

**NEPTUN – OLIMP S.A.**  
**Str. Plopii nr. 1, loc. Neptun, jud. Constanta**  
**C.U.I.:RO2423562**  
**J13/517/1991**

**Pct. 3 NOTA**  
**privind aprobarea modalitatii de administrare a Complexului Vile Olimp si imputernicirea**  
**Consiliului de Administratie sa stabileasca cea mai eficienta formula,**  
**respectiv administrare directa si/sau inchiriere.**

Consiliul de Administratie al Societatii NEPTUN OLIMP S.A., numit in sedinta AGOA din data de 17.12.2024, a procedat la culegerea de informatii publice si de la conducerea executiva, una dintre cele mai importante coordonate fiind identificarea activelor societatii, indeosebi cele de natura imobiliara, precum si a modalitatilor de exploatare a acestora, analizand veniturile potientiale ce ar putea fi generate vs cele obtinute din activitatea curenta.

Analizand situatia acestor active ale societatii, Consiliul de Administratie a remarcat ca Neptun Olimp S.A. detine – printre altele – un Complex de 5 vile, denumit generic Vile Olimp, pentru care situatia se prezinta astfel:

Cu suprafata de teren aferenta de 2898,9 mp proprietatea SC Neptun-Olimp SA, nr cadastral 24/4/2003, detinut in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M08, nr. 0727 emis de catre Autoritatea Nationala pentru Turism si este intabulat la CF prin Incheierea nr. 18042/2001.

Complexul Vile Olimp P+1E, din Stațiunea Olimp, jud. Constanța, format din vilele: Afrodita, Hera, Atena, Irene, Artemis, clasificate la categoria 4 stele, amplasat in apropierea plajei, între hotelurile Belvedere și Muntenia are o capacitate totala de 30 locuri de cazare, fiecare vila dispune de 6 locuri.

Cele 5 vile sunt construite cu parter, unde se regasesc: livingul, bucataria complet utilata, spatiul pentru luat masa, grupul sanitar de serviciu, terasa acoperita și etaj, cu 3 dormitoare cu pat matrimonial, fiecare cu cate un grup sanitar propriu, cu baie sau cabina dus,



iar pe holul de acces, un spatiu de depozitare lenjerie. Toate cele 5 vile beneficiază de o linie arhitecturală modernă, de grădină, parcare.

Toate camerele, prin dotarea specifică și modernă, asigură un grad de confort deosebit, fiind adecvate și pentru familii.

Structurile și suprafețele utile valabile pentru fiecare din cele cinci vile sunt: • parter: hol - 15,15mp, living - 28,25 mp, bucatarie - 7,25 mp, grup sanitar - 2,95 mp; • etaj: hol - 6,95 mp, dormitor 1,2,3 - 20,90 mp/dormitor, baie 1,2,3 - 3,73 mp/baie, spatiu depozitare - 3,25 mp.

Valoarea contabila a activului la 31.12.2024 este de 1.604.890,05 RON. Prin convocatorul AGOA din data 24.02.2025, la punctul 3 se prevede ce se va hotari, respectiv administrarea directa sau inchiriere.

Ultimul contract de inchiriere al activului și anume contractul nr. 751/11.05.2023 cu societatea Fair Impex 3 SRL prevedea o chirie de 56.550 Euro + TVA.

1. Consiliul de Administratie al NEPTUN OLIMP S.A. a solicitat AGEA convocate pentru data de 27.02.2023 – printre altele – „aprobarea inchirierii Complexului de Vile Olimp”.

Urmare Hotararii AGEA nr. 342/27.02.2023, s-a respins „**inchirierea Complexului de Vile Olimp, pana la prezentarea de catre conducerea executiva si administrativa, a unei analize a profitabilitatii exploatarei complexului in regie proprie, comparativ cu varianta inchirierii catre un alt operator turistic.**”

2. In data de 26.04.2023, a avut loc sedinta AGEA care prin Hotararea 656 a aprobat „**inchirierea Complexului de Vile Olimp pentru sezonul estival 2023, respectiv de la data de 01.05.2023 la data de 30.09.2023**”

3. In data de 11.12.2023, a avut loc sedinta AGEA care prin Hotararea 1617 a respins „**inchirierea prin licitatie publica cu strigare a Complexului de Vile Olimp**”.

4. In data de 02.04.2024, a avut loc sedinta AGOA care prin Hotararea nr. 1 a respins „**exploatarea Complexului de Vile Olimp de catre Neptun-Olimp**”.

**Cu toate acestea, in anul 2024, Complexul de vile Olimp a fost exploatat direct de catre Neptun Olimp S.A.**

Astfel, din analiza Hotararilor Adunarilor Generale ale Actionarilor desfasurate in anii anteriori, Consiliul de Administratie a conchis ca ne aflam in situatia in care actionarii au aprobat la un moment dat inchirierea acestui activ, iar ulterior au respins fie propunerea de inchiriere, fie pe cea de exploatare directa de catre societate.

Din informatiile furnizate de conducerea executiva, contractul de inchiriere din anul 2023, sus-mentionat a generat venituri anuale de **56.550 euro + TVA**, in timp ce exploatarea directa din anul 2024 a generat venituri in jurul sumei de **75.000 lei, deci cca. 15.000 euro**.

Avand in vedere cele de mai sus, din necesitatea de identificare imediata de surse de venituri si lichiditati necesare functionarii societatii, Consiliul de Administratie supune spre aprobare actionarilor:

- stabilirea modalitatii de administrare a Complexului Vile Olimp si imputernicirea Consiliului de Administratie sa stabileasca cea mai eficienta formula, respectiv administrare directa si/sau inchiriere.

Prin aceasta, avem in vedere acordarea catre Consiliul de Administratie a prerogativelor de a putea manifesta flexibilitate in ce priveste analiza si adoptarea de masuri de administrare a Complexului Vile Olimp, in sensul in care – functie de solicitari – sa se aleaga una sau alta din variante (inchiriere sau exploatare directa), in acelasi timp sau alternativ, inclusiv sa se imbine in acelasi timp cele doua variante pentru cele 5 imobile componente, cu unic deziderat maximizarea veniturilor generate si, implicit, a rezultatului degajat.

**PRESEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE al NEPTUN OLIMP S.A.,**

**Florin-Aurel NEGHINA**

