



S.C. DE TRATAMENT BALNEAR BUZIAȘ S.A.

Prezentarea analizei oportunității menținerii în funcțiune/conservare a Complexului „Phoenix”****

1. Prezentarea activului, a infrastructurii existente în prezent, a unor cerințe legale și a poziționării geografice

- Hotelul clasificat la 4* are 43 de camere duble (86 de locuri) și 2 apartamente, în total 90 locuri.
- Sala de conferințe oferă o capacitate de 200 de locuri.
- Salonul de Restaurant și Bar clasificat la 4* oferă o capacitate de 68 de locuri la Restaurant și 8 locuri la Bar.
- Activul nu deține în prezent autorizație de securitate la incendiu, fiind o preocupare constantă ca prin planul de investiții să fie realizată conformarea cu această cerință în condițiile unei posibile surse de finanțare.
- Activul necesită lucrări tehnice de îmbunătățire a confortului termic pe timp de sezon rece și sezon cald.
- Activul nu deține soluție independentă privind utilitățile (apă, gaz) fiind dependent de soluțiile tehnice de la Complexul Hotelier Parc***.
- Activul necesită lucrări de reparații la plafon pentru evitarea infiltrațiilor.
- Activul se află într-o zonă geografică de interes balnear, fiind limitate ariile specifice turismului de business/alte forme de turism consistent etc.
- Din perspectiva turismului de sănătate și al relaxării, activul neavând bază de tratament și SPA în aceeași incintă.
- Cu toate acestea, activul are avantajul de a asigura cazare în condiții de fluxuri separate de turismul balnear pentru grupuri organizate (ex. team building, evenimente sportive, evenimente corporate etc.).

2. Analizei veniturilor și cheltuielilor aferente activului aferente anului 2024:

Venituri generate de C.H. Phoenix	Hotel	Restaurant	Sală Conferință	Total
Cazare	255.011		2.110	257.121
Alimentație publică *	298.386			298.386
Piscina *	28.408			28.408
Tratament *	19.105			19.105
Total:	600.910		2.110	603.020
Cheltuieli aferente C.H. Phoenix	Hotel	Restaurant	Sală Conferință	Total
Materiale mărfuri	10.557		3.924	14.481
Utilități	92.573		2.075	94.649
Alte cheltuieli exploatare	36.117	2.580		38.697
Amortizarea	217.512	34.196	114.324	366.032
Impozite si taxe	148.131	23.866	36.045	208.043
Cheltuieli indirecte și generale**	293.940	23.640	64.443	382.023
Total:	798.831	84.282	220.811	1.103.924

*Prestate prin C.H. Parc

**Cheltuieli alocate proporțional activului din total pe societate, asociate cheltuielilor fixe

3. Impactul asupra rezultatului financiar general al S.C. De Tratament Balnear Buziaș S.A.:

În ipoteza în care Complexul Hotelier Phoenix**** ar fi fost în conservare în anul 2024 (nu ar fi produs venituri ci, doar cheltuieli fixe):

- ✓ nu se realizau veniturile de 600.910 lei;
- ✓ nu se realizau cheltuielile directe de 147.827 lei;
- ✓ se realizau cheltuielile indirecte de 382.023 lei;
- ✓ se înregistra cheltuiala cu amortizarea de 366.032 lei;
- ✓ se înregistra cheltuiala cu taxe si impozite de 208.043 lei.

La nivel de societate în situația nefuncționării Complexul Hotelier Phoenix**** s-ar fi prezentat după cum urmează:

- ✓ veniturile totale realizate la 31.12.2024: **10.517.982 lei**
- ✓ venituri nerealizate C.H. Phoenix: **603.020 lei**
 - **TOTAL VENITURI - Venituri C.H Phoenix = 9.914.962 lei**
- ✓ cheltuieli totale realizate la 31.12.2024: **11.983.129 lei**
- ✓ cheltuieli directe nerealizate C.H. Phoenix: **147.827 lei**
 - **TOTAL CHELTUIELI – Cheltuieli directe C.H Phoenix = 11.835.302 lei**
- ✓ Rezultatul exercițiului financiar la 31.12.2024: **-1.465.167 lei**
- ✓ Rezultatul exercițiului financiar cu C.H. Phoenix în conservare: **-1.920.340 lei**

4. Posibile avantaje si dezavantaje de mentinere în funcționare/conservare a Complexului Hotelier „Phoenix”****

4.1. Avantaje de mentinere în funcționare:

- ✓ Soluție de cazare pentru grupuri de business, cu suplimentare de cazare activul Complex Parc***, atunci când se depășește capacitatea de 90 de persoane;
- ✓ De regulă evenimentele organizate ajută Complexul H. Parc*** cu venituri pe parte de alimentație publică;
- ✓ Din datele financiare prezentate reiese faptul că mentinerea în funcțiune permite acoperirea cheltuielilor fixe;
- ✓ Funcționarea activului nu presupune în acest moment forță de muncă, aceasta fiind asigurată prin Complexul H. Parc***.

4.2. Dezavantaje de mentinere în funcționare

- ✓ Activul se află într-o zonă turistică cu destinație în special pe parte de profil balnear. Acesta neavând bază de tratament și SPA în aceeași incintă îl face relativ neatractiv;
- ✓ Nu deține autorizație de securitate la incendiu. Acest aspect duce la creștere de amenzi și riscul de a fi închis;
- ✓ Activul necesită îmbunătățirea capacității de confort termic pe timp de sezon rece și cald;
- ✓ Activul necesită reparații la plafon pentru evitarea infiltrațiilor și alte lucrări de conformare cu cerințele legale (rampă persoane cu dizabilități, camere destinate persoanelor cu dizabilități, accesul în spațiile de cazare sunt atipice în sensul că un turist efectuează check-in în incintă, iar pentru a ajunge la cameră trebuie să parcurgă o zonă din aer liber pentru a ajunge în Hotel);
- ✓ Societatea nu poate accesa fonduri nerambursabile sau diverse programe guvernamentale având în vedere specificul acesteia, ceea ce duce la dificultatea în a găsi surse de finanțări pentru investiții, cu impact în competitivitatea generală pe piața turistică.

4.3. Avantaje de mentinere în conservare:

- ✓ Eliminarea obligațiilor de conformare cu cerințe legale pe perioada nefuncționării, prin adrese către instituții de resort.

4.4. Dezavantaje de menținere în conservare:

- ✓ Conservarea presupune susținerea financiară a cheltuielilor cu impozitele și taxele, securitatea activului, plata asigurării acestuia etc.;
- ✓ Degradarea prin neutilitate (lipsa totală a agentului termic duce în timp la formarea mușgaiului, iar nefolosirea instalațiilor duce la oxidare și modificări îmbinări).

În concluzie, din datele anterior prezentate poate rezulta faptul că menținerea în funcționare poate avea un impact pozitiv în rezultatul financiar al societății și poate valorifica oportunități viitoare prin raportare la dezvoltarea regională, cu luarea în considerare a conformării cerințelor legale pentru funcționare.

Director

Dr. Leontin GHEORGHE

