

NEPTUN OLIMP SA

Nr. 706 / 16.06.2025

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 perioada exercitiului financiar 01.01.2024 – 31.12.2024 are urmatoarea structura a actionariatului:

- Ministerul Economiei, Digitalizarii, 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:

Pentru a prezenta situatia actuala a societatii, cu referire directa de la preluarea mandatelor de catre actualii membrii ai Consiliului de Administratie, numiti prin

HOTARAREA AGOA din 17.12.2024 SI PRELUAREA MANDATULUI PRIN ACCEPTARE EXPRESA a acestuia la data de 14.01.2025, trebuie mai intai sa precizam ca situatia economica grava in care se afla societatea se datoreaza managementului defectuos al fostului director general Damian Ionel si inexistentia unei supravegheri si control apriorii si posteorii asupra conducerii executive din partea fostului Consiliu de Administratie alcatuit din membrii desemnati si cu mandate provizorii de catre actionarii societatii o perioada de circa 2 ani, cauze care au generat si condus la o situatie grava economica a societatii.

Dupa preluarea mandatelor de catre actualul Consiliu de Administratie, intreaga echipa a demarat un proces de analiza, documentare, cercetare, vizite de lucru, solicitari de informatii cu privire la situatia societatii, insa in tot acest proces de analiza, echipa **CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE**, a intampinat o pasivitate si un comportament de musamalizare si denaturare a multor informatii referitoare la activitatea societatii din partea fostului director general **DAMIAN IONEL**, aspecte pe care ulterior pe parcursul inceputului de mandat, **CONSILIUL de ADMINISTRATIE** a transmis informatii catre **MEDAT, AMEPIP si CORPUL DE CONTROL al MINISTRULUI**.

Avand in vedere contextul mentionat in care a fost preluat mandatul de catre actualul Consiliu de Administratie precizam urmatoarele:

- Societatea inregistreaza o mare pierdere din anii precedenti in valoare totala de 7.398,84 mii lei si multe lacune si lipsuri in actul de management, pierderi care s-au datorat managementului defectuos cu incalcare grave ale legislatiei in materie si a hotararilor AGOA de catre fostul Director General;
- In anul 2024, comparativ cu ultimii 2 ani (2022-2023) s-a inregistrat un declin al veniturilor realizate de societate;
- Costurile operationale au fost ridicate si au avut ca urmare scaderea profitabilitatii activitatii societatii;
- Exista necesitatea de adaptare a activitatii societatii la conditiile actuale ale pietei prin luarea unor masuri urgente si pertinente;

IV. Scopul planului:

Aspectele prealabile prezentate cu referire la conditiile de preluare a mandatului de catre actualul Consiliu de Administratie si contextul economic al societatii incumba elaborarea unor directii de actiune materializate prin initierea si intocmirea **PLANULUI DE REORGANIZARE, RESTRUCTURARE si REDRESARE FINANCIARA** avand ca scop:

- Reorganizarea activitatii societatii pentru a elimina efectele nocive si urmarile managementului defectuos al fostului Director General in sensul de a evita eventualele pierderi rezultate din nerespectarea sau incalcarea prevederilor hotararilor AGOA in cazul unor contracte comerciale incheiate cu parteneri de catre fostul director si Redresarea financiară a societății pentru asigurarea viabilității activitatii societatii pe termen de 4 ani (mandatul in exercitiu al Consiliului de Administratie), respectiv de 8 ani, incepand cu anul 2025;

- Optimizarea eficienta a structurii de costuri si a fluxurilor operationale;

- Restructurarea activitatii si imbunătățirea performanțelor comerciale și financiare ale societatii in functie de factori obiectivi si subiectivi, dupa o analiza minutioasa a acestora (cauza-efect);

V. Obiective generale:

- Reechilibrarea situației economico-financiare prin implementarea unei discipline financiare stricte;
- Creșterea eficienței operaționale a activitatii societatii prin aplicarea unei politici de marketing ofensiva, promovare activa prin rețelele informationale (booking, site-uri de turism, etc);
- Reducerea datoriilor societatii și optimizarea cash flow-ului prin impunerea unei discipline financiare stricte, stabilirea cauzelor care au dus la acumularea datoriilor si luarea de masuri urgente de reducere sau eliminare a acestora;
- Asigurarea sustenabilității activitatii pe termen lung a societatii prin initierea si stabilirea unui plan de investitii pe termen scurt, mediu si lung prin depistarea surselor de finantare proprii sau atrase, care sa asigure o continuitate si o crestere a activitatii societatii, investitiile constituie baza planului de reorganizare si redresare financiara;

