

**DOCUMENT DE OFERTA PUBLICA DE  
CUMPARARE ACTIUNI emise de  
TURISM FELIX SA**



**OFERTANT: TURISM FELIX SA**

**APROBAT DE ASF PRIN DECIZIA NR. 986 DIN 19.08.2020**

**Intermediar:**



**PERSPECTIVA NOASTRA. PROFITUL TAU**

VIZA DE APROBARE APLICATA PE DOCUMENTUL DE OFERTA PUBLICA NU ARE VALOARE DE GARANTIE SI NICI NU REPREZINTA O ALTA FORMA DE APRECIERE A ASF CU PRIVIRE LA OPORTUNITATEA, AVANTAJELE SAU DEZAVANTAJELE, PROFITUL ORI RISCURILE PE CARE LE-AR PUTEA PREZENTA TRANZACTIILE DE INCHEIAT PRIN ACCEPTAREA OFERTEI PUBLICE OBIECT AL DECIZIEI DE APROBARE. DECIZIA DE APROBARE CERTIFICA NUMAI REGULARITATEA DOCUMENTULUI DE OFERTA IN PRIVINTA EXIGENTELOR LEGII SI ALE NORMELOR ADOPTATE IN APLICAREA ACESTEIA.

**NOTA CATRE INVESTITORI**

Prezentul Document de Oferta Publica de Cumparare a fost intocmit de catre intermediar (IFB FINWEST SA) in conformitate cu prevederile Regulamentului nr.5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata si a Legii nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

In Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor TURISM FELIX SA din data de 18.11.2019 s-a hotarat rascumpararea unui numar de 4.961.494 actiuni cu valoare nominala de 0,10 lei reprezentand 1% din capitalul social. Prin tranzactii pe piata de capital au fost achizitionate un numar de 118.747 actiuni cu valoare nominala de 0,10 lei reprezentand 0,02% din capitalul social.

Oferta Publica are ca obiect cumpararea de catre TURISM FELIX SA a unui numar maxim de 4.842.747 actiuni cu valoarea nominala de 0,10 lei fiecare reprezentand maxim 0,98% din capitalul social al Emitentului si are ca scop distribuirea actiunilor rascumparate cu titlu gratuit, administratorilor, directorilor si angajatilor societatii, in vederea eficientizarii si fidelizarii activitatii acestora, in cadrul unui program Stock Options Plan, asa cum a fost hotarata in AGEA din data de 18.11.2019.

Prin urmare calitatea de Ofertant in cadrul prezentei Oferte publice de cumparare o are TURISM FELIX SA care, la data intocmirii Documentului de oferta detine un numar de 118.747 actiuni reprezentand 0,02% din capitalul social al emitentului.

Societatea care intermediaza Oferta este IFB FINWEST SA, societate de servicii de investitii financiare inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Arad sub nr. J02/48/1996 avand Cod Unic de Inregistrare RO8099938. Sediul social al Intermediarului este in Arad, str. D. Bolintineanu nr. 5, ap. 4-5, tel: 0257/281611, fax: 0257/281612, reprezentata prin Molnar Octavian in calitate de Director General.

Ofertantul declara pe propria raspundere responsabilitatea pentru realitatea, exactitatea, acuratetea si caracterul complet al informatiilor continute in acest Document de oferta si ca, dupa cunostinta sa, informatiile prezentate in acest document sunt in conformitate cu realitatea si nu a fost facuta nici o omisiune de natura sa afecteze semnificativ continutul Documentului de oferta.

Intermediarul declara pe propria raspundere ca, dupa cunostintele lui, informatiile sunt prezentate cu exactitate, acuratete, sunt in conformitate cu realitatea, si nu a fost facuta nici o omisiune de natura sa afecteze semnificativ continutul documentului de oferta.

**Identificarea societatii vizate**

<b>Denumirea</b>	<b>TURISM FELIX SA</b>
<b>Sediul</b>	Com. Sinmartin, str. Victoria nr. 22, BAILE FELIX, BIHOR, România
<b>Numarul de ordine in Registrul Comertului</b>	J05/132/1991
<b>Cod unic de identificare</b>	108526
<b>Telefon</b>	0259318338
<b>Fax</b>	0259318297
<b>E-mail</b>	secretariat@turismfelix.ro
<b>Website</b>	<a href="http://www.felixspa.com">www.felixspa.com</a> ; <a href="http://www.turismfelix.eu">www.turismfelix.eu</a>
<b>Cod ISIN</b>	ROTUFEACNOR7
<b>Domeniul de activitate</b>	Hoteluri si alte facilitati de cazare similare
<b>Cod CAEN</b>	5510
<b>Cod LEI</b>	254900YRWU6MYZS4BB14



Capitalul social subscris si varsat al Ofertantului este de 49.614.945,60 lei, varsat integral, divizat in 496.149.456 actiuni nominative cu valoarea nominala de 0,10 lei fiecare.

