
NEPTUN - OLIMP S.A.

Neptun, str. Plopilor nr. 1, jud CONSTANTA

CUI RO 2423562

J13/517/1991

Email : neptunolimp2003@yahoo.com

NR. 306 / 25.03.2025

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

1. Situatia actuala a societatii

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

- *Statul Roman prin Ministerul Economiei, Digitalizarii, Antreprenoriatului si Turismului (MEDAT)*, 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 4.177.701 actiuni, reprezentand 5,6984 % din capitalul social;
- *Persoane juridice* detinatoare a unui numar de 660.827 actiuni, reprezentand 0,9013 % 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 RON. Capitalul social subscris si varsat este impartit in 73.315.286 actiuni in valoare de 0,1 RON/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 104.287.230,27 lei (conform rapoartelor de evaluare din anul 2025).

Tabelul de mai jos prezinta sinteza principalilor indicatori utilizati in analiza perioadei 2022 – 2025 (preliminat):

Indicator	2022	2023	2024	2025 (realizat)
Venituri totale	1.022.369,0	5.489.626,0	860.022,0	1.195.195,0
Venituri din activitate operationala	714.775,0	846.419,0	849.500,0	1.169.889,0
Venituri din alte activitati	307.594,0	4.642.013,0	9.257,0	17.200,0
Venituri financiare	0,0	1.194,0	1.265,0	8.106,0
Cheltuieli totale	432.983,0	2.169.337,0	2.548.950,0	1.537.350,0
Cheltuieli operationale totale din care:	581.570,0	2.169.291,0	1.851.540,0	1.537.350,0
a-Cheltuieli amortizare	130.970,0	170.060,0	173.675,0	315.490,0
b-Cheltuieli salariale	421.016,0	757.743,0	590.042,0	576.353,0
c-Cheltuieli functionare	631.950,0	462.036,0	571.211,0	375.252,0
d-Impozite taxe	160.490,0	320.300,0	237.255,0	246.298,0
d-Alte cheltuieli	(762.856,0)	459.152,0	279.357,0	23.957,0
Cheltuieli financiare	(148.587,0)	46,0	697.410,0	0,0
Impozit specific	12.441,0	0,0	0,0	0,0
EBIT (rezultat exploatare)	440.799,0	3.319.141,0	(992.783,0)	(350.261,0)
EBITDA	584.210,0	3.489.201,0	(819.108,0)	(34.771,0)
Rezultatul exercitiului (profit net/ pierdere neta)	576.945,0	3.320.289,0	(1.688.928,0)	(342.155,0)
Numerar si banca	414.164,0	4.733.207,0	857.041,0	405.960,0
Creante (total)	105.375,0	1.148.724,0	1.155.304,0	878.787,0
Datorii curente (total)	3.471.170,0	3.188.869,0	242.453,0	276.677,0
Credite bancare pe termen scurt	0,0	0,0	0,0	0,0
Total active	25.529.409,0	30.286.926,0	25.671.826,0	106.696.402,0
Capitaluri proprii (total)	19.758.931,0	23.863.971,0	22.566.844,0	103.985.481,0

Analiza indicatorilor economico-financiar pentru perioada 2022–2025 evidentiaza o evolutie neuniforma a societatii marcata de diferente importante intre rezultatul contabil raportat si performanta economica recurenta a activitatii curente. Din corelarea veniturilor, cheltuielilor, EBIT-ului si rezultatului net rezulta ca anii 2022 si 2023 afiseaza rezultate contabile favorabile, inasa calitatea acestora este diferita, fiind influentata de elemente atipice sau nerecurente, in timp ce anii 2024 si 2025 reflecta dificultati reale de sustinere a echilibrului economic.

In exercitiul financiar 2022, societatea a inregistrat venituri totale de 1.022.369 lei, din care 714.775 lei au provenit din activitatea operationala si 307.594 lei din alte activitati. La nivel contabil final, societatea a raportat un profit net de 576.945 lei, iar EBIT-ul raportat in tabel este pozitiv de 440.799 lei. Totusi, interpretarea

acestui rezultat trebuie facuta cu prudenta deoarece asupra lui actioneaza influente favorabile artificiale. In mod special, pozitia „alte cheltuieli” este negativa respectiv -762.856 lei, ceea ce produce un efect pozitiv asupra rezultatului. Daca aceasta influenta atipica este eliminata din analiza EBIT-ul ajustat devine negativ de aproximativ -322.057 lei, ceea ce arata ca rezultatul operational raportat nu reflecta o profitabilitate curenta solida. In plus, rezultatul final al exercitiului a fost avantajat si de existenta unor cheltuieli financiare negative de -148.587 lei, element care a imbunatatit artificial profitul contabil. Prin urmare, anul 2022 nu trebuie interpretat ca un an de profitabilitate operationala robusta, ci ca un exercitiu in care rezultatul pozitiv a fost sustinut si de efecte contabile favorabile, nerecurente sau atipice.

In anul 2023, societatea inregistreaza o crestere puternica a veniturilor totale care ajung la 5.489.626 lei, precum si un profit net de 3.320.289 lei. EBIT-ul raportat este de asemenea puternic pozitiv la 3.319.141 lei. Cu toate acestea, structura veniturilor arata clar ca performanta anului nu a fost generata in principal de activitatea curenta. Veniturile din activitatea operationala au fost de numai 846.419 lei, in timp ce veniturile din alte activitati au urcat la 4.642.013 lei, reprezentand componenta dominanta a veniturilor totale. In conditiile in care aceste venituri provin din vanzarea de active rezulta fara echivoc ca performanta exceptionala a anului 2023 are caracter predominant nerecurent. Daca din EBIT-ul raportat se elimina veniturile din alte activitati EBIT-ul ajustat devine negativ de aproximativ -1.322.872 lei. Aceasta ajustare este esentiala, deoarece arata ca activitatea de baza nu a generat in sine profitul raportat, ci ca acesta a fost produs aproape integral de monetizarea unor active. Din acest motiv, anul 2023 trebuie calificat drept un exercitiu cu rezultat contabil foarte bun dar cu calitate economica redusa a profitului, intrucat acesta nu provine din exploatarea curenta recurenta.

