

ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACTIONARILOR FEPEP S.A.

Executie program Investitii 2023 si program de Investitii 2024 FEPEP S.A.

Programul de investitii FEPEP S.A. aferent anului 2023 in valoare totala de 22.150.118 lei (conform tabelului xls anexat) este impartit dupa cum urmeaza si se prezinta astfel:

- 15.840.218 lei- FEPEP S.A. Centru de Afaceri, Productie si Activitate Cormerciala Bucuresti. La data de 30.09.2022 a fost realizat in suma de 1.895.287lei iar in trimestrul IV 2022 estimam a se cheltui suma de 1.674.024 lei (conform tabelului xls anexat);
- 3.875.000 lei- FEPEP S.A. Sucursala Predeal. La data de 30.09.2022 a fost realizat in suma de 433.300 lei iar in trimestrul IV 2022 estimam realizarea de investitii in valoare de 1.864.433 lei (conform tabelului xls anexat);
- 2.435.000 lei- FEPEP S.A. Sucursala Ploiesti.La data de 30.09.2022 a fost realizat in suma de 1.235.151 lei iar in trimestrul IV 2022 estimam realizarea de investitii in valoare de 1.040.865 lei (conform tabelului xls anexat).

Din valoarea totala in suma de 22.150.118 lei (aproabata) se vor realiza investitii in valoare totala de 8.143.070 lei.

Criza economica si efectele acesteia si incertitudinea provocata de razboiul din Ucraina in piata au dus la o abordare conservatoare in ceea ce priveste investitiile, motivele nerealizarii planului de investitii sunt date in primul rand de regresul exportului/Productie si amanarea renovarii camerelor Hotelului Orizont. Renovarea camerelor va incepe in 2024 iar investitiile vor fi reconsiderate in 2024 functie de revenirea pe piata interna prin identificarea de client noi (proiect deja demarat) si fluxul comenzilor de export. La sediul din Bucuresti, am reevaluat oportunitatea de refacere a fatadei cladirii, concentrarea fiind acum pusa pe cumpararea de spatii in cele doua cladiri din Bucuresti.

Documentatia unui proiect de generare energie electrica prin panouri fotovoltaice a fost depusa inca din 2022 in cadrul PNNR dar ritmul greoi de evaluarea a proiectelor ne pune in situatia de aconsidera aceasta investitie in 2024; obtinerea certificarii ISU a presupus refacerea intregii documentatii, care a fost terminata si depusa la inceputul acestui an, investitia de punere in practica va fi realizata in 2024 dupa analiza si aprobarea autoritatilor competente.

Pentru anul 2024 Societatea FEPEP supune aprobarii actionarilor un program de investitii in valoare totala de 30.130.318 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

Surse pentru investitii LEI	2024	
1. Amortizarea mijloacelor fixe si surse proprii din perioada precedenta	4.100.000	
2. Credit bancar (sursa atrasa)	15.529.000	
3. Fonduri nerambursabile(sursa atrasa)	2.241.000	
Total surse	21.870.000	

<i>Functionare generala si FEPER Buc</i>	<i>Termen realizare</i>	<i>EUR</i> 3.480.064	<i>Lei</i> 17.400.318
Realizarea unei capacitati de productie a energiei electrice din surse regenerabile de energie solara , pe acoperisul halei de Productie Parter a FEPER SA (denumita si ap.1), identificata prin numarul cadastral 227135-C1-U66 si numar carte funciara 227135-C1-U66, din bld. Dimitrie Pompei nr.8, sector 2 Bucuresti.	I,II,III	805.044	4.025.218
Completare dotare cu tehnica de calcul si soft; proiecte digitalizare	I,II,III,IV	30.020	150.100
Achizitii imobiliare	I,II,III,IV	2.400.000	12.000.000
Autorizare ISU cladiri FEPER (documentatie, refacere inel apa pompieri,lucrari conform avizului ISU)	I,II,III,IV	220.000	1.100.000
Eficientizare cosum energetic (ex: Iluminat eco cladirea cladirea etajata, inlocuire aparate aer conditionat birouri FEPER etc)	II,III, IV	10.000	50.000
Monitorizare consumuri energetice in sistem Scada	II,III	15.000	75.000
<i>Activitatea de productie</i>	<i>Termen realizare</i>	<i>EUR</i> 894.000	<i>Lei</i> 4.470.000
Macara pivotanta cu coloana (500 kg)	III	8.000	40.000
Aparat sudura WIG si Mig/Mag - 1 buc	I	9.000	45.000
Extindere linie de vopsire (marirea capacitatii celor 2 cuptoare de uscare si polimerizare. Marit linia aferenta celor 2)	I,II,III	90.000	450.000
Unitate de climatizare vopsitorie	II,III	15.000	75.000
Masina curatare continua laser ELT-CC	IV	25.000	125.000
Upgrade AC in statia de distributie joata tensiune si AC birouri	I,II	24.000	120.000
Laser fibra optica AMADA ENSIS - 4020AJ 4000X2000 mm -3Kw	IV	720.000	3.600.000
Licente inventor 3D (pe 2 calculatoare tehnologi)	I	3.000	15.000

