



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: 49.118.796,20 lei

telefon: +40 0259 318338; fax: +40 0259 318297; e-mail: sctfelix@turismfelix.ro; web: www.felixspa.com



Analiza financiară și economică **afertă realizării obiectivului de investiții** **Ștrand Venus 1 Mai**

1. PREZENTAREA GENERALĂ A PROIECTULUI

În ultimii ani, complexele specializate de agrement au cunoscut o dezvoltare importantă, devenind o destinație în adevăratul sens al cuvântului. Stațiunile balneare sunt un adevărat fundament pentru activitățile de tratament, relaxare și spa, România detinând o treime din izvoarele termale europene. Acest trend în plină evoluție, coroborat cu dezvoltarea regională continuă, extinderea de noi legături aeriene Oradea – Europa, sunt elemente care potentează necesitatea de investiție într-un astfel de centru. Conform statisticilor din acest an, Baile Felix reprezintă destinația nr. 1 din România.

Strandul Venus 1 Mai reprezintă continuitatea unei locații cu tradiție, care prin procesul investițional prevăzut, aduce infrastructura și servicii, de la nivelul cerințelor și standardelor actuale, la nivel internațional.

Modul de repartire a diferitelor zone de agrement, precum și spațiile generoase, permit strandului modernizat atragerea unor segmente diferite de piață, și anume:

- Persoane active, cu un venit mediu superior;
- Familii cu copii;
- Clienți în căutare de relaxare și wellbeing;
- Sportivi.

Investiția actuală se încadrează perfect și mărește oferta de agrement a Societății, devenind un punct de profit suplimentar prin creșterea capacității de atracție turistică și prin diversitatea sa (piscina olimpică încălzită la standarde internaționale). Totodată, prin strandul Venus 1 Mai va crește și cota de piață TUF în piața serviciilor de agrement, cu un indice de penetrare a pieții majorat. Astfel, prin redeschiderea strandului



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: 49.118.796,20 lei

telefon: +40 0259 318338; fax: +40 0259 318297; e-mail: sctfelix@turismfelix.ro; web: www.felixspa.com

Venus 1 Mai, Societatea extinde oferta de agreement si catre oaspetii activelor hoteliere proprii, detinute in statiunea Felix, cu impact pozitiv asupra gradului de ocupare al acestora.

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.

Perioada de finalizare și punere în funcțiune treptată a obiectivului investițional a început în luna august 2023 și va fi inclus integral în circuitul turistic la începutul sezonului 2024.

2. STADIU ACTUAL DE EXECUȚIE AL PROIECTULUI

Conform graficului de execuție, investiția s-a finalizat parțial și pusă în circuitul turistic la 19 august 2023. La 31.12.2023 stadiul de execuție pe fiecare obiectiv în parte se prezintă astfel:

Corp clădire principală (898 mp construiți 801mp utili):

- casa de bilete;
- vestiare toalete și dusuri clienți;
- birouri și spații administrative;
- spații comerciale;
- spații tehnice;
- vestiare toalete și dusuri personal.

La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%.

Corp clădire restaurant (470 mp construiți 402 mp utili):

- spații de deservire;
- bucatărie și dependințe;
- toalete și spălător clienți;
- vestiare, toalete și dusuri personal;
- spații tehnice;
- punct de colectare deseuri selective.

Până la deschiderea sezonului de vară 2024,

s-au realizat lucrări cu privire la spațiul tehnic, toaletele și spălătorul clienți. Stadiul fizic realizat al acestor lucrări este de 100%.

Spațiile de deservire, bucatăria și dependințele sunt în curs de derulare și vor intra în exploatare începând cu sezonul 2024.

La data de 31.12.2023, stadiul fizic realizat al acestor lucrări este de 50%.





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: 49.118.796,20 lei

telefon: +40 0259 318338; fax: +40 0259 318297; e-mail: sctfelix@turismfelix.ro; web: www.felixspa.com

Corp cladire fast-food
(379 mp construiti 265 mp utili):

- terase deservire;
- preparare si depozitare;
- vestiare toaleta si dusuri personal.

La data de 31.12.2023, stadiul fizic realizat este de 100%.