In 2024, odata cu disparitia aproape completa a veniturilor exceptionale, veniturile totale se reduc drastic la 860.022 lei din care 849.500 lei provin din activitatea operationala si doar 9.257 lei din alte activitati. Aceasta structura confirma ca nivelul exceptional al veniturilor din 2023 nu a fost sustenabil si a depins de un eveniment singular. In acelasi timp, cheltuielile totale cresc la 2.548.950 lei, iar cheltuielile operationale totale se situeaza la 1.851.541 lei. In interiorul acestora, cheltuielile salariale raman ridicate la 590.042 lei, cheltuielile de functionare sunt de 571.212 lei, amortizarea ajunge la 173.675 lei, iar cheltuielile financiare cresc abrupt la 697.410 lei. Pe acest fond, societatea inregistreaza o pierdere neta de -1.688.928 lei, iar EBIT-ul devine puternic negativ la -992.784 lei. Acest rezultat arata clar ca in absenta veniturilor nerecurente care sustinusera anul anterior activitatea economica nu mai reuseste sa acopere baza de cost.

Pentru anul 2025, in forma preliminara, analiza releva o ameliorare partiala pe partea de venituri curente dar nu si o revenire la echilibru economic. Veniturile totale cresc la 1.195.195 lei, iar aceasta evolutie este sustinuta in principal de activitatea operationala. Veniturile din activitatea operationala urca la 1.169.889 lei, fata de 849.500 lei in 2024, ceea ce inseamna o crestere substantiala de 320.389 lei, respectiv aproximativ 37,7%. Acesta este unul dintre cele mai importante semnale favorabile din intreg intervalul analizat deoarece arata ca

societatea reuseste sa isi majoreze veniturile generate din activitatea curenta, fara a se baza pe vanzari exceptionale de active. Veniturile din alte activitati raman reduse la numai 17.200 RON ceea ce confirma caracterul mult mai curat si mai recurent al structurii veniturilor fata de 2023.

Totusi, in pofida acestei cresteri importante a veniturilor operationale, societatea nu ajunge inca la echilibru. Cheltuielile totale raman ridicate la 1.537.350 lei. Chiar daca ele sunt semnificativ mai mici decat in 2024 nivelul lor continua sa depaseasca veniturile totale ale exercitiului. La nivel de structura, cheltuielile operationale totale sunt de 1.537.350 lei, amortizarea creste semnificativ la 315.490 lei, cheltuielile salariale se mentin la 576.353 RON, iar cheltuielile de functionare sunt de 375.252 lei. In plus, cresterea amortizarii trebuie subliniata distinct, deoarece aceasta aproape s-a dublat in intervalul analizat de la 130.970 lei in 2022 la 315.490 lei in 2025 fara ca aceasta majorare sa fie insotita de investitii in modernizari care sa aduca plus valoare reala in activitatea curenta. Prin urmare, cresterea amortizarii apasa suplimentar asupra rezultatului operational fara sa fie sustinuta de o imbunatatire proportionala a capacitatii economice a activitatii de baza. In aceste conditii, EBIT-ul ramane negativ, la -350.261 lei, EBITDA este de asemenea inca usor negativa, la -34.771 RON, iar rezultatul net al exercitiului ramane pierdere la -342.155 RON. Asadar, anul 2025 trebuie interpretat ca un an in care societatea isi imbunatateste vizibil capacitatea de generare a veniturilor din activitatea de baza, insa aceasta imbunatatire nu este inca suficienta pentru a compensa integral nivelul costurilor totale si pentru a produce rentabilitate operationala sau profit net.

Privita in ansamblu, perioada 2022–2025 transmite un mesaj economic clar. In 2022 si 2023 societatea a raportat rezultate contabile si EBIT pozitiv insa aceste rezultate trebuie interpretate cu mare prudenta. In 2022, profitabilitatea a fost sustinuta si de efecte favorabile artificiale generate de cheltuieli negative, iar in 2023 performanta a fost determinata in mod covarsitor de venituri nerecurente din vanzarea de active. Prin urmare, rezultatele favorabile din acesti doi ani nu exprima in mod curat o profitabilitate operationala recurenta. In 2024, odata cu disparitia sprijinului venit din elemente exceptionale dezechilibrul economic devine evident si sever. In 2025 apare un semnal de redresare pe partea comerciala si operationala a veniturilor deoarece societatea reuseste sa creasca veniturile din activitatea curenta, insa nivelul cheltuielilor totale ramane inca prea ridicat pentru a permite revenirea la profitabilitate, aspect care determina conducerea executiva a societatii sa continue cu reducerea nivelului cheltuielilor totale cu 10- 15%.

In concluzie, analiza arata ca performanta societatii a fost puternic influentata de elemente atipice in 2022 si mai ales in 2023, ca 2024 a reprezentat anul de deteriorare accentuata, iar 2025 marcheaza o imbunatatire reala a veniturilor operationale, dar nu inca o reechilibrare completa. Elementul central al diagnosticului economico-financiar este ca majorarea consistenta a veniturilor din activitatea operationala din 2025 constituie un semnal favorabil important, insa nu suficient, de vreme ce EBIT-ul si rezultatul net raman

negative. Societatea se afla astfel intr-o etapa de ameliorare a activitatii curente dar nu inca intr-o faza de rentabilizare consolidata.

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 urmatorilor 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;

Prin implementarea, urmarirea si evaluarea acestor masuri se urmareste crearea unui cadru operational optimizat, orientat spre maximizarea eficientei functionale, consolidarea mecanismelor de transparenta decizionala si amplificarea productivitatii in limitele bugetului aprobat. Acest proces se sprijina pe aplicarea unei discipline financiare ferme, eliminarea cheltuielilor care nu contribuie direct la obiectivele strategice si realocarea resurselor catre zonele cu impact operational demonstrabil.

Pentru a asigura cresterea veniturilor operationale si consolidarea profitabilitatii societatii, este necesara valorificarea unor active care nu contribuie direct la obiectivele strategice si care genereaza costuri administrative nejustificate. In contextul unei organizari interne adaptate structurii compacte a societatii si al monitorizarii performantei prin indicatori relevanti, vanzarea acestor active reprezinta o masura de eficientizare a utilizarii resurselor si de optimizare a fluxurilor financiare.

Valorificarea activelor reprezinta o masura strategica menita sa transforme activele cu utilitate redusa sau costuri administrative nejustificate in resurse financiare cu impact direct asupra profitabilitatii societatii. Prin vanzarea selectiva a acestor active, societatea va reduce cheltuielile aferente intretinerii patrimoniului neexploatat, va optimiza fluxurile financiare si va genera lichiditati necesare pentru consolidarea pozitiei pe piata si efectuarea de investitii.

