

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
AL SOCIETATII
CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A.
AFERENT PRIMELOR NOUA LUNI ALE ANULUI 2019
(PERIOADA 01.01.2019 – 30.09.2019)**

Raport trimestrial in conformitate cu:	Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018
Data raportului:	12.11.2019
Denumirea societatii emitente:	CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A.
Sediul social:	Pta Republicii, nr. 18, Gura Humorului, Jud Suceava
Nr. tel./fax:	+40 230 207 000/ +40 230 207 001
Cod Unic de Inregistrare:	10376500
Numar de ordine in Registrul Comertului:	J33/718/1998
Capital social subscris si varsat:	16,733,960 lei
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare:	167,339,600 actiuni, cu o valoare nominala de 0.1 lei/actiune
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	Bursa de Valori Bucuresti
Cod LEI	2549003JCE4UBBB88S53

1. Principalii indicatori financiari

Rezultate financiare

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Cifra de afaceri	7,349,167	6,830,754
Venituri operationale, din care:	7,350,850	6,832,036
Venituri din servicii prestate	3,357,669	2,989,876
Venituri din vanzarea marfurilor	3,991,498	3,840,878
Alte venituri	1,683	1,282
Cheltuieli operationale	-6,291,893	-6,172,062
Profit operational	1,058,957	659,974
Venituri financiare	212,559	147,287
Castig net / (Pierdere neta) din reevaluarea activelor financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	821,582	-720,913
Profit înainte de impozitare	2,093,098	86,348
Profit net al perioadei	2,041,936	36,029

Pozitia financiara

	30.09.2019	31.12.2018
Numerar si conturi la banci	1,507,760	2,135,663
Depozite plasate la banci	7,707,439	5,977,971
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	4,938,310	4,116,728
Active financiare evaluate la cost amortizat	2,229,348	2,228,616
Stocuri	224,795	186,415
Alte active	1,223,687	808,269
Imobilizari corporale si necorporale	24,392,395	24,839,632
Total active	42,223,734	40,293,294
Datorii comerciale	405,998	417,161
Alte datorii	323,886	505,634
Total datorii	729,884	922,795
Capitaluri proprii	41,493,850	39,370,499
Total capitaluri proprii si datorii	42,223,734	40,293,294

2. Informatii despre companie

Casa de Bucovina – Club de Munte SA a fost infiintata in martie 1998 ca o societate pe actiuni cu capital integral privat, avand 6 actionari fondatori, persoane juridice romane. In urma initierii si derularii unei oferte publice de actiuni, societatea a fost listata la cota Bursei de Valori Bucuresti, incepand cu data de 12.05.2008, cu simbol BCM.

Casa de Bucovina –Club de Munte SA are ca obiect de activitate prestarea de servicii hoteliere, servicii de alimentatie publica si agrement, vanzarea de pachete turistice, organizare de conferinte sau evenimente pentru companii din tara si strainatate, etc.

Activitatea de baza a societatii este stipulata la art.5 din Actul Constitutiv si potrivit codificarii CAEN - 5510 este definita ca "Hoteluri si alte facilitati de cazare similare".

Best Western Bucovina, principalul activ al societatii, este un hotel ce ofera experienta unica a ospitalitatii bucovinene.

3. Analiza activitatii societatii

Serviciile prestate se situeaza intr-o gama extrem de completa: de la serviciile hoteliere de baza (cazare si alimentatie), pachete integrate de tip "all inclusive" pentru seminarii, conferinte sau congrese, pana la servicii particularizate la nivelul clientului sau grupului.

Societatea a folosit toate canalele de distributie a produsului turistic: agentii de turism romanesti si straine, site-urile de rezervari online, distributia directa catre clientul corporate sau individual.

Strategiile de marketing utilizate au avut la baza promovarea conceptului de zona inca nealterata de efectele secundare ale turismului de masa, pozitionand Bucovina ca o destinatie unde traditiile si obiceiurile sunt la ele acasa. Strategiile de promovare si politicile tarifare ale societatii s-au caracterizat printr-o maxima elasticitate adaptate la o piata sensibila la pret, dominata de consumator.

