990.00	14	285.00	6,270.00
LICENTA OFFICE PRO 2010 ENGLISH PKC- 39	09/04/2013	62,400.00	36	62,400.00	27,733.36	16	1,733.3 3	34,666.64
LICENTA BELLA VITA MODUL DE BAZA 10 CABI	09/04/2013	43,943.64	36	43,943.64	19,530.48	16	1,220.6 5	24,413.16
LICENTA VIGCARD 1 BUC	09/08/2013	13,650.00	36	13,650.00	7,583.30	20	379.16	6,066.70
LICENTA MICROSOFT WINDOWS PROF 7, SP1 32	20/01/2014	510.00	36	510.00	354.13	25	14.17	155.87
LICENTA MICROSOFT WINDOWS PROF 7, SP1 32	30/01/2014	600.00	36	600.00	416.63	25	16.67	183.37
ESET SMART SECURITY MULTIPACK V6 ,1 AN,4	30/01/2014	3,600.00	36	3,600.00	2,500.00	25	100.00	1,100.00
LICENTA MICROSOFT WINDOWS PROF 7, SP1 64	27/03/2014	1,100.00	36	1,100.00	824.98	27	30.56	275.02
LICENTA MICROSOFT SERVER 2008 STANDARD R	31/10/2014	2,900.00	36	2,900.00	2,738.88	34	80.56	161.12
MICROSOFT WINDOWS PROFESSIONAL 7 SP 1 64	04/11/2014	600.00	36	600.00	583.33	35	16.67	16.67
ESET SMART SECURITY MULTIPACK V6 1, AN,	30/12/2014	3,600.00	12	3,600.00	3,600.00	12	0.00	0.00
		307,662.07		307,662.07	119,536.80			188,125.27

Imobilizari corporale

In cadrul imobilizarilor corporale se regasesc urmatoarele active:

- **Teren B-dul Ghencea nr.134 , sector 6, Bucuresti - 65,02 m.p.** – intabulat in Cartea Funciara nr. 207473 a localitatii Bucuresti sector 6 si are numar cadastral 207473 (numar cadastral vechi 4709/14).

Imobilul a fost obtinut prin contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **Danciu George**, la data de 23.05.2012.

- **Imobil situat in B-dul Ghencea nr.134 , sector 6, Bucuresti**, compus din:

- teren in suprafata de 2.873,64 m.p in exclusivitate si 502,27 m.p. in indiviziune si corpurile 22, 30, 31, 37, 38, 46 – in exclusivitate, cu o suprafata desfasurata de 1.278

m.p.; cota indiviza de 7.71 m.p. din camerele 101, 102, 103, 104,105 situate in corpul 90 – parter; cota indiviza de 71,84 m.p. din corpurile 17, 26, 40, 62, 72, 75, 76, 77, intabulat in Cartea Funciara nr. 84031 a localitatii Bucuresti sector 6, numar cadastral 4709/5.

Imobilul a fost obtinut prin contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **S.C. DANIELLI DESIGN S.R.L.**, la data de 26.08.2009.

- Imobil situat in B-dul Ghencea nr.134 , sector 6, Bucuresti, compus din:

- teren in suprafata de 993,20 m.p in indiviziune;
- corpul 90 - parter – in indiviziune cu camerele 101, 102, 103, 104, 105;
- corpurile 17, 26, 40, 62, 72, 75, 76, 77;
- corpul 90 – parter camerele 120-132, etaj 1 tot nivelul de deasupra etajului 2 in exclusivitate.

Imobilul este intabulat in Cartea Funciara nr. 28116 a localitatii Bucuresti sector 6, numar cadastral 4709/10.

Imobilul este obtinut prin contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **S.C. SIMPEX S.A.**, la data de 09.09.2009.

- Imobil situat in B-dul Ghencea nr.134 , sector 6, Bucuresti, , compus din :

- teren in suprafata totala de 37.66 m.p. in indiviziune si corpul 90 – etaj 1 – exclusivitatea camera showroom = 50,46 m.p., cu o suprafata utila de 50,46 m.p. si o suprafata totala de 50,46 m.p. – intabulat in Cartea Funciara nr.86441 a localitatii Bucuresti sector 6 si are numar cadastral 4709/11/3/1/2.
- teren in suprafata totala de 37.66 m.p. in indiviziune si corpul 90 – etaj 2 - exclusivitatea camera showroom = 50,46 m.p., cu o suprafata utila de 50,46 m.p. si o suprafata totala de 50,46 m.p. - intabulat in Cartea Funciara nr.86037 a localitatii Bucuresti sector 6 si are numar cadastral 4709/11/4/2.
- teren in suprafata totala de 35,86 m.p. in indiviziune si corpul 90 – etaj 3 - exclusivitatea spatiu depozitare = 50,46 m.p., cu o suprafata utila de 50,46 m.p. si o suprafata totala de 50,46 m.p. - intabulat in Cartea Funciara nr.86074 a localitatii Bucuresti sector 6 si are numar cadastral 4709/11/5/2.

Imobilul a fost obtinut contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **S.C. DANIELLI DESIGN S.R.L.**, la data de 19.01.2010.

- Imobil situat in B-dul Ghencea nr.134 , sector 6, Bucuresti, , compus din :

- Teren in suprafata de 165,59 m.p. si constructiile C49 – Rezervor in suprafata construita la sol de 152 m.p. si C50 – statie pompe in suprafata construita la sol de 13,59 m.p. avand o suprafata construita totala de 165,59 m.p. - intabulat in Cartea Funciara nr.93455 a localitatii Bucuresti sector 6 si are numar cadastral 4709/8/1.

Imobilul a fost obtinut contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **S.C. NETCO S.R.L.**

- Imobil situat in B-dul Ghencea nr.134 , sector 6, Bucuresti , , compus din :

- Teren in suprafata de 61,59 m.p. - in indiviziune, intabulat in Cartea Funciara nr. 216280 a localitatii Bucuresti sector 6 si numar cadastral 216280 (numar cadastral vechi 4709/8/1).

Imobilul a fost obtinut contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **S.C. NETCO S.R.L** la data de 09.02.2012.

- Imobil situat in B-dul Ghencea nr.134 , sector 6, Bucuresti , , compus din :

- Teren in suprafata de 71,64 m.p. - in indiviziune, intabulat in Cartea Funciara nr. 204620 a localitatii Bucuresti sector 6 si numar cadastral 204620 (numar cadastral vechi 4709/9).

Imobilul a fost obtinut contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **RIZEA DANIELA** la data de 20.01.2012.

- Imobil situat in B-dul Ghencea nr.134 , sector 6, Bucuresti , , compus din :

- Teren in suprafata de 216 m.p. - in indiviziune. - intabulat in Cartea Funciara nr. 201071 a localitatii Bucuresti sector 6 si numar cadastral 201071 (numar cadastral vechi 4709/13/2).

Imobilul a fost obtinut contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **S.C. TOP BIROTICA SRL** la data de 29.02.2012.

- Imobil situat in B-dul Ghencea nr.134 , sector 6, Bucuresti, compus din:

- teren in suprafata de 22,29 m.p din care suprafata de 16 m.p. in exclusivitate si suprafata de 6,29 m.p. in indiviziune.
- constructia in suprafata desfasurata de 17 m.p. formata din corpul 59 – in exclusivitate, in suprafata desfasurata de 16 m.p., corpul 90 – in indiviziune.

Imobilul este intabulat in Cartea Funciara nr. 24107 a localitatii Bucuresti sector 6, numar cadastral 4709/2.

Imobilul este obtinut prin contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **S.C. ELITE CENTER S.R.L.**, la data de 26.05.2010.

- Imobil situat in B-dul Ghencea nr.134 , sector 6, Bucuresti , , compus din :

- Teren 275,40 m.p. in indiviziune, intabulat in Cartea Funciara nr. 204619 a localitatii Bucuresti sector 6 si are numar cadastral 204619 (numar cadastral vechi 4709/7).

Imobilul a fost obtinut contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **S.C. LIMAROM 2000 S.R.L.** la data de 23 ianuarie 2012.

- - Teren **B-dul Ghencea nr.134 , sector 6, Bucuresti – 682,74 m.p.** – intabulat in Cartea Funciara nr. 223274 a localitatii Bucuresti sector 6, cu numar cadastral 4709/11/2/1.

Imobilul este obtinut prin contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **S.C. DANIELLI**

DESIGN S.R.L., la data de 20.01.2012.