Fondurile obtinute din valorificarea activelor vor fi utilizate in prima etapa pentru acoperirea pierderilor contabile anterioare. Ulterior, dupa reechilibrarea situatiei contabile a societatii, disponibilul ramas va fi repartizat dupa o structura clara si echilibrata:

- 40% pentru dividende,
- 50% pentru investitii destinate modernizarii activelor ramase in exploatare si cresterii gradului de utilizare,
- 10% pentru capitalul de lucru, necesar sustinerii proiectelor de dezvoltare si acoperirii unor nevoi punctuale.

Prin aceasta abordare, societatea isi maximizeaza profitabilitatea prin:

- Reducerea costurilor administrative generate de activele neproductive;
- Cresterea randamentului activelor ramase in exploatare, prin modernizare (extindere, consolidare si amenajare) si utilizare eficienta;
- Reinvestirea capitalului obtinut in proiecte cu potential 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 societatii si lista active propuse pentru valorificare

Pentru o imagine mai clara asupra patrimoniului societatii, in tabelele de mai jos sunt prezentate activele imobilizate ale acesteia (terenuri si constructii)

Lista terenurilor aflate in patrimoniul societatii:

Nr. Crt	Denumire active	Suprafata de teren aferenta (mp)	Valoarea de piata RON conform raportului de evaluare din 2025	Cheltuieli generate in anul 2025	Venituri generate in anul 2025	Venit generat/Valoare de piata
1	TEREN SEDIU ADTIV 747.29	747,29	1,154,237.87	1.235-impozit 794-igienizare	0	0
2	TEREN COMPLEX ASTORIA 7446.21 MP-758.55mp	7446,21-758,55	9,020,581.92	11.137	0	0
3	TEREN ATELIERE EFORIE 1915 MP	1.915	2,495,856.19	3.294	0	0
4	GARAJ AUTO EFORIE 1116 MP	1.116	1,495,189.61	1.920	0	0
5	TEREN C1 C2 C3 OLIMP 6331.80 MP	6331,80	1,405,840.47	9.438	0	0
6	TEREN GRADINA CINEMA 5118 MP	5.118	6,152,227.41	8.803	0	0
7	TEREN Hotel DACIA 3000 MP	3.000	3,920,818.47	4.472-impozit 2.181-igienizare	0	0
8	TEREN POLICLIN DOINA 610 MP	610	789,604.06	909	0	0

9	TEREN GARA NEPTUN 26501 MP, format din doua loturi: 16501mp si 10000mp	26.501	17,607,609.41	14.906	24.596	0	0
10	TEREN GARAJ AUTO 746.17 MP	746,17	965,866.99	1.112-impozit		0	0
11	TEREN GOSPODARIE B2 66.67 MP	66,67	86,299.84	794-igienizare		0	0
12	TEREN SUD COMPL INTERNAT OLIMP 1461.75 MP	1.461,75	1,892,137.28	99	2.179	0	0
13	TEREN SUD MARAMURES 1661.16 MP	1.661,16	3,397,986.35		2.476	165.843,23	4,8
14	TEREN VEST MARAMURES 1345.23 MP	1.345,23	2,445,987.24		2.005	125.996,01	5,1
15	TEREN COMPLEX MIORITA 1092.63 MP	1.092,63	1,492,910.45		1.629	0	0
16	TEREN PISC MOLDOVA 2399 MP	2.399	4,362,022.39		3.576	0	0
17	TEREN PARCARE H OLTENIA 602.22 MP	602,22	894,392.16		898	0	0
18	TEREN LIM PISCINA MOLDOVA 499.9 MP	499,90	908,951.64		745	0	0
19	TEREN CAMIN PERS+POLICLINICA 1090MPs	1.090	1,460,355.45		1.875	0	0
20	TEREN REST MAREA NEAGRA 5483.73 MP	5483,73	6,578,014.39	8.174-impozit		0	0
21	STATIE POMPE NEPTUN 166 MP-teren in folosinta	166	68,252.53	3.990-igienizare	247	0	0
22	STATIE POMPARE APE REZ 24 MP-teren in folosinta	24	13,639.83		36	0	0
23	ST POMPE ZONA LIMITR PLJ 274 MP-teren in folosinta	274	112,482.93		408	0	0
24	TEREN VILA V2 1462.5 MP	1.462,5	2,814,439.83		2.516	0	0
25	TEREN VILA V7 143.86 MP	143,86	213,654.90		214	0	0
26	TEREN VILA BLANK 2557.43 MP	2.557,43	6,747,984.32		4.399	0	0
27	TEREN AFERENT VILA VERDE 1576.6	1.576,60	2,054,812.99		2.712	14.280	0,6
28	DIFERENTA TEREN SEDIU 81MP	81	110,674.01		0	0	0
29	TEREN CASUTE 7951.40MP	7.951,40	9,992,306.41		11.852	0	0
	Total		90,655,137.34				

Lista constructiilor aflate in patrimoniul societatii:

Nr. Crt	Denumire activ	Suprafata aferenta (mp)	Valoarea de piata RON conform raportului de evaluare din 2025	Cheltuieli generate in anul 2025	Venituri generate in anul 2025	Venit generat/Valoare de piata
1	CONSTRUCTIE ADMINISTRATIE	348,48	889,170.43	I - 2.747 A - 11.108,30	0	0
2	FABRICA DE GHEATA SI STATIE FRIG	344,75	337,633.34	I - 1.440 A - 1.629,33	23.397	6,9
3	CONSTRUCTIE AGENTIE DE TURISM	240,35	609,804.24	I - 4.374 A - 9.808,06	0	0
4	CONSTRUCTIE RESTAURANT BARCHETA	434	1,609,165.16	I - 8.860 A - 16.618,99	0	0
5	CONSTRUCTIE VILA AFRODITA	206	707,791.16	I - 6.182 A - 11.280,91	27.561,774	3,8
6	CONSTRUCTIE VILA HERA	203	697,483.53	I - 6.182 A - 11.253,21	27.561,774	3,9
7	CONSTRUCTIE VILA ATENA	206	707,791.16	I - 6.182 A - 11.280,91	27.561,774	3,8
8	CONSTRUCTIE VILA IRENE	209	718,098.80	I - 8.861 A - 11.455,32	27.561,774	3,8
9	CONSTRUCTIE VILA ARTEMIS	205	704,355.29	I - 8.861 A - 11.418,38	27.561,774	3,9
10	PUNCT PAZA	13	41,301.76	I - 344 A - 23.659,69	0	0