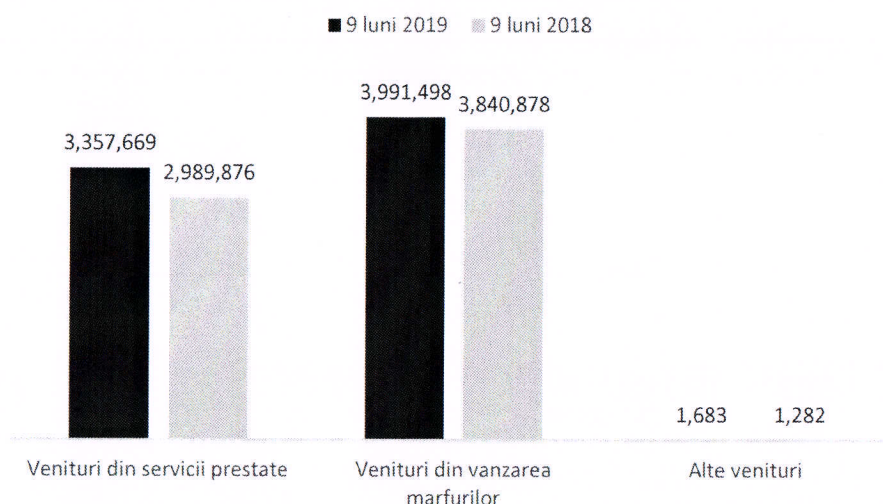
Au fost promovate urmatoarele pachete de servicii:

- oferte de vacante active;
- pachete de sarbatori cu discount-uri pentru "early booking";
- oferte de team building;
- pachete pentru conferinte;
- proiectul „Tabara de familie”.

Pentru piata interna, societatea foloseste atat canalele clasice de distributie – agentii de turism, organizatorii de congrese, receptie – cat si canale moderne si neconventionale (Online Travel Agencies, Facebook).

Analizand aportul fiecarui segment de clientela la realizarea veniturilor precum si distributia pe destinatii de provenienta in cadrul segmentului semnificativ (leisure grup) se constata ca societatea nu este dependenta de un singur grup de clienti sau destinatie, a caror pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor.

Structura veniturilor operationale



Fata de perioada similara a anului precedent, in primele noua luni ale anului 2019 societatea a inregistrat o crestere de 7.6% a veniturilor operationale, datorita majorarii cu 12.3% a veniturilor din serviciile prestate, in timp ce veniturile din vanzarea marfurilor au fost cu 3.9% mai mari.

In primele 9 luni ale anului 2019 hotelul a inregistrat o crestere majora a numarului de turisti in segmentul de clienti individuali, chiar daca vremea nefavorabila din lunile aprilie, iunie si iulie a temperat cresterea in acest segment. Pe fondul cresterii numarului de turisti individuali a fost inregistrata si cresterea in departamentul de alimentatie publica. Segmentul de evenimente corporate si segmentul grupurilor de turisti leisure au inregistrat usoare scaderi. Per ansamblu, societatea a inregistrat o scadere a gradului de ocupare cu 0.3 puncte procentuale.

In primele 9 luni piata a inregistrat o crestere a cererii datorita acordarii tichetelor de vacanta angajatilor bugetari. Corelata cu pastrarea segmentului de grupuri de turism cultural si a evenimentelor corporate, societatea a inregistrat o crestere substantiala a incasarilor din cazare. Cresterea s-a bazat pe majorarea tarifului mediu (+12.8%). In aceste conditii, in primele 9 luni a fost inregistrat un avans al veniturilor din cazare de 8% fata de perioada similara a anului 2018. Concomitent, a fost inregistrata o crestere de 3.9% a veniturilor din alimentatie, generand astfel o crestere a cifrei de afaceri de 7.6%.

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

In primele noua luni ale anului 2019 nu au fost evenimente de natura fuziunii sau reorganizarii societatii comerciale. In cursul primelor noua luni ale anului 2019, societatea nu a efectuat achizitii/instrainari semnificative de active utilizate in activitatea de baza.

