



Bd. Prof. Dimitrie Pompei, Nr. 8, Sector 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr.de ordine în RC J/40/1092/1991,
COD LEI 2549006OX5MP18S04R54, CAPITAL SOCIAL 36 378 218,60 RON,
Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis la BCR-Sucursala Pipera,
Telefon/Fax: 021-242.02.75 <http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2015

Certificat Nr.
2006/27625.4

Catre,
AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARA
-Sectorul Instrumente si Investitii Financiare
BURSA DE VALORI BUCURESTI SA



RAPORT TRIMESTRUL I PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2021

Conform Regulamentului ASF nr.5 / 2018

Data raportului	15.05.2023
Denumirea societății comerciale	FEPER SA
Sediul social:	Bld. Prof. Dimitrie Pompei, nr.8, sector 2, Bucuresti
Forma juridica:	societate pe actiuni
Numărul de telefon/fax/e-mail	Tel/fax: 021/2420275 E-mail: office@feper.ro Web: www.feper.ro
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului	RO 752
Număr de ordine în Registrul Comerțului	J40/1092/1991
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise	AeRO – piata de actiuni a B.V.B.
Capitalul social subscris și vărsat	36.378.218,60 LEI
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială	363.782.186 actiuni cu valoare nominala de 0,1 lei/actiune

**EVENIMENT IMPORTANT DE RAPORTAT: Disponibilitate Raport Trimestrul 1 pentru
Exercitiul Financiar 2023 intocmit in conformitate Regulamentului ASF Nr. 5/2018**

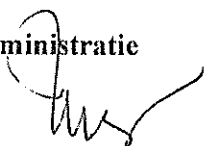
Consiliul de Administratie al societatii FEPER SA informeaza actionarii si investitorii ca **Raportul trimestrului I aferent exercitiului financiar 2023, intocmit in conformitate cu prevederile Legii 24/2017 si ale Regulamentului ASF nr. 5/2018, este disponibil incepand cu data de 15.05.2023.**

Raportul este pus la dispozitia publicului spre consultare pe site-ul www.feper.ro, sectiunea anunturi actionari si la sediul societatii din Bucuresti, incepand cu aceeasi data (15.05.2023).

De asemenea, raportul poate fi consultat si pe site-ul BVB la emitentul FEPER accesand linkul de mai jos.

Informatii suplimentare cu privire la **Raportul trimestrului I aferent exercitiului financiar 2023** se vor putea obtine zilnic intre orele 8:00-16:00, la telefon 021/2420275 interior 264

Presedinte Consiliu de Administratie
Mihai Victor ROHAN





Bd. Prof. Dimitrie Pompei, Nr. 8, Sector 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr.de ordine în RC J/40/1092/1991,
COD LEI 2549006OX5MPI8S04R54, CAPITAL SOCIAL 36 378 218,60 RON,
Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis la BCR-Sucursala Pipera,
Telefon/Fax: 021-242.02.75 <http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2015
Certificat Nr.
2006/27625.4

Catre,
AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARA
-Sectorul Instrumente si Investitii Financiare

BURSA DE VALORI BUCURESTI SA

RAPORT TRIMESTRUL I PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2023
Conform Regulamentului ASF nr.5 / 2018

Data raportului	15.05.2023
Denumirea societății comerciale	FEPER S.A.
Sediul social:	Bld. Dimitrie Pompei, nr.8, sector 2, Bucuresti
Forma juridica:	societate pe actiuni
Numărul de telefon/fax/e-mail	Tel/fax: 021/2420275 E-mail: office@feper.ro Web: www.feper.ro
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului	RO 752
Număr de ordine în Registrul Comerțului	J40/1092/1991
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise	AeRO – piata de actiuni a B.V.B.
Capitalul social subscris și vărsat	36.378.218,60 LEI
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială	363.782.186 actiuni cu valoare nominala de 0,1 lei/actiune

EVENIMENT IMPORTANT DE RAPORTAT: Raport Trimestrul I pentru Exercițiul Financiar 2023 întocmit în conformitate Regulamentului ASF Nr. 5/2018

I. Conducerea societății

În conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 republicate, cu modificările și completările ulterioare, societatea FEPEP S.A. are un sistem de conducere unitar, cu un Consiliu de Administratie format din 3 membri și cu delegarea atribuțiilor de conducere unui Director General.