11	CLADIRE PIZZERIE COMPLEX INTERNATIONAL	421,25	908,765.34	I - 7.042 A - 14.764,05	113.053,86	12,4
12	CASUTA 1	49	162,919.98	I - 2.543 A - 1.888,48	10.333,29	7,55
13	CASUTA 2	48	159,595.08	I - 2.506 A - 1.859,82	10.333,29	7,7
14	CASUTA 3	45	149,620.39	I - 2.365 A - 1.753,95	10.333,29	8,22
15	CASUTA 4	48	159,595.08	I - 2.525 A - 1.872,47	10.333,29	7,7
16	CASUTA 5	45	149,620.39	I - 2.348 A - 1.742,40	10.333,29	8,22
17	CASUTA 6	49	162,919.98	I - 2.551 A - 1.893,76	10.333,29	7,55
18	CASUTA 7	48	159,595.08	I - 2.513 A - 1.864,77	10.333,29	7,7
19	CASUTA 8	45	149,620.39	I - 2.329 A - 1.729,75	10.333,29	8,22
20	CASUTA 9	36	119,696.31	I - 1.864 A - 1.384,28	10.333,29	10,27
21	CASUTA 10	45	149,620.39	I - 2.373 A - 1.759,23	10.333,29	8,22
22	CASUTA 11	44	146,295.49	I - 2.294 A - 1.702,85	10.333,29	8,41
23	CASUTA 12	50	166,244.88	I - 2.631 A - 1.951,13	10.333,29	7,4
24	CASUTA 13	49	162,919.98	I - 2.576 A - 1.910,60	10.333,29	7,55
25	CASUTA 14	49	162,919.98	I - 2.581 A - 1.913,79	10.333,29	7,55
26	CASUTA 15	49	162,919.98	I - 2.553 A - 1.895,19	10.333,29	7,55
27	CASUTA 16	49	162,919.98	I - 2.572 A - 1.907,84	10.333,29	7,55
28	CASUTA 17	49	162,919.98	I - 2.556 A - 1.896,95	10.333,29	7,55
29	CASUTA 18	54	179,544.47	I - 2.818 A - 2.091,71	10.333,29	6,85
30	CASUTA 19	49	162,919.98	I - 2.564 A - 1.902,56	10.333,29	7,55
31	CASUTA 20	49	162,919.98	I - 2.540 A - 1.886,06	10.333,29	7,55
32	CASUTA 21	46	152,945.29	I - 2.392 A - 1.775,89	10.333,29	8,04
33	CASUTA 22	49	162,919.98	I - 2.567 A - 1.904,32	10.333,29	7,55
34	CASUTA 23	49	162,919.98	I - 2.573 A - 1.908,83	10.333,29	7,55
35	CASUTA 24	49	162,919.98	I - 2.540 A - 1.886,06	10.333,29	7,55
36	RECEPTIE	88	292,590.99	I - 4.579 A - 14.709,11	0	0
37	MODERNIZARI casute	-	113,510.94	A - 18.752,41		0
38	MODERNIZARI Complex Vile	-	156,640.93	A - 18.752,41		0
39	MODERNIZARI Complex Vile	-	135,675.75	A - 14.874,36		0
40	PARCARE SI ALEI Rest. "La Barchetta"	-	34,646.44	A - 704,70		0
41	TERASA SI PERGOLA Rest. "La Barchetta"	-	259,644.40	A - 11.918,79		0
42	IMPREJMUIRE DIN METAL Rest. "La Barchetta"	-	15,794.17	A - 737,65		0
43	ALEI PIETONALE SI CAROSABILE Complex Vile	-	190,243.06	A - 24.251,90		0
44	PLATFORMA GUNOI Complex Vile	-	5,565.62	A - 696,33		0
45	PLATFORMA GPL Complex Vile	-	37,663.82	A - 1.052,19		0
46	IMPREJMUIRE GARD,PORTI ACCES Complex Vile	-	481,872.10	A - 13.754,38		0
47	IMPREJMUIRE DEPOZIT BUTELII Rest"La Barchetta"	-	1,263.09	A - - 75,59		0
48	TROTUARE AMENAJATE Complex Vile	-	75,469.00	A - 3.149,19		0
49	FANTANA ARTEZIANA	118	103,119.41	I - 1.049	0	0

				I G - 512	
				A - 4.479,38	
		Total	13,632,102.65		

Nota: I – Impozit pe cladire
A – Amortizare
I G – Igienizare

Lista activelor considerate neperformante aflate in patrimoniul societatii propuse spre valorificare

Nr. Crt	Denumire activ	Suprafata de teren aferenta (mp)	Valoarea de piata RON conform raportului de evaluare din 2025	Cheltuieli generate in anul 2025	Venituri generate in anul 2025	Venit generat/ Valoare de piata	Nota
1.	Constructie Fabrica de Gheata si Statia Frig (Statiune Neptun)	392	337.633	1.440-impozit 1304,08-amortizare	23.397	6,93%	Societatea este proprietara doar pe cladire
2.	Teren situat in padure (Statiune Olimp)	6.332	1.405.840	9.438-impozit	0	0,00%	
3.	Teren liber limitrof Parcare Hotel Oltenia (Statiune Olimp)	602	894.392	898-impozit	0	0,00%	Suprafata de 173 mp - lipsa folosinta teren, litigiu
4.	Teren liber limitrof Policlinica Doina (Statiune Neptun)	610	789.604	909-impozit	0	0,00%	
5.	Teren liber in vecinatatea Garii Neptun – compus din: Lot 1 - 16.501 mp si Lot 2 - 10.000 mp (Statiune Neptun)	26.501	17.607.609	24.596-impozit pt lot 1 14.906-impozit pt lot 2	0	0,00%	
6.	Teren Lot 3 limitrof activului instrainat Vila 7 (Statiune Olimp)	144	213.655	214-impozit	0	0,00%	
7.	Teren liber la Sud de Complex Maramures (Statiune Olimp)	1.661	3.397.986	2.476-impozit	165.843,23	4,88%	Situatii juridice (controale institutiile statului)
8.	Teren aferent Gospodariei spatii verzi zona B2 (Statiune Neptun)	66	86.300	99-impozit	0	0,00%	Suprapunere teren
9.	Teren Lot 3 - Minigolf Midia (Statiune Neptun)	5.484	6.578.014	8.174-impozit 3.990-igienizare	0	0,00%	Din suprafata totala 1.037 mp sunt drept servitute de trecere
10.	Teren aferent activului instrainat - Vila Verde (Statiune Eforie Nord)	1.577	2.054.813	2.712-impozit	14.280	0,69%	Din suprafata totala 163,06 mp sunt aferenti activului instrainat Vila Verde
	Total		33.365.846				