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, se vor adapta, completa sau inlatura aspecte care au un eceft negativ, se va pune accent pe inovativitate, implicare si dinamism;
- 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, precum si depunerea de adrese/solicitari catre TAXELE LOCALE in vederea obtinerii de scutiri de la plata de impozite si taxe pentru terenurile-actice aflate in proprietatea societatii si care sunt afectate de utilitati publice, insa cu obtinerea in prealabil de raspunsuri de la institutiile sau societatile care au in

administrare si folosinta bunuri de utilitate publica (RAJA si ENEL), avand in vedere faptul ca societatea achita impozite si taxe pentru terenuri aflate in proprietate si pe care nu le foloseste;

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

3. Măsurile de optimizare a resurselor umane:

- Analiza obiectiva a posturilor in cadrul Organigramei societatii și a gradului de ocupare a acestora, implementarea conceptului de "toti angajatii reprezinta societatea si toti sunt colegi in cadrul societatii, cooperand pentru bunastarea acesteia";
- Redimensionarea echipelor de lucru avand in vedere ca activitatea societatii se desfasoara la nivel de sezon, unde activitatea societatii este crescuta, precum si implementarea unei proiectii a activitatii societatii si in extrasezon sau sezon prelungit (extensie lunile septembrie, octombrie si aprilie, mai) prin asigurarea unui proiect de cazare si facilitati destinat companiilor si societatilor pentru sedinte, intruniri sedinte AGOA, conferinte si prezentari de produse si politici corporative;
- Programe de reconversie profesională și eficientizare, eventual relocare in cadrul unor societati partenere cu acelasi obiect de activitate, respectiv NEPTUN OLIMP SA, societate comerciala cu profil de activitate identic, unde MEDAT este actionar majoritar in ambele societati.

4. Măsurile comerciale:

- Reevaluarea portofoliului de produse/servicii de cazare si agrement in vederea alocarii de investitii pe termen scurt si mediu pentru ridicarea standardului (Complexul de vile – 5 vile);
- Creșterea eficienței campaniilor de promovare pe site-uri operationale stil Booking, Litoralul Romanesc si asigurarea de cazare in cadrul evenimentelor corporate in extra-sezon;
- Dezvoltarea parteneriatelor strategice alte societati din domeniu prin negocierea si initierea de proiecte in parteneriat public-privat cu societati comerciale, autoritati locale, asociatii profesionale si ministere cu activitati in domeniul apararii si sigurantei nationale materializate prin amenajarea si constructia unor amplasamente pentru organizarea de adunarii publice si evenimente, expozitii, targuri si manifestari culturale, dupa obtinerea de avize si autorizatii, licente specifice, pe terenurile- active ale societatii, cu referire directa la activul-teren situat in zona Garii NEPTUN, in suprafata de 26.500 mp.

5. Surse de finanțare:

- Accesarea de fonduri nerambursabile nu poate fi luata in calcul datorita aspectului ca societatea inregistreaza pierderi, inasa este necesara folosirea surselor proprii de finantare prvenite din vanzarea a cel putin 2 active, apreciate ca fiind neperformante si neatractive, nu prezinta un interes comercial datorita unor conditii obiective;
- Atragerea unui investitor strategic (dacă este oportun) pentru Complexul de casute prin crearea si implementarea unei tematici expozitionale sau uz in cadrul unor proiecte.

Conducerea executivă se preocupă continuu de identificarea și aplicarea de masuri eficiente care să conduca 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 2025-2028 (mandatul actualului Consiliu de Administrație) și până în anul 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:

INDICATORI	Pierdere din anii precedenti	Mii lei							
		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 precedenti 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 POMPAPE 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

Total pe 212 CONSTRUCTII

7.747.960,62

VII. Valorificarea unor active apreciate ca fiind neperformante sau neproductive si fara potential de investitii din cauza problemelor juridice in care se afla;

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 măsuri de impunere 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.

O sursă de finanțare consistentă ar însemna și posibilitatea unor investiții la activele care pot aduce plus valoare prin modernizare și prin facilitarea unor servicii moderne ce pot face avantajul unor aprecieri din partea potențialilor turiști (de ex, construirea unei piscine în complexul de vile, încadrarea într-o altă categorie de 4 stele care ar fi atractivă și pentru corporații care să și aleaga locații pentru sedințe, forumuri sau alte activități de business, etc)

O modernizare în vederea promovării a casutelor aflate în prezent sub contract de închiriere dar pînă la finalizarea procesului de valorificare a unui teren acest contract ajunge la finalizare

În această perioadă se pot iniția etapele necesare pentru modernizare, etape ce înseamnă și timp necesar finalizării acestor proiecte coroborate cu sumele disponibile pentru punere în aplicare.

