



S.C. Turism Felix S.A. Băile Felix
417500, Băile Felix, com. Sănmartin, jud. Bihor, România
Nr. Reg. Com.: J05/132/1991
C.U.I.: RO 108526
Capital social subscris și vărsat: 49.130.670,90 lei



Management
System
ISO 9001:2015

www.tuv.com
ID 9105069261

Sediul central: Băile Felix, str. Victoria nr. 22,

tel. 0259 318338, fax 0259 318297

e-mail: sctfelix@turismfelix.ro ;

web: www.felixspa.com

Material informativ – accesare credit pentru investiții Ștrand Venus 1 Mai

I. PREZENTAREA GENERALĂ

1.1. ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR LEGALE DE FUNCȚIONARE

S.C. Turism Felix S.A. este înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J05/132/1991, având cod unic de înregistrare RO 108526.

Funcționează ca o societate pe acțiuni conform Legii nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, având drept activitate de bază tratament balnear, alimentație publică și agrement, turism intern și internațional, exploatarea surselor de apă termominerală și distribuirea acestora. Obiectul de activitate este prevăzut la art. 5 din Actul Constitutiv al societății și potrivit clasificării CAEN activitatea principală este Hoteluri și alte facilități de cazare similare cod CAEN 5510.

S.C. Turism Felix S.A. a fost înființată inițial în 15.10.1990, pe structura fostului Complex de Hoteluri și Restaurante (CHR), funcționând ca și societate pe acțiuni conform Legii 31/1990 republicată și Hotărârii de Guvern 1041/1990, cu durata de funcționare nelimitată. Este o societate deținută public, conform terminologiei prevăzută în Legea 297/2004 privind piața de capital, fiind înregistrată la Comisia Națională a Valorilor Mobiliare conform certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare nr. 3.191/04.12.2006. Din anul 1997 și pe parcursul anului 2006, acțiunile societății au fost înscrise și s-au tranzacționat pe piața bursieră RASDAQ, având simbolul „TUFE”. Evidența acționarilor și a acțiunilor deținute de aceștia este ținută de către Depozitarul Central potrivit dispozițiilor Legii 297/2004 și contractului nr. 7778/01.03.2007. În 19.02.2007, societatea a fost admisă la tranzacționare pe piața reglementată administrată de S.C. Bursa de Valori București S.A.

1.2. CONDUCEREA SOCIETĂȚII

Societatea este administrată de un Consiliu de Administrație format din cinci membri, după cum urmează:

- ec. Florian Serac – Președinte
- ec. Popa Liviu – Vicepreședinte
- ec. Bușu Cristian – Membru
- ec. Moldovan Marius - Adrian – Membru
- ec. Moldovan Laurenția - Niculina – Membru

Conducerea executivă a societății este asigurată de către o echipă managerială, echipă care are următoarea componență:

- ec. Florian Serac – Director General,
- ec. Popa Marcel – Contabil Șef.
- ec. Hepeș Rodica Melania – Director Comercial,



1.3. CAPITALUL SOCIAL ȘI STRUCTURA ACȚIONARIATULUI

Capitalul subscris și integral vărsat este înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului, în valoare de 49.614.945,60 lei reprezentând 496.149.456 acțiuni la valoare nominală 0,10 lei/acțiune.

Structura sintetică consolidată a acționariatului la data de 31.12.2021 se prezintă astfel:

Acționari – conform Depozitarul Central	la data de 31.12.2021		
	număr acțiuni	valoare (lei)	ponderea deținută
1. SIF TRANSILVANIA SA	313.208.036	31.320.804	63,75%
2. SIF OLTENIA SA	143.752.429	14.375.243	29,26%
3. Persoane juridice și fizice	34.346.244	3.434.624	6,99%
TOTAL	491.306.709	49.130.671	100,00%

Toate acțiunile societății sunt nominative, ordinare, dematerializate și indivizibile.