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

Cele 10 (zece) active propuse spre valorificare sunt excedentare activitatii curente, neaducand plus valoarea necesara dezvoltarii societatii, ele generand cheltuieli legate de taxe si impozite locale, igienizare, imprejmuire, granituire, care in final se transpun in costuri de oportunitate ridicate.

Valorificarea acestora se va face etapizat, propunandu-se pentru anul 2026, un grup de 4 (patru) active de natura terenuri si constructii ce pot fi fructificate intr-un orizont de timp rezonabil, astfel 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.

Activele propuse pentru fructificare 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 AGA si a informarilor catre actionarii societatii :

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.

Pentru indeplinirea acestui obiectiv, se are in vedere, pe baza unei analize obiective si in concordanta cu realitatea, scoaterea la vanzare a terenului "Teren liber Sud Complex Maramures" in suprafata de 1661,16mp din acte si 1795 mp din masuratori, situat in statiunea Olimp. Acesta are un potential redus de dezvoltare si nu se pot realiza investitii majore in perioada imediat urmatoare.

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 constituirii 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.

Acest teren face obiectul mai multor probleme juridice verificate atat de Corpul de Control al MEDAT cat si de Curtea de Conturi, ceea ce il face greu de exploatat in regie proprie.

La data prezentei, terenul de 1661,16 mp este inchiriat societatii Complex Hotelier Steaua de Mare SRL, care detine hotelurile invecinate Muntenia si Oltenia.

In baza contractului de inchiriere nr.439/21.03.2023, prelungit prin Actul aditional nr.634/15.05.2024, societatea Complex Hotelier Steaua de Mare SRL suporta cheltuielile de intretinere pentru acest teren.

Tinand cont de pozitionarea terenului fata de activele din imprejurimi, fiind dificil de exploatat, apreciem ca o concluzie, necesitatea valorificarii prin vanzare a terenului in suprafata de 1661,16 mp, prin licitatie publica, valoarea urmand a fi stabilita printr-un raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

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

Pe acest teren este imposibil de a avea un plan de business sau gasirea unei solutii de profitabilitate pentru societate, deoarece genereaza cheltuieli prin plata impozitului platit de catre societate.

Constructia Vila Verde nu este in proprietatea societatii Neptun – Olimp SA, aceasta fiind instrainata anterior, cu multi ani in urma, catre o persoana fizica. Terenul proprietatea societatii Neptun – Olimp SA, in suprafata de 1535 mp, nu este profitabil pentru societate, daca tinem cont de criteriile de performanta rezonabile, acesta fiind o prioritate pentru instrainare, cu respectarea procedurilor legale.

In prezent, se afla in derulare contractul de inchiriere pentru folosinta teren, incheiat in anul 2021 si pana la vanzarea terenului. Aceasta prevedere contractuala (durata contractului fiind pana la vanzarea terenului) reprezinta un impediment in gasirea unei solutii de business sustenabile. Proprietarul activului Vila Verde este direct interesat de achizitia terenului, pentru reintregirea proprietatii.

3) – Cladire Fabrica de Gheata in suprafata construita desfasurata de 344,75 mp, situata in statiunea Neptun, avand regim de inaltime P, terenul nu apartine societatii, iar accesul este restrictionat, in sensul ca se afla in curtea societatii Service Neptun 2002 SA si nu are iesire directa la drumul principal. Cladirea se afla in stare avansata de degradare cu numeroase infiltratii in pereti ce-i pun in pericol integritatea, din acest motiv, prin HCL nr.450 din anul 2022 s-a aplicat o majorare a impozitului perceput cladirii cu 300%. Tinand cont de starea de degradare a constructiei, de faptul ca aceasta nu indeplineste parametrii tehnici si structurali de functionare, de investitia importanta pentru aducerea acesteia intr-o situatie optima de exploatare, precum si nedetinererea terenului aferent, apreciem ca o concluzie, necesitatea valorificarii prin vanzare a constructiei in suprafata de 344,75mp prin licitatie publica, valoarea urmand a fi stabilita in urma unui raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

Avand in vedere ca societatea Neptun-Olimp SA nu este proprietara pe teren, ci doar pe constructie, si actualul proprietar al terenului nu doreste sa instraineze terenul pe care se afla cladirea, societatea Neptun-Olimp SA se afla in imposibilitatea de a investi in reparatia si amenajarea cladirii.

Proprietarul terenului de sub cladire este direct interesat de cumpararea constructiei pentru reintregirea proprietatii.

4) - **"Teren liber Limitrof "Policlinica Doina"**, este un teren intravilan in suprafata de 610 mp, situat in Statiunea Neptun si reprezinta calea de acces a Restaurantului Doina, fiind inscris la Cartea Funciara nr. 107573 a Municipiului Mangalia cu nr. cadastral 165.

Tinand cont de specificul acestui teren, pe langa cheltuielile legate de impozite, principalul dezavantaj il constituie faptul ca, orice oportunitate economica de exploatare va ingradi accesul in incinta Restaurantului Doina, creand astfel premisele ca societatea sa fie atrasa intr-un litigiu al carui rezultat defavorabil este previzibil.

Drept urmare, apreciem ca varianta oportuna legata de acest teren, o constituie valorificarea prin vanzare a terenului in suprafata de 610 mp, prin licitatie publica, valoarea urmand a fi stabilita printr-un raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

Prin valorificarea prin vanzare a celor 4 active, se vor obtine venituri destinate atat sustinerii planului de investitii, cat si asigurarii unei bune desfasurari a activitatii societatii, precum si acordarii de dividende actionarilor din profitul obtinut.

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 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.

