

Nr. 4848/14.08.2026

NOTA DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea contractarii unui credit de investitii in valoare maxima totala de 13.500.000 EUR pentru finantarea proiectului de renovare a Hotelului Mercure Brasov Center (fostul Hotel Capitol) si aprobarea garantarii creditului de investitii

1. Obiectul notei de fundamentare

Prezenta nota fundamenteaza propunerea Directoratului pentru contractarea unui credit de investitii in valoare totala maxima de 13.500.000 EUR, destinat finantarii proiectului de renovare a Hotelului Mercure Brasov Center (fostul Hotel Capitol), precum si a constituirii garantiilor aferente.

2. Istoricul aprobarilor bugetului de investitii si al creditului Mercure

Evolutia aprobarilor AGEA legate de investitia Mercure, de la prima aprobare a unui credit de investitii distinct (09.12.2024) pana la solicitarea actuala:

Data	Organ / act	Buget investitie aprobat/propus	Credit bancar aprobat/propus
09.12.2024	AGEA (Hot. nr.1)	Aproba business-plan Mercure: 13.512.182 EUR	Aproba credit de investitii max. 12.192.000 EUR + garantii (ipotecii) - prima aprobare de credit distinct pentru Mercure
29.08.2025	AGEA (Hot. nr.1)	Aproba business-plan/proiectii financiare actualizate si buget de investitii rectificat: 16.760.555 EUR	Fara credit suplimentar aprobat; plafonul de credit ramane cel aprobat la 09.12.2024 (12.192.000 EUR)
14.08.2026	AGEA (convocator, pct. 3 si 4)	Se solicita aprobarea bugetului multianual actualizat: 19.252.000 EUR	Se solicita aprobarea contractarii unui credit in valoare maxima totala de 13.500.000 EUR + garantii.

Valoarea de 13.500.000 EUR supusa acum aprobarii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor reprezinta o majorare de 1.308.000 EUR fata de creditul aprobat initial la 09.12.2024 (12.192.000 EUR).

3. Destinatia creditului si structura de finantare

Creditul este destinat finantarii proiectului de investitii pentru renovarea integrala a Hotelului Mercure Brasov Center (fostul Hotel Capitol), in cadrul contractului de franciza incheiat cu Accor Hotelservices Magyarorszag KFT (27.06.2023), in vederea operationalizarii hotelului sub brandul Mercure.

Finantarea proiectului este structurata, potrivit practicii uzuale pentru credite de investitii imobiliare hoteliere, pe principiul unui aport propriu minim (cash equity), raportat la costul total al proiectului si completat de valoarea imobilului existent, alaturi de un credit bancar limitat la un plafon exprimat ca procent din costul total al investitiei (Loan-to-Cost). In acest cadru, Societatea a constituit si a cheltuit deja, in avans fata de tragerea creditului, contributia proprie in numerar aferenta acestei structuri de finantare, angajand resurse proprii pentru derularea lucrarilor pana la momentul contractarii/tragerii efective a creditului.

La data prezentei note, conditiile financiare si comerciale finale ale creditului nu sunt determinate, acestea urmand a fi stabilite in cadrul procesului de solicitare, analiza si negociere a ofertelor cu institutiile de credit. Negocierea va viza, printre altele, durata finantarii, rata dobanzii si marja aplicabila, perioada de gratie, modalitatea si calendarul de rambursare, comisioanele, conditiile de tragere, obligatiile de raportare, indicatorii financiari contractuali (financial covenants), precum si celelalte clauze specifice documentatiei de finantare. Selectarea bancii finantatoare si definitivarea conditiilor creditului se vor realiza in limita valorii maxime aprobate si cu respectarea competentelor organelor statutare ale Societatii.

In vederea asigurarii finantarii necesare realizarii proiectului, Societatea a initiat si a derulat, anterior datei prezentei note, demersuri active in relatia cu mai multe institutii de credit, constand, printre altele, in transmiterea solicitarilor de finantare, furnizarea informatiilor si documentelor necesare analizei proiectului, precum si solicitarea si evaluarea unor oferte indicative. La data prezentei note, discutiile cu institutiile de credit se afla in curs, Societatea urmand sa continue procesul de analiza si negociere in vederea obtinerii unei structuri de finantare si a unor conditii contractuale cat mai favorabile, cu incadrarea in plafonul maxim al creditului supus aprobarii si cu respectarea competentelor organelor statutare ale Societatii.