Corp cladire dusuri si toaleta
(107 mp construiti 82 mp utili):

- grupuri sanitare si dusuri pentru femei, barbati, persoane cu dizabilitati, ținându-se cont de capacitatea compexului și de normele sanitare în vigoare pentru astfel de obiective;
- dusuri exterioare;
- spatii tehnice;

La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%.

Corp cladire spatii tehnice si depozitare:

- spatii tehnice;
- spatii depozitare;

La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%.

Bazine exterioare care sa funcționeze pe timpul verii:



- 2 bazine cu apa termala 724 mp + 491 mp = 1215 mp; La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%;
- 1 bazin adulti de adancime medie 0,9 m și suprafață de 491 mp; La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%;
- 2 bazine adulti circulare 378 mp + 378 mp = 756 mp; La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%;
- bazin de inot cu dimensiunea de 50x25m pentru adulti 1260 mp; La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%;
- bazin de sarituri cu ansamblu de trambuline pana la 5m inaltime 341 mp; Se va realiza după închiderea sezonului de vară 2023 si va fi dat in exploatare incepand cu sezonul 2024.



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: 49.118.796,20 lei

telefon: +40 0259 318338; fax: +40 0259 318297; e-mail: sctfelix@turismfelix.ro; web: www.felixspa.com

- Stadiul fizic realizat la 31.12.2023 este de 50%;
- bazin pentru copii peste 3 ani 250 mp; La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%;
- bazin pentru copii 0-3 ani 50 mp; La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%.

Tobogane

- ansamblu de 5 tobogane exterioare independente cu bazinele de aterizare aferente și mobilier specific;
- 2 tobogane de mici dimensiuni în bazinele pentru copii

La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%.

Spatii pentru sezlonguri

- spatii pentru sezlonguri minim 500 buc cu umbrelute;
- dusuri exterioare;
- plaja exterioară în jurul bazinelor și separat loc de plaja (suprafață înierbata).

3 corpuri cladiri cu spatii tehnice pentru bazine:

- spatii tehnice bazine;
- rezervoare egalizare bazine;

La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%.

4 corpuri cladiri platforme de inchiriat (structură ușoară).

La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%.

Spații tehnice subteran sau demisol:

- centrala termica;
- centrala filtrare piscine;
- gospodarie de apa de incendiu;
- grupuri electrogene.

La data de 31.12.2023 stadiul fizic realizat este de 100%.



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: 49.118.796,20 lei

telefon: +40 0259 318338; fax: +40 0259 318297; e-mail: sctfelix@turismfelix.ro; web: www.felixspa.com

3. COSTUL PROIECTULUI

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

3.1 La data de 31.12.2023, costul total al investiției, exclusiv valoarea terenului aflat în proprietatea Societății, este în cuantum de 78,21 mil. lei, reprezentând contravaloarea a 15,71 mil. euro, la un curs 1 euro = 4,98 lei, și se prezintă astfel:

Nr. crt.	Explicatii	Valoare investitie aprobata - AGOA 17.07.2023		Valoare investitie realizata la 31.12.2023 1 EUR = 4,98 RON	
		- lei	- €	- lei	- €
1	DEMOLARE	2.097.120,00	411.200,00	1.954.457,75	392.461,40
2	PROIECTARE	2.662.200,00	522.000,00	2.509.562,46	503.928,20
3	LUCRARI CONSTRUCTII MONTAJ	66.577.500,00	13.450.000,00	67.616.949,87	13.577.700,78
4	ALTE COSTURI (dotari si promovare)	2.475.000,00	500.000,00	1.792.153,38	359.870,16
5	TAXE	0,00	0,00	982.810,04	197.351,41
6	DIRIGENTIE DE SANTIER	0,00	0,00	648.000,00	130.120,48
7	CONSULTANTA	0,00	0,00	317.226,46	63.700,09
8	ASIGURARI	0,00	0,00	49.241,25	9.887,80
9	DOBANDA	0,00	0,00	2.343.782,41	470.639,04
	TOTAL	73.811.820,00	14.883.200,00	78.214.183,62	15.705.659,36

3.2 Pentru anul 2024, conform Planului de investiții, sunt propuse **lucrări suplimentare în valoare de 5,35 mil. lei**, reprezentând contravaloarea a 1,07 mil. euro, la un curs 1 euro = 4,98 lei, constând în:

