

NEPTUN OLIMP SA

Nr. 520 / 07.05.2025

**AVIZAT,**

în conformitate cu prevederile art. XXXV  
din O.U.G. 156/2024, în considerarea AGOA nr.

**MINISTRUL ECONOMIEI, DIGITALIZĂRII,  
ANTREPRENORIALULUI ȘI TURISMULUI**

**Bogdan-Gruia IVAN**

***PLAN DE REORGANIZARE, RESTRUCTURARE SI REDRESARE FINANCIARA***

***I. Prezentare generala***

Societatea Neptun-Olimp SA, a fost infiintata prin HG nr. 1226/1990 prin reorganizarea Regiei Autonome de Turism si Prestatii Dacorex & CO Neptun, jud. Constanta, sub forma de societate comerciala pe actiuni, in temeiul Legii nr. 31/1990 – Legea Societatilor Comerciale, fiind inmatriculata la Oficiul Registrului si Comertului Constanta sub nr. J13/517/1991, CUI RO 2423562.

Capitalul social actual al societatii Neptun-Olimp SA subscris si varsat este de 7.331.528,60 lei.

Obiectul principal de activitate al societatii Neptun-Olimp SA – cod CAEN 5510-Hoteluri si alte facilitati de cazare similare.

***II. Structura actionariatului***

Societatea Neptun-Olimp SA in cursul exercitiului financiar 2024 are urmatoarea structura a actionariatului:

- Ministerul Economiei, Antreprenoriatului si Turismului, detinator al unui numar de 38.282.001 actiuni, reprezentand 52,215580 % din capitalul social;

- Transilvania Investments Alliance SA Brasov, detinator al unui numar de 30.194.757 actiuni, reprezentand 41,18000 % din capitalul social;

- Persoane fizice si juridice, detinatoare a unui numar de 4.838.528 actiuni, reprezentand 6,6000% din capitalul social.

Valoarea nominala a unei actiuni este de 0,1 lei/actiune.

***III. Situația actuală:***

- Societatea are pierderi din anii precedenti in valoare totala de 7.398,84 mii lei;

- In anul 2024, comparativ cu ultimii 2 ani (2022-2023 ) s-a inregistrat un declin al veniturilor;
- Costurile operaționale au fost ridicate și a dus la scăderea profitabilității;
- Exista nevoia de adaptare la condițiile actuale ale pieței.

#### ***IV. Scopul planului:***

- Redresarea financiară a societății și asigurarea viabilității pe termen de 4 ani (mandatul in exercitiu al Consiliului de Administratie), respectiv de 8 ani incepand cu anul 2025;
- Optimizarea structurii de costuri și a fluxurilor operaționale;
- Îmbunătățirea performanțelor comerciale și financiare ale societatii in functie de factori obiectivi si subiectivi:

#### ***V. Obiective generale:***

- Reechilibrarea situației economico-financiare;
- Creșterea eficienței operaționale a activității societății;
- Reducerea datoriilor societății și optimizarea cash flow-ului;
- Asigurarea sustenabilității activității pe termen lung a societății;

#### ***VI. Măsuri propuse:***

##### **1. Măsuri de reorganizare operațională:**

- Reanalizarea fluxurilor interne de lucru și eliminarea etapelor redundante – societatea va elimina pasii care nu adauga plus-valoare, se vor reface procedurile interne de lucru pe scara orizontala si ierarhica;

- Externalizarea unor servicii ne-esențiale catre terti profesioniști cu respectarea selectiei impusa de legislatia in vigoare– societatea isi propune colaborarea pe servicii- specializate care nu necesita prezenta si permanenta personalului, cu angrenarea de costuri reduse si studierea ofertelor lansate de catre terti;

- Introducerea de instrumente digitale pentru automatizarea proceselor, cat si negocierea unor contracte de depozite bancare la termene scurt si mediu pentru sume provenite din tranzactii de vanzare active;

##### **2. Măsuri de restructurare financiară:**

- Negocierea cu creditorii pentru reeșalonarea plăților si implementarea unei discipline financiare bazate pe grafice de plati, respectiv termene pentru a se evita impunerea de penalități;

- Valorificarea prin vânzare a unor active neproductive si neperformante (terenuri, clădiri, echipamente) cu respectarea procedurilor de instrainare specifice legislatiei in vigoare;

- Revizuirea, eventual renegocierea contractelor costisitoare cu furnizorii de utilitati, servicii si produse.