Activele propuse pentru valorificare sunt cuprinse în inventarul patrimonial al societății, iar pentru vânzarea acestora este necesară parcurgerea unor etape procedurale derulate în baza legislației în vigoare și supuse aprobării AGOA și a informărilor către acționarii societății.

Următoarele active sunt propuse pentru valorificare prin vânzare:

1) - "Teren liber Sud Complex Maramures" în suprafață de 1661,16 mp;

Conceptul propus constă în valorificarea unora dintre terenurile aflate în proprietatea societății, cu scopul de a susține buna funcționare a activității economice. Prin această măsură se

dorește obținerea resurselor financiare care să permită achitarea la termen a impozitelor și taxelor aferente activității, a salariilor personalului angajat, precum și alocarea unui buget necesar pentru întreținerea și funcționarea în condiții optime a celor 5 vile din cadrul Complexului de Vile Olimp și a Complexului de Casute, aflate în patrimoniul societății.

Pentru îndeplinirea acestui obiectiv, se are în vedere, pe baza unei analize obiective și în concordanță cu realitatea, scoaterea la vânzare a unuia dintre terenurile cu potențial redus de dezvoltare, pe care nu se estimează că se vor putea realiza investiții majore în perioada imediat următoare și anume *”Teren liber Sud Complex Maramures”* în suprafața de 1661,16 mp din acte și 1795 mp din măsuratori, situat în stațiunea Olimp, înscris în Cartea Funciara nr.107575 și identificat cu numărul cadastral 107575.

Există probleme de natură juridică în legătură cu acest teren, întrucât s-a acordat acceptul prin declarație notarială, în favoarea societății *”ALPIN 2003”* SRL pentru executia unor lucrări tehnice specifice prin RAJA SA pentru bransamentul la rețeaua de canalizare. Totodată, există acordul în vederea constituirii unui drept de uz în favoarea societății General Hotel Group SRL, pe o suprafață de teren de 129 mp în vederea traversării terenului de conductori electrici pentru racordarea la rețeaua de energie electrică, prin E-Distributie Dobrogea SA.

La data prezentei, terenul de 1661, 16 mp este închiriat societății Complex Hotelier Steaua de Mare SRL, în baza contractului de închiriere nr.439/21.03.2023, prelungit prin Actul adițional nr.634/15.0.52024, Astfel, societatea Complex Hotelier Steaua de Mare SRL suportă cheltuielile de întreținere pentru acest teren.

Există solicitare scrisă transmisă către societate de achiziționare a acestui teren.

2) – *Teren aferent activului Vila Verde situat în localitatea Eforie Nord, jud. Constanta*, în suprafața de 1577 mp din acte și 1535 mp din măsuratori, înscris în Cartea Funciara nr. 106926 a localității Eforie, cu numărul cadastral 106926.

Construcția Vila Verde nu este în proprietatea societății Neptun – Olimp SA, aceasta a fost înstrăinată anterior, cu mulți ani în urmă de către societate către o persoană fizică, iar terenul proprietatea societății NEOL în suprafața de 1577 mp este neprofitabil, neperformant, iar o prioritate la înstrăinarea acestuia este inerentă, cu respectarea procedurii legale.

Există înregistrare la societate a unei solicitări de cumpărare a acestui teren din partea proprietarului activului Vila Verde.

Caracteristic acestor active-terenuri aflate in proprietatea societatii este faptul ca anterior in existenta acestei societati, constructiile in jurul carora se afla aceste terenuri, au fost proprietatea societatii NEOL si au fost instrainate, conform legislatiei in vigoare la vremea instrainarii, iar terenurile aferente, aflate in prezent in proprietatea NEOL, indiferent ce proceduri legale am aplica (sistemul licitatiilor), nici un participant nu va veni sa achizitioneze aceste terenuri care ulterior este greu sa le valorifice, prin urmare, actualii proprietari ai cladirilor sunt cei care au cel mai mare interes sa cumpere aceste terenuri. NU CONTESTAM modul si modalitatea in care s-au vandut aceste active-cladiri , dar aceste tranzactii in prezent aduc numeroase probleme modului de a asigura o transparenta si o aplicare AD-LITERAM a legislatiei specifice in materia instrainarii acestor active-terenuri.

Exista solicitare scrisa transmisa catre societate de achizitionare a acestui teren.

