

ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR FEPEP S.A.

Executie program Investitii 2022 si program de Investitii 2023 FEPEP S.A.

Programul de investitii FEPEP S.A. aferent anului 2022 in valoare totala de 10.539.622 lei (conform tabelului xls anexat) este impartit dupa cum urmeaza si se prezinta astfel:

- 5.831.468 lei- FEPEP S.A. Centru de Afaceri, Productie si Activitate Cormerciala Bucuresti. La data de 30.09.2022 a fost realizat in suma de 204.447 lei iar in trimestrul IV 2022 estimam a se cheltui suma de 4.427.151 lei (conform tabelului xls anexat);
- 3.848.154 lei- FEPEP S.A. Sucursala Predeal. La data de 30.09.2022 a fost realizat in suma de 436.893 lei iar in trimestrul IV 2022 estimam realizarea de investitii in valoare de 1.333.634 lei (conform tabelului xls anexat);
- 860.000 lei- FEPEP S.A. Sucursala Ploiesti.La data de 30.09.2022 a fost realizat in suma de 64.218 lei iar in trimestrul IV 2022 estimam realizarea de investitii in valoare de 616.000 lei (conform tabelului xls anexat).

Din valoarea totala in suma de 10.539.622 lei (aprobata) se vor realiza investitii in valoare totala de 7.117.848 lei.

Pe langa criza energetica si incertitudinea provocata de razboiul din Ucraina, care au dus la o abordare conservatoare in ceea ce priveste investitiile, motivele nerealizarii planului sunt date de reevaluarea proiectului legat de Hotel Orizont unde investitiile vor fi incepute din anul 2023, considerand un plan unitar, multianual de investitii si de faptul ca, la sediul din Bucuresti, am reevaluat oportunitatea de refacere a fatadei cladirii, amanand aceasta actiune pentru 2023. Am depus insa documentatia unui proiect de generare energie electrica prin panouri fotovoltaice in cadrul PNRR; obtinerea certificarii ISU a presupus refacerea intregii documentatii, care va fi terminata si depus in cursul acestui an, investitia in punere in practica va fi realizata in 2023.

Pentru anul 2023 Societatea FEPEP supune aprobarii actionarilor un program de investitii in valoare totala de 23.675.218 lei (a se vedea tabelul xls anexat prezentului document).

Impartit pe cele trei centre ale societatii acesta se prezinta astfel:

A. FEPEP S.A. Centru de Afaceri, Productie si Activitate Cormerciala Bucuresti

lei

Surse pentru investitii	2023	
1. Amortizarea mijloacelor fixe	1.500.000	
2.Surse ramase din perioada precedenta	3.000.000	
3.Fonduri de stat prin PNRR (sursa atrasa)	2.241.000	
Total surse	6.741.000	

Obiective de investitii functionare generala		Termen de realizare
1. Realizarea unei capacitati de productie a energiei electrice din surse regenerabile de energie solara , pe acoperisul halei de Productie Parter a FEPER SA, identificata prin numarul cadastral 227135-C1-U66 si numar carte funciara 227135-C1-U66, din bld. Dimitrie Pompei nr.8, sector 2 Bucuresti.	4.025.218	trim. I, II, III
2. Spor putere (aviz tehnic de racordare pentru 500 Kw)	575.000	trim. I, II, III
3. Completare dotare cu tehnica de calcul si soft	115.000	trim. I, II, III, IV
4. Lucrari reabilitare instalatii electrice FEPER Magistrala M1	105.000	trim. I, II, III
5. Achizitii imobiliare	2.770.000	trim. IV
6. Lucrari upgrade cladiri FEPER si parcare din fata cladirii principale	2.100.000	trim. II, III, IV
7. Autorizare ISU cladiri FEPER (documentatie, refacere inel apa pompieri, lucrari conform avizului ISU)	1.100.000	trim. I, II, III, IV
8. Eficientizare cosum energetic (ex: Iluminat eco cladirea cladirea etajata, inlocuire aparate aer conditionat birouri FEPER etc)	55.000	trim. II, III, IV
9. Monitorizare consumuri energetice in sistem Scada	100.000	trim. II, III
Total cheltuieli investitii activitate generala	11.365.218	
Obiective de investitii sectie de productie		Termen de realizare
10. Macara pivotanta cu coloana (500 kg)	40.000	trim. III
11. Aparat sudura WIG si Mig/Mag - 1 buc	45.000	trim. I
12. Extindere linie de vopsire (marirea capacitatii celor 2 cuptoare de uscare si polimerizare. Marit linia aferenta celor doua)	400.000	trim. I, II
13. Unitate de climatizare vopsitorie	30.000	trim. III
14. Cabina sablare SKIF 1250 MNX	75.000	trim. IV
15. Masina de slefuit cu 2 benzi abrazive LMD 2500 ZZ	260.000	trim. III, IV
16. Laser fibra optica AMADA ENSIS - 4020AJ 4000X2000 mm -3Kw	3.600.000	trim. IV
17. Licente inventor 3D (pe 2 calculatoare tehnologi)	25.000	trim. IV
Total cheltuieli investitii sectia de productie	4.475.000	
Total cheltuieli investitii FEPER S.A. Centru de Afaceri si Productie Bucuresti	15.840.218	

