
NEPTUN - OLIMP S.A.
Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA
CUI RO 2423562
J13/517/1991
Email : neptunolimp2003@yahoo.com

Nr. 1505 / 04.12.2025

PLAN DE REORGANIZARE, RESTRUCTURARE SI REDRESARE FINANCIARA al Societatii Neptun - Olimp SA

1. Situatia actuala a societatii

SC Neptun-Olimp S.A. este societate comerciala pe actiuni si are urmatoarea structura a actionariatului:

- *Statul Roman prin Ministerul Antreprenoriatului si Turismului*, detinator al unui numar de 38.282.001 actiuni, reprezentand 52,2155 % din capitalul social;
- *Transilvania Investments Alliance SA (fost SIF TRANSILVANIA)* detinator al unui numar de 30.194.757 actiuni, reprezentand 41,1848 % din capitalul social;
- *Persoane fizice* detinatoare a unui numar de 4.114.969 actiuni, reprezentand 5,6128 % din capitalul social;
- *Persoane juridice* detinatoare a unui numar de 723.559 actiuni, reprezentand 0,9869 % din capitalul social.

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. 15/1990, fiind inmatriculata la Oficiul Registrului si Comertului Constanta sub nr. J13/517/1991, CUI RO 2423562 si un capital social in valoare de 7.331.528,60 lei. Capitalul social subscris si varsat este impartit in 73.315.286 actiuni in valoare de 0,1 lei/actiune.

Obiectul principal de activitate: *Hoteluri si alte facilitati de cazare similare – Cod CAEN 5510.*

In prezent, societatea detine active imobiliare constand in terenuri, cladiri si spatii comerciale cu valoare de piata estimata la 102.779.241,02 lei conform rapoartelor de evaluare din anul 2025.

NEPTUN - OLIMP S.A.
Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA
CUI RO 2423562
J13/517/1991
Email : neptunolimp2003@yahoo.com

Rezultatele financiare inregistrate in ultimii 4 ani releva o tendinta de crestere in anii 2022 si 2023, de scadere in anul 2024 si estimat in 2025 o crestere semnificativa raportat la anul 2024.

An	Rezultatul exercitiului (profit net/ pierdere neta)
2025 estimat	2.490.000
2024	-1.688.928
2023	3.320.289
2022	576.945

Anul 2022 a fost un an cu profit modest, generat in principal de activitati operationale si ajustari contabile; anul 2023 a inregistrat cresteri semnificative datorate unei activitati operationale eficiente, valorificarii unor active si reducerii temporare a unor cheltuieli; anul 2024 a prezentat o pierdere majora, reflectand cheltuieli financiare ridicate si lipsa unor venituri operationale sustenabile. Estimarea pentru anul 2025 indica revenirea pe profit prin masuri de eficientizare.

Situatia veniturilor:

An	Venituri totale lei	Venituri din activitate operationala	Venituri din alte activitati
2025 estimat	4.110.000	4.110.000	0
2024	860.022	850.765	9.257
2023	5.489.626	847.613	4.642.013
2022	1.022.369	714.775	307.594

Anul 2022 arata o dependenta redusa de activitatea de baza (cazare, HORECA) si o contributie semnificativa a altor venituri non-operationale. Cresterea spectaculoasa din anul 2023 se datoreaza in mare parte veniturilor din vanzarea unor active, in timp ce anul 2024 arata o scadere severa a veniturilor totale, semnaland dependenta societatii de surse non-recurente. Aceasta fluctuatie accentueaza caracterul volatil al veniturilor. Anul 2025 indica o redresare prin valorificarea activelor si cresterea veniturilor operationale.