Structura actionariatului la data de 29.06.2020 este urmatoarea:

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
SIF Transilvania	313.579.000	63,2025%
SIF Oltenia	143.752.429	28,9736%
Alti actionari	38.818.027	7,8239%
<b>Total</b>	<b>496.149.456</b>	<b>100%</b>

Registrul actionarilor Emitentului este tinut de Depozitarul Central SA Bucuresti. Actiunile societatii sunt admise la tranzactionare pe piata reglementata la vedere administrata de Bursa de Valori Bucuresti, Categoria Standard, sub simbolul TUFU.

**Identificarea ofertantului**

<b>Denumirea</b>	<b>TURISM FELIX SA</b>
<b>Sediul</b>	Com. Sinmartin, str. Victoria nr. 22, BAILE FELIX, BIHOR, România
<b>Numarul de ordine in Registrul Comertului</b>	J05/132/1991
<b>Cod unic de identificare</b>	108526

Capitalul social subscris si varsat al Ofertantului este de 49.614.945,60 lei, varsat integral, divizat in 496.149.456 actiuni nominative cu valoarea nominala de 0,10 lei fiecare.

Structura actionariatului la data de 29.06.2020 este urmatoarea:

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
SIF Transilvania	313.579.000	63,2025%
SIF Oltenia	143.752.429	28,9736%
Alti actionari	38.818.027	7,8239%
<b>Total</b>	<b>496.149.456</b>	<b>100%</b>

**Identitatea persoanelor care actioneaza in mod concertat cu ofertantul sau societatea vizata**

Ofertantul nu are cunostinta de existenta unor persoane care sa actioneze in mod concertat cu acesta in ceea ce priveste Societatea Vizata.

In conformitate cu prevederile art.2 alin (2) din Legea nr.24/2017, persoanele care sunt prezumate ca actioneaza in mod concertat cu Ofertantul in raport cu Emitentul sunt urmatoarele: Fercala Mihai – presedinte CA, Ciurezu Tudor - membru CA, Cotrau Gheorghe - membru CA, Serac Florian – Director General, Lobontiu Florina Carmen, fiica domnului Serac Florian si SIF Transilvania SA – actionar majoritar.

**Numarul de actiuni emise de societatea vizata care sunt detinute de ofertant si de grupul de persoane cu care actioneaza in mod concertat**

Ofertantul detine un numar de 118.747 actiuni reprezentand 0,02% din Societatea vizata.

Persoanele care sunt prezumate conform art.2 alin (2) din Legea nr.24/2017 ca actioneaza in mod concertat cu Ofertantul in ceea ce priveste Societatea vizata au urmatoarele pachete de actiuni:

- Domnul Fercala Mihai detine un numar de 53.100 actiuni reprezentand 0,0107% din capitalul social al Turism Felix SA
- Domnul Serac Florian detine un numar de 2.562.224 actiuni reprezentand 0,5164% din capitalul social al Turism Felix SA
- Doamna Lobontiu Florina Carmen, fiica domnului Serac Florian, detine un numar de 2.500 actiuni reprezentand 0,0005% din capitalul social al Turism Felix SA
- Ceilalti membri ai Consiliului de Administratie, domnul Ciurezu Tudor si domnul Cotrau Gheorghe, nu detin actiuni la Turism Felix SA
- SIF Transilvania SA, actionar majoritar al Turism Felix SA, detine un numar de 313.579.000 actiuni reprezentand 63,2025% din capitalul social al Turism Felix SA

#### Numarul, procentul si clasa valorilor mobiliare obiect al ofertei publice de cumparare

Oferta publica de cumparare are ca obiect un numar de 4.842.747 actiuni comune, nominative, emise in forma dematerializata, evidentiata prin inscriere in cont, cu o valoare nominala de 0,10 lei fiecare si care reprezinta 0,98% din actiunile Societatii vizate.