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 H2 2024 si este bugetata pentru anul 2024 in conditiile in care analiza proiectului si aprobarea sa vor fi finalizate de autoritati pana la finalul 2023. Productia anuala de energie este echivalenta cu 700 MWh/ora. 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 500 kw (rezerva). Avand in vedere solicitarile chiriailor nostri si perspectivele de dezvoltare consideram necesara o crestere a puterii instalate. Ne propunem finalizarea investitiei in 2024, impactul fiind in inchirierea de spatii catre firme care au activeaza in domenii care genereaza plusvaloare incepand cu 2024.

In vederea reintregirii patrimoniului imobiliar al societatii FEPER S.A. (cladirile din Bucuresti) propunem achizitionarea in anul 2024 a unor spatii din cladirea FEPER (Bucuresti, bld. Dimitrie Pompei, nr.8) in vederea inchirierii acestora. Veniturile se reflecta incepand cu anul 2024.

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. Toata documentatia necesara a fost refacuta si depusa pentru analiza si aprobarea autoritatilor competente.

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 investitiei 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 subcontractori 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 curatare este utila pentru imbunatatirea aspectului pieselor si realizarea de corectii la articole de dimensiuni reduse.

Pe echipamentul TruLaser de care dispunem nu putem debita repere de peste 3 m lungime, iar clientii n-au acceptat sa ne atribuie 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 cale

neferoase, astfel încât am putea largi gama productiva. Cu noua tehnologie am putea executa si repere individuale, astfel încât 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 alocă 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 FEPEP S.A. (atat pe partea de productie cat si pe functionarea generala).

**A. FEPEP S.A. SUCURSALA PREDEAL- Hotel Orizont
lei**

Surse pentru investitii LEI	2024	
1. Amortizarea mijloacelor fixe	1.200.000	
2. Credit bancar (sursa atrasa)	3.950.000	
Total surse	5.150.000	

<i>Sucursala Predeal</i>		<i>1.030.000</i>	<i>5.150.000</i>
Mocheta sala Panorama,,zugraveli ,tapetari ,corpuri de iluminat digitale,frigidera,sistem aer conditionat	<i>I,II</i>	<i>30.000</i>	<i>150.000</i>
Transformare Sky Bar in VIP SKY LOUNGE sau etaj 7 ,cele 3 apartamente	<i>IV</i>	<i>150.000</i>	<i>750.000</i>
Inlocuire lifturi de oaspeti	<i>I</i>	<i>75.000</i>	<i>375.000</i>
Renovare a 30 de camere,(etj5 si etj6 si zona lifturilor + legatura intre aripi)	<i>I,II,III,IV</i>	<i>600.000</i>	<i>3.000.000</i>
Vopsitorii integrale lobby si restaurant ,inlocuire gresie si renovare toaleta publice din restaurant si receptive	<i>III,IV</i>	<i>40.000</i>	<i>200.000</i>
Reamenajare partiala Spa Fitness si dotari echipamente	<i>I,II,III,IV</i>	<i>100.000</i>	<i>500.000</i>
Reimprospatare salon biliard/wine bar/tasting room si mobiliare	<i>I, II</i>	<i>20.000</i>	<i>100.000</i>
Dotare sali de conferinta Postavarul,Bucegi si Piatra Mare cu sistem de sunet si display digital	<i>III,IV</i>	<i>15.000</i>	<i>75.000</i>

Renovarea integrala a 2 etaje camere ale Hotelului Orizont este un obiectiv de investitii a carui derulare estimam ca va fi intre lunile martie-decembrie. 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 influenta viitoare asupra mentinerii standardului de calitate pentru clasificarea de patru stele a Hotelului Orizont, a competitivitatii in piata versus hoteluri din aceasi categorie si implicit asupra unei usoare cresteri a tarifului mediu.

