



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@felixspa.com; web: www.felixspa.com

Pct.3 Ordine de zi

Adunarea Generala Extraordinara a Acționarilor 30.04.2025

Nota de fundamentare pentru aprobarea contractarii unui credit de investitii in suma de 9 milioane de euro si constituirea de garantii imobiliare, in vederea renovarii obiectivului Hotel International

Prezenta *Nota de fundamentare* are ca scop justificarea necesității obținerii unui credit de către Societate, în vederea renovării Hotelului International, în scopul afilierii acestuia la un brand internațional de renume, respectiv Mercure (Accor). Renovarea si afilierea sunt esențiale pentru ca hotelul sa isi pastreze avantajul competitiv, sa isi creasca atractivitatea pentru turistii internationali si sa ramana performant pe o piata din ce in ce mai intens concurentiala.

Avand in vedere urmatoarele:

1. Contextul solicitarii:

- Raportul de analiza – brand, canale de distributie actuale, vanzari (august 2023), realizat de winsed.swiss pentru Turism Felix SA;
- Raportul Tehnic Due Diligence Hotel International - Baile Felix realizat de Vitalis Consulting Project Management pentru Turism Felix SA;
- Raportul verificare tehnica proiect Hotel International in vederea afilierii la brand Mercure (Accor), realizat de SC Whitaker Project SRL;
- Planul de afaceri al Societatii privind *Conversia Hotelului Internațional 4* In Hotel Mercure (Accor)*, care include analiza financiara si a beneficiilor anticipate;
- La data de 30.12.2024, Societatea a semnat Contractul de franciza cu Accor Hotel Services Magyarorszag Kft. Budapesta - Sucursala Bucuresti pentru afilierea Hotelului International - Baile Felix in prestigioasa retea internationala a marcii Mercure;
- Punctul 9 de pe Ordinea de zi a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 30.04.2025, respectiv „*Aprobarea Planului de investitii multianual pentru Hotelul International si a planului de afaceri*”

afherent", care presupune o investitie totala in suma de 10.300.000 EUR exclusiv TVA, iar Societatea nu dispune de resurse financiare proprii suficiente pentru a acoperi integral această investiție;

- Punctul 10 de pe Ordinea de zi a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 30.04.2025, respectiv „Aprobarea Strategiei multianuale a Societatii”, strategie pentru care este esentiala identificarea si mobilizarea unor surse multiple de finantare, avand in vedere decalajul semnificativ intre necesitatile de investitii si fondurile proprii estimate;

2. Detaliile financiare ale investitiei / termenii si conditiile creditului de investitii:

- **Valoarea totală estimată a investitiei: 10.300.000 EUR, exclusiv TVA;**
- **Credit de investitii maxim solicitat: 9.000.000 EUR;**
- **Contribuție proprie (suma din fonduri proprii): 1.300.000 EUR, exclusiv TVA;**
- **Perioada de implementare/Termenul estimat pentru finalizarea lucrărilor: 12 luni;**
- **Termenul de rambursare al creditului: 10 ani;**
- **Perioada de gratie: 1 an, pentru a permite finalizarea renovarii hotelului si inceperea exploatarii acestuia, respectiv a generarii de venituri, in conditiile afilierii la brandul international Mercure;**
- **Garantii imobiliare: activul finantat si/sau alte active suplimentare, suficiente pentru a acoperi suma imprumutata.**

Contributia proprie aferenta creditului de investitii va fi asigurata din resursele interne ale Societatii, respectiv din:

- fluxurile de numerar estimate pentru perioada viitoare, sau din
- vanzarea activelor non-core (activele care nu sunt esentiale pentru activitatea principala a Societatii, respectiv acele active care nu contribuie semnificativ la obiectivele pe termen mediu si lung) in vederea generarii de lichiditati destinate pentru a sprijini dezvoltarea afacerii si a nu compromite alte oportunitati de crestere. Avantajele vanzarii activelor non-core constau in obtinerea de lichiditati rapide pentru investitii strategice si imbunatatirea structurii financiare, prin consolidarea capitalului propriu si scaderea riscului financiar.

Rambursarea creditului de investitii va fi asigurata din veniturile suplimentare generate de creșterea gradului de ocupare și de îmbunătățirea calității serviciilor oferite.

3. Impactul estimat al renovării si afilierii Hotelului International:

- **Creșterea gradului de ocupare:** Prin renovare si afilierea la brandul international Mercure, hotelul va deveni mai atractiv pentru turiști, ceea ce va duce la o creștere a numărului de rezervări și, implicit, a veniturilor;
- **Îmbunătățirea reputației și a imaginii:** Oferirea unor condiții de cazare moderne și confortabile va spori satisfacția clienților și va conduce la recenzii mai bune, ceea ce va atrage noi turiști.

- **Maximizarea profitabilității:** Creșterea numărului de oaspeți și a prețurilor pentru camerele de hotel vor genera venituri suplimentare, contribuind astfel la amortizarea investiției și la creșterea profitului net.
- **Reducerea costurilor operaționale:** Implementarea unor soluții eficiente energetic și modernizarea instalațiilor vor conduce la reducerea cheltuielilor de întreținere și de operare,

Conducerea Societatii solicita aprobarea contractarii unui credit de investitii in suma de 9 milioane de euro si constituirea de garantii imobiliare in vederea renovarii obiectivului Hotel International, in cele mai bune conditii, pe baza ofertelor disponibile pe piata.

**Presedinte al Consiliului de Administratie,
Marius – Adrian Moldovan**