

STRATEGIA

de valorificare a activelor neproductive din patrimoniu societatii

Pornind de la premisa consolidarii si dezvoltarii liniilor de business existente, grefate pe structura nucleu a activelor principale: Complex Hotel Parc***, Complex Hotel Phoenix Buzias****, Hotel Timis* si Restaurant Central, se supune aprobarii actionarilor prezenta "Strategie de valorificarea prin vanzare a activelor neproductive din patrimoniu societatii".

Prezenta strategie se inscrie in obiectivele principale ale activitatii viitoare a societatii care include urmatoarele directii de actiune:

- I. Redimensionarea si dezvoltarea activitatii de baza a societatii;
- II. Valorificarea prin vanzare a activelor neproductive/neutilizate.

Aceste directii de actiune se impun cu necesitate pentru asigurarea continuitatii activitatii viitoare a societatii astfel:

- a) Redimensionarea si modernizarea activitatii de baza a societatii – este necesara in contextul cresterii standardelor de calitate a serviciilor balneare din domeniul de activitate al societatii.
- b) Valorificarea prin vanzare a activelor neproductive/neutilizate – se impune ca urmare a gradului ridicat de neutilizare, a starii de degradare si a lipsei perspectivei de imbunatatire a situatiei existente.

Consiliul de Administratie al societatii propune actionarilor aprobarea urmatoarei strategii de valorificare a activelor neproductive din patrimoniu societatii.

PENTRU PERIOADA 2017-2018

1. VILA 1

- Adresa: in Parc
- Nr. top: 392/3, 393,394/2
- Caracteristici geometrice ale constructiei:
 - Cladirea are forma dreptunghiulara in plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter plus etaj
 - Suprafata construita: 1.274 mp
 - Suprafata desfasurata: 2548 mp
 - Suprafata locuibila: -
 - Suprafata spatii comune: -
 - Suprafata anexe: -
 - Teren aferent: 2.828 mp
 - Locuri de parcare: nu este cazul
- Cladirea este construita din caramida: peretii interiori sunt deteriorati in proportie mare.
- Cladirea are asigurate urmatoarele utilitati:
 - Energia electrica - necesita inlocuirea retelei interioare de energie electrica
 - Apa si canalizarea - functionala in momentul de fata; necesita inlocuire reteaua interioara de apa si canalizare.

- Starea in fapt:
 - ✓ inchiriată - valoarea lunată a chiriei totale: 942 lei/luna
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 62.100 lei
 - ✓ valoare de inventar teren aferent la 31.12.2016: 170.700 lei
 - ✓ procent in total active: 0,83%
 - ✓ amortizare: 6.816 lei/an
 - ✓ impozite si taxe cladire: 942 lei/an
 - ✓ impozite si taxe teren aferent: 1.851 lei

2. VILA 2

- Adresa: Str. Florilor nr. 7
- Nr. top: 397, 392/5
- Caracteristici geometrice ale constructiei:
 - Cladirea are forma dreptunghiulară în plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: subsol, parter plus etaj
 - Suprafata construită: 714 mp
 - Suprafata desfasurată: 2.142 mp (subsol, parter plus etaj)
 - Suprafata locuibilă: 1.751 mp
 - Suprafata spații comune: 390,88 mp
 - Suprafata anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 853 mp
 - Locuri de parcare: 10
- Cladirea este alcătuită din: 54 camere de locuit, baile sunt situate în camera la parter și etaj - nu mai sunt funcționale.
- Subsolul nu este locuibil; la subsol baile sunt comune pe hol.
- Cladirea are asigurate următoarele utilități:
Energia electrică - necesită înlocuirea rețelei interioare de energie electrică
Apa și canalizarea - nu este funcțională în momentul de fata; necesită înlocuirea rețeaui interioara de apă și canalizare
- Starea in fapt:
 - neinchiriată valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 159.400 lei
 - valoare de inventar teren aferent la 31.12.2016: 53.500 lei
 - procent in total active: 0,76%
 - amortizare: 22.512 lei/an
 - impozite si taxe cladire: 3.108 lei/an
 - impozite si taxe teren aferent: 379 lei/an