NEPTUN - OLIMP S.A.
 Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA
 CUI RO 2423562
 J13/517/1991
 Email : neptunolimp2003@yahoo.com

Situatia cheltuielilor:

An	Cheltuieli totale	Cheltuieli operationale din care salariale	Cheltuieli operationale	Cheltuieli financiare	Alte cheltuieli
2025 estimat	1.398.000	132.000	1.200.000	33.000	33.000
2024	2.548.950	590.042	982.141	697.410	279.357
2023	2.169.337	757.743	952.396	46	459.152
2022	432.983	421.016	923.410	-148587	-762.856

Anul financiar 2022 reprezinta particularitati contabile generate de ajustarile pentru deprecierea activelor, inregistrate conform reglementarilor contabile. Acestea apar ca valori negative in sectiunea de cheltuieli si nu reprezinta cheltuieli in sens operational, aspect ce trebuie interpretat ca o regularizare tehnica, fara impact asupra activitatii operationale.

Cresterea cheltuielilor in anul 2023 este susținuta de cresterea cheltuielilor operationale si a cheltuielilor cu salariile. Cheltuielile ridicate din anul 2024 au o componenta semnificativa , respectiv cheltuielile cu provizioane pentru deprecierea imobilizarilor financiare (697.410 lei), ceea ce a contribuit la pierderea neta.

In anul 2025, cheltuielile estimate se reduc semnificativ, ceea ce reflecta urmarirea implementarii masurilor de control si eficientizare, precum eliminarea costurilor neproductive si valorificarea unor active.

An	Profit net	Venituri totale	Marja neta(%)
2022	576.945	1.022.369	56,40%
2023	3.320.289	5.489.626	60,50%
2024	-1.688.928	860.022	-196,30%
2025	2.490.000	4.110.000	60,50%

Marja neta pozitiva in anii 2022 si 2023, indica perioade de profitabilitate buna, desi veniturile din alte activitati au fost decisive. Anul 2024 reflecta o marja negativa ridicata, cauzata de cheltuielile cu deprecierea imobilizarilor financiare si pierderii operationale, situatie ce reflecta o vulnerabilitate a structurii de costuri. Estimarea pentru anul 2025 indica revenirea la marje nete ridicate, ca urmare a implementarii masurilor de restructurare.

NEPTUN - OLIMP S.A.
Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA
CUI RO 2423562
J13/517/1991
Email : neptunolimp2003@yahoo.com

Marja neta indica o performanta puternic influentata de restructurarea activelor si controlul cheltuielilor, fiind esentiala implementarea planului de reorganizare.

Situatia activelor corporale:

An	Valoare active corporale
2025 estimat	
2024	102.959.691
2023	23.234.524
2022	23.282.628
	23.887.503

Analiza succinta a acestor indicatori releva urmatoarele:

- Cheltuieli fixe ridicate, necorelate cu nivelul veniturilor din exploatare ;
- Dependenta ridicata de lichiditati provenite din vanzarea de active;
- Lipsa unor investitii cu efect multiplicator a veniturilor din exploatare;
- Grad redus de utilizare a activelor;
- Lipsa unui management performant in anii precedenti si absenta unei guvernante corporative proactive;
- Neprofesionalismul fostului director general si pasivitatea fostilor membrii ai consiliului de administratie.

2. Masuri de reorganizare si restructurare

Organizarea interna va fi adaptata structurii compacte a societatii prin definirea clara a rolurilor si responsabilitatilor, implementarea unor proceduri clare si monitorizarea performantei prin indicatori relevanti.

Aceste masuri strategice se vor realiza prin urmatoarele actiuni concrete:

- Definirea rolurilor si actiunilor fiecarui angajat in fluxurile operationale si functionale
- Implementarea, urmarirea si evaluarea urmatoarelor indicatori de performanta:
 - o Planificare bugetara anuala si trimestriala pe centre de cost si venit;
 - o Monitorizarea lunara "planificat vs realizat"
 - o Gradul de ocupare al activelor corporale exploatate conform codului caen al societatii;
 - o Venituri realizate din chirii / Valoare active corporale inchiriate;
 - o Venituri totale / Angajat;
 - o Costuri totale / Angajat;
 - o Valoare cheltuielilor administrative generate de active corporale neexploatate;

