

PROFIL INVESTIȚIONAL

Ecoprodus SRL

Stațiune Integrată de Wellness & Domeniu Agricol Ecologic

REPUBLICA MOLDOVA · REZERVAȚIA NATURALĂ PLAIUL FAGULUI

€5M+

INVESTIȚIE DEZVOLTARE
(MIN.)

€2.4M

VALOARE TEREN (APORT)

230 ha

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ

5,000+ ha

PĂDURE PROTEJATĂ
ADIACENTĂ

1. PREZENTARE GENERALĂ

Contextul Proiectului

Ecoprodus SRL este o companie agricolă din Republica Moldova, activă din 2003 în cultura vegetală și creșterea animalelor. Compania propune dezvoltarea a 230 de hectare de teren, aflate în vecinătatea Rezervației Naturale Plaiul Fagului — o pădure seculară de fag protejată, de peste 5.000 de hectare — pentru a crea o stațiune integrată de wellness și un domeniu agricol ecologic.

Proiectul cuprinde două active:

Un teren de 30 ha (zona Poiana), destinat unei stațiuni cu hotel boutique, cabane eco, centru de wellness și activități în natură.

Un domeniu agricol de 200 ha în satul Redenii Vechi, raionul Ungheni, cu sol de cernoziom netratat chimic din 1990, unde funcționează deja creșterea animalelor, cultivarea de legume ecologice, livezi de fructe și o unitate de procesare alimentară.

Obiectivul este integrarea celor două active într-un singur concept de ospitalitate, wellness, agroturism și producție alimentară ecologică — un model care, la această scară, nu are deocamdată echivalent pe piața din Moldova. Proiectul are acces la piața internă (zona Chișinău, peste 800.000 de locuitori, la circa 2 ore distanță) și la fluxuri turistice internaționale interesate de destinații naturale autentice.

Ecoprodus SRL caută un partener investițional (equity) sau strategic pentru dezvoltarea comună a celor două active. Terenul poate fi adus ca aport în natură într-o societate mixtă (SPV), în schimbul unei cote-părți din vehiculul de dezvoltare — structură detaliată în secțiunea 7.2 — sau, alternativ, activele pot fi achiziționate direct, integral sau etapizat.

ÎN ESENȚĂ:

ACTIVUL UNU

Teren de 30 Hectare — Poiana

Situat în Rezervația Naturală Plaiul Fagului — o poiană pristină înconjurată de peste 5.000 ha de pădure seculară de fag.

Destinat dezvoltării unei stațiuni de tip hotel boutique, cabane eco, centru de wellness și activități în natură.

€1.200.000

valoare de referință (aport în natură sau achiziție directă)

ACTIVUL DOI

Domeniu Agricol de 200 Hectare

Teren agricol în satul Redenii Vechi, raionul Ungheni, cu sol de cernoziom netratat cu erbicide sau pesticide din anul 1990.

Infrastructură agricolă funcțională: creșterea animalelor, legume ecologice, livezi de fructe, procesare alimentară la fața locului.

€1.200.000

valoare de referință (aport în natură sau achiziție directă)



Fotografie aeriană — Rezervația Naturală Plaiul Fagului și terenul Poiana (30 ha)

2. IDENTIFICAREA ȘI LOCALIZAREA AFACERII

Geolocalizare și Logistică	
LOCAȚIA ACTIVELOR	Rezervația Naturală Plaiul Fagului și satul Redenii Vechi, raionul Ungheni
DISTANȚĂ AEROPORT INTERNAȚIONAL IAȘI (ROMÂNIA)	70 km (1 ora 20 pe șosea)
DISTANȚĂ PÂNĂ LA GRANIȚA CU ROMÂNIA	raionul Ungheni se află la granița directă cu România;
DISTANȚĂ PÂNĂ LA ZONA METROPOLITANĂ CHIȘINĂU	2 ore pe șosea
DISTANȚĂ AEROPORT INTERNAȚIONAL CHIȘINĂU	2 ore pe șosea
ACCES LA INFRASTRUCTURĂ	drum național; acces direct la rețeaua rutieră ce conectează Chișinău și granița română