În perioada 01.01.2023-31.03.2023, societatea a fost administrata de catre Consiliul de Administratie, in baza contractului de administrare aprobat de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din data de 18.03.2022, in urmatoarea componenta:

- Mihai Victor ROHAN – Pesedinte
- Nicolae Giulian GROSAN - Vicepresedinte
- Stefan Valentin CONSTANTIN - Membru

Mandatul Consiliului de Administratie format din Mihai Victor ROHAN – Pesedinte, Nicolae Giulian GROSAN - Vicepresedinte, Stefan Valentin CONSTANTIN – Membru este de 4 ani, incepand cu data de 18.03.2022 si pana la data de 18.03.2026.

II. Situatia economico-financiara:

1. Elemente de bilant trimestrul 1:

lei

Element	SOLD LA			variatie sold 31.03.2023 fata de 31.12.2022	
	31.03.2022	31.12.2022	31.03.2023	col 4= 3-2	col 5 = 3/2
	1	2	3		
A. ACTIVE IMOBILIZATE, din care	105.347.675	105.571.752	105.949.734	377.982	100,36%
I.IMOBILIZARI NECORPORALE	486.646	455.299	443.992	-11.307	97,52%
II.IMOBILIZARI CORPORALE	103.749.887	102.586.622	102.975.911	389.289	100,38%
III.IMOBILIZARI FINANCIARE	1.111.143	2.529.831	2.529.831	0	100,00%
B.ACTIVE CIRCULANTE, din care	19.595.474	25.051.290	23.573.857	-1.477.433	94,10%
I. STOCURI	1.609.339	1.151.525	1.195.485	43.960	103,82%
II. CREANTE (Sumele ce urmeaza a fi incasate dupa o perioada mai mare de un an	6.934.669	9.083.040	8.607.857	-475.183	94,77%
III.INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	2.880	4.801.500	2.060.842	-2.740.658	42,92%
IV.CASA SI CONTURI LA BANCI	11.048.586	10.015.225	11.709.673	1.694.448	116,92%
C.CHELTUIELI IN AVANS	1.291.580	782.292	1.445.362	663.070	184,76%
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an	1.084.515	626.128	1.289.344	663.216	205,92%
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an	207.065	156.164	156.018	-146	99,91%
D.DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	6.363.914	7.087.524	6.469.149	-618.375	91,28%
E.ACTIVE CIRCULANTE NETE/ DATORII CURENTE NETE	14.311.618	18.589.894	18.394.052	-195.842	98,95%
F.TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	119.866.358	124.317.810	124.499.804	181.994	100,15%

G.DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	279.046	289.199	274.902	-14.297	95,06%
H.PROVIZIOANE	286.224	537.127	491.351	-45.776	91,48%
I.VENITURI IN AVANS	4.457	0	0	0	
J.CAPITAL SI REZERVE	119.301.088	123.491.484	123.733.551	242.067	100,20%
I.CAPITAL	36.378.219	36.378.219	36.378.219	0	100,00%
II.PRIME DE CAPITAL (ct.104)	21.105.351	21.105.351	21.105.351	0	100,00%
III.REZERVE DIN REEVALUARE (ct.105)	41.017.651	40.113.133	39.827.951	-285.182	99,29%
IV.REZERVE				0	
V.PROFITUL REPORTAT	12.309.384	13.213.902	17.295.142	4.081.240	130,89%
VI.REZULTAT	-33.612	4.156.784	242.067	-3.914.716	5,82%

Indicatori economico-financiari

Element	SOLD LA			variatie sold 31/03/2023 fata de 31/03/2022	
	31.03.2022	31,12,2022	31.03.2023	col 4= 3-1	col 5 = 3/1
	1	2	3		
Total Pasiv = Total Activ	126.234.730	131.405.334	130.968.953	4.734.223	103,75%
Cifra de afaceri	12.809.104	57.213.537	15.570.640	2.761.536	121,56%
Rata de imobilizare(AI/AT)	83%	80%	81%	-3%	96,94%
Nr.rotatii ale activului(CA/AT)	10%	44%	12%	2%	117,17%
Grad de utilizare a capitalului social(AT/CS)	347%	361%	360%	13%	103,75%
Rotatia activelor circulante(CA/AC)	65%	228%	66%	1%	101,04%
Grad de lichiditate(DB/AC)	56%	40%	50%	-7%	88,10%
Rata de indatorare = Datorii (DT) /Capital propriu	6%	6%	5%	0%	97,88%
Solvabilitatea patrimoniala = Capital propriu/Total pasiv	95%	94%	94%	0%	99,97%
Lichiditate curenta= Active curente/datorii curente	308%	353%	364%	56%	118,35%
1. Fond de rulment (Capital permanent – Active imobilizate-Ven.avans)	14.244.094	18.456.859	18.275.168	4.031.074	128,30%
2. Grad de acoperire a activelor circulante din Fond de rulment (Active circulante /fondul de rulment)	138%	136%	129%	-9%	93,77%
3. Necesarul de fond de rulment (Stocuri + Creante + Ch.in avans - Datorii)	3.195.508	8.441.634	6.565.495	3.369.987	205,46%
4. Trezoreria neta (Fond de rulment – Necesar fond de rulment)	11.048.586	10.015.225	11.709.673	661.086	105,98%