NEPTUN - OLIMP S.A.
Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA
CUI RO 2423562
J13/517/1991
Email : neptunolimp2003@yahoo.com

- Necesitatea efectuării de investiții pe centre de cost și venit;
- Atragerea de surse de finanțare externe;

Prin implementarea, urmărirea și evaluarea acestor măsuri se urmărește crearea unui cadru operational optimizat, orientat spre maximizarea eficienței functionale, consolidarea mecanismelor de transparență decizională și amplificarea productivității în limitele bugetului aprobat. Acest proces se sprijină pe aplicarea unei discipline financiare ferme, eliminarea cheltuielilor care nu contribuie direct la obiectivele strategice și realocarea resurselor către zonele cu impact operational demonstrabil.

Pentru a asigura creșterea veniturilor operationale și consolidarea profitabilității societății, este necesară valorificarea unor active care nu contribuie direct la obiectivele strategice și care generează costuri administrative nejustificate. În contextul unei organizări interne adaptate structurii compacte a societății și al monitorizării performanței prin indicatori relevanți, vânzarea acestor active reprezintă o măsură de eficientizare a utilizării resurselor și de optimizare a fluxurilor financiare.

Valorificarea activelor reprezintă o măsură strategică menită să transforme activele cu utilitate redusă sau costuri administrative nejustificate în resurse financiare cu impact direct asupra profitabilității societății. Prin vânzarea selectivă a acestor active, societatea va reduce cheltuielile aferente întreținerii patrimoniului neexploatat, va optimiza fluxurile financiare și va genera lichidități necesare pentru consolidarea poziției pe piață.

Fondurile obținute din valorificare vor fi distribuite conform unei structuri clare și echilibrate:

- 40% din valoarea vânzării va fi alocat pentru plata de dividende, oferind acționarilor un beneficiu imediat și consolidând încrederea în politica de remunerare a capitalului;
- 50% va fi direcționat către investiții, pentru modernizarea activelor rămase în exploatare și creșterea gradului de utilizare;
- 10% va fi orientat către capitalul de lucru, strict pentru susținerea proiectelor de dezvoltare și pentru acoperirea unor nevoi punctuale.

Prin această abordare, societatea își maximizează profitabilitatea prin:

- Reducerea costurilor administrative generate de activele neproductive;
- Creșterea randamentului activelor rămase în exploatare, prin modernizare (extindere, consolidare și amenajare în cazul construcțiilor) și utilizare eficientă;
- Reinvestirea capitalului obținut în proiecte cu potențial de generare de venituri suplimentare;

- Distribuirea de dividende, ca expresie directa a valorii create pentru actionari;

Aceasta directie strategica nu este o simpla vanzare de active, ci o optimizare a portofoliului societatii, prin care capitalul blocat este transformat in resurse financiare productive, capabile sa sustina atat dezvoltarea pe termen lung, cat si remunerarea imediata a actionarilor.

3. Lista activelor propuse pentru valorificare prin vanzare:

Denumire activ	Valoare de piata	Cheltuieli generate in 2025	Venituri generate in 2025
Teren liber Sud Complex Maramures, in supr. de 1661,16 mp, situat in statiunea Olimp	3.397.986	2476 - impozit	146.262
Teren aferent activului Vila Verde, situat in loc. Eforie Nord	2.814.440	2712-impozit	13.819
Cladire Fabrica de Gheata, in supraf. de 344,75 mp, situata in Neptun	337.633	1440-impozit	18526
Teren liber in supraf. de 26.501 mp, situat in vecinatatea Garii Neptun, compus din doua loturi	17.607.609	14906-impozit	0
Teren Minigolf Midia, in supraf. de 5.484 mp, situata in Neptun	6.578.014	8174-impozit 1337-igienizare	304.493

Analiza valorii de piata precum si analiza cheltuielilor generate si a veniturilor obtinute ofera o imagine completa asupra gradului de eficienta al acestor active.