### 3. Măsurile de optimizare a resurselor umane:

- Analiza obiectivă a posturilor în cadrul Organigramei societății și a gradului de ocupare a acestora, implementarea conceptului de "toti angajatii reprezinta societatea si toti sunt colegi in cadrul societatii, cooperand pentru bunastarea acestetia";
- Redimensionarea echipelor de lucru având în vedere că activitatea societății se desfășoară la nivel de sezon, unde activitatea societății este crescută;
- Programe de reconversie profesională și eficientizare, eventual relocare în cadrul unor societăți partenere cu același obiect de activitate, respectiv Mamaia SA.

### 4. Măsurile comerciale:

- Reevaluarea portofoliului de produse/servicii de cazare și agrement;
- Creșterea eficienței campaniilor de promovare pe site-uri operationale stil Booking, Litoralul Romanesc și asigurarea de cazare în cadrul evenimentelor corporate în extra-sezon;
- Dezvoltarea parteneriatelor strategice alte societăți din domeniu.

### 5. Surse de finanțare:

- Accesarea de fonduri nerambursabile sau garantate de stat, în măsura în care acestea sunt posibile;
- Negocierea unor credite bancare cu dobânzi preferențiale;
- Atragerea unui investitor strategic (dacă este oportun) pentru Complexul de casute prin crearea și implementarea unei tematici expoziționale sau uz în cadrul unor proiecte.

Conducerea executivă se preocupă continuu de identificarea și aplicarea de măsuri eficiente care să conducă la creșterea cifrei de afaceri, a profitului societății, a reducerii plăților restante și la acoperirea pierderilor contabile cumulate înregistrate în exercițiile financiare anterioare, inclusiv prin implementarea graduală, în perioada 2025-2032, a unui program de redresare și dezvoltare, prin care se propune:

#### **Creșterea cifrei de afaceri prin:**

- închirierea de noi spații și terenuri aflate în proprietatea Neptun Olimp SA;
- măsuri de eficientizare a operațiunilor și reducere a costurilor.

#### **Reducerea plăților restante prin:**

-continuarea măsurilor de creștere a eficienței operațiunilor de urmărire și recuperare a creanțelor curente și restante prin reorganizarea operațiunilor și realocarea responsabilităților, inclusiv prin îmbunătățirea managementului de cash-flow și analiza bonității clienților potențiali pentru a evita riscul de neîncasare a creanțelor.

Estimăm ca pierderile contabile din anii precedenți vor putea fi acoperite în următorii ani, conform calendarului prezentat în tabelul de mai jos:

Mii lei

INDICATORI	Pierdere din anii precedenți	2025 (E)	2026 (E)	2027 (E)	2028 (E)	2029 (E)	2030 (E)	2031 (E)	2032 (E)
Rezultat net (Profit+/Pierdere -)		3102.69	53.07	129.20	1224.26	1120	890	450	429.62
Rezerva legale									
Pierdere din anii precedenți ramasa de acoperit	7398.84	4296.15	4243.08	4113.88	2889.62	1769.62	879.62	429.62	0
Surse de acoperire pierderilor:									
- din profitul curent		3102.69	53.07	129.20	1224.26	1120	890	450	429.62

\* termenul de realizare estimat - anual, data de 31 decembrie

În privința plăților restante, societatea Neptun Olimp SA a bugetat ca în anul 2025 nu va avea datorii.

Menționăm faptul că, pe tot parcursul anului 2025, se va asigura monitorizarea indicatorilor cuprinși în proiectul de buget de venituri și cheltuieli, se vor lua măsuri pentru ducerea la îndeplinire a programului de acoperire a pierderilor înregistrate în anii precedenți astfel încât, la data de 31.12.2025, măsurile întreprinse de societate să se concretizeze în îmbunătățirea performanțelor financiare ale Neptun Olimp SA.