- **Teren extravilan faneata in suprafata** de 40.770 m.p. situat in comuna Zagon, **jud.Covasna**, tarlaua112, parcela 830, cu numar cadastral 23251, intabulat in Cartea Funciara nr.23251 a localitatii Zagon si teren extravilan faneata in suprafata de 160.100 m.p. situat in comuna Zagon, jud.Covasna, tarlaua112, parcela 834/2, cu numar cadastral 23233, intabulat in Cartea Funciara nr.23233 a localitatii Zagon - obtinut prin contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **LASLO TRAIAN**, la data de 23.03.2012.

- **Imobil situat in Neptun, jud.Constanta**, compus din teren intravilan in suprafata de 7.399,61 m.p. si constructia Hotel Ovidiu, in suprafata construita la sol de 894,26 m.p. cu numar cadastral 34, intabulat in Cartea Funciara nr.1645, a localitatii Mangalia, jud.Constanta si Imobil situat in Neptun, jud.Constanta, compus din teren intravilan in suprafata de 245,54 m.p. si constructia Punct Termic, in suprafata construita la sol de 55 m.p. cu numar cadastral124 cod 5, intabulat in Cartea Funciara nr.19758, a localitatii Mangalia, jud.Constanta - obtinut prin contractul de vanzare-cumparare incheiat cu **S.C. COCOR TURISM S.A**, la data de 22.12.2010.

- **Cladire Restaurant Odeon - Splaiul Unirii 162, sector 4, Bucuresti** – face parte din imobilul “Cladire Contabilitate Laborator”, cladire construita din caramida, numar inventar 1068, suprafata utila 359,61 m.p. – obtinuta prin contractul de vanzare-cumparare nr.99/12.05.2010, de la S.C. P.C. SPLAI S.A.

- Terenul aflat sub imobil cat si terenul aferent imobilului, a fost trecut in folosinta cumparatorului

- **Cladire Garden Club – Terasa Berarilor - Splaiul Unirii nr.225, sector 3, Bucuresti**

Valoarea constructiilor, a instalatiilor, a masinilor, a utilajelor si a mobilierului s-a diminuat atat ca urmare a inregistrarii in contabilitate a ratelor de amortizare cat si ca urmare a transferurilor patrimoniale efectuate de societate, astfel:

- Conform contractului de vanzare cumparare incheiat in data de 27.10.2014, Premier Palace SRL a transmis catre societatea IMOB LUX CONSTRUCT SRL, dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren extravilan in suprafata de 3.295 m.p si constructie “Pensiune Agroturistica”, avand regim de inaltime P+1+M, avand o suprafata construita la sol de 305 m.p, cu o suprafata utila de 657,82 m.p. si o suprafata desfasurata de 770,23 m.p., situate in sat Lepsa, comuna Tulnici, jud. Vrancea.
- Pretul total al vanzarii a fost de 2.354.488 lei, urmand a se achita suma de 2.084.012 lei prin virament bancar, suma de 270.476 lei compensandu-se cf ctr.de vanzare autentificat sub.nr.248/07.02.2014, prin care a fost constituita ipoteca in favoarea IMOB CONSTRUCT LUX, pentru diferenta de 270.476 lei.

Analiza grupelor de active imobilizate.

Rata activelor imobilizate

Rata activelor imobilizate reprezintă ponderea elementelor patrimoniale utilizate permanent, reflectând și gradul de investire a capitalului în firmă.

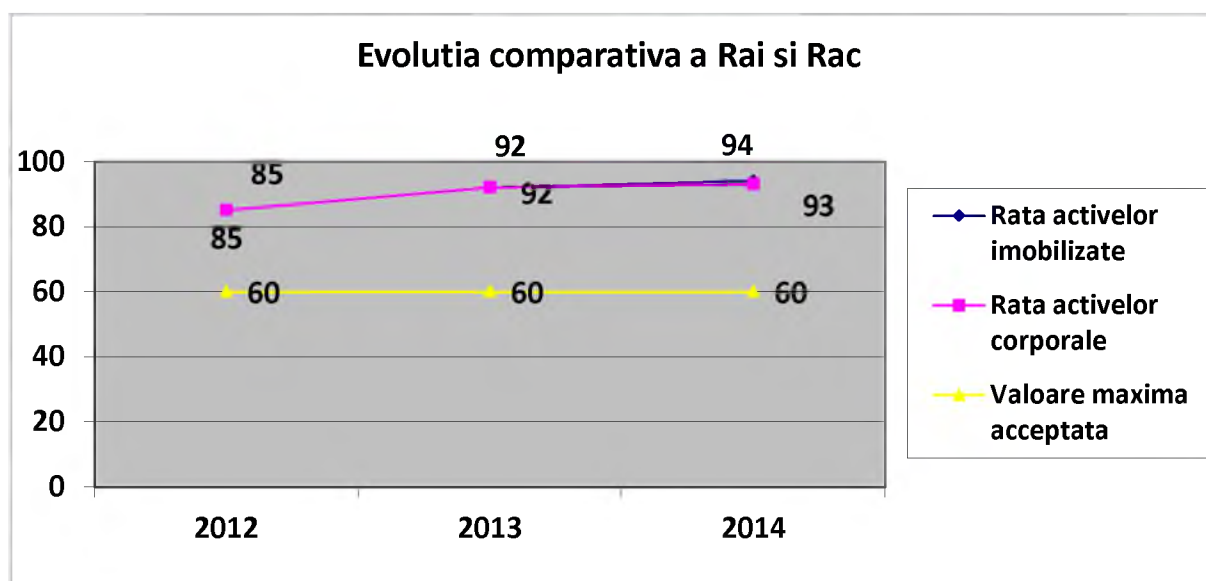
$$Rai = (\text{Active imobilizate} / \text{Active totale}) * 100$$

Rata imobilizărilor corporale

Rata imobilizărilor corporale arată ponderea valorii activelor corporale în total imobilizări. Indicatorul reflectă și ponderea investițiilor materiale în total investiții.

$$Ric = (\text{Imobilizari corporale} / \text{Active totale}) * 100$$

Denumire	2012	2013	2014
Rata activelor imobilizate	85%	92%	94%
Valoare maxim acceptata	60%	60%	60%
Rata activelor corporale	85%	92%	93%
Valoare maxim acceptata	66%	66%	66%



Deoarece în componenta activelor imobilizate, ponderea cea mai mare este data de imobilizările corporale, Rata activelor imobilizate este relativ egală cu rata activelor corporale.

Atat rata activelor imobilizate cât și rata activelor corporale se situează peste nivelul maxim acceptat de 60%, respectiv 66%.

Această situație se datorează ponderii mari a activului imobilizat, respectiv a imobilizărilor corporale în total activ, ceea ce înseamnă că investițiile firmei sunt foarte mari, iar activul circulant nu este foarte bine reprezentat.

3.1.2 Activele circulante

Activele circulante reprezintă a doua componentă importantă în structura activului bilanțier iar prin natura lor pot însemna calea cea mai scurtă spre obținerea unor lichidități pe termen scurt. Din punct de vedere structural, activele circulante sunt constituite din:

- stocuri;
- creanțe;
- investiții pe termen scurt;
- disponibilități bănești.

Evoluția stocurilor în perioada analizată, se prezintă astfel:

Element	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Materii prime, mat.consumab,ob.inv.	3,267,940	1,219,486	806,187
Productie in curs de executie		-	-
Produce finite si marfuri	251,171	335,647	184,170
Avansuri pt.cumparari de stocuri	944,935	664,514	693,430
Stocuri - Total	4,464,046	2,219,647	1,683,787

Ponderea stocurilor în totalul activelor circulante înregistrează o ușoară creștere pe parcursul perioadei analizate (de la 39% în 2012 la 41.8% în 2014). Creșterea stocurilor este nejustificată atunci când duce la formarea de stocuri fără mișcare sau cu mișcare lentă.

În vederea realizării unei analize economice cât mai exacte, luăm în calcul două rate de echilibru financiar:

Rata de finanțare a stocurilor = Fondul de rulment / Stocuri

Rata de finanțare a activelor circulante = Fondul de rulment / Active Circulante

Indicator	2012	2013	2014
Rata de finanțare a stocurilor	(0.1)	(0.3)	(12.8)
Rata de finanțare a activelor circulante	(0.1)	(0.1)	(3.7)

În toată perioada analizată, Rfs atinge valori negative

Rfac ne indică faptul că activele circulante nu sunt finanțate din surse stabile de finanțare, ele acoperindu-se din resurse ciclice de exploatare (pasive curente, respectiv obligații curente ale firmei).