Nr. crt.	Necesar lucrări finalizare Ștrand Venus 2024	Valoarea estimată a lucrarilor	
		- lei	- €
1	Constructie bazin sărituri	1.825.584,93	366.583,32
2	Constructie restaurant	1.515.195,98	304.256,22
3	Instalatii sanitare restaurant	102.982,82	20.679,28
4	Inst.electrice restaurant	162.000,00	32.530,12
5	Pergole metalice	95.574,00	19.191,57
6	Sistem irigații	139.215,02	27.954,82
7	Aplicare tencuială decorativă casa pompelor bazin înnot	20.400,00	4.096,39
A	TOTAL CONTRACTE IN CURS DE DERULARE	3.860.952,75	775.291,72
8	Dotări bucătărie Restaurant	850.000,00	170.682,73
9	Montare pavaj + amenajare teren	639.047,25	128.322,74
B	TOTAL LUCRĂRI NECESARE CE URMEAZĂ A FI CONTRACTATE	1.489.047,25	299.005,47
C	TOTAL LUCRĂRI NECESARE FINALIZARE ȘTRAND VENUS 2024	5.350.000,00	1.074.297,19



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: 49.118.796,20 lei

telefon: +40 0259 318338; fax: +40 0259 318297; e-mail: sctfelix@turismfelix.ro; web: www.felixspa.com

3.3 Valoarea totală estimată a investiției:

Explicatii	Valoarea totală estimată a investiției	
	- lei	- €
Cost investitie la data de 31.12.2023, inclusiv dobanda	78.214.183,62	15.705.659,36
Cost investitie la data de 31.12.2023, exclusiv dobanda	75.870.401,21	15.235.020,32
Cost investitie estimat Program investitii 2024, exclusiv dobanda	5.350.000,00	1.074.297,19
TOTAL INVESTITIE, cu dobanda	83.564.183,62	16.779.956,55
TOTAL INVESTITIE, fara dobanda	81.220.401,21	16.309.317,51

4. NECESAR DE FINANȚAT

Până la data de 31.12.2023, sursele de finanțare în vederea realizării obiectivului investițional propus, au fost asigurate din:

- fonduri proprii - in valoare de 38,89 mil. lei si
- surse atrase, respectiv un credit pentru investitii accesat in luna august 2022 - in valoare de 40,00 mil lei, din care pana la data de 31.12.2023 a fost utilizata suma de 36,98 mil. lei.

Lucrarile necesare pentru finalizarea investiției, în valoare de 5,35 mil. lei, se vor finanta:

- fonduri proprii - in valoare de 2,33 mil. lei si
- restul de utilizat din creditul pentru investitii in valoare de 40,00 mil lei, respectiv suma de 3,02 mil. lei.

5. ACTUALIZARE INFORMATII

In urma revizuirii prudente a planului de afaceri si avand in vedere inaugurarea partiala a complexului in anul 2023, Societatea a ajustat numarul zilnic estimat de potentiali vizitatori ai complexului, potentialele cresteri ale pretului de vanzare si structura costurilor operationale.

EVALUAREA RENTABILITĂȚII FINANCIARE A INVESTIȚIEI

Analiza financiara constă în calcularea indicatorilor de performanță financiară pe baza fluxurilor de numerar nete actualizate cumulate (provenite din costurile totale ale investiției, costurile totale de operare și veniturile totale pe perioada de analiza). Aceasta metoda se bazează pe capacitatea activității de a genera fluxuri pozitive de disponibilități corespunzătoare unor perioade viitoare, actualizate la valoarea lor prezentă.