Fondurile rezultate din valorificare acestor active vor fi directionate astfel incat sa se asigure atat modernizarea activelor ramase in exploatare cat si sustinerea proiectelor de crestere. In acest fel, societatea transforma capitalul blocat in resurse financiare productive reducand cheltuielile administrative si consolidand profitabilitatea.

4. Plan de investitii

Planul de investitii si dezvoltare reprezinta componenta esentiala a strategiei societatii de consolidare a profitabilitatii si de crestere sustenabila pe termen lung. Modernizarea activelor ramase in exploatare va

NEPTUN - OLIMP S.A.
Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA
CUI RO 2423562
J13/517/1991
Email : neptunolimp2003@yahoo.com

conduce la cresterea gradului de utilizare a lor si la reducerea costurilor de intretinere. Prin aceasta masura, societatea isi optimizeaza activele existente si asigura un randament superior al capitalului investit.

Ponderea agreata a fondurilor obtinute din valorificarea activelor care nu contribuie direct la obiectivele strategice vor fi directionate catre investitii in activele :

A) - Modernizarea, extinderea, consolidarea si reclassificarea activului - Sediul administrativ, situat in centrul statiunii Neptun, prin promovarea si implementarea a 2 variante de clasificare: spatii cazare si facilitati sau imobil renovat/modernizat destinat inchirierii catre spital, clinica medicala sau laboratoare de analize si cercetare medicala sau centru medical de tratament geriatrie;

B) - 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 Neptun-Olimp SA, 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 supraimpozitare 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

NEPTUN - OLIMP S.A.

Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA

CUI RO 2423562

J13/517/1991

Email : neptunolimp2003@yahoo.com

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 continuiam 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.

- C) - Modernizarea Complexului de Vile Olimp – situat in statiunea Olimp, reprezinta aducerea la standarde superioare a dotarilor, a mobilierului, a instalatiilor sanitare si electrice, astfel incat turistii sa beneficieze de o calitate superioara a serviciilor, eliminandu-se astfel decalajele comparative cu unitatile concurente.

Aceste investitii vor avea ca scop :

- **modernizarea activului A (valoare estimata: 800.000lei)**

Necesitatea modernizarii Sediului administrativ se justifica prin faptul ca imobilul se afla intr-o zona centrala cu potential ridicat. De asemenea, costurile administrative ridicate in raport cu veniturile sunt un motiv important pentru demararea investitiei.

Tipurile de lucrari recomandate sunt: consolidare, reabilitare structurala si termoizolare, modernizarea instalatiilor, compartimentare si finisaje moderne, racordarea la utilitati cu eficienta energetica crescuta.

Timp de implementare: 12 luni

- **extinderea capacitatilor operationale ale activului B (valoare estimata: 1000.000 lei)**

Necesitatea exploatarei terenului din zona Garii Neptun implica un potential in dezvoltarea unui proiect de evenimente de tip festival (platforma, scena, utilitati) prin incheierea de parteneriate public-private.

Aceasta investitie proprie graduala se poate concretiza printr-o platforma betonata/asfaltata, imprejmuire fonica, scena multifunctionala, utilitati (electricitate, apa, toaleta ecologice, evacuare, ISU etc)

Timp de implementare: 18 luni (sau in functie de parteneriat)

NEPTUN - OLIMP S.A.
Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA
CUI RO 2423562
J13/517/1991
Email : neptunolimp2003@yahoo.com

- **modernizarea activului C (valoarea estimata: 500.000lei)**

Necesitatea modernizarii Complexului de Vile Olimp se justifica prin faptul ca imobilul se afla intr-o zona turistica cu potential ridicat, iar efectuarea investitiilor va crea oportunitati de a accesa noi nise printre care atragerea diverselor companii pentru organizarea de workshop-uri, sedinte, forumuri sau alte activitati de business.