Evoluția creanțelor în perioada analizată, se prezintă astfel:

Element	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Furnizori debitori	503,403	334,819	337,384
Cienti	845,906	1,037,279	1,169,643
Cienti - facturi de intocmit	-	82,042	189,961
Debitori diversi	584,980	241,718	65,922
Sume de incasat de la ent.afiliate	-	-	-
TVA de recuperat	1,033,940	940,211	265,955
TVA neexigibila	-	297,094	137,848
Alte creante	3,981,600	32,928	19,460
Creante - Total	6,949,829	2,966,091	2,186,173

Rata creanțelor arata creanțele pe care le are firma in total active circulante. Aceasta rata reflecta politica de credit commercial pe care o are firma si este influentata de domeniul de activitate si termenele de plata practicate.

$$Rc = (\text{Creante}/\text{Active circulante}) * 100$$

Specificatie	2012	2013	2014
Rata creanțelor	61%	55%	54%

In 2014 fata de 2012, rata creanțelor inregistreaza o scadere ca urmare a cresterii mai rapide a activelor circulante raportat la masa creanțelor.

Dupa cum se observa, ponderea cea mai mare in totalul creanțelor este data de valoarea conturilor de “**clienti**” reflectata in tabelul de mai sus la pozitiile “**Clienti**” si “**Clienti-facturi de intocmit**”. Valoarea acestora a crescut usor de la un an la altul.

Valoarea ridicata a creanțelor influenteaza nefavorabil gradul de lichiditate a companiei, cu efecte negative asupra intregii activitati desfasurate de aceasta.

Disponibilitățile bănești.

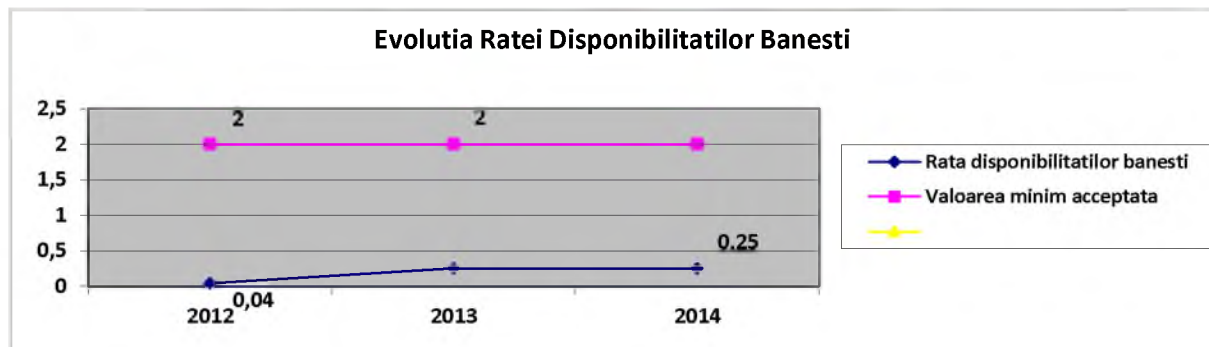
Element	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Casa in lei	22,425	47,609	66,079
Casa in valuta	-	6,512	9,894
Disponibilitati la banci in lei	5,481	90,990	75,059
Disponibilitati la banci in valuta	159	23,980	10,377
Disponibilitati banesti - total	28,065	169,091	161,409

Rata disponibilităților banesti arată ponderea activelor cele mai lichide în total active, adică gradul de lichiditate imediată a activelor curente. Nivelul considerat normal este 2%. Formula utilizată pentru calcul este următoarea:

$$\text{Rdp} = (\text{Disponibilitati} / \text{Active totale}) * 100$$

Specificatie	2012	2013	2014
Rata disponibilitatilor	0.04%	0.25%	0.25%
Valoare minim acceptata	2%	2%	2%

Disponibilitățile banesti sunt sub limita admisa pe toata perioada analizata.



3.2 Analiza structurii pasivului

Pasivul bilanțului reflectă din punct de vedere financiar sursele de proveniență și gradul de exigibilitate al capitalurilor proprii și împrumutate.

3.2.1 Capitalurile proprii

Capitalurile proprii pun în evidență modalitatea de asigurare a întreprinderii cu diferite categorii de resurse pe termen nelimitat, fiind reprezentate de *capitalul social* al firmei, *rezerve constituite*, *rezultatul reportat* și *rezultatul exercițiului*.

PASIV	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Capital social	39,443,854	39,443,854	39,443,854
Rezerve din reevaluare	-	1,600	1,600
Rezerve	-	-	-
Rezultat reportat	(5,335,579)	(19,150,974)	(35,702,238)
Rezultat curent	(13,815,395)	(16,551,263)	(6,034,598)
Repartizarea profitului	-	-	-
CAPITALURI PROPRII	20,292,880	3,743,217	(2,291,382)

Capitalul social

PREMIER PALACE SRL este persoana juridica si functioneaza in conformitate cu dispozitiile legii nr.31/1990 si ale actului constitutiv incheiat la data de 07.11.1991.

Capitalul social al societatii este fixat la suma de 39.443.854 RON, respectiv 2000 parti sociale, fiecare avand o valoare nominala de 19.721,927 RON.

Asociatii societatii sunt persoane juridice si fizice, dupa cum urmeaza:

1. KRINADA LIMITED , cu sediul in Cipru, Afroditis 25, Biroul 204 PC 1060 NICOSIA, etaj 2, act de infiintare nr.HE277262 din data de 19.11.2010
 - Aport la capitalul social 39.049.415,46 RON, parti sociale 1980, cota de participare la beneficii si pierderi 99% / 99%.
2. ANGHEL ELENA LILIANA, cetatean roman nascut la data de 02.09.1968, in municipiul Bucuresti, Romania, cu domiciliul in Aleea Callatis nr.3, bl.A14, scara A, etaj 3, ap.10, sector 6, Bucuresti.
 - Aport la capitalul social 394.438,54 RON, parti sociale 20, cota de participare la beneficii si pierderi : 1%/1%.

Capitalul social rămâne constant pe toată perioada analizată.

Capitalurile proprii sunt afectate în mod nefavorabil de rezultatul reportat in perioada analizata precum si de rezultatul curent.

3.2.2 Datoriile

Structura și evoluția datoriilor în perioada analizată, se prezintă astfel:

Descriere	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Credite bancare pe termen scurt	-	-	-
Credite bancare pe termen lung	11,535,004	9,126,835	7,943,727
Creditori diversi	3,459,086	11,584,161	10,390,991
Alte imprumuturi si datorii asimilate		83,791	72,891
Furnizori	5,838,646	5,358,159	4,136,095
Cienti creditor	43,777	67,823	1,096,704
TVA de plata	-	-	-
Personal-salarii datorate	98,897	149,924	164,850
Contributii salariale	112,461	87,264	160,630
Impozit salarii	26,542	20,431	57,486
Impozit profit	-	-	-
Alte impozite si taxe	38,162	419,774	529,119
Sume datorate asociatilor	35,100,316	38,301,472	41,274,301
DARTORII - TOTAL	56,252,891	65,199,634	65,826,794

Situatia creditelor bancare ale societatii PREMIER PALACE SRL se prezinta dupa cum urmeaza:

Contractului de Credit nr. 58285 din data de 20.07.2012, incheiat cu Piraeus Bank Romania S.A.

- Termenii imprumutului: Tip facilitate – Piraeus Invest.
- Obiectul contractului: Finantarea (inclusiv TVA) achizitiei de utilaje, instalatii, tehnologii, echipamente, mobilier si alte finisaje necesare proiectului de investitii aferent complexului hotelier Center Wellness&SPA Hotel Premier Palace proprietatea imprumutatului.
- Suma facilitatii: **9.127.600 lei**
- Forma utilizarii : trageri din facilitate pe baza de documente justificative in forma si continut acceptabile bancii, im maxim 2 luni de la data semnarii contractului.
- Rambursare: la finele perioadei de gratie, facilitatea se va rambursa in rate lunare egale, platibile in ultima zi a fiecarei luni
- Data scadentie finale: **19.07.2018**
- Perioada de gratie: 12 luni de la data semnarii contractului
- Dobanda: rata dobanzii anuale este ROBOR la 3 luni plus o marja de 5 puncte procentuale pe an.