Rata de imobilizare inregistreaza valori ridicate in perioadele analizate. Domeniul de activitate al societatii este caracterizat in general de un grad ridicat de imobilizare al activelor, cladirile si terenurile, reevaluate la 31.12.2021, detinand ponderea de 95% in total active imobilizate. Valoarea activelor imobilizate a crescut in trimestrul 1 2023 fata de 2022 cu 0,36 %. Cauza principala care a determinat cresterea a fost achizitia de imobilizari corporale si, in sensul reducerii valorii activelor imobilizate in perioada analizata a fost amortizarea legala inregistrata.

Numarul de rotatii ale activului a crescut de la 10% in trimestrul 1 2022 la 12% in trimestrul 1 2023, in conditiile cresterii cu 22% a cifrei de afaceri realizata in trimestrul 1 2023 fata de trimestrul 1 2022. Acest indicator pentru exercitiul financiar 2022 a fost 44%.

Gradul de utilizare a capitalului social a inregistrat crestere de 3.75% in trimestrul 1 2023 fata de trimestrul 1 2022, in conditiile in care capital social s-a mentinut la aceeasi valoare, iar activul total a crescut nesemnificativ.

Rotatia activelor circulante a crescut de la 65% in trimestrul 1 2022 la 66% in trimestrul 1 2023. Acest indicator pentru exercitiul financiar 2022 a fost de 228%.

Datoriile totale ale societatii au scazut la 31.03.2023 fata de 31.12.2022 in contextul cresterii preturilor si tarifelor practicate de furnizori, in special al celor de utilitati, precum si al platii la termen a datoriilor curente.

Societatea nu are in desfasurare credite bancare.

In perioadele analizate, mijloacele economice sunt finantate preponderent din capitalurile proprii, datoriile pe termen scurt inregistrate sunt in mare parte datorii curente legate de plata salariilor, a datoriilor catre bugetele centrale, a furnizorilor cat si a dividendelor cuvenite actionarilor.

La 31.03.2022 societatea inregistreaza datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an in suma de 274.902 lei, reprezentate de contractul de concesiune asupra terenului din Predeal cu ultima rata de plata in 2025 si de garantiile incasate de la clienti in baza contractelor aflate in derulare.

Solvabilitatea patrimoniala reflecta gradul in care societatea poate face fata obligatiilor de plata, indeosebi din surse proprii. Acest indicator denota o situatie favorabila cand inregistreaza valori peste 33%, nivelul ridicat in ambele perioade realizat de societate releva un volum redus al datoriilor. Acest indicator se mentine la 94 % in trimestrul 1 2023 fata de trimestrul 1 2022.

Lichiditatea curenta de 3,64 exprima posibilitatea societatii de a face fata obligatiilor imediate de plata, din activele circulante inregistrate. In trimestrul 1 2023 fata de trimestrul 1 2022, lichiditatea curenta a crescut cu 18%, mentinandu-se la un nivel supraunitar.

2. Contul de profit si pierdere

Activitatea desfasurata in primele trei luni 2023 de FEPER s-a incheiat cu **profit brut in valoare de 332.963 lei**, acest rezultat fiind cu 312.447 lei mai mic decat planificarea din bugetul pentru aceasta perioada de profit 645.412 lei.