3. VILA 9

- Adresa: Str. Avram Iancu nr. 28
- Nr. top: 374
- Caracteristici geometrice ale constructiei:
 - Cladirea are forma „U”
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter plus etaj
 - Suprafata construită: 944 mp
 - Suprafata desfasurată: 2.000,54 mp (parter plus etaj)
 - Suprafata locuibilă: 1.646,56 mp
 - Suprafata spații comune: 354 mp
 - Suprafata anexe: 105 mp

- Teren aferent: 1.939 mp
- Locuri de parcare: nu este cazul
- Cladirea este alcătuită din: 41 camere, baile sunt situate pe hol
- Cladirea are asigurate următoarele utilități:
Energia electrică - necesită înlocuirea rețelei interioare de energie electrică
Apa și canalizarea - nu este funcțională în momentul de fata; necesită înlocuirea rețeauii interioare de apă și canalizare
- Starea în fapt:
 - ✓ inchiriată parțial de 4 chiriași – valoarea lunată a chiriei totale 270 lei/ luna
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 90.900 lei
 - ✓ valoare de inventar teren aferent la 31.12.2016: 121.700 lei
 - ✓ procent în total active: 0,76%
 - ✓ amortizare: 12.840 lei/an
 - ✓ impozite și taxe cladire: 1.773 lei/an
 - ✓ impozite și taxe teren aferent: 1.269 lei/an

4. POLICLINICA BALNEARA

- Adresa: str. Avram Iancu nr. 22
- Nr. top: 340,341,339
- Caracteristici geometrice ale construcției:
 - Cladirea are formă dreptunghiulară în plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: subsol plus parter
 - Suprafața construită: 609 mp
 - Suprafața desfasurată: 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)
 - Locuri de parcare: nu este cazul
- Cladirea este alcătuită din: 21 camere de locuit, baile sunt situate pe holuri
- Cladirea are asigurate următoarele utilități:
Energia electrică - necesită înlocuirea rețelei interioare de energie electrică
Apa și canalizarea - nu este funcțională în momentul de fata; necesită înlocuirea rețeauii interioare de apă și canalizare.
- Starea în fapt:
 - ✓ inchiriată - valoarea lunată a chiriei totale 424 lei/ luna
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 35.300 lei
 - ✓ valoare de inventar teren aferent la 31.12.2016: 434.200 lei
 - ✓ procent în total active: 1,67%
 - ✓ amortizare : 5.040 lei/ an
 - ✓ impozite și taxe cladire: 688 lei/an
 - ✓ impozite și taxe teren aferent: 3.730 lei/an

5. BAIA 1

- Adresa: in parc
- Nr. top: 399/1/2
- Caracteristici geometrice ale constructiei:
 - Cladirea are forma dreptunghiulara in plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafata construita: 1.008 mp
 - Suprafata desfasurata: 1.008 mp parter
 - Suprafata locuibila: nu este cazul
 - Suprafata spatii comune: nu este cazul
 - Suprafata anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 1.263 mp
 - Locuri de parcare: nu este cazul
- Cladirea este construita din caramida: peretii interiori de la cabine sunt deteriorati in proportie foarte mare; este cazut acoperisul in zona centrala.
- Cladirea are asigurate urmatoarele utilitati:
Energia electrica, apa si canalizarea - nu mai sunt racordate in momentul de fata; necesita inlocuire retelele interioare de energie electrica, apa si canalizare
- Starea in fapt:
 - ✓ neinchiriat
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 59.000 lei
 - ✓ valoare de inventar teren aferent la 31.12.2016: 39.600 lei
 - ✓ procent in total active: 0,35%
 - ✓ amortizare : 8.424 lei/an
 - ✓ impozite si taxe cladire: 1.151 lei/an
 - ✓ impozite si taxe teren aferent: 827 lei

6. REMIZA PSI PARC

- Adresa: in parc
- Nr. top: 404/1/1/a/3
- Caracteristici geometrice ale constructiei:
 - Cladirea are forma dreptunghiulara in plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafata construita: 580 mp
 - Suprafata desfasurata: 580 mp parter
 - Suprafata locuibila: nu este cazul
 - Suprafata spatii comune: nu este cazul
 - Suprafata anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 759 mp
 - Locuri de parcare: nu este cazul
- Cladirea este construita din caramida: peretii interiori sunt deteriorati in proportie mare.
- Cladirea are asigurate urmatoarele utilitati:
Energia electrica, apa si canalizarea - nu mai sunt racordate in momentul de fata; necesita inlocuire retelele interioare de energie electrica, apa si canalizare
- Starea in fapt:

- ✓ neinchiriat
- ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 26.800 lei
- ✓ valoare de inventar teren aferent la 31.12.2016: 44.200 lei
- ✓ procent in total active: 0,25%
- ✓ amortizare : 2.388 lei/an
- ✓ impozite si taxe cladire: 326 lei/an
- ✓ impozite si taxe teren aferent: 497 lei

7. INCINTA GRUP SANITAR PARC

- Adresa: in parc
- Nr. top: 346/1/4
- Caracteristici geometrice ale constructiei:
 - Cladirea are forma dreptunghiulara in plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafata construita: 42 mp
 - Suprafata desfasurata: 42 mp parter
 - Suprafata locuibila: nu este cazul
 - Suprafata spatii comune: nu este cazul
 - Suprafata anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 56 mp
 - Locuri de parcare: nu este cazul
- Cladirea este construita din caramida: peretii interiori sunt deteriorati in proportie foarte mare.
- Cladirea are asigurate urmatoarele utilitati: Energia electrica, apa si canalizarea - nu mai sunt racordate in momentul de fata; necesita inlocuire retelele interioare de energie electrica, apa si canalizare
- Starea in fapt:
 - ✓ neinchiriat
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 0 lei
 - ✓ valoare de inventar teren aferent la 31.12.2016: 3.000 lei
 - ✓ procent in total active: 0,01%
 - ✓ amortizare : 0 lei/an
 - ✓ impozite si taxe cladire: 0 lei/an
 - ✓ impozite si taxe teren aferent: 392 lei

8. GRADINA BANATEANA PARC

- Adresa: in parc
- Nr. top: 346/1/3
- Caracteristici geometrice ale constructiei:
 - Cladirea are forma dreptunghiulara in plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafata construita: 206 mp
 - Suprafata desfasurata: 206 mp parter
 - Suprafata locuibila: nu este cazul
 - Suprafata spatii comune: nu este cazul
 - Suprafata anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 881 mp

- Locuri de parcare: nu este cazul
- Cladirea este construita din caramida si a fost renovata de actualul chirias.
- Cladirea are asigurate urmatoarele utilitati: energie electrica, apa si canalizarea si incalzire.
- Starea in fapt:
 - ✓ Inchiriat- valoarea lunara a chiriei totale 500 euro/ luna
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 29.100 lei
 - ✓ valoare de inventar teren aferent la 31.12.2016: 51.300 lei
 - ✓ procent in total active: 0,29%
 - ✓ amortizare : 3.672 lei/an
 - ✓ impozite si taxe cladire: 567 lei/an
 - ✓ impozite si taxe teren aferent: 392 lei

9. PUNCT TERMIC CANTINA

- Adresa: in parc
- Nr. top: 358/4, 355/4, 356/3
- Caracteristici geometrice ale constructiei:
 - Cladirea are forma dreptunghiulara in plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafata construita: 228,75 mp
 - Suprafata desfasurata: 228,75 mp parter
 - Suprafata locuibila: nu este cazul
 - Suprafata spatii comune: nu este cazul
 - Suprafata anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 307 mp
 - Locuri de parcare: nu este cazul
- Cladirea este construita din caramida: peretii sunt deteriorati in proportie mare;
- Cladirea nu are asigurate utilitati: energia electrica, apa si canalizarea - nu mai sunt racordate in momentul de fata; necesita inlocuire retelele interioare de energie electrica, apa si canalizare
- Starea in fapt:
 - ✓ Inchiriat - valoarea lunara a chiriei totale 150 euro/ luna
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 150.400 lei
 - ✓ valoare de inventar teren aferent la 31.12.2016: 19.300 lei
 - ✓ procent in total active: 0,60%
 - ✓ amortizare : 6.000 lei/an
 - ✓ impozite si taxe teren aferent:137 lei

10. BAIA 2

- Adresa: in parc
- Caracteristici geometrice ale constructiei:
 - Cladirea are forma „semicerc”
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafata construita: 1.343 mp
 - Suprafata desfasurata: 1.343 mp parter
 - Suprafata locuibila: nu este cazul
 - Suprafata spatii comune: nu este cazul