Situatia sumelor datorate asociatilor, conform inregistrarilor in contabilitatea debitoare, se prezinta dupa cum urmeaza:

- **KRINADA LTD a imprumutat societatea cu suma de 8.672.802,52 euro, c/val sumei de 38.872.368 lei**
- **Anghel Liliana a imprumutata societatea cu suma de 1.027.979 lei**

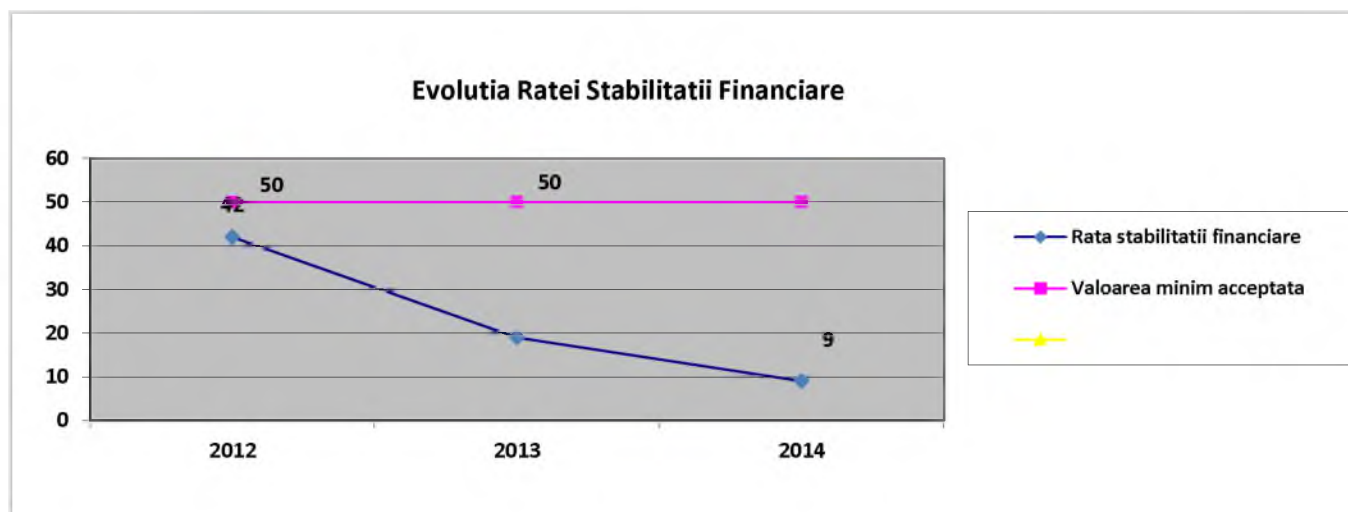
Potrivit dispozitiilor art. 105 din Legea nr. 85/2014, cu ocazia intocmirii tabelului preliminar de creante, toate creantele vor fi supuse procedurii de verificare, cu exceptia creantelor constatate prin hotarari judecatoresti executorii, precum si prin hotarari arbitrale executorii

3.2.3. Analiza stabilității financiare

Rata stabilității financiare reflectă măsura în care firma dispune de resurse financiare cu caracter permanent față de totalul pasivului. Aceste capitaluri permanente sunt formate din capital propriu și capital împrumutat cu durată mai mare de un an, motiv pentru care se mai numesc și surse stabile de finanțare. Preponderența capitalului financiar cu caracter permanent în resursele financiare conferă un grad de siguranță ridicat prin stabilitate în finanțare.

$$\text{Rsf} = (\text{capital permanent} / \text{pasive totale}) * 100$$

Specificatie	2012	2013	2014
Rata stabilitatii financiare	42%	19%	9%
Valoare minim acceptata	50%	50%	50%



Evoluția stabilității financiare

Rata stabilității financiare este sub pragul minim acceptabil pe toată perioada supusă analizei.

În 2014, pe fondul înregistrării de pierderi și acoperirii lor din capital, capitalul propriu înregistrează valori negative iar rata stabilității financiare este într-o continuă descreștere.

Scaderea pasivului total este dată de pierderea înregistrată de societate în fiecare an și influențează negativ solvabilitatea firmei.

Analiza autonomiei financiare

Analiza autonomiei financiare pune în evidență măsura în care sursele de finanțare aparțin proprietarului.

Rata autonomiei financiare globale

Rata autonomiei financiare globale reflectă ponderea surselor proprii în totalul surselor de finanțare. Ea se calculează în felul următor:

$$\text{Rafg} = (\text{capital propriu} / \text{pasiv total}) * 100$$

Specificatie	2012	2013	2014
Rata autonomiei financiare	26%	5%	-4%
Valoare minim acceptata	33%	33%	33%

Din punct de vedere al autonomiei financiare, această rată se situează sub nivelul minim de 33%, indicând o pondere ridicată a finanțării externe și majorând riscul financiar al companiei.

Situația e gravă pentru firmă, ea depinzând foarte mult de creditori, ceea ce presupune o presiune pentru plata datoriilor scadente.

Rata îndatorării globale

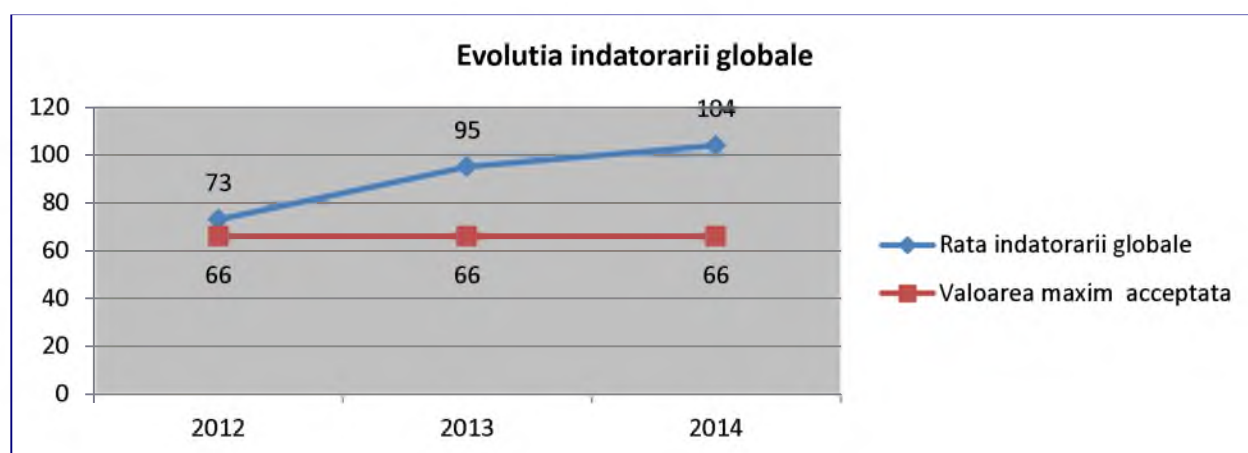
Rata îndatorării globale măsoară ponderea datoriilor totale în patrimoniul firmei. Arată în ce măsură sursele împrumutate și atrase participă la finanțarea activității.

$$\text{Rig} = (\text{Datorii totale} / \text{Pasiv total}) * 100$$

Specificatie	2012	2013	2014
Rata indatorarii globale	73%	95%	104%
Valoare maxim acceptata	66%	66%	66%

Pe întreaga perioadă se depășește nivelul maxim admis de 66%, datorită unei creșteri constante mai mari a datoriilor totale față de pasiv total. Valoarea ridicată a datoriilor este dată atât de valoarea ridicată a creditelor bancare cât și a sumelor datorate asociaților și creditorilor diverși.

Utilizarea neperformantă a capitalurilor atrase poate determina manifestarea riscului de insolvabilitate.



Indicatori de solvabilitate

$$\text{Rata solvabilitatii generale (Rsg)} = \text{Active totale} / \text{Datorii totale} * 100$$

Acest indicator măsoară securitatea de care se bucură firma față de bănci și față de creditorii. Se consideră o situație normală atunci când activele totale sunt de două ori mai mari decât datoriile totale.

Specificatie	2012	2013	2014
Rata solvabilitatii generale	136%	106%	97%

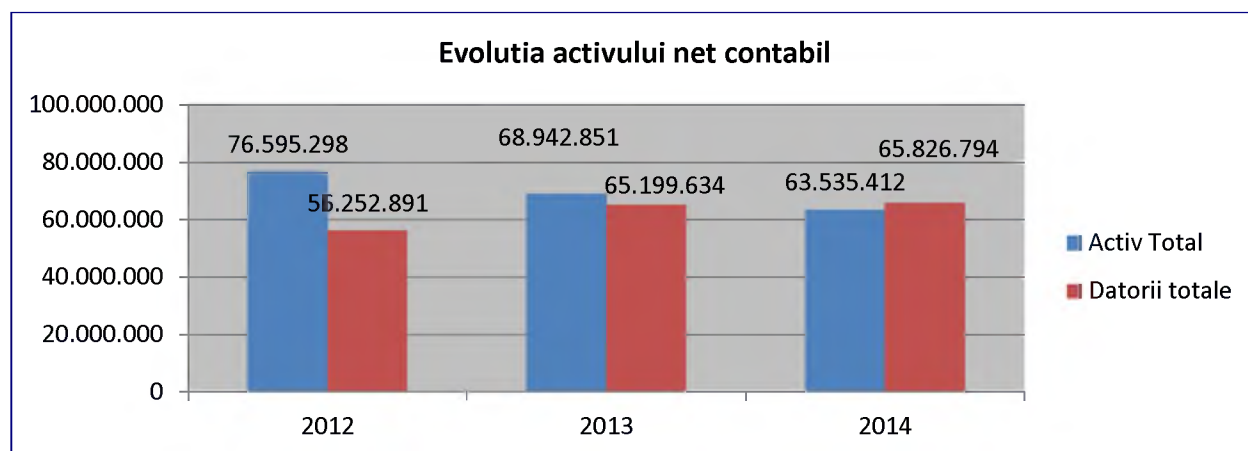
Așa cum se vede și în tabelul de mai sus, valoarea activelor ajunge în anul 2014 să fie mai mică decât valoarea datoriilor pe care le are societatea. Situația nu este una favorabilă pentru companie, ea prezentând un grad de insolvabilitate ridicat.