Menționăm că prin Hotărârea AGEA nr. 4 din 29.12.2021 s-a aprobat reducerea capitalului social urmare Hotărârii A.G.E.A. nr. 3 din 03.10.2020 de la 49.130.670,90 lei, la 49.118.796,20 lei, cu suma de 11.874,70 lei în numerar, prin anularea unui număr de 118.747 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei /acțiune, dobândite de societate în cadrul programului de răscumpărare aprobat prin Hotărârea AGEA din data de 18.11.2019. Procedura de reducere a capitalului social la 49.118.796,20 lei este în curs de operare la O.R.C. Bihor.

Societatea nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță în anul 2021, și nici anterior acestui an, astfel încât nu are nici-un fel de obligații față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

1.4. ACTIVITATEA DE BAZĂ

S.C. TURISM FELIX S.A. are ca obiect de activitate prestarea de servicii hoteliere, servicii de alimentație publică și agrement, servicii de tratament balnear și de recuperare, vânzarea de pachete turistice prin Tour-operatori, vânzarea de produse cu amănuntul în unitățile proprii, servicii de redistribuire a energiei termice, electrice, apă și canal, exploatarea surselor de apă termominerală și distribuirea acestora pe baza licenței de concesiune etc.

1.5. PREZENTAREA PRINCIPALELOR ACTIVE

Principalele capacități de cazare, alimentație publică și tratament ale societății constă în: un complex de patru stele (Internațional) cu o capacitate totală de 340 locuri de cazare, 535 locuri alimentație publică, 600 locuri piscină, 400 locuri de tratament balnear și alte facilități, trei complexe hoteliere de trei stele (Termal, Nufărul și Poienița) cu o capacitate totală de 750 locuri de cazare, 1.258 locuri alimentație publică, 700 locuri tratament balnear și alte facilități, trei complexe hoteliere de două stele (Mureș, Someș și Unirea) cu o capacitate totală de 1.286 locuri de cazare, 1.000 locuri



S.C. Turism Felix S.A. Băile Felix
417500, Băile Felix, com. Sânmartin, jud. Bihor, România
Nr. Reg. Com.: J05/132/1991
C.U.I.: RO 108526
Capital social subscris și vărsat: 49.130.670,90 lei



Management
System
ISO 9001:2015

www.tuv.com
ID 9105069261

Sediu central: Băile Felix, str. Victoria nr. 22,

tel. 0259 318338, fax 0259 318297

e-mail: sctfelix@turismfelix.ro ;

web: www.felixspa.com

alimentație publică, 1.100 locuri de tratament balnear și alte facilități. În afară de aceste complexe societatea în proprietate trei ștranduri, din care două în exploatare (Apollo, Felix) și unul în curs de modernizare (Venus), Clubul Dark cu o capacitate de 300 de locuri.

În total societatea dispune de 2.376 locuri de cazare, 2.892 locuri alimentație publică și cinci baze de tratament care pot efectua până la 8.300 proceduri pe zi, săli de conferință cu o capacitate de 1.100 locuri, baze de agrement: piscine și ștranduri în aer liber, mini aqua parc, cluburi, terenuri de sport, săli de fitness, centre de wellness etc.

Hotelul Internațional**** este primul hotel din România care primește sigla EUROESPA – med, care atestă îndeplinirea standardelor Asociației Europene a Stațiunilor Balneare (ESPA) referitoare la infrastructura generală a terapilor, igienei și securității turiștilor.

1.6. SINTEZA REALIZĂRII OBIECTIVELOR STRATEGICE

Conform strategiei propuse la numirea sa, actualul Consiliu de Administrație a fixat următoarele obiective:

- crearea unui nou segment de piață pentru turiștii ce preferă servicii cu un înalt grad de specializare

- atragerea unui număr mai mare de turiști străini

- dezvoltarea activității de agrement și relaxare

- ofertarea serviciilor turistice de agrement, relaxare și sport atât în sezon cât și în extrasezon.

În vederea realizării obiectivelor strategice s-a hotărât realizarea obiectivului investițional ce în sinteză constă în:

- lucrări de restaurare, modernizare și întreținere a complexului ce include spații agrement, relaxare și sport, structuri de alimentație publică, un ansamblu de spații specifice activității

- complexul include o investiție nouă, ce constă în construirea unui ansamblu compus din piscine exterioare, tobogane acvatice și înot, terenuri de sport și relaxare, spații de alimentație publică, spații special amenajate pentru copii, multiple spații sanitare, spații pentru plajă, precum și o zonă verde și parcare.