In primele noua luni ale anului 2019 societatea nu a inregistrat nicio vanzare sau oprire a unui segment de activitate si nu preconizeaza ca in urmatoarele trei luni va avea loc vanzarea sau oprirea unui segment de activitate. Pentru restul anului 2019 societatea nu are indicii pentru prognoza aparitiei unor factori de incertitudine macroeconomica sau a unor tendinte de reducere a circulatiei turistice care sa afecteze major activitatea si lichiditatea societatii.

4. Situatia economico-financiara

4.1. Activele corporale ale societatii

Societatea detine terenuri in suprafata de 175.880 mp, din care in proprietate 172.392 mp si 3.488 mp in concesiune.

Alaturi de terenuri, societatea este proprietara urmatoarelor cladiri:

- hotel (dat in functiune in 2002) situat in orasul Gura Humorului, str. Republicii nr. 18, judetul Suceava, compus din subsol, mezanin, parter si opt etaje, 130 camere cu o capacitate de cazare de 220 locuri;
- capacitatea de alimentatie publica: 2 restaurante cu capacitati de 180, respectiv 60 locuri, bar de zi (60 locuri) si terasa (60 locuri);
- centru de conferinte: 6 sali in incinta hotelului (capacitate cuprinsa intre 25 si 100 locuri);
- sala de conferinte multifunctionala stand-alone cu o capacitate de 280 locuri;
- spatiu de birouri in orasul Gura Humorului, str. Republicii nr. 18, cu suprafata construita de 171 mp;
- Han Arinis situat in Parcul Arinis - terasa cu o capacitate de 140 locuri.

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

4.2. Situatiile financiare

Raportarea contabila pentru data de 30 septembrie 2019 a fost intocmita in conformitate OMF nr.2844/12.12.2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara.

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

In tabelele urmatoare sunt prezentate situatia pozitiei financiare si situatia rezultatului global aferente primelor noua luni ale anului 2019.

lei	30 septembrie 2019	31 decembrie 2018
ACTIVE		
Numerar si conturi la banci	1,507,760	2,135,663
Depozite plasate la banci	7,707,439	5,977,971
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	4,938,310	4,116,728
Active financiare evaluate la cost amortizat	2,229,348	2,228,616
Stocuri	224,795	186,415
Alte active	1,223,687	808,269
Imobilizari corporale si necorporale	24,392,395	24,839,632
TOTAL ACTIVE	42,223,734	40,293,294
DATORII		
Datorii comerciale	405,998	417,161
Alte datorii	323,887	505,634
TOTAL DATORII	729,885	922,795
CAPITALURI PROPRII		
Capital social	31,887,100	31,887,100
Alte pierderi legate de instrumente de capitaluri	(3,000)	
Rezerve din reevaluarea imobilizarilor corporale	14,812,735	14,937,123
Rezultat reportat	(5,202,986)	(7,453,724)
TOTAL CAPITALURI PROPRII	41,493,850	39,370,499
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII	42,223,734	40,293,294

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

lei	30 septembrie 2019	30 septembrie 2018
Venituri din servicii turistice	7,349,167	6,830,754
Alte venituri	1,683	1,282
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	(844,614)	(881,905)
Cheltuieli privind marfurile	(1,415,846)	(1,347,509)
Cheltuieli cu serviciile prestate de terți	(737,886)	(978,160)
Cheltuieli cu personalul	(2,333,839)	(2,099,661)
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea imobilizarilor	(459,399)	(377,850)
Alte cheltuieli	(500,309)	(486,977)
Profit operational	1,058,957	659,974
Venituri financiare	212,559	147,287
Castig net / (Pierdere neta) din reevaluarea activelor financiare la valoarea justa prin profit sau pierdere	821,582	(720,913)
Profit inainte de impozitare	2,093,098	86,348
Cheltuiala cu impozitul	(51,162)	(50,319)
Profit net al perioadei	2,041,936	36,029
Alte elemente ale rezultatului global		
Elemente care nu pot fi transferate in profit sau pierdere		
Scaderi ale rezervei din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	-
Total rezultat global aferent perioadei	2,041,936	36,029

In primele 9 luni ale anului 2019, societatea a inregistrat o crestere a veniturilor operationale cu 7,6%, datorata cresterii veniturilor incasate din servicii prestate (+12,30% an/an), cat si a celor din vanzarea marfurilor (+3,9% an/an).