3.3 Activul net contabil

Activul net contabil reprezintă activul neangajat în datorii și se calculează ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor, oferind astfel indicii asupra solvabilității globale precum și asupra dimensiunilor capitalurilor proprii ale entității economice.

Activul net contabil și evoluția acestuia se prezintă astfel:

Indicator	2012	2013	2014
Total Activ	76,595,298	68,942,851	63,535,412
Total Datorii	56,252,891	65,199,634	65,826,794
Activ net contabil	20,342,407	3,743,217	(2,291,382)



3.4 Analiza echilibrului financiar

Echilibrul financiar, într-o optică generală, evocă ideea de armonie dintre diferitele elemente ale unui sistem, ceea ce în domeniul financiar reprezintă armonizarea resurselor cu nevoile. Acesta poate fi definit prin capacitatea întreprinderii de a-și asigura din încasările sale plata fără întrerupere a datoriilor curente generate de realizarea obiectului său de activitate sau de legislația fiscală, astfel încât entitatea să poată evita riscul de faliment.

Menținerea echilibrului financiar constituie condiția esențială a supraviețuirii întreprinderii iar aprecierea echilibrului financiar trebuie să țină seama de condițiile concrete ale apariției incapacității de plată. În acest sens, prezentăm în tabelul de mai jos indicatorii care reliefează conceptul mai sus definit:

Fondul de rulment reprezintă marja de siguranță a întreprinderii impusă de diferențele dintre sumele de încasat și sumele de plătit precum și de decalajul dintre termenul mediu de transformare a activelor circulante în lichidități și durata medie în care datoriile pe termen scurt

devin exigibile.

FR =Active circulante-Datorii pe termen scurt

In toata perioada analizata se evidențiază un fond de rulment negativ ca urmare a finanțării activității firmei pe seama datoriilor cu exigibilitate mai mică de un an în care se încadrează și o parte a împrumuturilor contractate de la furnizori, asociati, creditorii diversi.

Necesarul de fond de rulment se definește ca fiind partea din activele circulante ce trebuie finanțate în raport cu sursele temporare ciclice care se pot mobiliza.

Pentru analiza necesarului de Fond de Rulment, in practica s-a stabilit ca marimea sa considerata normala este cuprinsa intre 15-20% din Cifra de afaceri.

Indicator	2012	2013	2014
Fond de rulment	(33,229,101)	(50,688,975)	(53,761,762)
Necesar de fond de rulment	(33,257,166)	(50,858,066)	(53,923,171)
Trezorerie Neta	28,065	169,091	161,409

Indicator	2012	2013	2014
Necesarul de fond de rulment	(33,257,166)	(50,858,066)	(53,923,171)
15% din Cifra de afaceri - nive minim recomandat	356,759	865,805	1,031,803

Tabelul de mai sus pune in evidenta discrepanta care exista intre Necesarul de fond de rulment si valoarea considerata normala pentru buna desfasurare a activitatii companiei, in perioada 2012 -2014.

Perioada analizata pune în evidență un necesar de fond de rulment negativ, adică resursele temporare (datoriile cu exigibilitate mai mică de un an) aflate la dispoziția debitoare, sunt mult mai mari decât alocările temporare (stocuri de natura activelor circulante și creanțe cu termen de realizare mai mic de un an). Deficitul necesarului de fond de rulment privit în raport cu deficitul fondului de rulment, reflectă un dezechilibru financiar pronunțat.

Se constată apariția dificultăților din ce în ce mai accentuate legate de plata datoriilor scadente care nu pot fi acoperite cu lichiditățile existente. În acest caz, societatea nu dispune de nici o marjă de securitate pe termen scurt iar dezechilibrul financiar care persistă și se acutizează, conduce în final la apariția stării de insolvență.

Trezoreria netă, ca rezultat al comparării fondului de rulment cu nevoia de fond de rulment, este expresia concretă a fluxurilor monetare degajate de operațiile patrimoniale.

Valorile înregistrate de acest indicator sunt insuficiente pentru acoperirea necesarului de plăți scadente.

Din analiza echilibrului financiar se observa o acuta stare de dezechilibru, reflectata in lipsa de lichiditati pentru acoperirea datoriilor pe termen scurt.

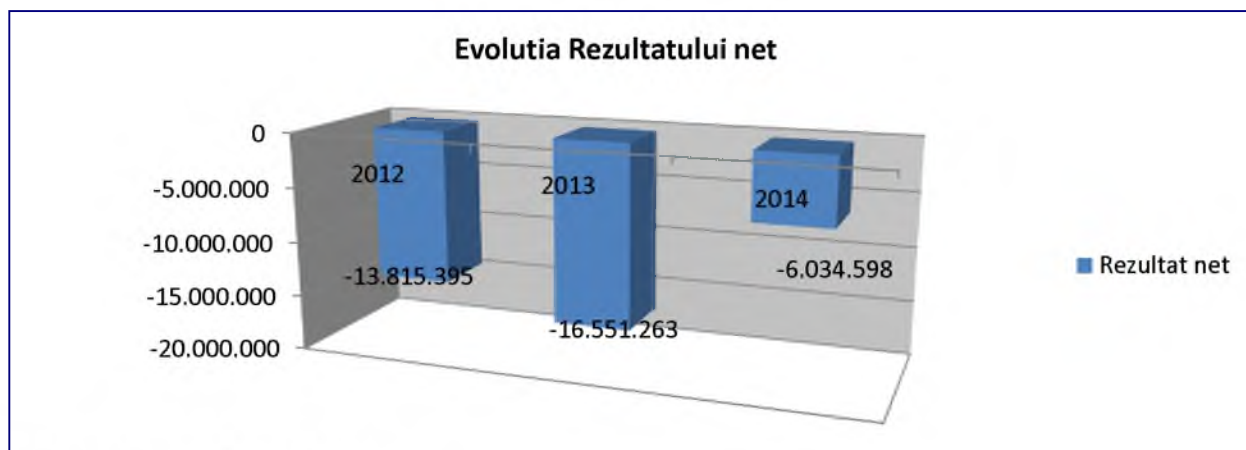
Aceasta situatie se datoreaza atat reducerii capitalurilor proprii ca urmare a acoperirii pierderilor cat si datorita cresterii datoriilor, cu consecinte asupra stabilitatii financiare, autonomiei si indatorarii firmei.

4. Analiza contului de profit și pierdere

Contul de profit și pierdere este un document contabil care oferă o imagine fidelă asupra performanței financiare, sintetizând într-o manieră explicită veniturile și cheltuielile dintr-o perioadă de gestiune și pe această bază prezintă modul de formare a rezultatelor economice. Așadar, contul de profit și pierdere este un document de sinteză contabilă prin care se regroupează fluxurile de exploatare, financiare și extraordinare ale unei întreprinderi. Cu ajutorul lui se explică modul de constituire a rezultatului exercițiului în diferite etape permițând desprinderea unor concluzii legate de nivelul performanțelor economice ale activității desfășurate de o entitate într-o perioadă de gestiune. Imaginea de ansamblu asupra contului de profit și pierdere în perioada analizată, se prezintă astfel:

Indicatori	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
I. Activitatea de exploatare			
Productia vanduta	237,379	2,062,927	4,003,728
Venituri din vanzarea marfurilor	2,141,016	3,709,104	2,874,958
Reduceri comerciale acordate	-	-	-
Cifra de afaceri neta	2,378,395	5,772,031	6,878,686
Prod.realiz.de unit.pt.scopuri proprii	6,543,480	91,313	-
Alte venituri de exploatare	5,335	104,190	3,235,213
A. VENITURI DIN EXPLOATARE TOTAL	8,927,210	5,967,534	10,113,899
Chelt. cu materii prime si mat.consumabile	3,641,650	642,902	648,242
Alte cheluieli materiale	766,278	4,221,661	371,817
Alte cheltuieli externe cu energie si apa	267,803	1,100,724	1,180,118
Cheltuieli privind marfurile	1,363,629	1,372,053	1,085,478
Reduceri comerciale primite	1,651	73,289	2,176
Cheltuieli cu personalul	1,326,504	2,940,458	3,373,332
Ajustari de valoare privind imobiliarile	4,526,185	3,912,092	4,255,643
Ajust. de valoare privind activele circulante	-	-	6,726
Alte cheltuieli de exploatare	7,919,883	6,385,036	4,081,571
Ajustari privind provizioanele	49,527	(49,527)	-
B. CHELTUIELI DE EXPLOATARE	19,859,808	20,452,110	15,000,751
C.REZULTAT DIN EXPLOATARE (A-B)	(10,932,598)	(14,484,576)	(4,886,852)
II. Activitatea financiara			
Venituri din dobanzi	13,404	1,403	451
Alte venituri financiare	2,905,521	2,004,004	1,192,262
D. VENITURI FINANCIARE TOTAL	2,918,925	2,005,407	1,192,713