II. PREZENTAREA GENERALĂ PROIECTULUI INVESTIȚIONAL

Proiectul investițional aflat în dezvoltare este amplasat pe locul fostului Ștrand Venus din Băile 1 Mai. Suprafața totală de teren este 43.109 mp, aflat în proprietate, valoarea de achiziție a acesteia fiind de 4,7 mil. € valoare fără TVA.

Valoarea inițială estimată a proiectului (august 2019 – data de demarare a proiectului) a fost de 15,975 mil. € (valoare fără TVA), respectiv 76,68 mil. lei, la un curs de referință de 1€ = 4,8 lei.

Declanșarea pandemiei a determinat conducerea societății de a lua măsuri privind fluxurile financiare într-un mod care să urmărească diminuarea expunerii financiare precum și menținerea



sănătății financiare a societății, în scopul asigurării condițiilor pentru depășirea perioadelor dificile precum și asigurarea continuității activității fapt ce a condus la luarea unor decizii de suspendare a procesul investițional.

Acest fapt a influențat valoarea estimată a proiectului la 90,30 mil. lei, respectiv 17,72 mil. €, la un curs de referință de 1€ = 5,1 lei.

Pentru următoarele perioadă, deși există o perspectivă de îmbunătățire, există totuși semnale de riscuri și incertitudini care ar putea afecta buna desfășurare a proiectului investițional. Conducerea Societății este conștientă că aceste evoluții pot să influențeze activitatea investițională viitoare, fapt ce implică o monitorizare permanentă privind evoluția evenimentelor ce influențează mediul economic și căutarea celor mai bune măsuri pentru asigurarea continuității activității investiționale.

Ținând cont că climatul investițional din România a început să se amelioreze, conducerea societății consideră oportun prioritizarea proiectului investițional astfel încât să poată fi pus în funcțiune cât mai curând posibil, țintă esențială și favorizantă în strategia de dezvoltare a afacerii pe piața în care societatea își desfășoară activitatea.

2.1. ȘTRAND VENUS

Complexul va dispune de:

- 10 piscine exterioare: bazine adulți și copii, bazine de înot, sport și sărituri, tobogane acvatice, jacuzzi etc,
- teren de beach volei, teren de fotbal,
- terase și restaurante: cu autoservire, fast food,
- spații special amenajate pentru copii, multiple spații sanitare,
- spații ideale pentru plajă, precum și o zonă verde generoasă,
- o parcare de 350 locuri.

Fostul ștrand Venus este în curs de modernizare din septembrie 2019, până în prezent finalizându-se lucrările de demolare, fiind în finalizare proiectul tehnic. Noul complex de agrement și relaxare va fi deosebit de spectaculos și va constitui un obiectiv arhitectural modern, ce respectă standardele internaționale în domeniu, cu un înalt grad de specializare.

2.2. COSTUL PROIECTULUI

Costul total al investiției (fără TVA) este conform estimărilor efectuate la sfârșitul anului este de 90,30 mil. lei, respectiv 17,72 mil. €. Din această sumă, la data de 31 decembrie 2021 au fost executate lucrări de demolare și proiectare în valoare de 4,76 mil. lei, respectiv de 0,93 mil. €. Restul de executat estimat este în valoare estimată de 85,63 mil. lei, respectiv de 16,79 mil. €. Alte costuri privind investiția include costurile cu inventarul moale și costurile de promovare și inaugurare, valoarea acestora fiind de 2,5 mil. lei (0,49 mil.€). Curs de referință utilizat: 1€ = 5,1 lei. Facem precizarea că aceste estimări pot fi influențate perspectivele mediului economic global.



2.3. PREMISE PRIVIND OBIECTIVUL INVESTIȚIONAL

Complexele specializate de agrement cunosc o dezvoltare explozivă. Stațiunile balneare sunt un fundament pentru activitățile de tip agrement, relaxare și spa care au o capacitate imensă în România, ținând cont că o treime din totalul izvoarelor termale din Europa se află în țară. În România sunt încă foarte puține ștranduri de agrement și relaxare care respectă criteriile internaționale în ceea ce privește ansamblul activităților cuprinse în acest tip de servicii.