Avand in vedere criza din piata energiei electrice consideram necesar realizarea unei capacitati de productie a energiei electrice din surse regenerabile de energie solara (pe acoperisul Halei de Productie Parter). Investitia va incepe sa produca rezultate incepand cu 08.2023 si este prinsa in bugetul anului 2023. Productia anuala de energie este echivalenta cu 900 MWh/ora, la pretul actual plafonat la 1000 lei MWh valoarea anuala recuperata este de 900.000 lei (aceasta valoare se poate schimba in functie de pretul

energiei). Din suma totala aferenta acestei investitii contributia FEPER este 1.784.218 lei diferenta de 2.241.000 lei provin din finantare prin P.N.R.R.pilon 1 Tranzitia verde.

La acest moment cladirea are o putere instalata (pe doua transformatoare) de 3.760 Kw din care mai este disponibila cca la 700 kw (rezerva). Avand in vedere solicitarile chiriasilor nostri si perspectivele de dezvoltare consideram necesara o crestere a puterii instalate. Ne propunem finalizarea investitiei pana la finalul anului 2023, impactul fiind in inchirierea de spatii catre firme care au activeaza in domenii care genereaza plusvaloare superioara incepand cu 2024. Echivalentul spatiului cu un astfel de potential este de cca 1000 mp ceea ce poate duce la generarea un venit aditional de 42.000 Euro/an.

Cladirele FEPER (HPP si HPE) sunt alimentate (din 1975) prin 5 magistrale (M₁, M₂, M₃, M₄, M₅) dintre ele a fost reabilitata doar M₂ in urma unor defectiuni. Investitia este necesara pentru diminuarea riscurilor majore identificate in auditul energetic. Este nevoie de circa 200.000 Euro pentru reabilitarea tuturor magistrelor interne construite in 1975. In urma analizei ne propunem in 2023 o prima faza - reabilitarea magistralei M₁. Cheltuiala este inclusa in buget incepand cu luna octombrie 2023. Investitia este absolut necesara pentru functionarea normala si prevenirea oricaror avarii, data vechimea instalatiilor.

In vederea reintregirii patrimoniului imobiliar al societatii FEPER S.A. (cladirile din Bucuresti) propunem achizitionarea in anul 2023 a unor spatii din cladirea FEPER (Bucuresti, bld. Dimitrie Pompei, nr.8) in vederea inchirierii acestora. Veniturile se reflecta incepand cu anul 2024. Randamentul investitional estimat, calculat in conditiile unei exploatare normale, este de peste 10% (yield), investitia se va recupera intr-o perioada mai mica de 10 ani.