Chelt.privind dobanzile	583,045	1,518,654	1,091,065
Alte chelt. Financiare	5,218,677	2,553,440	1,249,394
E. CHELTUIELI FINANCIARE TOTAL	5,801,722	4,072,094	2,340,459
F.REZULTAT FINANCIAR (D-E)	(2,882,797)	(2,066,687)	(1,147,746)
VENITURI TOTALE (A+D)	11,846,135	7,972,941	11,306,612
CHELTUIELI TOTALE (B+E)	25,661,530	24,524,204	17,341,210
G. REZULTAT BRUT (C+F)	(13,815,395)	(16,551,263)	(6,034,598)
H. IMPOZIT PROFIT			
I. REZULTAT NET	(13,815,395)	(16,551,263)	(6,034,598)



4.1.Activitatea de exploatare

Prezintă cea mai mare importanță în cadrul analizei pe baza contului de profit și pierdere, indiferent de specificul activității entității economice analizate. În analiză se iau în considerare veniturile din exploatarea activității și în contrapartidă, cheltuielile materiale și cele privind utilitățile, cheltuielile privind personalul (inclusiv taxele aferente), cheltuielile privind prestațiile externe, cheltuielile privind taxele și impozitele datorate, alte cheltuieli de exploatare.

Structura sintetică a veniturilor din exploatare exprimate în lei, se prezintă astfel:

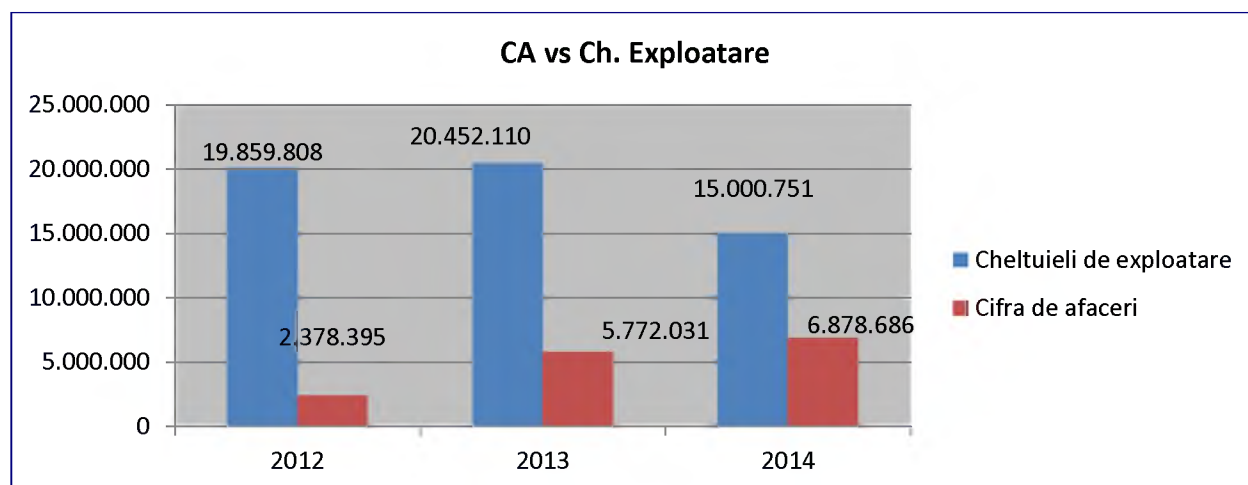
Indicatori	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
I. Activitatea de exploatare			
Productia vanduta	237,379	2,062,927	4,003,728
Venituri din vanzarea marfurilor	2,141,016	3,709,104	2,874,958
Reduceri comerciale acordate	-	-	-
Cifra de afaceri neta	2,378,395	5,772,031	6,878,686
Prod.realiz.de unit.pt.scopuri proprii	6,543,480	91,313	-
Alte venituri de exploatare	5,335	104,190	3,235,213
A. VENITURI DIN EXPLOATARE TOTAL	8,927,210	5,967,534	10,113,899
Chelt. cu materii prime si mat.consumabile	3,641,650	642,902	648,242
Alte cheluieli materiale	766,278	4,221,661	371,817
Alte cheltuieli externe cu energie si apa	267,803	1,100,724	1,180,118
Cheltuieli privind marfurile	1,363,629	1,372,053	1,085,478
Reduceri comerciale primite	1,651	73,289	2,176

Cheltuieli cu personalul	1,326,504	2,940,458	3,373,332
Ajustari de valoare privind imobiliarile	4,526,185	3,912,092	4,255,643
Ajust. de valoare privind activele circulante	-	-	6,726
Alte cheltuieli de exploatare	7,919,883	6,385,036	4,081,571
Ajustari privind provizioanele	49,527	(49,527)	-
B. CHELTUIELI DE EXPLOATARE	19,859,808	20,452,110	15,000,751
C.REZULTAT DIN EXPLOATARE (A-B)	(10,932,598)	(14,484,576)	(4,886,852)

Cifra de afaceri, ca indicator al dimensiunii afacerii este formată din venituri provenite din productia vanduta si vanzarea marfurilor.

Raportat la cifra de afaceri netă realizată, ponderea cheltuielilor de exploatare înregistrate în perioada analizată, se prezintă astfel:

Indicator	2012	2013	2014
Cheltuieli de exploatare	19,859,808	20,452,110	15,000,751
Cifra de afaceri	2,378,395	5,772,031	6,878,686



Societatea obtine venituri si contractele de inchiriere spatii:

1. **Contractul de inchiriere nr.180/23.06.2014**, incheiat intre Premier Palace SRL si Red Carpet Events SRL
 -Obiectul contractului : inchiriere spatiu Restaurant Odeon - situat in Splaiul Unirii nr.162, sector 4, Bucuresti
 - Durata contractului : 3 ani, pana la data de 01.09.2017, cu posibilitatea de prelungire
 - Valoare contract: 10.000 euro exclusiv TVA/luna
2. **Contractul de inchiriere nr.214/26.11.2014**, incheiat intre Premier Palace SRL si Impact Labour Solutions SRL
 -Obiectul contractului : inchiriere spatiu Garden Club – Terasa Berarilor - situat in

Splaiul Unirii nr.225, sector3, Bucuresti. Odata cu spatial mentionat se inchiriaza si toate bunurile mobile existente in imobil

- Durata contractului : 3 ani, pana la data de 30.09.2017, cu posibilitatea de prelungire

- Valoare contract: 01.12.2014 - 31.05.2015 - 2.000 euro exclusiv TVA/luna

01.06.2015 – 30.09.2015 - 5 .000 euro exclusiv TVA/luna

01.10.2015 – 30.04.2016 – 2.000 euro exclusive TVA/luna

01.05.2016 – 30.09.2016 – 5.000 euro exclusive TVA/luna

01.10.2016 – 30.04.2017 – 2.000 euro exclusive TVA/luna

01.05.2017 – 30.09.2017 – 5.000 euro exclusive TVA/luna

Cheltuielile cu personalul

Evolutia numarului mediu de angajati este reflectata in tabelul urmator:

	2012	2013	2014
Numar salariati	112	172	105

SC PREMIER PALACE SRL functioneaza in acest moment cu 110 angajati permanenti .

Fiecare angajat permanent este angajat cu contract de munca si are atasata la dosarul personal fisa postului.

Organigrama societatii cuprinde urmatoarele posturi:

Departamente	Numar persoane
Director Executiv	1 pers.
Director Adjunct	1 pers.
Marketing si Evenimente	2 pers.
Vanzari si Rezervari	2 pers.
Resurse Umane	1 pers.
Financiar Contabilitate	5 pers.
Receptie	5 pers.
F&B - Bucatarie	11 pers.
F&B – Restaurant si Baruri	19 pers.
Tehnic	10 pers.
Wellness	19 pers.
Housekeeping hotel	8 pers.
Housekeeping Wellness	14 pers.
Paza	12 pers.
TOTAL	110 pers.