Estimam ca efortul investitional reprezentat de renovarea celor 2 etaje camere are o durata de recuperare de 8 ani, conform calculului de mai jos:

Indicator	Varianta I
Valoare investitie/camera si spatii adiacente	100.000 ron
Crestere tarif mediu/camera (40lei in primul an, 60lei al doilea an, respectiv 100lei in al treilea an	
Nr zile de ocupare necesare pentru recuperare investitie	
Grad ocupare	65% echivalent 237 zile ocupare camera
Durata de recuperare a investitiei	

Renovarea toaletelor din spatele receptiei si a celor de langa restaurant va completa lucrarile efectuate in 2023 asupra zonei parter lobby si va intregi imaginea de nou. Toaletele din lobby vor fi des folosite odata cu functionarea Bar Lobby si necesita interventie urgenta, uzura fiind vizibila.

Actuala zonă de SPA & FITNESS 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 cu zona de servire (mese si scaune tip lounge) , introducere zonă de relaxare, adaugare camere de masaj, renovare zona de vestiar, renovare zona de jacuzzi, renovare terasa si fluxurile exterioare dar și a unei saune panoramice si 3 ciubare la exterior, tocmai pentru a crea o experiență unică. Apoi, sunt necesare nu doar înlocuirea podelelor, dar și a 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. Toate acestea necesita o investitie de peste 500 000 euro dar In anul 2024 ne propunem sa acoperim numai un minim necesar din cele mentionate mai sus care sa reprezinte initierea procesului de refacere si repositionare a zonei de Wellness Spa & Fitness .

Si zona salonului de biliard va completa imaginea noua a holului receptiei si ambientului Bar Lobby. Prin interventia asupra acesteia vom pastra camera de joc si relaxare combinata cu un spatiu destinat unor degustari de vin.

Pentru sălile de conferințe Postăvarul, Bucegi și Piatra Mare urmarim adaugarea aparaturii audio – video si digitale adaptabile conferințelor online

Pentru Sala Panorama sunt avute in vedere renovarea tavanului și a pereților, înlocuirea mochetei, înlocuirea corpurilor de iluminat precum si amenajarea terasei pentru fumători (ieșire existentă).

Aspectul modern si echipamente noi vor contribui atat la pastrarea cat si cresterea gradului de ocupare, 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.

Avand in vedere renovarea etajelor 5 si 6, prelungim interventia si catre etajul 7 cu cele 3 apartamente. Actualul Sky Bar va fi transformat intr-un VIP Lounge, cu acces numai pentru clientii hotelului. Aceasta presupune o renovare usoara, mobilier multifunctional, instalatie sonorizare si interventie asupra zonei cu geamuri panoramice.

C.FEPEP SUCURSALA PLOIESTI

	lei	
Surse pentru investitii LEI	2024	
1. Amortizarea mijloacelor fixe	1 030 000	
2.Credit bancar (sursa atrasa)	2 080 000	
Total surse	3 110 000	

<i>Sucursala Ploiesti</i>		622.000	3.110.000
Modernizare 67 bai camere hotel	I-II-III-IV	536.000	2.680.000
Reamenajare terasa Berbec	II	50.000	250.000
Achizitie mobilier (un apartament hotel si canapele hol receptie)	III	20.000	100.000
Dotari echipamente profesionale pentru activitatea de restaurant	III	10.000	50.000
Dotari echipamente hotel	II	4.000	20.000
Achizitie copiator/scanner sediu	I	2.000	10.000

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. Pana la finele anului 2023 vom avea un numar de 60 bai modernizate. Necesitatea realizarii acestei lucrari a fost impusa de uzura fizica si morala a bailor din hotel, amendata in repetate randuri de catre turisti prin review-urile transmise. Pentru anul 2024 propunem lucrari de modernizare pentru 67 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.

Reamenajarea terasei Berbec este o necesitate care pleaca de la inlocuirea actualului sistem de umbrire tip copertina uzat si care nu asigura pe timpul verii o umbrire corespunzatoare. Aceasta investitie estimam ca va crea un confort sporit, cu influenta asupra cresterii numarului de clienti si a veniturilor obtinute.