3. INFORMAȚIE GENERALĂ

ANUL FONDĂRII	2003 (înregistrată la 03.07.2003)
LOCAȚIA (SEDIU SOCIAL)	mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, str. Petricani 10
LOCAȚIA ACTIVELOR DE DEZVOLTAT	Rezervația Naturală Plaiul Fagului și satul Redenii Vechi, raionul Ungheni
FONDATOR / STRUCTURA ACȚIONARIATULUI	Balan Victor — 83%; Balan Ruxanda — 17%
ADMINISTRATOR	Balan Victor
ACTIVITATEA PRINCIPALĂ	Cultura vegetală asociată cu creșterea animalelor
ACTIVITĂȚI CONEXE ÎNREGISTRATE	Producția, prelucrarea și conservarea cărnii; prelucrarea laptelui și fabricarea produselor lactate; comerț cu amănuntul și ridicata de produse alimentare;

Capacități Operaționale	
SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI	230 ha (30 ha — Poiana; 200 ha — domeniu agricol)
PRODUȚIA PRINCIPALĂ	Activitate agricolă ecologică integrată: cireadă de vaci de lapte, oi, capre, păsări de curte, legume ecologice, livezi de fructe, procesare alimentară la fața locului
PIAȚA ȚINTĂ	Moldova (piața internă, zona metropolitană Chișinău), România, turism internațional orientat spre destinații naturale și wellness

4. CLASIFICARE SECTORIALĂ ȘI INFRASTRUCTURĂ

SECTOR	Agricultură; Turism și ospitalitate
SUBSECTOR	Creșterea culturilor vegetale asociată cu creșterea animalelor; servicii de cazare, wellness și agroturism

Infrastructura Existentă

Domeniul agricol de 200 ha dispune de infrastructură agricolă funcțională, incluzând spații pentru creșterea animalelor și procesarea alimentară la fața locului. Tipurile exacte de echipamente și utilaje deținute urmează a fi inventariate și incluse într-o versiune extinsă a profilului.

Repere Investiționale

- 1 Producția curentă: activitate agricolă ecologică completă — lactate, ovine, caprine, păsări de curte, legume, livezi de fructe și procesare alimentară la fața locului.
- 2 Necesități critice: dezvoltarea infrastructurii de ospitalitate și wellness (hotel boutique, cabane eco, spa, centru ecvestru) pe terenul Poiana, precum și extinderea capacităților de procesare agricolă.
- 3 Avantaj investițional: model integrat farm-to-table, surse de venit diversificate (cazare, alimentație, wellness, evenimente, agroturism, produse ecologice), poziționare unică pe piața moldovenească.



Fotografie aeriană — Domeniul Agricol, satul Redenii Vechi (200 ha)

5. STRATEGIA ȘI OPORTUNITATEA (BUSINESS CASE)

Scopul și Rezumatul Proiectului

Dezvoltarea unei stațiuni integrate de wellness și ospitalitate pe terenul Poiana (30 ha), susținută operațional și financiar de domeniul agricol ecologic de 200 ha, printr-un **model vertical integrat de tip farm-to-table**, cu obiective de **diversificare a surselor de venit** și **reducere a expunerii la volatilitatea costurilor cu alimentele**.

Structura de tranzacție propusă este una de tip parteneriat/equity — Ecoproduct SRL este dispusă să cedeze o cotă-parte în vehiculul de dezvoltare, iar terenul poate constitui aportul în natură al companiei, în timp ce investitorul aduce capitalul de dezvoltare.

De ce să investești?

- ① **Stabilitatea pieței:** cererea pentru bunuri agricole esențiale și pentru servicii de wellness/agroturism rămâne constantă, fiind mai puțin sensibilă la ciclurile economice.
- ② **Potențial de export:** produsele ecologice și produsele agroalimentare pot fi orientate spre piața din România și, ulterior, spre Uniunea Europeană.
- ③ **Cererea pe piață:** zona metropolitană Chișinău (peste 800.000 de locuitori) generează o cerere internă în creștere pentru agrement premium, wellness și experiențe în natură, completată de interesul tot mai mare al călătorilor internaționali pentru destinații autentice. În prezent, oferta locală este concentrată în principal pe pensiuni, eco-ferme sau facilități de wellness dezvoltate separat, existând puține exemple de proiecte integrate, la scară mare, care să combine ospitalitatea, agricultura, recuperarea și activitățile recreative într-un singur ecosistem. Această poziționare oferă proiectului un element puternic de diferențiere și potențialul de a deveni o destinație reper pentru segmentul premium din Republica Moldova.