4.2.Activitatea financiară

Activitatea financiară a debitoarei este reprezentată în principal de:

- veniturile și cheltuielile din dobânzi;
- venituri și cheltuieli din diferențe de curs valutar;

Structura cheltuielilor și veniturilor financiare în perioada analizată se prezintă astfel:

Indicatori	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
II. Activitatea financiara			
Venituri din dobânzi	13,404	1,403	451
Alte venituri financiare	2,905,521	2,004,004	1,192,262
D. VENITURI FINANCIARE TOTAL	2,918,925	2,005,407	1,192,713
Chelt.privind dobanzile	583,045	1,518,654	1,091,065
Alte chelt. Financiare	5,218,677	2,553,440	1,249,394
E. CHELTUIELI FINANCIARE TOTAL	5,801,722	4,072,094	2,340,459
F.REZULTAT FINANCIAR (D-E)	(2,882,797)	(2,066,687)	(1,147,746)

Cheltuielile și veniturile financiare sunt reprezentate de:

- diferențele de curs valutar rezultate în principal din reevaluarea disponibilităților și a datoriilor exprimate în alte monede decât cea națională;
- dobânzile provenite din împrumuturi bancare și nebankare și din derularea contractelor de leasing financiar.

4.3.Rezultatele exercițiilor financiare

Determinat de rezultatul din exploatare și de cel financiar, rezultatele nete ale exercițiilor financiare se prezintă sub formă de profit în toată perioada analizată.

5.Analiza riscului de faliment – Modelul Altman

Riscul de faliment reprezintă capacitatea firmei de a face față tuturor obligațiilor de plată angajate anterior și ajunse la scadență.

Modelul Altman cuprinde cinci variabile considerate a fi cele mai reprezentative substări financiare ale unei companii. Conform literaturii de specialitate, cu ajutorul acestui model se pot prevedea aproximativ 75% din falimentele unor firme cu aproximativ doi ani înainte de producerea acestora. Astfel, Modelul Altman presupune determinarea funcției scor, alcătuită pe baza a cinci rate ponderate după cum urmează:

$$Z = 3.3 * X1 + 1 * X2 + 0.6 * X3 + 1.4 * X4 + 1.25 * X5$$

În funcție de valorile funcției scor, societățile pot fi clasificate astfel:

- nivelul I: *firme solvabile* ($Z > 3$)
- nivelul II: *firme cu dificultăți financiare temporare* care pot fi remediate dacă se aplică

strategia adecvată situației ($1,8 < Z < 3$)

- nivelul III: *firme falimentare* ($Z < 1,8$)

X1 = profit brut (înainte platii impozitului si a dobanzilor) / total activ - semnifica rata de rentabilitate economica sau de eficienta a utilizarii activelor; raportul este de dorit sa fie cat mai mare

X2 = cifra de afaceri / total active – masoara randamentul activelor, indicator de eficienta economica a utilizarii acestora si exprima rotatia activului total in cifra de afaceri; cu cat activitatea este mai eficienta, cu atat vanzarile vor fi mai mari iar activele se vor reinnoi mai repede

X3 = capital propriu / datorii totale – exprima gradul de indatorare a companiei prin imprumuturile pe termen lung; rezultatul raportului se recomanda sa fie cat mai mare

X 4= profit reinvestit / total activ – masoara capacitatea interna de finantare a companiei; este recomandat ca valoarea raportului sa fie cat mai mare

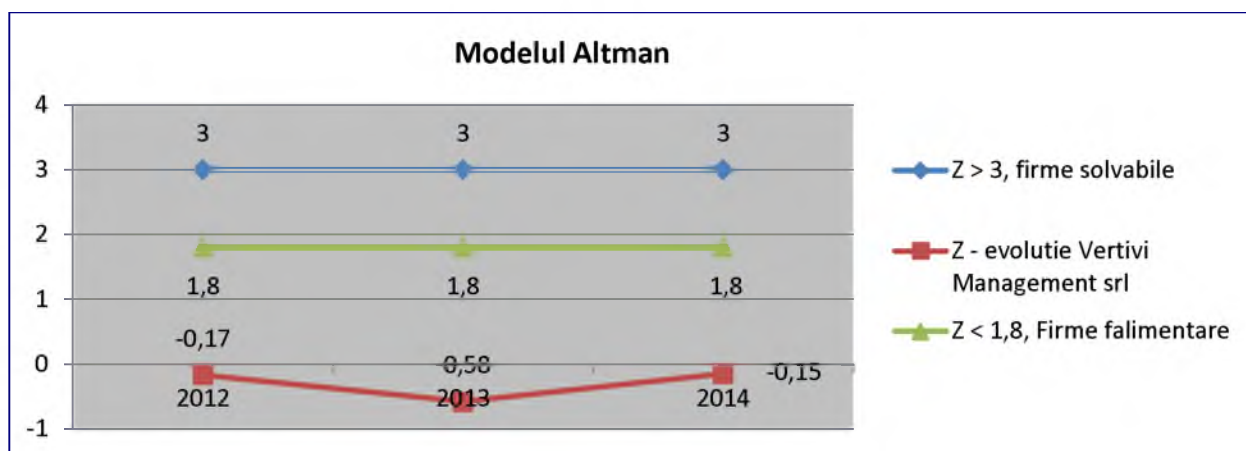
X5 = active circulante / total activ – indica o masura a flexibilitatii companiei.

Cu cat rezultatul acestui raport este mai mare, cu atat capitalul circulant este mai bine folosit; indica cat de eficient este utilizat capitalul circulant

În cazul debitoarei PREMIER PALACE SRL, situația se prezintă astfel:

Indicator	2012	2013	2014
Rata rentabilității totale (X1)	(0.180)	(0.240)	(0.0950)
Randamentul activului (X2)	0.031	0.084	0.1083
Capacitatea de îndatorare (X3)	0.361	0.057	(0.035)
Rata autofinanțării activelor totale (X4)	-	-	-
Flexibilitatea firmei (X5)	0.149	0.078	0.063
Z	(0.17)	(0.58)	(0.15)

În urma analizei valorilor funcțiilor scor obținute, ce se bazează în principal pe eficiența utilizării activului, rezultă faptul pe toata perioada analizata, inclusive in anul 2012, societatea a întâmpinat dificultăți financiare, indicând o stare evidentă de insolvență. (**Z<1.8**). În lipsa aplicării unei strategii adecvate în exercițiile financiare ulterioare care să conducă la ameliorarea indicatorilor economico-financiari și redresarea firmei, starea de insolvență se menține pe întreaga perioadă analizată iar în prezent se constată un risc ridicat de faliment (**Z<1.8, firme falimentare**).



6. Concluzii privind cauzele și împrejurările care au condus la insolvență

Până la data finalizării prezentului raport, administratorul judiciar a identificat următoarele cauze care au contribuit la starea de insolvență a debitoarei:

6.1 Efectele negative generale de criza financiara cu care s-a confruntat economia romaneasca incepand cu anul fiscal 2009 coroborat cu investitiile mari facute de catre societate in toate punctele de lucru si in special in cadrul Complexului hotelier Premier

Criza economică a generat scăderea drastică a puterii de cumpărare a consumatorilor.

Pe de alta parte au crescut costurile generate de achizițiile de materii prime, materiale, consumabile, marfuri, obiecte de inventar, energie, precum și cheltuielile generate de salariile personalului și contribuțiile aferente.

Complexul Premier Palace s-a dorit primul Complex de 5 stele, de tip Spa & Resort din Bucuresti. Ca urmare fireasca, investitiile facute au fost foarte mari, complexul punand la dispozitia clientilor sai o gama larga si variata de servicii de calitate cum ar fi: cazare, servicii de restauratie, spa, fitness, clinique, tratament sportiv cu piscina acoperita si un modern centru de business cu o sala multifunctionala de conferinte si evenimente, cu pereți mobili (pentru a mări sau micșora spațiul în funcție de situație) și echipată cu aparatură ultramodernă, cu instalație de tradus automată și cu grup sanitar propriu, și un restaurant ce deserveste atat clientii cazati cat si cei externi.

Construcția în care se află hotelul este realizată în maniera modernista și este finisată cu marmura, tratat cu bosaje, ancadramente, piastrii și fier forjat.

Finisajele interioare sunt alcătuite din:

- tapet și lambriuri pe pereți;
- plafoane false fonoabsorbante;
- pardoseli din mochetă în spațiile de cazare și în restaurante;
- pardoseli din marmură la parter și mezanin;

-placaje ceramice în grupurile sanitare.

Toate aceste investitii genereaza lunar costuri mari de amortizare, care influentaza nefavorabil situatia contului de profit si pierderi, respective rezultatul net al societatii.