Cheltuielile operationale au crescut cu 1.9% comparativ cu perioada similara a anului anterior, in principal din cauza majorarii cheltuielilor cu personalul (+11.2%, pe fondul majorarii salariului minim pe economie dar si a cresterii necesarului de personal in urma cresterii activitatii), a cheltuielilor cu marfurile (+5.1%), in timp ce cheltuielile cu amortizarea au inregistrat o crestere de 21.6%, ca urmare a reevaluarii terenurilor si cladirilor la data de 31 decembrie 2018. Cheltuielile cu materiile prime si materialele consumabile au scazut cu 4.2% (pe fondul reducerii cheltuielilor cu obiectele de inventar si cu materialele consumabile, in timp ce cheltuielile cu utilitatile s-au majorat), iar cheltuielile cu serviciile prestate de terti s-au diminuat cu 24.6% (in urma diminuarii cheltuielilor de intretinere si reparatii).

Astfel, societatea a inregistrat un profit operational de aprox. 1.06 mil lei in primele noua luni ale anului 2019, fata de profitul inregistrat in perioada similara a anului trecut, de aprox. 0.66 mil lei, si fata de profitul operational bugetat pentru aceasta perioada, de aprox. 0.64 mil lei.

Societatea a înregistrat o valoare a indicatorului GOP (Gross Operating Profit – profitul brut operational) de 2,072,825 lei, cu 13,9% mai mare fata de valoarea bugetata pentru aceasta perioada, de 1,819,702.

Profitul aferent primelor noua luni ale anului a fost influentat si de rezultatul financiar pozitiv (1,034,141 lei), datorat in principal marcarii la piata a unitatilor de fond detinute si cresterii veniturilor din dobanzi, ducand la un profit net de 2,041,936 lei, fata de profitul net de 36,029 lei înregistrat in primele noua luni ale anului 2018.

4.3. Executia Bugetului de Venituri si Cheltuieli

Principalii indicatori economico-financiar realizati in primele noua luni ale anului 2019 comparativ cu Bugetul de Venituri si Cheltuieli aferent primelor noua luni din anul 2019 sunt prezentati in tabelul urmator:

	BVC 9 luni 2019	Realizat 9 luni 2019
Venituri totale	7,015,009	7,348,180
Cheltuieli totale	3,743,561	3,774,723
Profit activitate operationala*	3,271,448	3,573,457
Profit / pierdere din activ.totala (GOP)**	1,819,702	2,072,825
Rezultat din exploatare	638,452	1,058,957
Rezultatul financiar	162,000	1,034,141
Rezultatul brut	800,452	2,093,098

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

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

In primele noua luni ale anului 2019 veniturile din principalele segmente de activitate au depasit valorile bugetate. Astfel, veniturile din activitatea de cazare (aprox. 3,07 mil lei) au fost cu 8.5% mai mari decat cele bugetate pentru acest segment, in timp ce veniturile din activitatea de alimentatie publica (aprox. 3.9 mil lei) au înregistrat o valoare mai mare cu 1.7% fata de cea bugetata.

4.4. Indicatori de lichiditate, de risc si de gestiune

Indicatori de lichiditate		30.09. 2019	30.09.2018
Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	24,78	14,05
Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	24,46	13,81
Indicatori de risc		30.09. 2019	30.09.2018
Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital propriu*100	n/a	n/a
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit inaintea platii dobanzii si impozitului pe profit / Cheltuieli cu dobanda	n/a	n/a
Indicatori privind activitatea (indicatori de gestiune)		30.09.2019	30.09.2018
Viteza de rotatie a stocurilor	Costul vanzarilor / Stocul mediu	6,88	7,20
Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarilor*270	39,21	37,52
Viteza de rotatie a debitelor-clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *270	11,46	21,19
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0,30	0,26
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total active	0,18	0,18

5. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii

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

In primele noua luni ale anului 2019 CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A. nu s-a aflat in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in timpul perioadei analizate.