Investitii propuse pentru dezvoltarea si valorificarea superioara a patrimoniului societatii:

In vederea cresterii gradului de valorificare a patrimoniului societatii si a consolidarii capacitatii acesteia de a genera venituri recurente, se propune realizarea unor investitii asupra unor active existente, prin lucrari de modernizare.

A) Modernizarea - Sediului administrativ (valoare estimata = 139.392 Euro) - situat in statiunea Neptun, Str. Plopilor nr. 1, compus dintr-o constructie cu suprafata de 348,48 mp, avand regim de inaltime P, edificata pe un teren cu suprafata totala de 828,29 mp;

Activul SEDIU ADMINISTRATIV este situat in centrul statiunii Neptun, cu acces direct si deschidere la strada principala deservind in decursul anilor activitatea administrativa a societatii Neptun – Olimp SA. Cu toate ca in prezent este intr-o stare avansata de degradare, se urmareste sa-i fie redada functionalitatea de sediu administrativ.

Modernizarea consta in lucrari de reparatii, hidroizolatie, sanitare si electrice (inclusiv echipamente telecomunicatii), amenajare, consolidare, reabilitare structurala si termoizolare, finisaje si dotari corespunzatoare.

Costul estimat al investitiei se ridica la $400 \text{ euro/mp} \times 348,48 \text{ mp} = 139.392 \text{ Euro}$

Timp de implementare: 18 luni

B) Modernizarea - Complexului de Vile Olimp –(valoarea estimata = 255.000 Euro) - situat in statiunea Olimp, str. Olimp nr. 6C, cu o suprafata de 2.899 mp, este alcatuit din 5 vile, nivel de inaltime P+1, cu o capacitate totala de 30 locuri de cazare, fiecare vila dispunand de 6 locuri.

Obiectivul principal il reprezinta aducerea la standarde superioare a dotarilor, a mobilierului, a instalatiilor sanitare si electrice, securizarea si aplicarea de dispozitive de check-in/check-out, astfel incat turistii sa beneficieze de o calitate superioara a serviciilor, eliminandu-se astfel decalajele comparative cu unitatile concurente.

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 necesare sunt: finisaje si dotari moderne, achizitionare de mobilier nou, inlocuirea instalatiilor sanitare si electrice- inclusiv internet, racordarea la utilitati cu eficienta energetica crescuta.

Costul estimat al investitiei se ridica la $300 \text{ euro/mp} \times 170 \text{ mp/vila} = 51.000 \text{ Euro/vila} \times 5 \text{ vile} = 255.000 \text{ euro}$.

Ca urmare a procesului investitional, in cele 90 de zile aferente sezonului estival, se estimeaza la un grad de ocupare de 50%, venituri totale de 315.000 lei, obtinute in doua etape si se are in vedere sa se extind perioada de ocupare si in extrasezon- sarbatori legale si religioase.

In prima etapa a capetelor de sezon se estimeaza venituri de 90.000 lei (15 nopti x 5 vile x 1.200 lei/noapte/vila), iar in cea de-a doua etapa aferenta varfului de sezon se estimeaza venituri de 225.000 lei (30 nopti x 5 vile x 1500 lei/noapte/vila).

Timp de implementare: 12 luni

C) Modernizarea si schimbarea destinatiei – Sediului Agentie Turism (valoarea estimata = 98.940 Euro Euro) - situat in statiunea Neptun, Str. Crinului nr. 3, compus dintr-o constructie cu suprafata de 247,35 mp, avand regim de inaltime P, edificata pe un teren cu suprafata totala de 746,17 mp, dispunand de 7 incaperi si 2 bai, avand destinatia actuala de "Birouri".

Principalul obiectiv urmarit este remodelarea spatiului interior prin modificarea anumitor pereti construiti din materiale usoare folosite la interior si recompartimentarea spatiilor nou create in vederea utilizarii activului ca spatii de cazare.

Tipurile de lucrari necesare sunt: lucrari de reparatii, hidroizolatie, recompartimentare, amenajare, finisaje si dotari moderne, achizitionare de mobilier, inlocuirea instalatiilor sanitare si electrice, racordarea la utilitati cu eficienta energetica crescuta.

Costul estimat al investitiei se ridica la $400 \text{ euro/mp} \times 247,35 \text{ mp} = 98.940 \text{ Euro}$

Ca urmare a procesului investitional, in cele 90 de zile aferente sezonului estival, se estimeaza la un grad de ocupare de 50%, venituri totale de 115.500 lei, obtinute in doua etape.

In prima etapa a capetelor de sezon se estimeaza venituri de 31.500 lei (15 nopti x 7 camere x 300 lei/camera/noapte), iar in cea de-a doua etapa aferenta varfului de sezon se estimeaza venituri de 84.000 lei (30 nopti x 7 camere x 400 lei camera/noapte).

Timp de implementare: 12 luni

Planul de investiții prezentat anterior va fi implementat ulterior atingerii obiectivelor privind valorificarea celor patru active menționate mai jos. Conform prevederilor din BVC 2026, finalizarea procesului de valorificare este estimată pentru trimestrul IV al anului 2026, moment ce va crea premisele financiare necesare demarării investițiilor planificate pentru perioada 2027–2029.

Activele propuse spre valorificare sunt următoarele:

- 1) "Teren liber Sud Complex Maramures" in suprafata de 1661,16 mp;
- 2) "Teren aferent activului Vila Verde", situat in localitatea Eforie Nord, jud. Constanta;
- 3) "Cladire Fabrica de Gheata" in suprafata construita desfasurata de 344,75 mp;
- 4) "Teren liber Limitrof Policlinica Doina", in suprafata de 610 mp.