Grupul Țintă

Piața Chișinău. Municipiul Chișinău are peste 800.000 de locuitori, adică circa 33% din populația Moldovei.

Turismul în Moldova. Numărul vizitatorilor străini a crescut cu 55% în 2024 față de 2023. În primele nouă luni din 2025, sosirile prin agenții au mai crescut cu 28,8%, iar durata medie a sejurului a urcat de la 3,9 la 4,6 zile. Organizația Mondială a Turismului a inclus Moldova printre cele mai rapid crescânde destinații din Europa.

România. Rămâne principala sursă de vizitatori străini, cu 65–68% din total. Susține atât planurile de export, cât și fluxul potențial de oaspeți pentru stațiune.

Avantaje Competitive

- ① Dezvoltare integrată de wellness, ospitalitate, agroturism și agricultură ecologică, la o scară rar întâlnită pe piața moldovenească.
- ② Adiacență directă cu peste 5.000 de hectare de pădure protejată, oferind un cadru natural excepțional și un apel durabil ca destinație.
- ③ Peste 30 de ani fără utilizare de erbicide sau pesticide pe terenul agricol, fundație solidă pentru producția alimentară ecologică.

- ④ Lanț de aprovizionare farm-to-table integrat vertical, care îmbunătățește controlul calității și diferențierea de brand.
- ⑤ Strategie de dezvoltare etapizată și scalabilă, permițând dezvoltarea în paralel a operațiunilor agricole și a activelor de ospitalitate.
- ⑥ Surse de venit diversificate (cazare, alimentație, wellness, evenimente, agroturism, produse ecologice), susținând reziliența operațională pe tot parcursul anului.

6. ANALIZA FINANCIARĂ

Bugetul Proiectului (Structura Investiției)

ELEMENT	VALOARE (EUR)	PONDERE
Teren Poiana (30 ha)	1.200.000	50%
Domeniu agricol (200 ha)	1.200.000	50%
Valoare totală active (teren)	2.400.000	100%

Investiție de dezvoltare necesară (construcție și amenajare stațiune): minimum 5.000.000 EUR, aport al partenerului investitor, în funcție de etapizarea proiectului.

Oferta Investițională Totală

COMPONENTĂ	VALOARE
Valoare de referință a activelor (teren, aport în natură)	2.400.000 EUR
Investiție de dezvoltare solicitată (parteneriat)	minimum 5.000.000 EUR
Valoare totală estimată a proiectului	minimum 7.400.000 EUR

Notă: valoarea terenului poate fi structurată fie ca aport în natură într-un parteneriat de tip equity (secțiunea 7.2), fie ca achiziție directă, la alegerea investitorului.

DINTR-O PRIVIRE

€2.4M

VALOARE TEREN (APORT)