Tipurile de lucrari recomandate sunt: finisaje si dotari moderne, achizitionare de mobilier nou, inlocuirea instalatiilor sanitare si electrice, racordarea la utilitati cu eficienta energetica crescuta.

Timp de implementare: 12 luni

Pentru fiecare activ in care se investeste, se estimeaza venituri suplimentare dupa cum urmeaza:

- **Activ A** – venituri medii suplimentare: **100.000 lei/an**, un randament de **12,5%** anual cu recuperarea investitiei in 8 ani. Modernizarea sediului administrativ genereaza venituri recurente, iar recuperarea investitiei se face in aproximativ **8 ani**. Aceasta este o durata realista pentru proiecte imobiliare si HORECA cu valoare medie a investitiei.
- **Activ B** – venituri medii suplimentare: **180.000lei/an** , un randament de **18%** anual ,cu recuperarea investitiei in **5,5 ani**. Avand in vedere organizarea de evenimente , concerte si parteneriate public-private, se poate estima un randament intre 15% -20% anual. Exploatarea terenului pentru evenimente genereaza venituri mai mari si permite recuperarea investitiei in aproximativ 5-6 ani. Este un proiect cu randament atractiv, datorita contractelor de evenimente si colaborari cu sponsori.
- **Activ C** – venituri medii suplimentare: **62.191,13 lei/an** , un randament de **12,44 %** anual cu recuperarea investitiei in **8 ani**.

Tabel comparativ intre veniturile actuale generate de active si veniturile estimate ale acelorasi active dupa realizarea investitiilor:

Denumire activ	Venituri actuale generate	Venituri estimate in primul an de exploatare dupa realizarea investitiilor	Diferente Venituri actuale – Venituri estimate
Sediul administrativ	0	100.000	100.000
Teren Gara Neptun, in supraf de 26.501 mp	0	180.000	180.000
Complex Vile Olimp	137.808,87	200.000	62.191,13

NEPTUN - OLIMP S.A.
Neptun, str. Plopii nr. 1, jud CONSTANTA
CUI RO 2423562
J13/517/1991
Email : neptunolimp2003@yahoo.com

In paralel, societatea va initia **proiecte noi de investitii**, menite sa diversifice portofoliul si sa deschida noi surse de venituri dupa cum urmeaza:

- **Proiect D . – Dezvoltare spatii complementare HORECA si servicii pentru turisti**

Descriere proiect: construirea si amenajarea unui complex de mici facilitati HORECA (cafea, snackbar, spatii de relaxare) in proximitatea cladirilor existente, destinat turistilor si participantilor la evenimente sezoniere. Proiectul genereaza venituri constante in sezonul estival, cu posibilitate de crestere in urmatoorii ani prin extinderea serviciilor. Proiectul reduce dependenta societatii de un singur tip de activitate, generand venituri suplimentare din servicii conexe HORECA.

Investitie estimata la **500.000 lei**, cu venituri medii suplimentare de **75.000 lei**, cu un randament anual de **15%** si o perioada de recuperare a investitiei de **6-7 ani**.

- **Proiect E. – Amenajare parcare si spatii de servicii pentru evenimente**

Descriere proiect: crearea de parcaj organizat si a unor spatii de servicii conexe (toaleta, puncte de alimentatie) pentru terenul din zona Garii Neptun. Proiectul aduce venituri rapide , contribuind la rentabilizarea terenurilor si a infrastructurii pentru evenimente, si se recupereaza intr-un interval scurt. Randamentele si perioadele de recuperare sunt favorabile pentru cash -flow-ul societatii, contribuind la consolidarea financiara si la implementarea planului de reorganizare.

Investitie estimata la **300.000 lei**, cu venituri medii suplimentare de **60.000 lei**, cu un randament anual de **20%** si o perioada de recuperare a investitiei de **5 ani**.