5. Proiectie bugetara 2026 – 2029

Indicator	BVC 2025	BVC 2026	BVC 2027	BVC 2028	BVC 2029
Venituri totale	1.195,19	9.904,19	2.577,50	2.696,60	2.825,90
A. Venituri din exploatare	1.187,09	8.894,19	2.566,50	2.684,80	2.813,00
a) Venituri din activitatea de baza	1.169,89	1.367,38	2.566,50	2.684,80	2.813,00
- Venituri cazare	137,81	354,00	365,00	375,00	386,00
- Inchirierea spatiilor	1.032,08	1.013,38	2.201,50	2.309,80	2.427,00
b) Venituri din alte activitati	17,20	0,00	0,00	0,00	0,00
- Alte activitati HORECA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Alte activitati	17,20	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Venituri din productia de imobilizari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

d) Venituri din subventii de exploatare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Alte venituri din exploatare	0,00	7.526,81	0,00	0,00	0,00
- din vanzarea imobiliarilor si din alte operatii de capital	0,00	7.526,81	0,00	0,00	0,00
B. Venituri financiare	8,10	1.010,00	11,00	11,80	12,90
- Venituri dobanzi	0,00	10,00	11,00	11,80	12,90
- Venituri imobilizari financiare	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli totale	1.537,35	8.888,91	2.559,79	2.676,67	2.803,47
A.Cheltuieli pentru exploatare	1.537,35	8.888,91	2.559,79	2.676,67	2.803,47
a) Cheltuieli bunuri si servicii	372,32	558,91	593,06	650,16	713,05
- Cheltuieli cu materialele	22,80	29,00	31,38	34,08	36,87
- Cheltuieli obiecte de inventar	0,94	12,00	12,78	13,82	14,98
- Cheltuieli utilitati	46,04	50,00	57,50	62,45	68,00
- Cheltuieli reparatii	10,78	30,00	10,00	10,73	11,63
- Cheltuieli chirii	45,34	48,00	51,98	57,18	62,89
- Cheltuieli asigurare	3,04	3,00	3,25	3,53	3,86
- Cheltuieli comision	12,01	12,00	13,20	14,42	15,77
- Cheltuieli protocol	0,84	1,00	1,07	1,16	1,26
- Cheltuieli transport	0,00	1,50	1,55	1,65	1,75
- Cheltuieli deplasari	0,67	2,00	2,15	2,29	2,43
- Cheltuieli posta si telefonie	7,17	8,50	10,11	11,04	12,04
- Cheltuieli comisioane bancare	4,45	5,00	5,49	5,97	6,51
- Cheltuieli cu terti	218,24	356,91	392,60	431,86	475,05
b) Cheltuieli cu personalul	576,35	669,53	807,28	838,62	871,16
- salarii brute si asimilate	563,67	654,80	789,52	820,17	851,99
- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	12,68	14,73	17,76	18,45	19,17
- tichete de masa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- alte cheltuieli cu personalul	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Cheltuieli cu impozite si taxe	246,30	267,03	289,99	316,67	346,16
d) Alte cheltuieli	342,38	7.393,44	869,45	871,22	873,11
- Cheltuieli majorari si penalitati	1,15	1,00	1,15	1,25	1,36
- Cheltuieli activele cedate	0,00	6.580,00	0,00	0,00	0,00
- Alte cheltuieli	47,45	16,70	18,10	19,77	21,55
- Cheltuieli amortizare	318,42	808,58	850,20	850,20	850,20
- Cheltuieli provizioane si deprecieri	12,28	0,00	0,00	0,00	0,00
- Venituri din provizioane si deprecieri	-36,92	-12,84	0,00	0,00	0,00
B.Cheltuieli financiare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Cheltuieli imobilizari financiare	0,00	697,41	0,00	0,00	0,00
- Venituri provizioane imobilizari financiare	0,00	-697,41	0,00	0,00	0,00
Rezultat brut	-342,16	1.015,28	17,71	19,93	22,43
Rezultat din exploatare	-350,26	5,28	6,71	8,13	9,53
Rezultat financiar	8,10	1.010,00	11,00	11,80	12,90
Impozit pe profit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezultat net al exercitiului	-342,16	1.015,28	17,71	19,93	22,43

Proiecția bugetară pentru perioada 2026–2029 este fundamentată pe rezultatele reevaluării patrimoniului realizate în anul 2025, precum și pe măsurile de reorganizare, restructurare și eficientizare propuse prin prezentul plan. Reevaluarea activelor corporale a condus la o consolidare semnificativă a poziției patrimoniale a societății, reflectând valoarea reală de piață a acestora, însă a generat, în mod inerent, o creștere a cheltuielilor cu amortizarea, cu impact direct asupra rezultatului contabil.

În acest context, analiza proiecției bugetare evidențiază faptul că rezultatele financiare trebuie interpretate într-o dublă cheie – contabilă și economică – având în vedere ponderea ridicată a amortizării în structura cheltuielilor. Această categorie de cheltuieli, de natură non-cash, nu afectează lichiditatea societății, ceea ce permite menținerea unui echilibru al fluxurilor de numerar operaționale, în condițiile unei activități desfășurate fără presiuni din partea îndatorării.

Veniturile din activitatea de bază sunt constituite din **venituri din cazare și venituri din închirierea spațiilor comerciale**, acestea reprezentând fundamentul modelului de business al societății și principala sursă de venituri recurente. Evoluția acestora în perioada 2027–2029 reflectă impactul direct al programului de investiții și al măsurilor de eficientizare, fiind estimată o creștere progresivă determinată de modernizarea activelor, îmbunătățirea gradului de ocupare și optimizarea politicii tarifare.

Anul 2026 reprezintă un an de tranziție, cu o structură atipică a veniturilor, determinată de implementarea măsurilor de valorificare a celor 4 active incluse în BVC. În acest sens, societatea a prevăzut vânzarea acestor active, operațiune care a condus la înregistrarea unor **venituri din cedarea activelor în valoare de 7.526,81 mii lei**. Această măsură are un rol strategic major, contribuind la generarea de lichidități necesare finanțării programului de investiții, optimizarea structurii patrimoniale prin eliminarea activelor cu randament redus și creșterea eficienței utilizării capitalului și a randamentului economic al patrimoniului.

Totodată, valorificarea activelor va fi realizată în condiții de oportunitate economică, în care valorile de piață sunt superioare valorilor contabile, ceea ce conduce la generarea de rezultate financiare favorabile și la consolidarea poziției financiare a societății.

Începând cu **anul 2027**, proiecția bugetară reflectă o revenire la o structură normalizată a veniturilor, bazată exclusiv pe activitatea de exploatare. Veniturile totale înregistrează o creștere susținută, de la **2.511,00 mii lei în 2027 la 2.966,81 mii lei în 2029**, evoluție fundamentată pe:

- implementarea programului de investiții (modernizarea Sediului Administrativ, a Complexului de vile Olimp și a Sediului agenției de turism);
- creșterea competitivității activelor și a atractivității comerciale;
- extinderea capacității de valorificare a spațiilor disponibile.