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

In primele noua luni ale anului 2019 nu a existat nici o modificare a drepturilor detinatorilor de actiuni emise de CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A.

6. Conducerea societatii

6.1. Administratorii societatii

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

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

Componenta actuala a Consiliului de Administratie este urmatoarea:

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

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

6.2. Conducerea executiva

In primele noua luni ale anului 2019, conducerea executiva a societatii era asigurata de catre:

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

6.3. Guvernanta corporativa

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

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

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

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

7. Oferta publica de cumparare de actiuni emise de CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A

In data de 19 aprilie 2019 a avut loc Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A., in care a fost aprobata derularea unui program de rascumparare a actiunilor proprii de catre Societate. Programul se va derula cu respectarea prevederilor legale aplicabile si va avea urmatoarele caracteristici principale:

- (i) Scopul Programului: Societatea va rascumpara actiuni in cadrul Programului in vederea reducerii capitalului social al acesteia;
- (ii) Numarul maxim de actiuni ce pot fi rascumparate: cel mult 5.020.188 de actiuni (3% din capitalul social al Societatii);
- (iii) Pretul de dobandire a actiunilor: pret minim per actiune: 0,05 lei si pretul maxim per actiune: 0,15 lei;
- (iv) Durata Programului: maximum 18 luni de la data publicarii hotararii in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a IV-a;
- (v) Plata actiunilor dobandite in cadrul Programului va fi facuta din sursele prevazute de lege;
- (vi) Achizitionarea actiunilor in cadrul Programului se va desfasura prin toate operatiunile de piata permise potrivit legii, care pot include si oferte publice de cumparare initiate de Societate, cu respectarea prevederilor legale.

Hotararile adoptate in cadrul AGEA au fost comunicate catre investitori, BVB si ASF prin intermediul unui raport curent din data de 19.04.2019.

În data de 10.09.2019 Autoritatea de Supraveghere Financiară a comunicat Decizia nr. 1121/10.09.2019 prin care s-a aprobat documentul de ofertă publică de cumpărare de acțiuni emise de CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A., inițiată de CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A., în conformitate cu Hotărârea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din 19.04.2019, ofertă cu următoarele caracteristici:

- Numărul de acțiuni care fac obiectul ofertei este de 5.020.188, reprezentând 3% din capitalul social;
- Valoare nominală: 0,10 lei/acțiune;
- Prețul de cumpărare este de: 0,0825 lei/acțiune;
- Perioada de derulare: 17.09.2019 – 30.09.2019;
- Intermediarul ofertei: SSIF MUNTENIA GLOBAL INVEST S.A.

Decizia ASF a fost comunicata catre investitori, prin intermediul unui raport curent din data de 11.09.2019.

8. Evenimente ulterioare

In data de 4.10.2019, prin intermediul unui raport curent publicat pe website-ul BVB, Societatea a comunicat investitorilor rezultatele ofertei de cumparare mentionata mai sus, dupa cum urmeaza:

- Numărul și procentul reprezentat de valorile mobiliare depuse în cadrul ofertei: 27.064.830 acțiuni, reprezentând 16,17% din capitalul social al emitentului;
- Numărul de valori mobiliare cumpărate și suma totală plătită: 5.020.188 acțiuni, în valoare totală de 414.165,51 lei;
- Data și modalitatea de decontare a tranzacției aferente ofertei publice: 3.10.2019, prin sistemul Depozitarului Central;
- Procentul deținut de ofertant în urma încheierii ofertei: CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A. deține 5.020.188 acțiuni, reprezentând 3% din capitalul social al CASA DE BUCOVINA – CLUB DE MUNTE S.A..

9. Anexe

Situațiile financiare la 30.09.2019

10. Semnături

Ion Romica Tamas

Vicepresedinte al Consiliului de Administratie

Director General



Livia Misiuc

Director Economic