Indicator	Sume cumulate		Realiz/ Bugetat %	Realizat	
	Realizat	Bugetat		Jan-22	Realizat 2023/2022 %
	Jan-23			Mar-22	
	Mar-23				
Venituri totale	15.961.634	16.949.423	94,17%	12.989.424	122,88%
Venituri din exploatare	15.624.426	16.945.023	92,21%	12.907.433	121,05%
Venituri financiare	337.208	4.400	7663,81%	81.991	411,27%
Cheltuieli totale	15.628.671	16.304.012	95,86%	12.841.089	121,71%
Cheltuieli pentru exploatare	15.461.641	16.272.612	95,02%	12.799.912	120,79%
Cheltuieli financiare	167.029	31.400	531,94%	41.177	405,64%
Rezultat brut	332.963	645.412	51,59%	148.335	224,47%
Cifra de afaceri neta	15.570.640	16.542.523	94,12%	12.809.104	121,56%
Rezultat din exploatare	162.785	672.412	24,21%	107.521	151,40%
Rezultat financiar	170.178	-27.000	-630,29%	40.814	416,96%
Impozit pe profit	90.896	190.796	47,64%	181.947	49,96%
Rezultat net al exercitiului	242.067	454.615	53,25%	-33.612	-720,19%

Societatea a realizat in perioada analizata **venituri totale de 15.961.634 lei**, din care venituri din exploatare 15.624.426 lei si venituri financiare 337.208 lei.

Cifra de afaceri realizata in ianuarie-martie 2023 de FEPER S.A. este de 15.570.640 lei si este inferioara cu 971.884 lei bugetului perioadei 2023.

Structura veniturilor in Cifra de afaceri ianuarie- martie 2023

Venituri	Trim 1 2023	procent structura	Trim 1 2022	procent structura	diferente 2023 - 2022
		2023 %		2022 %	
Vanzare produse finite	2.985.182	19,17%	3.301.458	25,77%	-316.276
Venituri cazare Hoteluri	3.589.539	23,05%	2.742.738	21,41%	846.801
Venituri din alimentatie publica	2.903.560	18,65%	1.933.058	15,09%	970.502
Vanzare produse reziduale	12.148	0,08%	10.033	0,08%	2.116
Exploatarea spatiilor	1.384.807	8,89%	1.339.263	10,46%	45.544
Alte activitati HORECA	133.214	0,86%	104.559	0,82%	28.655
Prestari de servicii	4.454.652	28,61%	3.202.906	25,00%	1.251.746
Vanzare de marfuri	90.335	0,58%	157.924	1,23%	-67.589
Lucrari si servicii	17.203	0,11%	17.166	0,13%	36
total	15.570.640	100,00%	12.809.104	100,00%	2.761.535

Rezultatul net realizat la 31.03.202- profit 242.067 lei si se prezinta analitic pe centre de activitate astfel:

Feper Centrul de Afaceri si Productie Bucuresti - profit net 191.633 lei;

Feper Sucursala Ploiesti pierdere 112.926 lei;

Feper Sucursala Predeal profit net 163.360 lei.

Consolidat, indicatorul EBITDA pe trimestrul 1 2023 este 1.180.448 lei (in buget de 2.055.721 lei), iar marja EBITDA este 7,56% (proгноza 12,13%).

Dividende

La 31.03.2023, FEPER S.A. inregistreaza din exercitiile financiare anterioare 2020 dividende cuvenite actionarilor in suma de 17.087 lei.

3. Cash flow

Disponibilitatile banesti crescute cu 17% la 31.03.2023 fata de 31.12.2022.

In primul trimestru 2023:

- **activitatea de exploatare** a generat un flux de numerar negativ de 838.730 lei, prin incasarea creantelor comerciale la termen in conditiile platii la scadenta a datoriilor curente catre salariati, bugetele centrale si locale, furnizori.
- **activitatea de investitii** s-a desfasurat conform programului de investitii generand flux pozitiv de numerar de 2.545.533 lei
- **activitatea de finantare** a generat flux de numerar negativ de 12.355 lei, urmare a incasarii garantii de la clienti si platii ratei concesiunii terenului de la Orizont Predeal.;

Explicatie	trim 1 2022	2022	trim 1 2023
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	-558.955	4.493.903	-838.730
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII	-88.321	-6.495.921	2.545.533
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANȚARE	263.434	584.815	-12.355
NUMERAR LA ÎNCEPUTUL PERIOADEI	11.432.428	11.432.428	10.015.225
NUMERAR LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	11.048.586	10.015.225	11.709.673

Situatiile financiare la 31.03.2023 nu au fost auditate

Presedinte Consiliu de Administratie
Mihai-Victor ROHAN