Structura veniturilor se îmbunătățește semnificativ după anul 2026, ponderea veniturilor din exploatare devenind dominantă (peste 99% în perioada 2027–2029). În cadrul acestora, veniturile din activitatea de bază (închiriere și cazare) reprezintă principalul pilon, înregistrând o creștere susținută, cu o rată medie anuală de aproximativ 4–5%. Veniturile din cazare sunt estimate în creștere de la 354 mii lei în 2026 la 386 mii lei în 2029, ceea ce corespunde unei dinamici anuale de circa 2,9%, reflectând caracterul sezonier și gradul de ocupare estimat. În paralel, veniturile din închirierea spațiilor cunosc o creștere mai accelerată, consolidând baza de venituri recurente.

Pe partea de **cheltuieli**, anul 2026 este marcat de un nivel ridicat al cheltuielilor totale (8.888,91 mii lei), influențat în principal de cheltuielile aferente cedării activelor (6.580,00 mii lei) și de creșterea amortizării (808,58 mii lei). Începând cu anul 2027, cheltuielile se stabilizează în jurul valorii de 2.560–2.800 mii lei, înregistrând un ritm mediu anual de creștere de aproximativ 4,6%, similar cu cel al veniturilor, ceea ce indică menținerea unui echilibru financiar.

Analiza structurii cheltuielilor de exploatare relevă o creștere controlată a principalelor categorii: cheltuielile cu bunuri și servicii cresc cu aproximativ 9–10% anual, reflectând presiunile inflaționiste și intensificarea activității, în timp ce cheltuielile de personal înregistrează o rată medie de creștere de circa 3,8%, menținându-se într-o zonă sustenabilă. Cheltuielile cu utilitățile și serviciile externe evidențiază, de asemenea, o dinamică ascendentă, corelată cu evoluțiile pieței. Cheltuielile cu reparațiile, preconizate în anul 2026, deși punctuale, contribuie la menținerea capacității de exploatare și la susținerea veniturilor viitoare.

În **perioada 2027–2029**, societatea înregistrează **rezultate nete pozitive**, în creștere graduală, ceea ce confirmă sustenabilitatea modelului economic propus. Profitabilitatea estimată este una prudentă, dar realistă, reflectând o abordare responsabilă în contextul procesului de reorganizare.

Rezultatul din exploatare înregistrează o îmbunătățire semnificativă, trecând de la o pierdere de -350,26 mii lei în 2025 la un rezultat pozitiv de 5,28 mii lei în 2026, cu o creștere progresivă până la 9,53 mii lei în 2029. Marja operațională (rezultat din exploatare/venituri din exploatare) rămâne redusă, dar pozitivă și în ușoară creștere, ceea ce indică o eficientizare graduală a activității.

Rezultatul net este puternic influențat în anul 2026 de componenta financiară și de veniturile din exploatare, atingând 1.015,28 mii lei, însă în perioada 2027–2029 se stabilizează la un nivel sustenabil (17,71–22,43 mii lei). **Rata de profit net** se normalizează la valori reduse, dar pozitive, confirmând capacitatea societății de a genera profit din activitatea curentă.

Din perspectivă strategică, planul de redresare urmărește transformarea avantajului patrimonial al societății într-un motor de creștere economică, prin:

- valorificarea activelor neperformante;
- reinvestirea resurselor în active generatoare de venit;

- creșterea eficienței operaționale;
- consolidarea veniturilor recurente.

Justificarea de oportunitate a planului se bazează pe faptul că societatea dispune de un patrimoniu valoros, reevaluat la valoare de piață, de stabilitate operațională și de capacitatea de a genera venituri sustenabile în urma implementării investițiilor propuse. În același timp, planul nu implică presiuni asupra bugetului public, fiind finanțat din surse proprii rezultate din optimizarea portofoliului de active.

Implementarea Planului de reorganizare, restructurare și redresare financiară va conduce la transformarea societății într-o entitate economică sustenabilă, eficientă și orientată către valorificarea superioară a patrimoniului deținut. Prin măsurile propuse, se asigură atât restabilirea echilibrului financiar pe termen mediu, cât și crearea premiselor pentru dezvoltare durabilă. Planul răspunde obiectivelor de interes public privind administrarea eficientă a activelor și susținerea sectorului turistic, justificând oportunitatea aprobării acestuia ca instrument viabil de redresare și consolidare economică.

6. Analiza SWOT

Puncte forte:

- active imobiliare evaluate la 104.287.230,27 lei, ceea ce reprezintă o sursă de lichiditate pentru a continua investițiile strategice, dar și o rezervă financiară ce poate fi folosită pentru a acoperi costuri de întreținere neplanificate ale terenurilor sau clădirilor și pentru a asigura flexibilitate în perioadele sezoniere.
- structura de costuri operative redusă în anul 2025 (salarii/profit relativ scăzută comparativ cu venituri estimate)

Puncte slabe:

- volatilitate ridicată a veniturilor (dependență de vânzări/alte activități).
- infrastructura învechită a stațiunii; necesar ridicat de investiții.
- cheltuieli administrative mari asociate activelor neproductive.
- lipsa unor venituri operaționale stabile pe tot anul (sezonalitate).
- stațiunea Neptun nu mai reprezintă un punct de atracție turistic, comparativ cu stațiunea Mamaia care se situează la un nivel investițional ridicat.

Oportunități:

- valorificarea activelor și transformarea în sursă de venit repetitiv.
- reinvestirea unei părți din lichiditățile obținute în modernizarea activelor pentru venituri recurente.
- posibile parteneriate pentru amenajarea terenului (costuri externe-risc redus pentru companie).
- regenerare urbană în Neptun-Olimp (investiții private în zonă).

Amenințări:

- 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

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 sau parteneriate investitionale
4	Intarzieri in accesarea autorizatiilor	Medie	Mediu	Moderat	Proceduri interne, responsabil
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

7. Concluzii

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

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.

Consiliul de administrație al societatii Neptun Olimp S.A:

Florin-Aurel NEGHINĂ – Președinte C.A.

Alexandru FRUNZĂ - Vicepreședinte C.A.

Constantin-Marian MIHAI - Membru C.A.

Ioana DUMITRACHE – Membru C.A.

Florin-Dănuț BUZATU – Membru C.A.

Digitally signed by
Ioana Dumitrache
Date: 2028.03.30 08:55:52
+03'00'

BUZATU
FLORIN-
DANUF
DANUF