În privința activelor, societatea detine în patrimoniu următoarele:

**2111 TERENURI**

TEREN SEDIU ADTIV 747.29	185.329,00
TEREN COMPLEX ASTORIA 7446.21 MP-758.55mp	2.338.220,58
TEREN ATELIERE EFORIE 1915 MP	30.076,07
GARAJ AUTO EFORIE 1116 MP	17.527,78
TEREN C1 C2 C3 OLIMP 6331.80 MP	99.442,92
TEREN GRADINA CINEMA 5118 MP	80.379,19
TEREN H DACIA 3000 MP	1.059.024,00
TEREN POLICLIN DOINA 610 MP	145.175,00
TEREN GARA NEPTUN 26501 MP	416.199,48
TEREN GARAJ AUTO 746.17 MP	165.473,00
TEREN GOSPODARIE B2 66.67 MP	1.048,05
TEREN SUD COMPL INTERNAT OLIMP 1461.75 MP	22.957,78
TEREN SUD MARAMURES 1661.16 MP	441.260,00
TEREN VEST MARAMURES 1345.23 MP	167.679,00
TEREN COMPLEX MIORITA 1092.63 MP	17.160,75

TEREN PISC MOLDOVA 2399 MP	37.678,29
TEREN PARCARE H OLTENIA 602.22 MP	110.315,00
TEREN LIM PISCINA MOLDIVA 499.9 MP	7.851,93
TEREN CAMIN PERS+POLICLINICA 1090MP	17.119,45
TEREN REST MAREA NEAGRA 5483.73 MP	1.235.528,00
STATIE POMPE NEPTUN 166 MP	2.607,86
STATIE POMPARE APE REZ 24 MP	377,04
ST POMPE ZONA LIMITR PLJ 274 MP	4.304,54
VILA V2 1462.5 MP	22.975,88
TEREN VILA V7 143.86 MP	13.238,00
VILA BLANK 2557.43 MP	40.177,23
VILA VERDE 1576.6	826.816,34
DIFERENTA TEREN SEDIU 81MP	20.088,00
TEREN CASUTE 7951.40MP	8.559.800,00
TEREN 704MP FANTANA ARTEZUANA	790.500,00

**Total pe 2111 TERENURI**

**16.876.330,16**

**212 CONSTRUCTII**

CONSTRUCTIE ADMINISTRATIE	166.280,00
FABRICA DE GHEATA SI STATIE FRIG	24.722,00
CONSTRUCTIE AGENTIE DE TURISM	319.476,00
CONSTRUCTIE RESTAURANT BARCHETA	479.302,00
CONSTRUCTIE VILA AFRODITA	432.000,00
CONSTRUCTIE VILA HERA	432.000,00
CONSTRUCTIE VILA ATENA	432.000,00
CONSTRUCTIE VILA IRENE	432.000,00
CONSTRUCTIE VILA ARTEMIS	432.000,00
PUNCT PAZA	19.616,00
CLADIRE PIZZERIE COMPLEX INTERNATIONAL	115.033,00
CASUTA 1	145.323,00
CASUTA 2	143.201,00
CASUTA 3	135.130,00
CASUTA 4	144.277,00
CASUTA 5	134.144,00
CASUTA 6	145.771,00
CASUTA 7	143.619,00
CASUTA 8	133.068,00
CASUTA 9	106.496,00
CASUTA 10	135.579,00
CASUTA 11	131.095,00
CASUTA 12	150.344,00
CASUTA 13	147.206,00
CASUTA 14	147.475,00
CASUTA 15	145.891,00