Oferta se adreseaza tuturor actionarilor persoane fizice si juridice, inclusiv actionarilor care se prezuma ca actioneaza in mod concertat.

Achizitia de actiuni a fost aprobata de Adunarea Generala a Actionarilor Emitentului in sedinta din data de 18.11.2019 si are ca scop distribuirea actiunilor rascumparate cu titlu gratuit, administratorilor, directorilor si angajatilor societatii, in vederea eficientizarii si fidelizarii activitatii acestora, in cadrul unui program Stock Options Plan.

#### Pretul oferit si modalitatea de determinare a acestuia

Pretul oferit de Ofertant este de 0,40 lei /actiune, valoarea Ofertei fiind de 1.937.098,8 lei.



Prevederile Legii 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata si ale Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, la art. 58 precizeaza:

Art. 58. - (1) Pretul in cadrul ofertelor publice de cumparare este cel putin egal cu cel mai mare pret dintre:

- a) cel mai mare pret platit de ofertant sau de persoanele cu care acesta actioneaza in mod concertat in perioada de 12 luni anterioara datei de depunere la A.S.F. a documentatiei de oferta, respectiv 26.07.2019 – 26.07.2020 : 0,374 lei/actiune;
- b) pretul mediu ponderat de tranzactionare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la A.S.F. a documentatiei de oferta, respectiv 26.07.2019 – 26.07.2020: 0,3319 lei/actiune.

Pretul pe actiune oferit poate fi majorat de Ofertant pe durata ofertei publice, in conditiile aratate in Documentul de oferta, caz in care actionarii care au acceptat deja Oferta publica inainte de modificarea pretului, vor primi pretul marit.

#### Data initierii, respectiv data expirarii ofertei publice de cumparare

Oferta este valabila pe o perioada de 10 zile lucratoare si va putea fi initiata dupa cel putin 3 zile lucratoare de la data publicarii Anuntului de oferta. Anuntul va fi publicat intr-un ziar de informare generala sau financiara cu raspandire nationala si intr-unul local din raza administrativ teritoriala a Emitentului, tiparite sau online, si va fi comunicat, impreuna cu

Documentul de oferta in aceiasi zi Bursei de Valori Bucuresti. Documentul de oferta va fi pus la dispozitia investitorilor pe perioada de derulare a ofertei, in mod gratuit, pe suport hartie, la sediile Ofertantului si Intermediarului pe toata perioada de derulare a ofertei, incepand cu data publicarii Anuntului de oferta si va fi publicat in format electronic pe website-ul Ofertantului ([www.felixspa.com](http://www.felixspa.com)), al Intermediarului ofertei ([www.ifbfinwest.ro](http://www.ifbfinwest.ro)) si pe website-ul Bursei de Valori Bucuresti ([www.bvb.ro](http://www.bvb.ro)). Formularul de subscriere si Formularul de revocare vor fi puse la dispozitia investitorilor in aceleasi locuri ca si Documentul de oferta.

Oferta este initiata la data de 26.08.2020 si se incheie in data de 08.09.2020. Aceasta perioada poate fi prelungita de catre Ofertant prin Intermediar in conformitate cu reglementarile ASF in vigoare.

Pe toata perioada de desfasurare a acesteia, Oferta este irevocabila.

Pe durata Ofertei publice, in conformitate cu prevederile legale, Ofertantul poate modifica termenii acesteia, cu conditia respectarii urmatoarelor :

- modificarea sa nu conduca la conditii mai putin avantajoase pentru cei carora le este adresata
- obtinerea aprobarii ASF de modificare a Documentului de oferta
- modificarea sa faca obiectul unui anunt care sa fie adus la cunostinta investitorilor in aceleasi conditii cu Documentul de oferta.

Modificarile sunt transmise ASF spre aprobare sub forma unui Amendament la Oferta, cu cel putin 3 zile lucratoare anterioare ultimei zile de derulare a Ofertei. ASF poate aproba aceste amendamente, conform prevederilor Regulamentului nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

In cazul aprobarii amendamentelor referitoare la pret sau la alte elemente ale Documentului de oferta publica, cu exceptia termenului de inchidere a Ofertei, ASF este in drept sa prelungeasca perioada de derulare a Ofertei publice, astfel incat sa existe cel putin 2 zile lucratoare de la data publicarii amendamentului pana la inchiderea Ofertei.