Veniturile totale suplimentare generate de aceste investitii vor contribui direct la cresterea profitabilitatii si la imbunatatirea indicatorilor financiari ai societatii. Prin reinvestirea capitalului obtinut din valorificarea activelor, societatea transforma resursele blocate in bunuri cu utilitate redusa in fluxuri financiare productive, capabile sa sustina atat dezvoltarea pe termen lung, cat si remunerarea imediata a actionarilor prin distribuirea de dividende.

5. Calendar de implementare

T1 2026 – Stabilirea cadrului operational

- a. Actiuni:
- Definirea rolurilor si responsabilitatilor pentru fiecare angajat.
 - Implementarea procedurilor interne de aprobare si raportare.
 - Lansarea monitorizarii „planificat vs realizat” pe centre de cost.
- b. Responsabil: Director General
- c. *Indicatori: reducerea timpului de raportare cu 30%, incadrarea in bugetul de venituri si cheltuieli*
- Proceduri aprobate, comunicate si implementate

T2 2026 – Valorificarea activelor neproductive

- a. Actiuni:
- Finalizarea rapoartelor de evaluare pentru activele A, B, C.
 - Analiza riscurilor juridice (litigii, sarcini, regim juridic).
 - Lansarea procesului de vanzare.
 - *Organizarea unei proceduri competitive transparente*
- b. Responsabil: Director General
- c. Indicatori: minim 3 oferte eligibile pentru fiecare activ
- Contracte de vanzare initiate pentru cel putin 50% din active

T3 2026 – Modernizarea activelor A si C

- a. Actiuni:
- Lansarea lucrarilor de modernizare (activ A, activ C).
 - Monitorizarea costurilor si termenelor.
 - -Autorizatii si avize necesare (ISU, urbanism, etc)
- b. Responsabil : Director General
- c. Indicatori :
- Stadiu lucrari > 50% pana la 30.09.2026.
 - Respectarea bugetului aprobat.

NEPTUN - OLIMP S.A.
Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA
CUI RO 2423562
J13/517/1991
Email : neptunolimp2003@yahoo.com

T4 2026 – Extinderea capacitatilor B

- a. Actiuni:
- Demararea proiectelor de extindere (activ B, activ D).
 - Contractare furnizori si supraveghere executie.

b. Responsabil : Director General

c. Indicatori:

- Contracte semnate.
- Lucrari incepute/finalizate.

T1 2027 – Diversificarea portofoliului (Proiecte D si E)

a. Actiuni:

- Lansarea proiectelor noi : – Dezvoltare spatii complementare HORECA si servicii pentru turisti
 - Amenajare parcare si spatii de servicii pentru evenimente

b. Responsabil: Director General

c. Indicatori:

- Proiecte operationale pana la finalul T2.2027.
- Primele contracte de servicii semnate.

T2–T4 2027 – Monitorizare si ajustare

a. Actiuni:

- Raportare trimestriala catre CA si actionari.
- Ajustarea bugetelor si strategiilor in functie de rezultate.
- Abateri 5% fata de bugetele aprobate
- Cresterea gradului de utilizarea activelor la minim 65%

b. Responsabil: Director General

c. Indicatori:

- Respectarea indicatorilor de performanta aprobati

NEPTUN - OLIMP S.A.
 Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA
 CUI RO 2423562
 J13/517/1991
 Email : neptunolimp2003@yahoo.com