Ipotezele care au stat la baza previziunilor sunt:

- analiza explicită s-a realizat pe o perioadă de 10 ani, considerând că după această perioadă, amplasamentul va avea o evoluție stabilă și cvasiuniformă. În plus, considerăm că acesta este orizontul de timp pentru care gradul de acuratețe a previziunilor se poate menține în limite acceptabile;
- cheltuielile de investitiile sunt calculate ca suma a valorii investitiei efectuate pana la data de 31.12.2023 si valoarea investitiilor planificate pentru anul 2024, necesare pentru finalizarea acestora;



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: 49.118.796,20 lei

telefon: +40 0259 318338; fax: +40 0259 318297; e-mail: sctfelix@turismfelix.ro; web: www.felixspa.com

- bugetul de venituri și cheltuieli este estimat în prețuri curente și rata de actualizare este nominală include (inflația așteptată);
- pentru calculul costurilor de exploatare, în vederea determinării ratei interne a rentabilității financiare, toate elementele care nu conduc la o creștere efectivă a cheltuielilor bănești au fost excluse, chiar dacă aceste elemente sunt incluse în mod normal în contabilitatea Societății (balanțe, bilanțuri și contul de profit și pierderi). Următoarele elemente sunt excluse, deoarece includerea lor nu este în concordanță cu metoda fluxului de numerar actualizat:
 - amortizările, deoarece ele nu reprezintă plăți efective în numerar;
 - orice rezerve considerate pentru viitor costuri de înlocuire. Acestea nu corespund unui consum real de bunuri;
 - orice rezerve pentru categorii diverse, care se iau în considerare numai în analiza riscurilor și nu prin includerea valorilor respective în calculul costului total;
- fluxurile financiare de natura dobânzilor și rambursărilor de credite au fost excluse din ieșirile de numerar ale proiectului pentru calculul indicatorilor de performanță. De asemenea, nu s-au luat în considerare impozitele, taxele și alte ieșiri de numerar care nu sunt legate de costurile de operare;
- fluxurile de numerar de tipul subvențiilor și/sau creditelor bancare nu sunt incluse în intrările de numerar ale proiectului;
- capitalul de lucru net mediu a fost previzionat egal cu zero, considerând că proprietatea va putea să echilibreze valoarea stocurilor și creanțelor cu cea a datoriilor din exploatare.

Investitia in suma de **81.220.401 lei**, reprezentand contravaloarea a **16.309.318 euro**, la un curs 1 euro = 4,98 lei, exclusiv dobanda aferenta finantarii, este eficienta prin prisma cash-flow-ului cumulativ care exemplifica o recuperare a sumei investite in **anul 6** (Anexa 1).

De asemenea, eficienta investitiei este confirmata prin prisma indicatorilor economico-financiari analizati: Valoare actualizata neta (VAN) care constuie **22.239.863 lei**, rata cost beneficiu subunitara si o rata interna a rentabilitatii de **15,59%**, fiind superioara valorii de **10,01%** (cost mediu ponderat real al capitalului investit).

DIRECTOR GENERAL

Ec. SERAC FLORIAN

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

RĂZVAN EMIL PÎRJOL

ȘEF BIROU TEHNIC

Sing. POPOVICI TEODOR



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: 49.118.796,20 lei

telefon: +40 0259 318338; fax: +40 0259 318297; e-mail: sctfelix@turismfelix.ro; web: www.felixspa.com

ANEXA 1 - ANALIZA FINANCIARĂ ȘI ECONOMICĂ AFERENTĂ REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII ȘTRAND VENUS 1 MAI

Categorie	Valoare investitie	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10
Venituri		20.746.500	29.228.869	30.528.839	31.507.785	33.193.491	34.687.198	36.248.123	37.879.288	39.583.856	40.771.372
Cheltuieli	81.220.401	7.246.500	13.892.191	15.034.191	15.223.378	16.331.590	16.750.406	17.841.546	18.643.106	19.135.951	19.710.030
Cash-flow	-81.220.401	13.500.000	15.336.678	15.494.648	16.284.407	16.861.901	17.936.792	18.406.577	19.236.182	20.447.905	21.061.342
Cash-flow cumulat	0.00	13.500.000	28.836.678	44.331.326	60.615.733	77.477.634	95.414.426	113.821.003	133.057.185	153.505.090	174.566.432
Rata cost beneficiu		0,35	0,48	0,49	0,48	0,49	0,48	0,49	0,49	0,48	0,48

Total capital investit	81.220.401
Capital propriu	41.220.401
Capital imprumutat	40.000.000
Rata actualizare cap. propriu	12,74%
Rata dobanda	8,57%
CMPC	10,01%

Indicator	CMPC ¹	Valoare
VAN	10,01%	22.239.863
RIR		15,59%

¹ Cost mediu ponderat real al capitalului investit