Este necesar upgrade-ul cladirii din Bd Dimitrie Pompei de la gradul B- la B/B+ pentru imbunatatirea aspectului si a confortului ceea ce va duce la cresterea gradului de multumire a actualilor chiriasi si atragerea de noi clienti. Totodata intentionam ca, incepand cu anul 2024, sa percepem crescut rezultand un venit suplimentar din anul 2024 in valoare aproximativa de cca 300,000 lei/an.

Momentan cladirile din Bucuresti nu au autorizatiei ISU. Investitia este absolut necesara pentru diminuarea riscurilor existente si pentru a evita intreruperea activitatii din lipsa autorizatiei.

Pentru eficientizarea consumului energetic (data fiind situatia din piata energetica) propunem inlocuirea in anul 2023 a catorva dintre consumatorii din cadrul cladirii etajate FEPER (ex: Iluminat eco spatii comune/holuri, inlocuire aparate aer conditionat birouri FEPER, etc). Acest lucru duce la o economie de aproximativ 20000 lei/an.

Prin monitorizarea consumurilor energetice in sistem Scada dorim sa implementam un mod mai precis de urmarire consumurilor si a locurilor unde energia se risipeste. Apreciem perioada de recuperare a investitie in 2 ani.

Macarua pivotanta cu coloana (500 kg) este necesara pentru manipularea pieselor foarte mari care sunt in prezent incarcate manual, existand riscul accidentelor de munca.

Cresterea volumului de munca duce automat la cresterea nr de sudori alocati. Totodata apare din ce in ce mai des utilitatea de sudura de tip WIG (argon), fiind necesare mai multe statii de sudura de acest tip in sectie.

Capacitatea este subdimensionata pe tot fluxul de vopsire, de la zona de degreso-fosfatate, cuptor de uscare, cabine de vopsire pâna la cuptorul de polimerizare. Multe dintre semifabricate nu se pot vopsi, de aceea pentru a nu depasi termenele de livrare urgente - cu toate repercusiunile aferente acestora - uneori se apeleaza la colaboratori. Exista de asemenea costuri cu transportul catre sau de la subcontractorii si cu operatiile suplimentare de ambalare si manipulare pentru evitarea deteriorarilor. In plus, din cauza capacitatii limitate pe linia de vopsire s-au refuzat anumite comenzi urgente, pentru care nu s-a acceptat negocierea termenelor de livrare. Un alt impediment al liniei actuale de vopsire este datorat gabariturii incintelor 1100 x 4100 x 1600 mm. In consecinta, pentru a accepta noi comenzi, unele piese din componenta setului (cu lungimi 4400 mm) s-au vopsit individual, fapt ce a diminuat productivitatea. Alte comenzi pentru repere punctuale, cu dimensiuni neincadrabile in incintele noastre au fost refuzate. Costurile cu subcontractorii si ambalarea pentru transport la acestia sunt de cca 50000 lei/an iar comenzile suplimentare care pot fi aditionate sunt de 50000 euro/an.

Unitatea de climatizare pentru vopsitorie este necesara pentru a asigura un mediu de lucru in cadrul atelierului conform legislatiei in vigoare si pentru a evita eventuale sanctiuni de la institutiile abilitate (ITM etc).

Corelat cu extinderea capacitatii de vopsire, cabina sablare SKIF 1250 MNX este utila pentru imbunatatirea aspectului pieselor si realizarea de corectii la articole de dimensiuni reduse. S-ar largi numarul reperelor executabile pentru partenerii elvetieni actuali, concomitent cu extinderea gamei productive pentru noi clienti FEPER (de ex din zona auto). Veniturile se reflecta in bugetul anului 2023-2024. Investitia este prinsa in cheltuiala bugetului 2023 (incepand cu luna 11)-2024.

Consideram ca masina de slefuit cu 2 benzi abrazive LMD 2500 ZZ ar suplini 2 operatori iar ajustajul pentru comenzile clientului german actual s-ar reduce cu pana la 40% (economie de 96.000 lei/an), eficientizand partea de finisare si crescand numarul de piese slefuite in unitatea de timp (calitate/cantitate).