Hotelul Central dispune de 6 apartamente dotate cu mobilier in anul 1998 si care nu mai corespunde standardului actual de confort si asteptarilor clientilor. Pentru anul 2024 ne propunem inlocuirea mobilierului intr-un apartament, urmand ca mobilierul din celelalte spatii de cazare sa fie schimbat in urmatorii ani. Totodata, canapelele din holul receptiei sunt achizitionate in anul 2006, sunt uzate si necesita inlocuirea.

Estimam ca efortul investitional reprezentat de cele trei obiective mai sus propuse (total cost 3 030 000 lei) - cu efect in cresterea nivelului de confort al oaspetilor, va permite implicit o crestere a tarifului mediu/camera de la 282 lei (exclusiv TVA si mic dejun) bugetat pentru anul 2024, la aprox 338 lei/camera dupa modernizare si o crestere a gradului de ocupare la 56%. Pentru recuperarea costului investitiilor propuse la punctele 1-3 de 45 200 lei/camera, estimam o durata de recuperare de 3,9 ani:

Indicator	Varianta I
Valoare investitie/camera	45 200 lei
Crestere tarif mediu/camera	+ 56 lei
Nr zile de ocupare necesare pentru recuperare investitie	807
Grad ocupare	56% echivalent 204 zile ocupare camera
Durata de recuperare a investitiei	3,9 ani
IRR	9,8%

Director General
Stefan Valentin CONSTANTIN

Director Economic
Paula DUMITRESCU

Implementare sistem fotovoltaic de producere a energiei electrice la sediul FEPER SA

CONDITII CADRU GENERALE

Implementarea instalatiilor de producere a energiei din surse regenerabile a devenit o necesitate prioritara si nu doar o optiune pentru consumatorii industriali, avand in vedere:

- Cresterea preturilor energiei electrice, necesitatea controlului si reducerii costurilor energetice
- Necesitatea combaterii schimbarilor climatice, reducerea emisiilor carbon
- Reducerea dependentei de combustibilii fosili, mai ales in recentul context politic
- Implementarea de masuri legislative favorabile, urmand directivele UE care au ca scop dezvoltarea investitiilor in productia de energie regenerabila
- Adaptarea la cadrul legal european privind implementarea productiei de energie regenerabila si eficienta energetica

CONDITII CADRU PARTICULARE FEPER SA

Obiectele de activitate ale FEPER SA fiind in stransa legatura cu necesitatea controlului costurilor energetice (productie proprie, chiriasi cu activitate de productie, domeniul hotelier), investitiile in sensul cresterii eficientei energetice sunt nu doar necesare dar si prioritare.

La sediul Feper SA din Bucuresti, considerand in principal consumul mare si constant pe timpul anului al principalilor chiriasi care fiind de tip data center au particularitatea consumului perfect constant (aproximativ 1 MW putere absorbita orar, doar acesti consumatori vor absorbi intreaga energie produsa de sistemul fotovoltaic prevazut), precum si pozitia de furnizor energie electrica a Feper catre chiriasii sai, reducerea costurilor de achizitie a energiei creeaza beneficii directe pentru profitul societatii.

In conditiile preturilor actuale de achizitionare a electricitatii si celor previzionate pentru anii urmatori (min 1000-1400 lei/MWh predictibil in 2025), recuperarea investitiei per MW instalat se poate realiza in cativa ani, in conditiile in care sistemele fotovoltaice au o durata de operare standard de 25 ani cu pastrarea capacitatii de productie la 80% dupa 20 ani. La capacitatea calculata de 700 kWp instalati, cu productie la capacitate maxima timp de 1200 ore/an (conform datelor de radiatie solara in Romania, eficienta medie a panourilor, etc), rezulta o productie medie anuala de 840 MWh electricitate careia ii corespunde un venit din reducerea costurilor energetice – vezi anexa. Dupa recuperarea investitiei, aceasta suma devine integral profit prin reducere de costuri, avand in vedere costurile de operare a instalatiei aproape de zero.

CONDITII FINANCIARE

Pentru reducerea impactului asupra cash-flow Feper, s-a aplicat la ajutorul financiar nerambursabil oferit de Planul National de Redresare si Rezilianta PNRR masura I.1 - Sprijinirea investițiilor în noi capacități de producere a energiei electrice din surse regenerabile de energie eoliană și solară, pentru compensarea unui procent semnificativ din valoarea investitiei.