4. Garantiile propuse

Se propune aprobarea constituirii urmatoarelor garantii, astfel cum acestea au fost prevazute la pct. 4 din ordinea de zi a convocatorului sedintei Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor:

- Ipoteca reala imobiliara de prim rang asupra: Hotel Capitol (CF Brasov nr. 163012, nr. cadastral 163012, 163012-C1), Complex Aro Nou (CF Brasov nr. 137440, nr. cadastral 137440, 137440-C1, 137440-C2) si Complex Aro Vechi (CF Brasov nr. 120188, nr. cadastral 120188, 120188-C1, 120188-C2, 120188-C3);

- Ipoteca reala mobiliara de prim rang asupra tuturor creantelor prezente si viitoare rezultate din activitatea hoteliera a Hotelului Mercure, precum si din contractele de inchiriere a spatiilor din cadrul acestuia;
- Ipoteca reala mobiliara asupra tuturor conturilor curente si conturilor speciale de Proiect deschise de Imprumutat la banca finantatoare;
- Ipoteca reala mobiliara asupra tuturor creantelor prezente si viitoare rezultate din contractele de constructie aferente dezvoltarii Hotelului Mercure, impreuna cu garantiile de buna executie, conturile de retentie si alte garantii acordate Imprumutatului;
- Ipoteca reala mobiliara de prim rang asupra tuturor bunurilor mobile corporale si necorporale, prezente si viitoare (universalitate), utilizate in exploatarea Hotelului Capitol/Mercure;
- Cesiunea politelor de asigurare aferente Proiectului Hotel Capitol/Mercure si a incasarilor rezultate din acestea.

5. Fundamentarea majorarii bugetului de investitii (de la 16.760.555 EUR la 19.252.000 EUR)

Conform Notei de fundamentare privind majorarea bugetului pentru obiectivul de investitii Mercure, majorarea bugetului cu 2.491.445 EUR este justificata pe linii bugetare astfel:

Linie bugetara	Buget aprobat (EUR)	Buget propus (EUR)	Diferenta (EUR)
Proiectare	479.780	508.798	+29.018
Design interior	112.637	112.637	0
Avize si autorizatii	150.687	215.551	+64.864
Lucrari de structura si consolidare	2.385.687	3.238.523	+852.836
Fatade speciale	1.671.000	1.691.570	+20.570
Arhitectura	3.300.000	3.920.648	+620.648
Instalatii	3.372.000	3.686.289	+314.289
Executie lucrari finisaje si FF&E	3.193.423	2.993.423	-200.000
Bucatarie	180.000	250.000	+70.000
Lifturi	175.000	175.000	0
Amenajari exterioare	20.000	50.000	+30.000
Bransamente	120.000	364.000	+244.000
Preopening	600.000	600.000	0
PM si consultanta	700.341	1.145.561	+445.220
Costuri neprevazute	300.000	300.000	0
TOTAL	16.760.555	19.252.000	+2.491.445

Principalii factori care au generat majorarea:

- Lucrari de structura si consolidare (+852.836 EUR): depasire generata de lucrari de demolare, injectari, consolidari si reparatii structurale la betoane, organizare de santier, inchiriere locuri de parcare si lift fatada, peste valorile initial bugetate;
- Arhitectura (+620.648 EUR): usi interior si sistem control acces, finisaje si balustrade casa scarii, pereti amovibili si de sticla, retusuri suplimentare, plus lucrari neprevazute generate pe parcursul executiei;
- PM si consultanta (+445.220 EUR): depasire deja angajata a contractului de proiect management/consultanta, la care se adauga fee-uri de preopening, opening management si security and compliance;
- Bransamente (+244.000 EUR): in principal bransamentul electric pentru sporul de putere al hotelului, conform avizului tehnic de racordare emis de Distributie Energie Electrica Romania suc. Brasov;
- Instalatii (+314.289 EUR): in principal sistemul BMS/GRMS, plus lucrari suplimentare neprevazute la instalatiile mecanice si electrice;
- Avize si autorizatii (+64.864 EUR): recalcularea taxelor de autorizatie de construire (buget local si buget de stat) la valoarea actualizata a lucrarilor de constructii-montaj (12.000.000 EUR);
- Executie lucrari finisaje si FF&E (-200.000 EUR): singura diminuare semnificativa, pe baza estimarilor actualizate.

Majorarea valorii creditului cu suma de 1.308.000 EUR este destinata acoperirii pariale a majorarii bugetului total de investitii cu 2.491.445 EUR, reprezentand 52,50% din valoarea acesteia. Avand in vedere ca finantarea proiectului este asigurata exclusiv din credit bancar si surse proprii ale Societatii, diferenta de 1.183.445 EUR aferenta majorarii actuale a bugetului urmeaza sa fie acoperita din contributia proprie, valoarea totala a contributiei proprii necesare pentru realizarea proiectului rezultand ca fiind de 5.752.000 EUR, calculata ca diferenta dintre bugetul total propus, in quantum de 19.252.000 EUR, si plafonul maxim al creditului, in quantum de 13.500.000 EUR. Se precizeaza ca valoarea astfel determinata reflecta structura de finantare propusa si nu reprezinta si nici nu atesta quantumul contributiei proprii achitate efectiv de Societate pana la data prezentei note.

6. Concluzie si propunere

Avand in vedere istoricul aprobarilor, justificarea majorarii bugetului de investitii si stadiul actual al proiectului, se propune aprobarea de catre Adunarea Generala a Actionarilor Societatii a contractarii unui credit de investitii in valoare maxima totala de 13.500.000 EUR si a constituirii garantiilor descrise in sectiunea 4 a prezentei note.

Societatea ARO-PALACE S.A.
Presedinte Executiv / Director General,
Attila – Mihaly Joos