Pe echipamentul TruLaser de care dispunem nu putem debita repere de peste 3 m lungime, iar clientii n-au acceptat sa ne atribuiе comenzi doar pentru anumite parti din seturile de produse care le erau necesare. Datorita consumului electric minimal, laserul pe fibra optica are o eficienta energetica sporita, in timp ce echipamentul din dotarea FEPER face parte dintr-o generatie mai veche de 15 ani (a fost achizitionat si functioneaza din 2007). In plus, spectrul materialelor debitate le va include si pe cele neferoase, astfel incat am putea largi gama productiva. Cu noua tehnologie am putea executa si repere individuale, astfel incat am putea intra pe piata constructiilor, industriei auto si infrastructurii feroviare/rutiere. Din 2024, preconizam comenzi noi de 100,000 euro/an rezultate numai din extinderea capabilitatii de taiere. Acestea sunt considerate in bugetul multianual. Consideram ca vor fi diminuate costurile cu intretinerea si service-ul cu cca 5000 euro/an, iar pentru calificarea operatorilor nu s-ar aloca mai mult de 3 zile. In plus, cursurile s-ar putea realiza la sediul nostru, imediat dupa montarea echipamentului.

Cele doua Investitii denumite: licente inventor 3D (pe 2 calculatoare tehnologi) si completare dotare cu tehnica de calcul si soft sunt necesare pentru o mai buna desfasurare a activitatii societatii FEPER S.A. (atat pe partea de productie cat si pe functionarea generala).

B. FEPER S.A. SUCURSALA PREDEAL- Hotel Orizont

lei

Surse pentru investitii	2023	
1. Amortizarea mijloacelor fixe	1.915.000	
2. Credit bancar (sursa atrasa)	3.085.000	
Total surse	5.000.000	
Obiective de investitii		Termen de realizare
1. Renovare 27 camere	3.000.000	trim. II,III
2. Reamenajare sali conferinte, dotari si echipamente Sali de conferinta	250.000	trim.II
3. Reamenajare receptie (inclusiv toalete)- zona lobby	200.000	trim.III,IV
4. Reamenajari bucatarie si restaurant; dotari utilaje si echipamente pentru bucatarie si restaurant	1.250.000	trim.I,II
5. Reamenajare Spa - dotari Spa	300.000	trim.III,IV
Total cheltuieli investitii	5.000.000	

Renovarea integrala a 27 camere ale Hotelului Orizont este un obiectiv de investitii a carui derulare va incepe in martie 2023 si care estimam ca se va realiza esalonat, pe parcursul a trei luni. Necesitatea realizarii acestei lucrari este impusa de uzura fizica si morala a camerelor, bailor, holurilor si mobilierului din hotel, mentionata in repetate randuri de catre turisti prin review-urile transmise. Lucrarile de modernizare au o influenta viitoare asupra mentinerii standardului de calitate pentru clasificarea de patru stele a Hotelului Orizont si implicit asupra unei usoare cresteri a tarifului mediu.

Estimam ca efortul investitional reprezentat de renovarea celor 27 camere are o durata de recuperare de 4,7 ani, conform calculului de mai jos:

Indicator	Varianta I
Valoare investitie/camera	111 111 lei
Crestere tarif mediu/camera (80 in primul an, 100 respectiv 120 in al doilea si al treilea an)	+ 100 lei
Nr zile de ocupare necesare pentru recuperare investitie	1111
Grad ocupare	65% echivalent 237 zile ocupare camera
Durata de recuperare a investitiei	4,7ani

Reamenjarea salilor de conferinte, dotari si echipamente va avea in vedere elemente de modernizare a aspectului, decor, instalatii audio-video adaptabile conferintelor online și schimbarea/ adăugarea de mobilier multifunctional. Astfel, pentru Sala Panorama sunt avute in vedere înlocuirea jaluzelelor, renovarea tavanului și a pereților, înlocuirea mobilierului, a aparaturii Audio-Video high tech, flipchart electronic, precum si amenajarea terasei pentru activitati externe (ieșire existentă). Pentru sălile de conferințe Postăvarul, Bucegi și Piatra Mare urmarim renovarea pereților și a tavanelor, inlocuirea mobilierului, a jaluzelelor si a mochetelor. Aspectul modern si echipamente noi vor contribui atat la cresterea gradului de ocupare cat si la cresterea veniturilor din alimentatie publica prin atragerea grupurilor pe segmentul Corporate; avand in vedere faptul ca in cadrul acestor evenimente turistii se cazeaza si servesc toate mesele aici, incluzand in pachet si evenimente festive, veniturile din conferinte si alte evenimente corporate sunt un segment important de securizat.