Segmentele de piață vizate:

- grup țintă persoane active cu venituri peste medie
- întins pe o suprafață generoasă, este un adevărat răsfaț în zilele toride de vară.
- clienți care au drept obiectiv relaxarea, menținerea sănătății și recuperarea acesteia

Avantajele integrării conceptului de agrement și relaxare în oferta turistică sunt următoarele:

- un astfel de centru devine un punct de profituri suplimentare
- mărește sezonalitatea, capetele sezonului obișnuit pot fi dilatate sau pot să dispară în totalitate
- alături de serviciile de tratament și de recuperare oferite de Societate, conceptul de agrement și relaxare conduce la mărirea perioadei de sejur
- creează un avantaj față de concurență, clientul și banii pe care îi consumă rămân în cea mai mare parte Societății.

Obiectivul investițional mai beneficiază de un perimetru economic favorabil datorită activelor hoteliere și de agrement a S.C. Turism Felix S.A., lider pe piața turismului balnear din România.

Cu toate provocările generate de criza sanitară ce a acumulat provocări în mediul economic, se conturează oportunități investiționale în investiții de active reale de valoare adăugată chiar și în condiții de presiuni inflaționiste și politice, în special la materii prime și utilități.

Perioada avută în vedere pentru finalizarea și punere în funcțiune a obiectivului investițional, în condițiile asigurării surselor de finanțare preconizate, este estimată la sfârșitul lunii aprilie 2023, astfel încât să fie pus în circuitul turistic la începutul lunii mai 2023.

În anul 2022 se are în vedere un volum investițional în valoare de 43 mil. lei.

Ținând cont de tipologia turismului practicat, respectiv de agrement în locații balneare recunoscute internațional, ce folosesc resurse balneoclimaterice, se identifică următoarele perioade de evoluție a rezultatelor:

- mai 2023 inaugurare
- 2024 – 2025 perioada de start
- 2024 – 2027 perioada de lansare
- 2028 – 2033 perioada de maturitate



S.C. Turism Felix S.A. Băile Felix
417500, Băile Felix, com. Sânmartin, jud. Bihor, România
Nr. Reg. Com.: J05/132/1991
C.U.I.: RO 108526
Capital social subscris și vărsat: 49.130.670,90 lei



Management
System
ISO 9001:2015

www.tuv.com
ID 3105009261

Sediul central: Băile Felix, str. Victoria nr. 22,

tel. 0259 318338, fax 0259 318297

e-mail: sctfelix@turismfelix.ro ;

web: www.felixspa.com

În ipoteza de calcul în care finanțarea obiectivului investițional este prin surse proprii și surse atrase de la acționari și bănci, rata de rentabilitate a investiției recomandă realizarea prezentului proiect, în condițiile capitalului reinvestit de acționari și / sau unui credit investițional.

2.4. NECESAR DE FINANȚAT

Până în prezent sursele de finanțare în vederea realizării obiectivului investițional propus au fost asigurate prin fonduri proprii.

Având în vedere costul total estimat al investiției, stadiul de realizare și decontare, precum și a disponibilităților existente, în contextul actual al mediului economic, necesarul estimat de finanțat a lucrărilor de investiții este de 77,93 mil. lei, ceea ce reprezintă 15,25 mil. €, la un curs de 5,1 lei/€.

2.5. SURSE DE FINANȚARE

Pentru asigurarea surselor financiare în vederea realizării obiectivului investițional propus și asigurarea capitalului inițial de exploatare se au în vedere următoarele surse:

- prin surse proprii de finanțare
- prin surse de finanțare atrase

Ținând cont de programul de Investiții – Ștrand Venus 1 Mai propus pentru anul 2022 în valoare de 43 mil. lei, societatea are în vedere finanțarea acestuia din surse atrase, respectiv angajarea unui credit bancar în valoare de până la 40 mil. lei.

Director general,
ec. Florian SERAC

Contabil șef,
ec. Marcel POPA