- Suprafata anexe: nu este cazul
- Teren aferent: 1.343 mp
- Locuri de parcare: nu este cazul
- Cladirea este alcătuită din: Cladirea este construită din caramida: peretii interioři de la cabine sunt deterioraři în proporřie foarte mare; este cazut acoperisul în zona centrală; toate ferestrele sunt sparte.
- Cladirea nu are asigurate utilităři: Energia electrică, apă și canalizarea - nu mai sunt racordate în momentul de fata; necesita înlocuirea retelelor de energie electrică, apă și canalizare.
- Starea în fapt:
 - ✓ neinchiriat
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 78.600 lei
 - ✓ procent în total active: 0,28%
 - ✓ amortizare: 11.100 lei/an
 - ✓ impozite și taxe cladire: 1.533 lei/an
 - ✓ impozite și taxe teren aferent: 1.773 lei

11. VILA 4

- Adresa: Str. Florilor nr. 1
- Caracteristici geometrice ale construcției:
 - Cladirea are formă dreptunghiulară în plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter plus etaj
 - Suprafata construită: 833 mp
 - Suprafata desfasurată: 1.468 mp (parter plus etaj)
 - Suprafata locuibilă: 1.138 mp
 - Suprafata spații comune: 330 mp
 - Suprafata anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 1.055 mp
 - Locuri de parcare: 10
- Cladirea este alcătuită din: 28 camere de locuit, 18 birouri, baile sunt situate pe holuri
- Cladirea are asigurate următoarele utilităři:
 - Energie electrică
 - Apă și canalizare
 - Încalzire
- Starea în fapt:
 - ✓ neinchiriată
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 155.300 lei
 - ✓ procent în total active: 0,55%
 - ✓ amortizare: 22.188 lei/an
 - ✓ impozite și taxe cladire: 3.028 lei/an
 - ✓ impozite și taxe teren aferent: 690 lei/an

12. VILA 6

- Adresa: str. Avram Iancu nr. 20
- Caracteristici geometrice ale construcției:
 - Cladirea are formă dreptunghiulară în plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter plus etaj

- Suprafata construita: 181 mp
- Suprafata desfasurata : 362 mp (parter plus etaj)
- Suprafata locuibila : -
- Suprafata spatii comune: -
- Suprafata anexe: nu este cazul
- Teren aferent: 326 mp
- Locuri de parcare: nu este cazul

Cladirea este alcătuită din: 5 camere de locuit, baile nefuncționale, sunt situate pe holuri.

- Cladirea nu are asigurate utilități: Energia electrică, apă și canalizarea - nu mai sunt racordate în momentul de fata; necesită înlocuirea retelelor interioare de energie electrică, apă și canalizare.

- Starea în fapt:
 - ✓ inchiriată - valoarea lunată a chiriei totale 100 lei/ luna
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 20.600 lei
 - ✓ procent în total active: 0,07%
 - ✓ amortizare : 2.904 lei/ an
 - ✓ impozite și taxe cladire: 402 lei/an
 - ✓ impozite și taxe teren aferent: 213 lei/an

13. GOSPODARIE ANEXA – Crescatoria de porci

- Adresa: drumul spre Hitias
- Caracteristici geometrice ale construcției:
 - Cladirea are formă dreptunghiulară în plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafata construită: 769 mp
 - Suprafata desfasurată: 769 mp parter
 - Suprafata locuibilă: nu este cazul
 - Suprafata spatii comune: nu este cazul
 - Suprafata anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 3.091 mp
 - Locuri de parcare: nu este cazul
- Cladirea este construită din caramida: peretii sunt deteriorați în proporție mare.
Cladirea nu are asigurate utilități:
- Energia electrică – este racordată în momentul de fata; este necesară înlocuirea retelelor interioare de energie electrică.
- Apă și canalizarea - nu mai sunt racordate în momentul de fata; necesită înlocuirea retelelor de apă și canalizare.
- Starea în fapt:
 - ✓ neinchiriat
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 20.100 lei
 - ✓ valoarea de inventar teren aferent la 31.12.2016: 0 lei
 - ✓ procent în total active: 0,07%
 - ✓ amortizare : 6.180 lei/an
 - ✓ impozite și taxe cladire: 392 lei/an
 - ✓ impozite și taxe teren aferent: 380 lei/an