CASUTA 16	146.967,00
CASUTA 17	146.040,00
CASUTA 18	161.045,00
CASUTA 19	146.518,00
CASUTA 20	145.114,00
CASUTA 21	136.685,00
CASUTA 22	146.668,00
CASUTA 23	147.056,00
CASUTA 24	145.114,00
RECEPTIE	261.653,00
MODERNIZARI	116.715,96
PARCARE SI ALEI	17.334,00
TERASA SI PERGOLA	129.903,00
IMPREJMUIRE DIN METAL	7.902,00
ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	98.683,00
PLATFORMA GUNOI	2.887,00
PLATFORMA GPL	19.537,00
IMPREJMUIRE GARD,PORTI ACCES	249.957,00
IMPREJMUIRE DEPOZIT BUTELII	702,00
TROTUARE AMENAJATE	51.734,68
FANTANA ARTEZIANA	96.697,00
<b>Total pe 212 CONSTRUCTII</b>	<b>7.747.960,62</b>

## **VII. VALORIFICAREA UNOR ACTIVE apreciate ca fiind neperformante sau neproductive;**

Pentru susținerea restructurării și redresării financiare a societății, pe toată perioada de derulare a graficului de esalonare și achitare la termen a obligațiilor fiscale curente ce se vor constitui, este necesară acumularea de resurse financiare obținute atât din activitatea curentă a societății, cât și din vânzările prin licitație a unor active neutilizate și neperformante de către Neptun-Olimp SA de peste 10 ani, și care produc în prezent cheltuieli, provenite din plata și impunerea de taxe și impozite locale, cheltuieli cu privire la întreținerea acestor active-terenuri pe care cresc vegetație și trebuie curățate pentru a evita aplicarea de sancțiuni contravenționale de către Poliția Locală și impunerea prin decizii ale Consiliului Local de suprataxare și supraimpozitare care pot paraliza activitatea economică a societății, precum și alte costuri de administrare.

Valorificarea acestor active conduce la eliminarea surselor care generează în mod constant pierderi, prin reducerea cheltuielilor privind taxele și impozitele aferente spațiilor și terenurilor neutilizate, reducerea cheltuielilor cu întreținerea acestor active-terenuri pe care crește vegetația, costuri care sunt destul de ridicate și care afectează activitatea economico-financiară a societății.

Activele propuse pentru valorificare sunt cuprinse in inventarul patrimonial al societatii, iar pentru vanzarea acestora este necesara parcurgerea unor etape procedurale derulate in baza legislatiei in vigoare si supuse aprobarii AGOA si a informarilor catre actionarii societatii.

Urmatoarele active sunt propuse pentru valorificare prin vanzare:

**1) - "Teren liber Sud Complex Maramures" in suprafata de 1661,16 mp**

Conceptul propus consta in valorificarea unora dintre terenurile aflate in proprietatea societatii, cu scopul de a sustine buna functionare a activitatii economice. Prin aceasta masura se doreste obtinerea resurselor financiare care sa permita achitarea la termen a impozitelor si taxelor aferente activitatii, a salariilor personalului angajat, precum si alocarea unui buget necesar pentru intretinerea si functionarea in conditii optime a celor 5 vile din cadrul Complexului de Vile Olimp si a Complexului de Casute, aflate in patrimoniul societatii.

Pentru indeplinirea acestui obiectiv, se are in vedere, pe baza unei analize obiective si in concordanta cu realitatea, scoaterea la vanzare a unuia dintre terenurile cu potential redus de dezvoltare, pe care nu se estimeaza ca se vor putea realiza investitii majore in perioada imediat urmatoare si anume "Teren liber Sud Complex Maramures" in suprafata de 1661,16 mp din acte si 1795 mp din masuratori, situat in statiunea Olimp, inscris in Cartea Funciara nr.107575 si identificat cu numarul cadastral 107575. Exista probleme de natura juridica in legatura cu acest teren, intrucat s-a acordat acceptul prin declaratie notariala, in favoarea societatii Alpin 2003 SRL pentru executia unor lucrari tehnice specifice prin RAJA SA pentru bransamentul la reseaua de canalizare. Totodata, exista acordul in vederea consituirii unui drept de uz in favoarea societatii General Hotel Group SRL, pe o suprafata de teren de 129 mp in vederea traversarii terenului de conductori electrici pentru racordarea la reseaua de energie electrica, prin E-Distributie Dobrogea SA.