DESCRIERE PROIECT

Instalatia fotovoltaica propusa va fi montata pe acoperisul halei de productie Feper, limita suprafetei disponibile generand capacitatea maxima instalata de 700 kWp (0,7 MWp). Conectarea sistemului se va realiza in instalatiile de alimentare cu electricitate existente.

Energia produsa de sistemul fotovoltaic va fi consumata integral in instalatiile de consum ale Feper SA, conform calculelor de consum orar / zilnic / sezonier.

COST PROIECT

Costul indicativ total al proiectului este estimat la 4,2 mil RON (aprox 805.000 EUR).

STADIUL ACTUAL

Financiar:

Au fost studiate mai multe solutii de finantare, dintre care cea mai avantajoasa pentru Feper a fost identificat imprumutul oferit de Fondul Roman Pentru Eficienta Energetica (FREE), contractul de finantare fiind finalizat, in asteptarea semnarii de catre Feper. Suma oferita de FREE este de 700.000 USD (80% din valoarea proiectului)

De asemenea, este in stadiu final de analiza cererea pentru finantare nerambursabila oferita de Ministerul Energiei prin Planul National de Redresare si Rezilienta PNRR masura I.1 - Sprijinirea investitiilor in noi capacitati de productie a energiei electrice din surse regenerabile de energie eoliană și solară. Suma solicitata este de 450.000 EUR.

Autorizare:

In acest moment sunt obtinute toate autorizatiile necesare implementarii proiectului.

Tehnic:

Solutia tehnica de principiu este prevazuta in studiul de fezabilitate intocmit pentru finantarea PNRR.

Solutia tehnica detaliata va fi finalizata cu contractorul selectat in urma publicarii cererii de oferte pe platforma PNRR, dupa obtinerea confirmarii acordarii grantului.

Pentru contractarea executiei proiectului se va desfasura selectia ofertelor dupa obtinerea finantarii, in conditiile impuse prin metodologia ajutorului de stat.

Achizitii Spatii - Prezentare generala

Activitatea de inchiriere se desfasoara in cele doua cladiri denumite Hala de Productie Etajata (HPE) si Hala de Productie Parter (HPP), aflate in Bd. Prof. Dimitrie Pompei, Nr. 8, sector 2, Bucuresti.

- Construite 1975 - destinatie cladiri de productie.
- Suprafata utila ~ 23.159 mp (HPE = 12.708 mp, HPP = 10.451 mp).
- Suprafata utila proprietate FEPER ~ 16.223 m² (HPE = 8453 mp si HPP = 7700 mp) din care ~ 11.500 m² inchiriabili (HPE = 7107 mp si HPP = 4052 mp).

Cresterea veniturilor din inchiriere se poate realiza numai prin achizitionarea de noi spatii si inchirierea acestora, chiar daca in primii 5-6 ani exista riscul ca amortizarea lunara si costul creditarii sa depaseasca veniturile din inchirierile obtiunte din spatiile noi achizitionate.

Pentru o mai buna administrare si eficientizare a activului FEPER (HPP + HPE) este necesara achizitionarea cat mai multor spatii care nu sunt in proprietatea FEPER ,in vederea reintregirii proprietatii. In momentul in care tot activul se va afla in proprietatea FEPER abordarea investitionala se poate schimba in concordanta cu pozitionarea in amplasamentul zonal.

Spatiile pe care FEPER le-a identificat pentru achizitie in 2024, bugetate cu suma de 12 mil lei sunt urmatoarele :

- 1703 mp hala ,parter +705mp teren = 2408 mp (15,62 % din total suprafata hala)
pozitionarea acestui spatiu poate fi o ancora in activitatea imobiliara ,in sensul in care cererea pentru astfel de spatii cu deschidere mare la bulevard este extrem de crescuta.PUZ-ul din zona prevede o largire a bulevardului si o modernizare in viitorul apropiat ,ceea ce ar face spatiul respectiv extrem de atractiv.

- 121 mp hala etajata ,parter (1,16% din total suprafata hala)
- 149 mp hala etajata ,etj2(8,63% din total suparfata etaj2)

In toate cele trei cazuri prezentate am discutat cu actualii proprietari, urmand negocierea cu acestia, pentru toate spatiile se vor efectua evaluari autorizate care vor tine seama de conditiile pietei si ale zonei.