6. Proiectie bugetara 2026 – 2029

Indicator	Estimat 2025	BVC 2026	BVC 2027	BVC 2028	BVC 2029
Venituri totale	4,110	438	438	438	438
Venituri din exploatare	777	105	105	105	105
a) Venituri din activitatea de baza	378	33	33	33	33
Venituri cazare	12	3	3	3	3
Venituri din alimentatie publica	33	33	33	33	33
Exploatarea spatiilor	333	33	33	33	33
b) Venituri din alte activitati	366	6	6	6	6
Alte activitati HORECA	333	3	3	3	3
Prestari de servicii	33	3	3	3	3
c) Venituri din productia de imobilizari	0	0	0	0	0
d) Venituri din subventii de exploatare	33	33	33	33	33
e) Alte venituri din exploatare	0	33	33	33	33
din vanzarea imobilizarilor si din alte operatii de capital	0	33	33	33	33
alte venituri din exploatare si provizioane	0	33	33	33	33
Venituri financiare	3,333	333	333	333	333
Cheltuieli totale	1,398	75	75	75	75
Cheltuieli pentru exploatare	1,365	72	72	72	72
a) Cheltuieli materiale totale	732	3	3	3	3
Cheltuieli cu materialele	33	3	3	3	3
Cheltuieli cu energia electrica, apa, gazele	33	3	3	3	3
Cheltuieli cu marfurile	333	3	3	3	3
Cheltuieli cu servicii executate de terti	333	3	3	3	3
b) Cheltuieli cu personalul	132	12	12	12	12
salarii brute si asimilate	33	3	3	3	3
cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	33	3	3	3	3
tichete de masa	33	3	3	3	3
alte cheltuieli cu personalul	33	3	3	3	3

NEPTUN - OLIMP S.A.
 Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA
 CUI RO 2423562
 J13/517/1991
 Email : neptunolimp2003@yahoo.com

e) cheltuieli de reclama publicitate	33	3	3	3	3
f) cheltuieli de protocol	33	3	3	3	3
g) cheltuieli de sponsorizare	0	3	3	3	3
h) alte cheltuieli	399	12	12	12	12
taxe si impozite	333	3	3	3	3
reparatii	33	3	3	3	3
cheltuieli active cedate, operatii de capital	0	3	3	3	3
alte cheltuieli	33	3	3	3	3
ajustari privind deprecierea activelor circulante	0	3	3	3	3
i) cheltuieli cu amortizarile si provizioanele	33	33	33	33	33
j) cheltuieli cu deplasari	3	3	3	3	3
Cheltuieli financiare	33	3	3	3	3
Rezultat brut	2,712	363	363	363	363
Rezultat din exploatare	-588	33	33	33	33
Rezultat financiar	3,300	330	330	330	330
Impozit pe profit	222	222	223	224	223
Rezultat net al exercitiului	2,490	141	140	139	140

7. Analiza SWOT

Puncte forte:

- active imobiliare evaluate la 102.779.241 lei, ceea ce reprezinta o sursa de lichiditate pentru a continua investitiile strategice, dar si o rezerva financiara ce poate fi folosita pentru a acoperi costuri de intretinere neplanificate ale terenurilor sau cladirilor si pentru a asigura flexibilitate in perioadele sezoniere.
- capacitate dovedita de a obtine profituri (2023, 2025 estimat).
- structura de costuri operative redusa in anul 2025 (salarii/profit relativ scazuta comparativ cu venituri estimate)

Puncte slabe:

- volatilitate ridicata a veniturilor (dependenta de vanzari/alte activitati).
- infrastructura invecchita; necesar ridicat de investitii.
- cheltuieli administrative mari asociate activelor neproductive.

NEPTUN - OLIMP S.A.

Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA

CUI RO 2423562

J13/517/1991

Email : neptunolimp2003@yahoo.com

-lipsa unor venituri operationale stabile pe tot anul (sezonalitate).

-experienta manageriala anterioara insuficienta.

Oportunitati:

- valorificarea activelor (terenul din zona Garii Neptun) si transformarea in sursa de venit repetitiv.
- reinvestirea unei parti din lichiditatile obtinute in modernizarea activelor pentru venituri recurente.
- posibile parteneriate pentru amenajarea terenului (costuri externe-risc redus pentru companie).
- regenerare urbana in Neptun-Olimp (investitii private in zona)

Amenintari:

- cresterea costurilor cu utilitatile si taxele.
- persistenta unui model bazat pe vanzarea de active (substantiala dezangajare din perspective operationale).
- pierderea oportunitatii de modernizare ducand la deprecierea activelor si costuri suplimentare.
- riscuri legislative (schimbari in politicile fiscale , turistice,imobiliare)
- posibile litigii legate de unele active.