€5M+

INVESTIȚIE DEZVOLTARE

230 ha

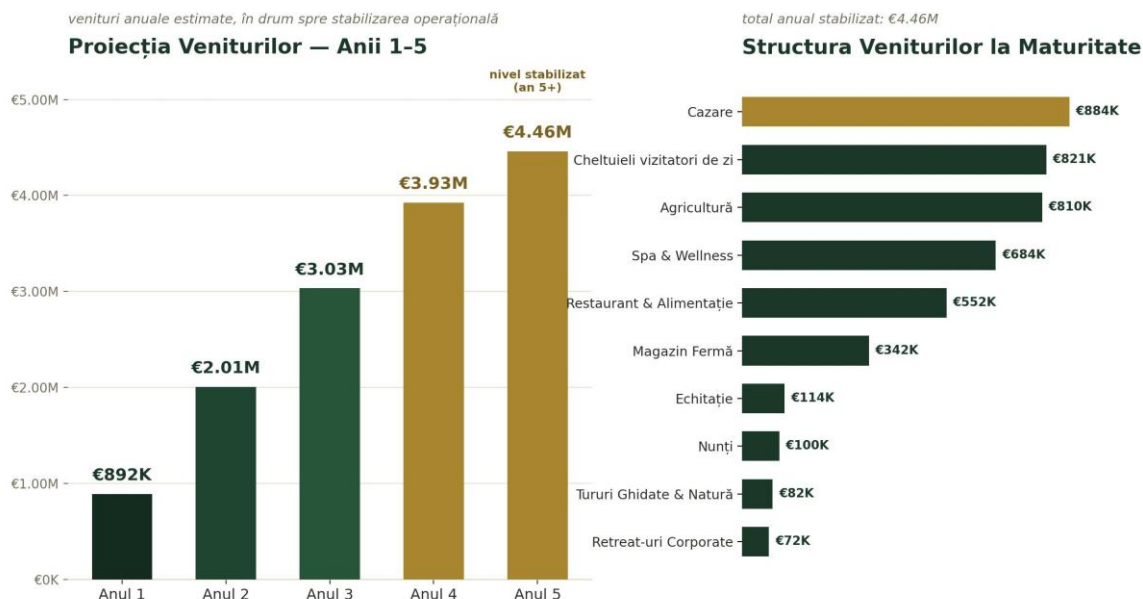
SUPRAFAȚĂ TEREN

€7.4M+

VALOARE TOTALĂ PROIECT

Proiecții Financiare

Proiecția de mai jos prezintă evoluția veniturilor operaționale pe primii 5 ani, pe baza modelului operațional al stațiunii (cazare, alimentație, wellness, agricultură, evenimente și activități conexe), calibrat pe un nivel de venit stabilizat la maturitate operațională (an 5 și ulterior).



Toate cifrele și proiecțiile financiare incluse în acest plan sunt estimate și sunt prezentate în valori brute.

7. INDICATORI DE PERFORMANȚĂ ȘI EXIT

Politica de Parteneriat / Retrageră

Ecoprodus SRL caută o investiție de capital (equity) sau un parteneriat strategic, fiind dispusă să cedeze o cotă-parte din vehiculul de dezvoltare. Sunt avute în vedere următoarele structuri de tranzacție:

- ① Asociere în participațiune (acord de tip joint venture): terenul este adus ca aport în natură, iar investitorul aduce capitalul necesar dezvoltării. Proprietatea asupra terenului poate rămâne la Ecoprodus SRL sau poate fi transferată într-un vehicul comun, iar profitul rezultat din dezvoltare (vânzarea sau închirierea activului finalizat) se împarte conform unui procent convenit — fără a fi necesară o investiție cash din partea proprietarului terenului. Nu este un împrumut, ci un parteneriat autentic în care fiecare parte contribuie cu o resursă diferită (teren vs. capital).
- ② Aport în natură la capitalul social (equity swap — teren contra părți sociale): pentru investitorii care doresc o cotă-parte reală în compania de dezvoltare, terenul este adus ca aport în natură în schimbul unor părți sociale/acțiuni în vehiculul investițional (SPV) constituit împreună cu investitorul. Această structură corespunde direct criteriilor de eligibilitate — compania cedează o cotă-parte, iar tranzacția nu reprezintă un împrumut.
- ③ Achiziție directă a terenurilor: opțiune alternativă pentru investitorii care preferă achiziția integrală a celor 230 ha, la valoarea de referință de 2.400.000 EUR, în afara unei structuri de parteneriat.
- ④ Achiziție etapizată sau parteneriat strategic cu participare a vânzătorului, legate de jaloane de dezvoltare a proiectului.

Așteptările principale de la partenerul investitor includ aportul de capital de dezvoltare (minimum 5.000.000 EUR), expertiză operațională în ospitalitate sau agribusiness și, dacă este cazul, oportunități de export pentru producția agricolă.

8. CONTACTE

COMPANIE	Ecoproduct SRL
PERSOANĂ DE CONTACT	Victor Balan — Proprietar, Fondator Ecoproduct SRL
TELEFON / VIBER / WHATSAPP	+373 69 411 346
EMAIL	ecoproduct500@gmail.com

Notă de confidențialitate: Prezentul profil investițional are caracter exclusiv orientativ și nu constituie o ofertă obligatorie sau o recomandare de investiție. Toate cifrele sunt supuse verificării independente.

Victor Balan

FONDATOR & REPREZENTANT PROIECT

Tel / Viber / WhatsApp: +373 69 411 346

Email: ecoproduct500@gmail.com

SOLICITĂRI BINEVENITE