3) – 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, aceste precizari (dezavantaje) trebuiesc avute in vedere si promovat acest activ spre vanzare, deoarece este un activ neprofitabil si chiar atrage costuri cu impozitele si minima intretinere, activul este prioritar pentru vanzare.

Exista solicitare scrisa transmisa catre societate de achizitionare a acestui teren.

4) – 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, inscris 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, sunt alipite, au acelasi proprietar NEOL, se afla unul in vecinatatea celuilalt, fiind identificate cadastral diferit, care pot constitui un avantaj in cadrul negocierii si initierii de proiecte in parteneriat public-privat cu societati

comerciale, autoritati locale, asociatii profesionale si ministere cu activitati in domeniul apararii si sigurantei nationale materializate prin amenajarea si constructia unor amplasamente pentru organizarea de adunarii publice si evenimente, expozitii, targuri si manifestari culturale, dupa obtinerea de avize si autorizatii, licente specifice, cu referire directa la activul-teren situat in zona Garii NEPTUN, in suprafata de 26.500 mp, un proiect ce consta in Amenajarea terenului mentionat pentru organizarea de festivaluri- gen UNTOLD cat si alte manifestari, atat in perioada sezonului estival cat si extrasezon, proiecte pe care dorim sa fie materializate pentru a preveni atragerea anual de costuri mari de intretinere, iar lasate neingrijite, nesalubrizate sunt pasibile de suprainpozitare si amenzi.

In cadrul acestor proiecte, intentionam ca societatea sa intre in acest parteneriat cu terenul in suprafata de 26.501 mp, fara a mai face nici o investitie in amenajare (investitiile in amenajare fiind executate de catre parteneri-societatile cu profil in organizarea de concerte si evenimente care detin si sponsori pentru aceste activitati), sau cu investitie in amenajare, din fonduri proprii provenite din vanzarea celor 2 active, conform procedurilor legale, gradualizat, intai un activ, care va fi desemnat ca cel mai prioritar, dupa care urmatorul, iar sumele vor fi investite in amenajarea terenului, turnarea unei platforme bituminata pe o suprafata care va fi stabilita pe baza unui proiect, imprejmuire teren destinat special concertelor cu garduri inalte antizgomot, scena multifunctionala cu toate facilitatile-utilitati (curent trifazat si bifazat, instalatii de apa, hidrante, grupuri sanitare, spatii comerciale ad-hoc de alimentatie, paza si securitate, ISU, activitati medicale, spatii publicitare, cai de evacuare in caz de urgenta, etc, la care si autoritatile locale - PRIMARIA MANGALIA va fi partener.

Sunt demarate unele discutii cu eventuali parteneri in acest proiect, pe care speram sa le continuam si sa avem ca obiectiv final incheierea acestui parteneriat public-privat care sa aduca venituri si sa fie generator de profit pentru societate, fara a fi avansate proiecte de bugete alocate pentru acest parteneriat.

5)- **Teren Minigolf Midia, in suprafata de 5.484 mp** din acte si 5.576 din masuratori, situat in statiunea Neptun, jud. Constanta, inscris 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 perpetuu/permanent, 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.

In ce priveste acest activ al societatii, in opinia noastra a membrilor Consiliului este prioritar sa vindem acest activ, deoarece acest drept de servitute este perpetuu, deoarece societatea LAGO NEPTUN-SRL este proprietara unui activ-constructie CARE NU ARE NICI O CALE DE ACCES si prin urmare, chiar daca NEOL ar actiona in instanta pentru rezilierea contractului, conform codului civil instantele de judecata vor da castig de cauza societatii LAGO NEPTUN-SRL, pentru ca dreptul de servitute este acordat obligatoriu intrucat imobilul proprietatea societatii LAGO NEPTUN-SRL nu are acces la caile de comunicatie-transport.

Din intreaga proprietate a societatii NEOL de 5.484 mp, sunt afectati 1037 mp conform contractului privind constituirea dreptului de servitute, astfel ca raman liberi 4.447 mp.

Avand in vedere ca exista solicitare de cumparare transmisa societatii pentru aceasta suprafata de teren din partea societatii TRANSEVREN, trebuie sa avem discutii cu acestia, informandu-i despre existenta dreptului de superfcie si ca terenul se instraineaza cu transmiterea acestui drept de superfcie.

Activele propuse pentru valorificare prin vanzare sau asocieri in parteneriat public-privat 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 si vom putea demara un program de investitii pe termen scurt, mediu si lung.

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
Lascu Dima**