6.2 Concurenta existenta pe piata de profil

Hotel Premier Palace are pe piata în care își desfășoară activitatea numeroși concurenți dintre care J.W. Marriott Hotel, Hilton, Radisson SAS, Grand Continental, Intercontinental, Pullman S.A., etc.

Toate hotelurile mai sus mentionate, fac parte din lanturi hoteliere internationale, cu traditie in industria hoteliera, care au patruns timpuriu pe piata romaneasca si au apucat in timp sa-si cladeasca o clientele fidela.

Apartenenta la grupuri internationale le faciliteaza accesul la canale de rezervare bine reprezentate, cu multiple conexiuni in intreaga lume.

Hotel Premier a trebuit sa-si faca loc pe aceasta piata concurentiala puternica, sa devina vizibil si cunoscut datorita serviciilor prestate.

Avand in vedere noutatea cu care vine acest complex pe piata bucuresteană fiind un hotel destinat în principal oamenilor de afaceri dar nu in ultimul rand si celor veniti la tratament si relaxare, amplasarea acestuia reprezintă o oportunitate în centrul economic, din sud-vestul Bucureștiului.

Concurând pe o piață foarte puternică, pentru Hotel PREMIER PALACE este vitală prestarea serviciilor la o calitate superioară și îmbunătățirea acestora pentru satisfacerea celor mai pretențioase cereri ale clienților.

6.3 Promovarea insuficienta

Actiunile promotionale desfasurate de-a lungul timpului nu au adus suficienta notorietate brandului reprezentat de Premier Palace & Spa.

Campaniile de promovare nu au fost suficient de agresive iar Spa-ul Hotelului, care este o veritabila baza de tratament, nu este suficient valorificat, pierzandu-se astfel resurse importante care ar putea contribui definitiv la cresterea cifrei de afaceri.

Spre deosebire de bunurile de consum, care sunt transportate la consumator, în turism consumatorul trebuie să se deplaseze la produs. Această diferență este foarte importantă și are implicații în tipul de distribuție, în care informația are un rol vital (deoarece consumatorii nu pot verifica produsul din punct de vedere fizic înainte de consum, fiind forțați să îl descopere prin

informații referitoare la el). De aceea, în momentul rezervării sau cumpărării produsului turistic, ofertanții dau informații asupra prețului, cantității (număr de locuri), orarul avioanelor, calitatea (categoria hotelului), condiții de cumpărare și proceduri de rezervare.

6.4 Grad de ocupare scazut

Cota de piata de care se bucura in prezent Premier Palace & Spa nu este suficienta si genereaza un grad de ocupare scazut.

Trebuie atrase noi segmente de clienti, pentru a putea fi valorificate la maxim toate facilitatile de care dispune Complexul.

Ca segmente clientii vor fi din segmentul business (cazare si evenimente tip conferinte / congreso / training-uri / sales meeting, banqueting, party, expozitii, concerte, spectacole), evenimente private (banqueting, ceremonii private tip nunta / botez, party) cat si tratament si relaxare.

Partea de “corporate” nu trebuie neglijata, ea reprezentand un segment important al clientele actuale.

Datorită faptului că Hotel PREMIER PALACE este considerat “*hotel business si relaxare*” segmentele de clienti carora se adreseaza prezinta avantaje cum ar fi: rezervari platite anticipat, sejururi mai lungi de cat media uzuala pentru Bucuresti a celor care achizitioneaza pachete de tratament si relaxare.

6.5 Veniturile insuficiente generate de activitatea curenta

Odata cu adancirea crizei economice, au inceput sa se inregistreze intrazieri la plata obligatiilor curente fata de stat si intarzieri la plata obligatiilor fata de furnizori. Dezechilibrul economic s-a reflectat puternic in activitatea societatii, cifra de afaceri si incasarile diminuandu-se considerabil.

In aceste conditii incasarile au detreminat un rezultat financiar insuficient pentru plata datoriilor contractate in vederea desfasurarii activitatii, detreminand o presiune majora din partea creditorilor asupra societatii.

Veniturile obtinute nu au reusit sa acopere atat cheltuielile provenite din activitatea de exploatare cat si cele din activitatea financiara.

Asadar, la aceasta data, societatea nu mai are capacitatea de a achita obligatiile scadente din incasarile curente.

Debitorul functioneaza in pierdere si foloseste ca resurse sume datorate platilor obligatiilor bugetare, furnizorilor sau altor categorii de creditori.

6.6 Instabilitatea financiara

Rata stabilității financiare este sub pragul minim acceptabil pe toata perioada supusa analizei . În 2014, pe fondul înregistrării de pierderi și acoperirii lor din capital, capitalul propriu inregistreaza valori negative iar rata stabilitatii financiare este intr-o continua descrestere.

Scaderea pasivului total este data de pierderea inregistrata de societate in fiecare an si influenteaza negativ solvabilitatea firmei.

6.7 Gradul mare de indatorare si utilizarea neperformanta a capitalurilor atrase

Pe întreaga perioadă analizată, Rata indatorarii globale depășește nivelul maxim admis de 66%, datorită unei creșteri constante mai mari a datoriilor totale față de pasiv total. Valoarea ridicată a datoriilor este dată atât de valoarea ridicată a creditelor bancare cat si a sumelor datorate asociatilor si creditorilor diversi.

Utilizarea neperformanta a capitalurilor atrase manifestarea riscului de insolvabilitate.

6.8 Cu toate imprumuturile realizate de la banci, societatea nu a mai reusit sa-si gestioneze activitatea astfel incat sa dezvolte o activitate generatoare de venituri.

Dobanzile, penalitatile de intarziere pentru nerambursarea la termen a imprumuturilor scadente si diferentele nefavorabile de curs valutar au dus la inregistrarea in contabilitate an de an a unei pierderi din activitatea financiara .

Din punct de vedere al autonomiei financiare, această rată se situează sub nivelul minim de 33%, indicand o pondere ridicata a finantarii externe si majorand riscul financiar al companiei.

Situația e gravă pentru firmă, ea depinzând foarte mult de creditori, ceea ce presupune o presiune pentru plata datoriilor scadente.

Toata perioada supusa analizei evidențiază un fond de rulment negativ ca urmare a finanțării lucrărilor de dezvoltare a proiectului pe seama datoriilor cu exigibilitate mai mică de un an în care se încadrează și o parte a împrumuturilor contractate de la furnizori, asociati, creditori diversi.

În aceasta perioada, activitatea debitoarei nu genereaza disponibilitati banesti , creste doar valoarea creantelor de recuperat.

7. Concluzii privind răspunderea persoanelor vinovate de cauzarea stării de insolvență

În ceea ce privește elementele care ar putea sta la baza angajării răspunderii organelor de conducere ale societății debitoare, menționăm că până la data prezentului raport, administratorul judiciar nu a identificat elemente care să fundamenteze o atare ipoteză.

Din analiza efectuată de către administratorul judiciar și din informațiile obținute până la data finalizării raportului, s-a constatat că apariția stării de insolvență s-a datorat în principal unor factori conjuncturali, în cauză nefiind până în prezent identificate elemente care să indice că ar fi îndeplinite condițiile prevăzute de dispozițiile art. 169 din Legea nr. 85/2014 privind angajarea răspunderii patrimoniale a organelor de conducere ale debitoarei.

În măsura în care în perioada imediat următoare vor interveni informații sau elemente noi care să ducă la schimbarea acestei concluzii, administratorul judiciar va acționa în consecință completând analiza de față sau formulând acțiunile în justiție care se impun.

8. Concluzii privind posibilitatea de reorganizare a societății debitoare

Având în vedere poziția pe piață pe care debitoarea încă o mai deține precum și necesitatea maximizării averii debitoarei în insolvență, în scopul satisfacerii creanțelor înscrise la masa credală dar fără să neglijăm totuși instabilitatea existentă în mediul de afaceri și a riscurilor legate de asigurarea lichidităților necesare pentru finanțarea activităților operaționale, considerăm că debitoarea are șanse de redresare.

În concluzie, administratorul judiciar consideră că, deși debitoarea PREMIER PALACE SRL S.R.L. se confruntă cu o situație financiară dificilă, aceasta poate fi supusă unui plan de reorganizare cu șanse de reușită, prin măsuri rapide și eficiente de restructurare a activității, măsuri aplicabile atât în perioada de observație cât și pe parcursul implementării planului de reorganizare a activității societății.

În considerarea tuturor aspectelor prezentate în acest raport și în temeiul art. 97 alin. 3 din Legea 85/2014 administratorul judiciar își manifestă intenția de a întocmi un plan de reorganizare a activității PREMIER PALACE S.R.L. sau de a participa alături de debitoare la întocmirea planului.

Euro Insol SPRL
Prin Practician Coordonator
Munteanu-Lazar Adrian