La data prezentei, terenul de 1661, 16 mp este inchiriat societatii Complex Hotelier Steaua de Mare SRL, in baza contractului de inchiriere nr.439/21.03.2023, prelungit prin Actul additional nr.634/15.0.52024, Astfel, societatea Complex Hotelier Steaua de Mare SRL suporta cheltuielile de intretinere pentru acest teren.

Exista solicitare de achizitionare a acestui teren.

**2) – Teren liber in suprafata de 26.501 mp, situat in vecinatatea Garii Neptun, compus din 2 loturi:**

- 16.501 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 107512 si identificat cu numarul cadastral 107512, langa care se afla o constructie aferenta fost activ al societatii, in prezent proprietatea unei

persoane fizice, cu care se poate demara in parteneriat un proiect imobiliar care va aduce venituri societatii;

- *10.000 mp*, in scris in Cartea Funciara nr. 107499 si identificat cu numarul cadastral 107499, asupra caruia se vor cauta variante de incheiere de parteneriate, eventual vanzare.

Aceste doua loturi de teren aflate in vecinatatea Garii Neptun atrag anual costuri mari de intretinere, iar lasate neingrijite, nesalubrizate sunt pasibile de supraimpozitare si amenzi.

3) – ***Teren Minigolf Midia, in suprafata de 5.484 mp*** din acte si 5.576 din masuratori, situat in statiunea Neptun, jud. Constanta, in scris in Cartea Funciara nr.107515 a OCPI Constanta – BCPI Mangalia. Suprafata de teren de 1037 mp, ce face parte din terenul de 5.484 mp, face obiectul contractului privind consituirea dreptului de servitute de trecere, inregistrat sub nr. 1073/09.08.2023, cu societatea Lago Neptun SRL, precum si obiectul dosarului de executare silita nr. 321/2024 aflat pe rolul B.E.J.A. Miu si Partenerii din municipiul Bucuresti, in vederea recuperarii debitului. generat de faptul ca Primaria Mangalia a comunicat societatii Lago Neptun SRL ca se afla mai multe exemplare de stejari brumarii ce fac parte din aria naturala protejata ”*Palcul de stejari brumarii de la Neptun*” si nu poate fi consituit un drept de servitute deoarece ar afecta mediul.

Mentionam ca exista solicitare de cumparare pentru aceasta suprafata de teren.

4) – ***Cladire Fabrica de Gheata in suprafata construita desfasurata de 344,75 mp***, avand regim de inaltime P, terenul nu apartine societatii iar accesul este restrictionat, in sensul ca se afla in curtea SC Service Neptun 2002 SA si nu are iesire directa la drumul principal. Cladirea se afla in stare avansata de degradare iar datorita pozitionarii si a lipsei accesului direct, este greu de luat in calcul pentru o viitoare investitie.

Precizam ca exista intentie de cumparare a acestui activ.

5) – ***Teren aferent activului Vila Verde situat in localitatea Eforie Nord, jud. Constanta***, in suprafata de 1577 mp din acte si 1535 mp din masuratori, in scris in Cartea Funciara nr. 106926 a localitatii Eforie, cu numarul cadastral 106926.

Constructia Vila Verde nu este in proprietatea societatii Neptun – Olimp SA.

Exista solicitare de cumparare a acestui teren din partea proprietarului activului Vila Verde.

Activele propuse pentru valorificare prin vanzare sau asocieri in parteneriate private sunt in proprietatea exclusiva a societatii Neptun – Olimp SA. Veniturile generate din valorificarea acestora vor fi utilizate atat pentru asigurarea mentenantei activitatilor de modernizare si conservarea activelor aflate in patrimoniu, cat si pentru asigurarea tuturor activitatilor ce decurg din respectarea legislatiei pentru a nu fi pasibili de amenzi si penalitati; de asemenea prin vanzarea unui activ neperformant vom avea un capital din fonduri proprii evitand plata unor dobanzi in situatia in care am fi contractat un credit la una din bancile comerciale.

In consecinta, speram ca aprobarea acestor propuneri vor ajuta la redresarea financiara a societatii si vor genera profit ce va putea fi repartizat actionarilor sub forma de dividende.

**Director General**  
**CORICOVAC DRAGOS CRISTIAN**