Pentru perioada septembrie-octombrie 2023 propunem reamenajarea receptiei (inclusiv toaleta) - zona lobby.

Pentru anul 2023 propunem reamenajarea bucatariilor si a restaurantelor, inlocuirea unor echipamente din dotare, uzate si care nu mai corespund normelor de siguranta alimentara, precum si achizitionarea unor echipamente noi, necesare. Efectul dotarii cu echipamente noi se va reflecta si asupra reducerii consumului de energie. Se vor efectua reamenajari care sunt absolut necesare dupa o perioada de functionare de 12 ani a Restaurantului Orizont si se va reorganiza Restaurantul Miorita, inclusiv bucataria, pentru a deveni un punct de referință în gastronomia locală și o locație ideală pentru evenimente și festivaluri tradiționale.

Actuala zonă de SPA are nevoie de o resetare și reamenajare completă a tuturor fluxurilor, adăugare a mai multor camere de tratamente, re poziționarea recepției SPA, poziționare și activare VITAMIN BAR, introducerea zonă de relaxare, dar și a unei saune panoramice, tocmai pentru a crea o experiență unică. Sunt necesare nu doar înlocuirea podelelor, dar și a cazilor jacuzzi și adăugare de mobilier corespunzător pentru această zonă importantă. Un alt aspect esențial este refacerea vestiarelor, a dușurilor și a băilor. În plus, conceptul trebuie să prevadă o zonă de retail, scaune pedichiură, zonă cosmetică și manichiură, dar și o mică arie care să fie destinată exclusiv oaspeților cu copii. În acest mod, adulții și copiii se vor bucura de zone separate, cu facilitățile corespunzătoare. In anul 2023 ne propunem sa acoperim un minim necesar din cele mentionate mai sus care sa reprezinte initierea procesului de refacere si repositionare SPA.

C.FEPEP SUCURSALA PLOIESTI

lei

Surse pentru investitii	2023	
1. Amortizarea mijloacelor fixe	1 020 000	
2.Credit bancar (sursa atrasa)	1 170 000	
3.Fonduri nerambursabile(sursa atrasa)	245 000	
Total surse	2 435 000	
Obiective de investitii		Termen de realizare

1.Modernizare 50 bai camere hotel	1 425 000	trim. III-IV
2.Achizitionarea 60 televizoare profesionale hoteliere	180 000	trim.III
3.Achizitionarea 55 buc aparate aer conditionat camere hotel	165 000	trim.II
4.Modernizare sistem ventilatie bucatarie-restaurant	180 000	trim.II
5.Inlocuire echipamente frigorifice restaurant	71 000	trim.I
6.Dotari echipamente profesionale pentru activitatea de restaurant	44 500	trim.II
7.Dotari echipamente hotel	19 500	trim.I
8.Achizitie si montaj sistem panouri fotovoltaice	350 000	trim.IV
Total cheltuieli investitii	2 435 000	

Modernizarea bailor din camerele Hotelului Central este un obiectiv de investitii inceput in trim IV 2022 si care estimam ca se va realiza esalonat, pe parcursul a trei ani. Necesitatea realizarii acestei lucrari este impusa de uzura fizica si morala a bailor din hotel, amendata in repetate randuri de catre turisti prin review-urile transmise. Pentru anul 2023 propunem lucrari de modernizare pentru 50 bai camere hotel, cu influenta viitoare asupra mentinerii standardului de calitate pentru clasificarea de patru stele a Hotelului Central si implicit asupra cresterii circulatiei turistice.