#### Locurile de subscriere si programul de lucru cu publicul

Orice actionar care doreste sa vanda actiunile detinute si care fac obiectul prezentei Oferte de cumparare va trebui sa depuna documentatia solicitata la :

- la sediul IFB FINWEST SA (Arad, str. D. Bolintineanu nr. 5, ap. 4-5, tel : 0257-281611) sau la oricare din sediile autorizate ale IFB FINWEST SA
- la sediul oricarui Intermediar autorizat de catre CNVM/ASF

Programul de subscriere pe parcursul derularii ofertei este: zilnic, in zilele lucratoare intre orele 9-16 cu exceptia datei de inchidere a ofertei cand programul este intre 9-13.

#### Procedura de subscriere

Oferta publica de cumparare se va desfasura cu folosirea exclusiva a sistemelor pietei Bursei de Valori Bucuresti, iar decontarea tranzactiilor se va realiza prin intermediul Depozitarului Central SA.

In vederea realizarii vanzarii, vanzatorul va completa un formular de vanzare de actiuni (formular de subscriere) in doua exemplare. Vanzatorul va depune un exemplar al acestui formular la sediul Intermediarului la care face subscrierea impreuna cu documentele prezentate mai jos. Vanzatorul va primi in schimb al doilea exemplar al formularului completat.

Pentru actionari persoane fizice – rezidente/nerezidente:

- extras de cont emis de Depozitarul Central sau intermediarii autorizati sa emita astfel de extrase - in original ;
- Act de identitate : buletin/carte de identitate/pasaport – original si copie, pentru actionarul vanzator
- Procura catre persoana imputernicita sa efectueze subscrierea data de catre actionarul vanzator, autentificata de un notar public (original), precum si actele de identitate ale vanzatorului si reprezentantului – original si copie

Pentru actionari persoane juridice – rezidente/nerezidente :

- extras de cont emis de Depozitarul Central sau intermediarii autorizati sa emita astfel de extrase – in original
- Certificatul de inregistrare la Registrul Comertului sau alta autoritate competenta
- Actul constitutiv/Contractul de societate si Statutul
- Certificatul constatator – eliberat de Oficiul Registrului Comertului la o data cu cel putin 30 zile anterioara datei subscrierii – care sa ateste informatiile care tin de identificarea clientului
- Act de identitate : buletin/carte de identitate/pasaport – original si copie, reprezentant legal
- Documente in baza carora se realizeaza subscrierea: Decizia Asociatului unic (SRL) sau Hotarare AGA (SA-uri), pentru persoana abilitata sa realizeze subscrierea – daca acesta nu este reprezentantul legal
- Imputernicire autentificata notarial pentru persoana care reprezinta vanzatorul – daca acesta nu este reprezentantul legal, insotita de actul de identitate al imputernicitului – original si copie.

In cazul in care extrasele de cont sunt false, actiunile sunt restrictionate de la registru sau nu sunt detinute in cont de catre actionarul vanzator, formularul de subscriere se anuleaza.

Subscrierile in cadrul ofertei sunt revocabile. Subscrierile pot fi retrase in cazul unui amendament la documentul de oferta, in termen de doua zile lucratoare dupa publicarea respectivului amendament.

Acceptarea subscrierilor si introducerea in sistemul electronic al Bursei de Valori Bucuresti a ordinelor aferente, se va face exclusiv de catre Intermediarul ofertei si intermediarii autorizati CNVM/ASF care au transmis catre IFB FINWEST SA Angajamentul privind respectarea conditiilor de derulare a Ofertei publice de cumparare, precum si a prevederilor inscise in prezentul Document de oferta publica, aprobat de ASF.

In termen de maxim 5 zile lucratoare de la data inchiderii Ofertei, Ofertantul va transmite la ASF si BVB Notificarea cu privire la rezultatele Ofertei publice.

**Metoda de alocare in caz de suprasubscriere**

In cazul in care numarul de actiuni subscribe este mai mare decat numarul de actiuni obiect al Ofertei publice de cumparare, alocarea se va face pro-rata, respectiv un actionar care a acceptat oferta va vinde un numar de actiuni egal cu numarul de actiuni subscribe in mod valid inmultit cu raportul dintre numarul de actiuni oferate si numarul total de actiuni subscribe in mod valid de toti actionarii care au acceptat oferta.

