

STRATEGIA

de valorificare a activelor neperformante din patrimoniul societății pentru perioada 2023-2025

Pornind de la premisa consolidării și dezvoltării liniilor de business existente, grefate pe structura nucleu a activelor principale: Complex Hotelier Parc***, Hotel Phoenix Buzias****, se supune aprobării acționarilor prezenta “Strategie de valorificarea prin vânzare a activelor neperformante din patrimoniul societății”.

Prezenta strategie se înscrie în obiectivele principale ale activității viitoare ale societății care include următoarele direcții de acțiune:

- I. Redimensionarea și păstrarea activității de bază a societății
- II. Valorificarea prin vânzare a activelor neperformante/neutilizate

Aceste direcții de acțiune se impun cu necesitate pentru asigurarea continuității activității viitoare a societății astfel:

- a) Redimensionarea și păstrarea activității de baza a societății – este necesară în contextul reducerii costurilor în domeniul de activitate al societății.
- b) Valorificarea prin vânzare a activelor neproductive/neutilizate – se impune ca urmare a stării ridicate de degradare și a lipsei resurselor financiare necesare pentru reabilitarea acestora.

Având în vedere cele menționate mai sus, activele supuse valorificării sunt: Policlinica Balneară, Baia 2, Magazie Materiale, Gospodărie Anexă (Crescătorie de porci), Casa Klein (Muzeu), Casino (Club), Vila 16, Vila 17.

Față de cele precizate, Consiliul de Administrație al societății propune acționarilor aprobarea următoarei strategii de valorificare a activelor neperformante din patrimoniul societății, astfel:

1. POLICLINICA BALNEARA

- Adresa: str. Avram Iancu nr. 22
- CF 401644, 401069
- Nr. top: 340, 341, 339
- Caracteristici geometrice ale construcției:
 - Clădirea are forma dreptunghiulara în plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: subsol plus parter
 - Suprafața construita la sol: 667 mp
 - Suprafața desfășurată: 996 mp
 - Suprafața locuibilă: 874,04 mp
 - Suprafața spații comune: 121,96 mp
 - Suprafața anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 1279 mp și 4420 mp (doar teren vie)
- Clădirea este într-o stare avansată de degradare

- Clădirea are asigurate următoarele utilități:
- Energia electrica - necesita înlocuirea rețelei interioare de energie electrică
- Apa și canalizarea - nu este funcțională în momentul de față; necesită înlocuire rețeaua interioara de apă și canalizare.
- Starea în fapt:
 - ✓ închiriat
- terenul în suprafață de 4420 mp (teren vie) și clădirea + terenul aferent construcției 1279 sunt intabulate

2. BAIA 2

- Adresa: în parc
- Caracteristici geometrice ale construcției:
 - Clădirea are formă „semicerc”
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafață construită: 1.343 mp
 - Suprafață desfășurată: 1.343 mp parter
 - Suprafață locuibilă: nu este cazul
 - Suprafață spații comune: nu este cazul
 - Suprafață anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 1.343 mp
- Clădirea este alcătuită din: cărămidă, pereții interiori de la cabine sunt deteriorați în proporție foarte mare; este căzut acoperișul în zona centrală; toate ferestrele sunt sparte.
- Clădirea nu are asigurate utilități: energia electrica, apa și canalizarea - nu mai sunt racordate în momentul de față; necesită înlocuire rețelele de energie electrică, apă și canalizare.
- Clădirea este într-o stare avansată de degradare
- Starea în fapt:
 - ✓ neînchiriat
- în curs de intabulare

3. MAGAZIE MATERIALE

- Adresa: Str. Avram Iancu nr. 10
- Caracteristici geometrice ale construcției:
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafața construită: 75 mp
 - Suprafața desfășurată: 75 mp parter
 - Suprafața locuibilă: nu este cazul
 - Suprafața spații comune: nu este cazul
 - Suprafața anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 777 mp
- Clădirea este construită din cărămidă.
- Clădirea are asigurate utilități: energia electrica, apa și canalizarea; necesită înlocuire rețelele de energie electrică, apă și canalizare.
- Clădirea este într-o stare avansată de degradare.
- Starea în fapt:
 - ✓ Închiriat
- În curs de intabulare.

4. GOSPODĂRIE ANEXĂ – Crescătorie de porci

- Adresa: drumul spre Hitiaș
- Caracteristici geometrice ale construcției:
 - Clădirea are forma dreptunghiulară în plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafața construită: 769 mp
 - Suprafața desfășurată: 769 mp parter
 - Suprafața locuibilă: nu este cazul
 - Suprafața spații comune: nu este cazul
 - Suprafața anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 3.091 mp
 - Locuri de parcare: nu este cazul
- Clădirea este construită din cărămidă: pereții sunt deteriorați în proporție mare.
- Clădirea nu are asigurate utilități:
- Energia electrică – este racordată în momentul de față; este necesară înlocuirea rețelelor interioare de energie electrică.
- Apa și canalizarea - nu mai sunt racordate în momentul de față; necesită înlocuire rețelele de apă și canalizare.
- Clădirea este într-o stare avansată de degradare
- Starea în fapt:
 - ✓ neînchiriat
- urmează lucrare topografică de specialitate pentru a identifica numărul cadastral corect cât și suprafața construită/desfășurată și terenul aferent.