Plan de risc

Un plan de reorganizare, restructurare si redresare financiara necesita identificarea riscurilor, evaluarea probabilitatilor si impactului si stabilirea masurilor de diminuare.

Matricea riscurilor					
Nr	Risc	Probabilitate	Impact	Nivel risc	Masuri
1	Cresterea costurilor cu utilitatile	Ridicata	Ridicat	Major	Monitorizare consum,instalatii eficiente,contracte avantajoase
2	Scaderea veniturilor in extrasezon	Ridicata	Mediu	Semnificativ	Diversificare activitati,eventimente, inchirieri
3	Degradarea activelor neproductive	Medie	Ridicat	Major	Valorificare,inchiriere sauparteneriate investitionale
4	Intarzieri in accesarea autorizatiilor	Medie	Mediu	Moderat	Proceduri interne, responsabil

NEPTUN - OLIMP S.A.

Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA

CUI RO 2423562

J13/517/1991

Email : neptunolimp2003@yahoo.com

5	Riscuri legislative	Medie	Ridicat	Semnificativ	Monitorizare permanenta, adaptarea strategiei
6	Lipsa fortei de munca calificate	Medie	Mediu	Moderat	Training, atragere personal sezonier, bonusare
7	Concurenta puternica in zona litorala	Mare	Mediu	Semnificativ	Diversificare servicii, marketing activ
8	Fenomene extreme care afecteaza sezonul	Medie	Ridicat	Major	Polita de asigurare, extinderea activitatii extrasezon
9	Lichiditati insuficiente pe termen scurt	Medie	Ridicat	Critic	Valorificare active, control costuri,
10	Riscuri reputationale	Redusa	Mediu	Moderat	Standardizare servicii, comunicare publica controlata

Plan multianual de gestionare a riscurilor

- implementarea unui sistem riguros de planificare bugetara
- monitorizarea indicatorilor lunari (profit operational, lichiditate, cash-flow)
- control strict al cheltuielilor administrative
- modernizarea prioritara a activelor cu randament
- externalizarea serviciilor cu cost mare (mentenanta specializata)
- introducerea indicatorilor de performanta pentru intreaga structura operationala
- dezvoltarea unor produse turistice noi (festival, evenimente)
- contracte ferme pe termen lung cu operatori privati
- adaptarea permanenta la schimbarile legislative prin proceduri interne actualizate
- implementarea unui sistem de raportare modern, transparent si digital

8. Concluzii

Planul de reorganizare, restructurare si redresare financiara propus ofera o abordare realista, adaptata unei companii cu resurse umane limitate, dar cu potential de valorificare a activelor si de eficientizare operationala.

NEPTUN - OLIMP S.A.

Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA

CUI RO 2423562

J13/517/1991

Email : neptunolimp2003@yahoo.com

Prin masuri operationale simplificate, control financiar riguros si investitii cu efect multiplicator, societatea urmareste:

- Ameliorarea fluxurilor financiare
- Cresterea eficientei interne fara extinderea echipei
- Reducerea costurilor fixe raportate la veniturile din exploatare
- Valorificarea activelor imobiliare pentru generarea de lichiditati
- Implementarea unei culturi organizationale bazate pe indicatori de performanta
- Diversificarea portofoliului de activitati si surse de venit

Prin monitorizare constanta, responsabilitati clare si un calendar de implementare bine definit, acest plan creeaza premisele unei redresari solide si a unei dezvoltari durabile. Implementarea cu succes va permite SC Neptun- Olimp SA sa isi consolideze pozitia pe piata, sa maximizeze rentabilitatea activelor si sa asigure remunerarea adecvata a actionarilor.

DIRECTOR GENERAL
LASCU DIMA