Fractiunile de actiuni se vor rotunji la intregul inferior.

Indicele de alocare va fi facut public in ultima zi de derulare a Ofertei, prin intermediul sistemului electronic al BVB.

In vederea alocarii oricaror actiuni ramase nealocate ca urmare a aplicarii procesului de rotunjire, acestea vor fi redistribuite cate una/subscriere, incepand cu cea mai mare alocare pana la epuizarea lor.

Pentru aceasta, Intermediarul va ordona in ordine descrescatoare toti actionarii vanzatori in functie de numarul de actiuni subscribe de fiecare.

In situatia in care unul sau mai multi actionari au scris acelasi numar de actiuni, acestia vor fi ordonati in ordine crescatoare pe baza orei de inregistrare in sistemul electronic al BVB, a ordinului de vanzare aferent subscrierii respective.

**Sursa si marimea fondurilor folosite pentru efectuarea achizitiilor prevazute de oferta publica, inclusiv conditiile oricarui imprumut sau ale altor tipuri de finantare**

Fondurile pentru cumpararea actiunilor sunt in valoare de 1.937.098,8 lei.

Sursa fondurilor este din rezerve disponibile (cu exceptia rezervelor legale) inscrise in ultimele situatii financiare anuale aprobate. Nu se fac imprumuturi in scopul realizarii ofertei.

Pentru garantarea platii actiunilor, Ofertantul a virat Intermediarului o suma reprezentand 30% din valoarea actiunilor ce fac obiectul Ofertei publice de cumparare.

**Modalitatea de plata a actiunilor depuse**

Tranzactia aferenta prezentei Oferte publice va avea loc in maxim 2 zile lucratoare de la inchiderea acesteia, prin inregistrarea automata in sistemul electronic al Bursei de Valori Bucuresti a doua tipuri de ordine : un set de ordine de vanzare in contul actionarilor vanzatori care au scris valid in cadrul Ofertei publice si un ordin de cumparare, in contul Ofertantului.

Decontarea tranzactiilor aferente Ofertei publice va avea loc in doua zile lucratoare dupa executarea tranzactiei.

Conform prevederilor in vigoare, inainte de expirarea perioadei de derulare a Ofertei publice nu se vor face plati; actiunile depuse in cadrul Ofertei publice vor fi platite in termen de cel mult 3 zile lucratoare de la data decontarii Ofertei, de catre Intermediarii autorizati prin intermediul carora s-au efectuat subscrierile.



Plata pentru actiunile vandute se va face prin: mandat postal cu confirmare de primire sau transfer bancar in contul indicat de actionar.

Ofertantul si Intermediarul nu raspund pentru impozitul aferent castigului de capital sau alte taxe aferente platii pretului sau orice alte taxe si comisioane care ar putea aparea in legatura cu vanzarea actiunilor. Fiecare actionar vanzator va primi plata pentru actiunile vandute mai putin comisionul de tranzactionare perceput de Intermediar, comisioanele generate de viramentul bancar (daca este cazul) si platile generate prin transmiterea prin posta a sumei convenite, a Raportului de confirmare a tranzactiei si a Fisei de portofoliu (daca este cazul).

**Toate conditiile pe care trebuie sa le indeplineasca oferta, daca este cazul**

Oferta Publica de Cumparare actiuni emise de TURISM FELIX SA se realizeaza cu incadrarea stricta in prevederile Legii 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata si a Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

Oferta se va desfasura cu utilizarea exclusiva a sistemelor Bursei de Valori Bucuresti, in conformitate cu procedurile specifice emise de BVB. Decontarea tranzactiilor se va realiza prin intermediul Depozitarului Central.

**Legislatia interna care urmeaza sa reglementeze contractele incheiate intre ofertant si detinatorii de valori mobiliare ale societatii obiect al ofertei de cumparare, ca urmare a ofertei, precum si instantele competente**

Raporturile juridice dintre Ofertant si actionarii care au subscris in Oferta publica vor fi guvernate de legea romana. Orice conflict nascut in legatura cu aceste rapoarte va fi solutionat de instantele judecatoresti romane, conform normelor de competenta prevazute de legea romana in vigoare.

## OFERTANT

TURISM FELIX SA  
SERAC FLORIAN – DIRECTOR GENERAL



## INTERMEDIAR

IFB FINWEST SA  
OCTAVIAN MOLNAR - DIRECTOR GENERAL

