



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavrion nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și versat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

Nota privind analiza rentabilitatii investitiilor propuse de societate la obiectivul Punct termic Hora

In completarea punctului 6 pe ordinea de zi, privind actualizarea programului de investitie pentru anul 2023 in conformitate cu *Politicile in vederea asigurarii unui management eficient al societatii*, aprobate prin AGOA din 28.04.2023 si in conformitate cu solicitarile actionarului TIA din adresa nr. 3811/06.11.2023 prezentam urmatoarea analiza a rentabilitatii:

Indicatori	Perioada de implementare	Perioada de prognoza				
		Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5
Investiție (lei):	3,319,406.72					
Încasări (lei):		6,326,539.00	6,326,539.00	6,326,539.00	6,326,539.00	4,808,892.00
Plăți (lei):		2,340,819.43	2,340,819.43	1,897,961.70	1,581,634.75	1,202,223.00
Cheltuieli de mentenanta(2%)				126,530.78	126,530.78	96,177.84
Flux de numerar (lei):	0.00	3,985,719.57	3,985,719.57	4,302,046.52	4,618,373.47	3,510,491.16
Date pentru RIR:	-3,319,406.72	3,985,719.57	3,985,719.57	4,302,046.52	4,618,373.47	3,510,491.16
Rata internă de rentabilitate (RIR)=Rata pentru care valoarea neta de actualizare=0)		119.44%				
Rata de actualizare(rata dobanzii pentru linia de credit)		9.29%				
Valoarea neta de actualizare la nivelul ratei de actualizare (NPV)		11,390,503.36				
Durata de functionare a investitiei (ani)		22.00				
Perioada de recuperare a investitiei (PRI)		0 ani, 11 luni și 18 zile				
Indicele de rentabilitate(IR>1)		3.43				

Asa cum rezulta din analiza indicatorilor de rentabilitate rezulta ca investitia in punctul termic Hora ce va deservi bazele balneare a hotelurilor Hora, Sirena si Balada in suma de 3 319 406.72 lei este fezabila si atractiva din urmatoarele consideratii:



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: România, Mangalia, str.Lavron nr.29, jud.Constanța Tel:+40-241-752-452 Fax:+40-241-755-559
e-mail.: office@thrmareaneagra.ro

Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și varsat : 57.600.848,70 lei



www.thrmareaneagra.ro

- Fluxurile de numerar ce vor fi obținute din contractele de chirie, determina o **valoare neta de actualizare pozitiva.**
- **Perioada de recuperare a investitiei se face in primul an,** ceea ce determina un **randament foarte eficient al investitiei**
- **Indicele de rentabilitate este supraunitar**

Ipoteze de lucru:

- **La determinarea veniturilor** generate de aceasta investitie, s-au avut in vedere contractele incheiate pentru o perioada de 5 ani avand ca obiect de inchiriere Complex Sirena (inclusiv baza balneo) și Complex Balada (exclusiv baza balneo), precum și din contractul de inchiriere pe o perioada de 4 ani a Complexului Hora (inclusiv baza balneo).
- **La determinarea costurilor de functionare,** s-a utilizat o cheie de repartizare calculata ca și raport dintre cheltuieli (exclusiv amortizari și cheltuieli legate de vanzarea activelor) in total venituri din inchiriere, in baza BVC pentru anul 2023, astfel ca s-a considerat ca nivelul cheltuielilor este de 37% din veniturile generate din chirii, la care se adauga costuri de mentenanta la nivelul a 2% din veniturile de inchiriere incepand cu anul 3.
- **Rata de actualizare** a fost considerata a fi la nivelul dobanzii liniei de credit pe termen scurt contractata anterior (9.29%/an).
- **La determinarea perioadei de recuperare a investitiei** s-a avut in vedere atat durata de functionare a investitiei (22 ani), cat și de rata de actualizare de 9%

Consiliul de Administratie prin

Presedinte

Mihaela Ichim