Mentionam ca analiza pietei imobiliare privind preturile in zona la care facem referire ne indica un pr t de vanzare cuprins intre 1100-1300 Euro/mp.

Pentru realizarea planului de investitii propus in exercitiul financiar 2024,sursele proprii de investitii trebuie completate cu surse de finantare atrase. Pentru achizitia spatiului 1703 mp hala+705 mp teren va fi necesara atragerea fondurilor pentru investitii cu dobanda anuala de 7,25%, costuri ce vor afecta pe rezultatul exercitiului financiar 2024.

PREMISE CRESTERE VENITURI 2024-2028

Cresterea veniturilor conform planului de investitii a avut la baza evolutia, in principal, a veniturilor din cazare si din alimentatie publica (restaurante, bar si evenimente).

VENITURI CAZARE

STRATEGIE MIXTA - CRESTERE GRAD DE OCUPARE SI CRESTERE RATA MEDIE CAZARE

AN	VENITURI CAZARE	CAMERE	zile an	Nopti OCC	OCC	ADR
2024	6821000	92	365	233.6	47.40	320.00
2025	8170700	125	365	245.3	54.33	329.60
2026	8645000	125	365	260.0	55.81	339.49
2027	9067000	125	365	288.6	56.83	349.67
2028	9446000	125	365	303.0	57.48	360.16

Consideram anul 2024 cu bugetul previzionat trimis spre aprobare, cu 3 etaje in renovare (5, 6 si 7), respectiv 33 camere si apartamente si un grad de ocupare estimativ de 47,4%, aferent camerelor ramase disponibile. Mentionam ca datorita santierului ce se va afla in desfasurare, numarul camerelor disponibile poate diferi de la o perioada la alta.

Ca si politica de management, in perioada lucrarilor, vom maximiza cazarea grupurilor corporate si folosim la maximum camerele din hotel, pastrand in acelasi timp confortul fonic si vizual al oaspetilor.

Cresterea ADR incepand cu 2025 de 3 % se aplica la o medie care cuprinde doar 33 camere renovate si continua in aceeași linie.

Din 2025 creștem liniar ADR cu o medie de 3 % considerand ca avem doar 33 camere renovate si diferenta cu un grad de uzura mai mare de la an la an. Astfel, camerele noi versus cele vechi se vor vinde la tarife diferite.

In 2025 creștem gradul de ocupare cu 7% fata de 2024 si rata medie cu 3% prin politica tarifara si cu ajutorul investitiilor SOFT (sales, marketing, digitalizare, resursa umana, instruire, proceduri, service) si HARD (ambiant hotel, Sali de conferinta, restaurante, redeschidere Bar Lobby, mic upgrade spa, evenimente in aer liber si altele).

Incepand cu 2026 si terminand in 2028 creștem gradual dupa renovarea celor 3 etaje, cu 3% OCC si 3% ADR.

Cresterea liniara este luata in calcul cu 33 camere renovate si restul in starea actuala. Daca in anul 2025 se vor renova si restul de camere, premisele si cifrele vor suferi modificari, in functie de inceperea lucrarilor.

Cresterea veniturilor hotelului se va datora si celorlalte elemente cuprinse in investitii si care vor oferi plus valoare :

1. Lobby Bar – cu o zona de receptie lobby renovata si un ambient schimbat, incurajam petrecerea timpului oaspetilor mai ales seara, intre orele 19 :00-23 :00
2. Salonul Biliard – ce poate fi folosit atat ca destinatie actuala cat si ca spatiu de degustare bauturi, in prelungirea barului
3. Restaurant Orizont – aspect nou in 2024 si atmosfera schimbata, confort crescut
4. Spa – investitia in cosmetizarea unor zone din cadrul spa-ului va aduce venituri suplimentare si varietate de servicii
5. Sali conferinta – investitia in modernizarea acestora permite cresterea tarifelor de chirie si alte servicii oferite
6. Sky Bar Lounge – renovarea acestuia presupune transformarea lui intr-un spatiu multifunctional, salon privat de eveniment, bar, salon de conferinta si Executive Lounge. Acest spatiu poate fi inchiriat impreuna cu cele 3 apartamente de la etajul 7, poate fi folosit ca o zona de Lounge cu acces pentru camerele superioare sau ca locatie de evenimente tematice pentru clientii hotelului sau privat.