Achizitionarea unui numar de 60 televizoare profesionale in camerele de hotel va optimiza consumul de energie electrica prin clasa energetica mai buna a echipamentelor si totodata va permite interactiunea cu clientii prin comunicarea ofertei noastre si a unor informatii utile, cu repercursiuni in cresterea vanzarilor.

Aparatele de aer conditionat propuse a fii inlocuite sunt uzate fizic si moral (intrate in 2007-2008), mari consumatoare de energie electrica, inlocuirea lor cu echipamente de clasa energetica superioara va conduce la scaderea consumului fizic de curent electric.

Estimam ca efortul investitional reprezentat de cele trei obiective mai sus propuse (total cost 1 770 000 lei) - cu efect in cresterea nivelului de confort al turistilor - , va permite o crestere a gradului de ocupare la 59%. Pentru recuperarea costului investitiilor estimam o durata de recuperare de 3,8 ani:

Indicator	Varianta I
Valoare investitie/camera	29 500 lei
Crestere tarif mediu/camera	+ 36 lei
Nr zile de ocupare necesare pentru recuperare investitie	819
Grad ocupare	59% echivalent 215 zile ocupare camera
Durata de recuperare a investitiei	3,8 ani
IRR	9,8%

Obiectivele de investitii propuse la pozitiile 4-7 din Programul de investitii, sunt necesare pentru mentinerea capacitatii de operare a Hotelului Central, astfel:

- Modernizarea sistemului de ventilatie/evacuare aer viciat din bucataria restaurantului va rezolva o problema veche de evacuare a fumului si mirosului de mancare ce afecteaza turistii in zona de receptie a hotelului, Salonul Clasic si in ansamblu sanatatea angajatilor.

- Pentru anul 2023 propunem inlocuirea unor echipamente frigorifice din dotarea restaurantului si laboratorului de cofetarie, uzate si care nu mai corespund normelor de siguranta alimentara. Efectul dotarii cu echipamente noi va fii si asupra reducerii consumului de energie.

- Pentru activitatea de alimentatie publica propunem achizitionarea/inlocuirea unor utilaje necesare activitatii - masina curatat cartofi, masina feliat mezeluri, masina tocat carne profesionala, plita top cu suport inox neted si striat, malaxor laborator cofetarie, scena, sistem iluminat ornamental in saloanele restaurant. Aceste echipamente conduc la reducerea consumului de energie electrica si totodata la cresterea productivitatii muncii angajatilor.

- Pentru activitatea hoteliera propunem achizitionarea unui aspirator profesional pentru spalare mocheta si tapiterie, cu sistem de injectie/extractie, care sa ajute la buna intretinere a suprafetelor mari de mocheta si a mobilierului din dotare. Totodata propunem inlocuirea centralei de detectie incendiu-uzata fizic si moral, cu incidente dese de alerta si care nu mai permite extinderea cu noi senzori. Aceasta lucrare este necesara pentru respectarea normelor de securitate la incendiu.

In contextul cresterii alarmante a preturilor de furnizare a energiei electrice, consideram oportuna instalarea unui sistem de panouri fotovoltaice pe cladirea hotelului, putere instalata 50 kwh, care sa reduca lunar consumul de energie electrica cu aproximativ 30%. Lucrarea se va realiza din surse atrase-fonduri nerambursabile in proportie de 70%, diferenta de cost de 30% fiind asigurata de societate. In ipoteza in care investitia este realizata integral din surse proprii, durata de recuperare a investitiei este de 28 luni (la pretul actual neplafonat al energiei electrice). In situatia obtinerii de fonduri nerambursabile care sa acopere 70% din costul investitiei, durata de recuperare a costurilor suportate de societate este de 9 luni. In urma unei analize de oportunitate si corelat cu fluxul de numerar generat cu activitatea desfasurata, se poate decide ca obiectivul de investitii "achizitii panouri fotovoltaice" sa fie realizat integral din surse proprii dupa aprobarea Consiliului de Administratie.

Director General
Stefan Valentin CONSTANTIN

Director Economic
Paula DUMITRESCU