5. CASA KLEIN (MUZEU)

- Adresa: Avram Iancu
- Caracteristici geometrice ale construcției:
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafața construită: 309 mp
 - Suprafața desfășurată: 618
 - Platforme și alei: 400 mp
 - Suprafața spații verzi: 825,92 mp
- Clădirea este alcătuită din 2 camere, a avut destinația de expoziție muzeală.
- Clădirea are asigurate următoarele utilități:
- Energie electrică
- Clădirea este într-o stare avansată de degradare
- Starea în fapt:
 - ✓ neînchiriat
- În curs de intabulare

6. CASINO

- Adresa: în Parc
- Caracteristici geometrice ale construcției:
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - CF nr. 400465, top. 396.

- Suprafața CF: 730 mp, s-a efectuat lucrarea topo din care reiese faptul că suprafața reală este de 1108 mp;
- Clădirea este construită din cărămidă, fundația este de beton, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă, tâmplăria exterioară este realizată din lemn cu geam simplu.
- Clădirea are asigurate următoarele utilități:
- Energie electrică
- Apa și canalizare
- Clădirea este într-o stare avansată de degradare
- Starea în fapt:
 - ✓ neînchiriat
- Intabulat cu suprafața de 730 mp.

7. VILA 16

- Adresa: str. Principala, nr. 15
- Caracteristici geometrice ale construcției:
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafața construită: 632 mp
 - Suprafața desfășurată: 632 mp
 - Suprafața locuibilă: 533 mp
 - Suprafața spații comune: 99 mp
 - Suprafața anexe: 81 mp
 - Suprafețele sunt cele existente în bazele de date a Serviciului Tehnic din cadrul societății și până în momentul finalizării procedurii de intabulare nu cunoaștem suprafața reală existentă în prezent în teren
- Clădirea este construită din cărămidă, fundația este de beton, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă, tâmplărie exterioară este realizată din lemn cu geam simplu.
- Clădirea are asigurate următoarele utilități:
- Energie electrică
- Apa și canalizare
- Clădirea este într-o stare avansată de degradare
- Starea în fapt:
 - ✓ închiriat
- Neintabulată

8. VILA 17

- Adresa: str. Mărășești, nr. 18
- Caracteristici geometrice ale construcției:
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafața construită: 670 mp
 - Suprafața desfășurată: 670 mp
 - Suprafața locuibilă: 541,55 mp
 - Suprafața spații comune: 128,45 mp
 - Suprafețele sunt cele existente în bazele de date a Serviciului Tehnic din cadrul societății și până în momentul finalizării procedurii de intabulare nu cunoaștem suprafața reală existentă în prezent în teren

- Clădirea este construită din cărămidă, fundația este de beton, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă, tâmplărie exterioară este realizată din lemn cu geam simplu.
- Clădirea are asigurate următoarele utilități:
- Energie electrică
- Apa și canalizare
- Clădirea este într-o stare avansată de degradare
- Starea în fapt:
 - ✓ închiriat
- Neintabulată

Se estimează că valorificarea prin vânzare a activelor neperformante/neutilizate poate conduce la obținerea de sume importante pentru societate care alături de activitatea de bază a societății, poate asigura continuitate și dezvoltarea necesară acestei activități.

Prin vânzarea activelor neperformante/neutilizate se pot asigura la nivelul societății:

- reducerea cheltuielilor cu impozitele, taxele și cu amortismentele;
- resursele necesare în vederea achitării unei părți din credite ceea ce va genera scăderea cheltuielilor cu dobânzile aferente și o creștere a lichidității din punct de vedere al cash-flow-ului;
- fonduri pentru investițiile minime necesare funcționării Complexului Hotelier Parc ***;

Se propune AGEA aprobarea “Strategiei de valorificare a activelor neperformante din patrimoniul societății pentru perioada 2023-2025 ” și delegarea către Consiliul de Administrație a atribuțiilor/competențelor de valorificare, în următoarele condiții:

1. Termen – pentru perioada 2023-2025;
2. Evaluarea cu scopul de valorificare prin vânzare, care se face pe bază de rapoarte întocmite de evaluatori autorizați;
3. Prețului de pornire a vânzării activelor se va stabili de membrii Consiliului de Administrație prin DECIZIE;
4. Valorificarea activelor se va realiza prin procedura licitației publice deschise cu strigare, după respectarea legislației privind dreptul de preemțiune;
5. Consiliul de Administrație va raporta acționarilor, în ședințele AGOA de închidere a exercițiului financiar, stadiul ducerii la îndeplinire a programului de valorificare a activelor, cu reflectarea corespunzătoare în bugetul de venituri și cheltuieli anuale.

Președinte
Consiliu de Administrație
Ec. Diana VEREȘ