Pentru mentinerea veniturilor la nivelul dorit strategia de pret va fi una flexibila si dinamica, prin Yield Management zilnic, vom concentra vanzarile cu mai mult de 40% din total inspre vanzari directe prin noul website Hotel Orizont si strategia online dar si cu mare focus in zona corporate .

VENITURI F&B – ALIMENTATIE PUBLICA

In 2024 sunt sustinute cele doua noi centre de venit, evenimente Miorita si Lobby Bar.

Dupa adaugarea unei zone de Wine Bar in 2024 potentialul creste, putand depasi 300000 lei/an din 2025.

Evenimentele organizate in restaurantul Miorita au un aport de venituri de 1.000.000 lei in 2024 apoi creste gradual atat datorita conceptului de Corporate Private Party cat si conceptelor tematice organizate cu diferite ocazii (BBQ, protap, Folk Festival si altele)

Volumul grupurilor marindu-se, cresc usor veniturile din evenimente, sali conferinta, petreceri si in aer liber, pe esplanada din fata hotelului in sezonul cald.

Sky Bar va putea fi de asemenea utilizat si pentru activitati de agrement tip Yoga, Pilates, meditatie, avand in vedere multifunctionalitatea lui si mobilierul mobil cu care va fi utilat.

Proiect
Program de investitii an 2024

lei

Surse pentru investitii	2024	
1. Amortizarea mijloacelor fixe	1 030 000	
2. Credit bancar (sursa atrasa)	2 080 000	
<i>Total surse</i>	<i>3 110 000</i>	
Obiective de investitii		Termen de realizare
1. Modernizare 67 bai camere hotel	2 680 000	trim. I-IV
2. Reamenajare terasa Berbec	250 000	trim. II
3. Achizitie mobilier (un apartament hotel si canapele hol receptie)	100 000	trim. III
4. Dotari echipamente profesionale pentru activitatea de restaurant	50 000	trim. III
5. Dotari echipamente hotel	20 000	trim. II
6. Achizitie copiator/scanner sediu	10 000	trim. I
<i>Total cheltuieli investitii</i>	<i>3 110 000</i>	

1. 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. Pana la finele anului 2023 vom avea un numar de 60 bai modernizate. Necesitatea realizarii acestei lucrari a fost impusa de uzura fizica si morala a bailor din hotel, amendata in repetate randuri de catre turisti prin review-urile transmise. Pentru anul 2024 propunem lucrari de modernizare pentru 67 bai camere hotel, cu influenta viitoare asupra mentinerii standardului de calitate pentru clasificarea de patru stele a Hotelului Central, implicit asupra cresterii circulatiei turistice si a tarifelor de cazare practicate.

2. Reamenajarea terasei Berbec este o necesitate care pleaca de la inlocuirea actualului sistem de umbrire tip copertina uzat si care nu asigura pe timpul verii o umbrire corespunzatoare. Aceasta investitie estimam ca va crea un confort sporit, cu influenta asupra cresterii numarului de clienti si a veniturilor obtinute.

3. Hotelul Central dispune de 6 apartamente dotate cu mobilier in anul 1998 si care nu mai corespunde standardului actual de confort si asteptarilor clientilor. Pentru anul 2024 ne propunem inlocuirea mobilierului intr-un apartament, urmand ca mobilierul din celelalte spatii de cazare sa fie schimbat in urmatorii ani. Totodata, canapelele din holul receptiei sunt achizitionate in anul 2006, sunt uzate si necesita inlocuirea.

4. Obiectivele de investitii propuse la pozitiile 4-6 din Programul de investitii, sunt necesare pentru mentinerea capacitatii de operare a Hotelului Central.

Estimam ca efortul investitional propus pentru exercitiul financiar 2024 in suma totala de 3 110 000 lei va avea efect in cresterea nivelului de confort al oaspetilor, va permite implicit o crestere a tarifului mediu/camera de la 282 lei (exclusiv TVA si mic dejun) bugetat pentru anul 2024, la aprox 338 lei/camera dupa modernizare si o crestere a gradului de ocupare la 56%. Durata de recuperare a investitiei este de 3,4 ani si IRR de 17,8%, conform tabelului atasat.

**Director Sucursala
Ec.Palas Paul**

**Director economic Sucursala
Ec.Manolache Cristina**