14. VILA 18

- Adresa: str. Principala
- Caracteristici geometrice ale constructiei:
 - Cladirea are forma dreptunghiulara in plan
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter plus etaj
 - Suprafata construita: 203,37 mp
 - Suprafata desfasurata : 406,74 mp (parter plus etaj)
 - Suprafata locuibila: 305,64 mp
 - Suprafata spatii comune: 101,1 mp
 - Suprafata anexe: 7,5 mp
 - Teren aferent: 405 mp
 - Locuri de parcare: nu este cazul
- Cladirea este alcătuită din: 16 camere de locuit, baile sunt situate pe holuri
- Cladirea are asigurate următoarele utilități:
 - Energie electrică
 - Apă și canalizare
- Starea în fapt:
 - ✓ inchiriată parțial de 2 chiriași – valoarea lunată a chiriei totale 184 lei/luna
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 34.600 lei
 - ✓ amortizare: 4944 lei/an
 - ✓ impozite și taxe cladire: 675 lei/an

15. MAGAZIE MATERIALE

- Adresa: Str. Avram Iancu nr. 10
- Caracteristici geometrice ale constructiei:
 - Nr. de niveluri deasupra solului: parter
 - Suprafata construita: 75 mp
 - Suprafata desfasurata: 75 mp parter
 - Suprafata locuibila: nu este cazul
 - Suprafata spatii comune: nu este cazul
 - Suprafata anexe: nu este cazul
 - Teren aferent: 777 mp
 - Locuri de parcare: nu este cazul
- Cladirea este construită din caramida.
- Cladirea are asigurate utilități: energia electrică, apă și canalizarea; necesită înlocuire retelele de energie electrică, apă și canalizare.
- Starea în fapt:
 - ✓ inchiriat
 - ✓ valoarea de inventar cladire la 31.12.2016: 8400 lei
 - ✓ amortizare: 1200 lei/an
 - ✓ impozite și taxe cladire: 164 lei/an

Se estimeaza ca valorificarea prin vanzare a activelor neproductive/neutilizate poate conduce la obtinerea de sume importante pentru societate care alaturi de activitatea de baza a societatii, poate asigura continuitate acestei activitati.

Prin vanzarea activelor neproductive/neutilizate se pot asigura la nivelul societatii:

- reducerea cheltuielilor cu impozitele, taxele si cu amortismentele;
- resursele necesare in vederea achitarii unei parti din credite ceea ce va genera scaderea cheltuielilor cu dobanzile aferente si o crestere a lichiditatii din punct de vedere al cash-flow-ului;
- fonduri pentru investitiile minime necesare functionarii hotelului Timis (baza de tratament si starea de fixatie – instalatii si geamuri termopan - aferenta spatiilor de cazare).
- crearea surselor pentru remunerarea prin dividende a actionarilor

Se propune AGEA aprobarea "Strategie de valorificare a activelor neproductive din patrimoniu societatii " si delegarea catre Consiliul de Administratie a atributiilor/competentelor de valorificare, in urmatoarele conditii:

1. Valorificarea prin vanzare se face pe baza de rapoarte de evaluare intocmite de evaluatori autorizati; functie de conditiile de piata se poate decide asupra valorificarii activelor prin inchirierea acestora.
2. Pentru maximizarea valorificarii prin vanzare a activelor si cresterea atractivitatii acestora, Consiliul de administratie va dispune programe si actiuni concrete de dezmembrare, lotizare, creare de cai de acces, parcelare, etc.
3. Ordinea vanzarii activelor pentru anul 2017 respectiv 2018, se va stabili de Consiliul de Administratie, in functie de: oportunitati, maximizarea posibilitatilor de valorificare a tuturor activelor (si nu numai a celor bine pozitionate si pentru care exista cerere de piata mai mare), existenta ofertelor de piata, evolutia pielei.
4. Consiliul de Administratie va raporta actionarilor, in sedintele AGOA de inchidere a exercitiului financiar, stadiul ducerii la indeplinire a programului de valorificare a activelor, cu reflectarea corespunzatoare in bugetul de venituri si cheltuieli anuale.

Președinte Consiliu de Administratie

Ioan MANEA

