

ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR FEPEP S.A.

Program de Investitii rectificat 2024 FEPEP S.A.

Pentru anul 2024, Societatea FEPEP supune aprobarii actionarilor un program de investitii rectificat, in valoare totala de cca. 20.777.820 lei, asigurati din:

- surse proprii in suma de cca. 5.924.320 lei,
- surse atrase in suma de cca. 14.853.500 lei, respectiv credite de cca. 12.612.500 lei si fonduri nerambursabile de cca. 2.241.000 lei.

Programul de investitii initial, aprobat prin hotararea AGOA din noiembrie 2023 prevedea o valoare totala de 30.130.318 lei. Vom prezenta mai jos propunerile de rectificare pentru fiecare linie de business in parte, dupa cum urmeaza:

A. Centrul de Afaceri, Productie si Activitate Comerciala Bucuresti

Fata de Programul de investitii initial, se prevede o crestere cu 477.125 euro, respectiv 2.385.625 lei, pana la valoarea totala de 19.785.945 lei prin adaugarea a 4 obiective investitionale necesare, astfel:

- Refacerea hidroizolatiei de pe terasa cladirii Hala parter, unde urmeaza a fi instalate panourile solare, lucrare care ar fi trebuit efectuata cu mai multi ani inainte, iar neexecutarea ei a condus la infiltratii ale apei pluviale, care s-au agravat intre timp. Valoarea prevazuta a acestei investitii: 114.000 euro;
- Achizitionarea unui punct de transformare nou si efectuarea bransamentelor aferente este o necesitate decurgand din solicitarea celui mai mare chirias al nostru, NXDATA SRL, de a-i asigura un spor de putere cu mult mai mare decat vom putea furniza chiar dupa implementarea investitiei in panouri solare, iar aceasta cerinta nu va putea fi satisfacuta decat prin achizitionarea unui nou transformator, intrucat actuala retea electrica a FEPEP S.A. este utilizata la capacitatea sa maxima. Valoarea prevazuta a acestei investitii: 50.000 euro;
- Achizitionarea unui autoturism Duster, care sa deserveasca in mod operativ compartimentele functionale ale societatii, intrucat FEPEP S.A. nu are in proprietate decat un autoturism Hyundai, cu o vechime mai mare de 10 ani. Valoarea prevazuta a acestei investitii: 20.000 euro.
- Oportunitati investitionale neprevazute. Valoare 100.000 euro respectiv 500.000 lei.

Programul de investitii 2024 pentru Centrul de Afaceri, Productie si Activitate Comerciala poate fi prezentat defalcat pe doua activitati, dupa cum urmeaza:

1. Functionare generala societate si FEPER Bucuresti

<i>Obiectiv investitional</i>	<i>Termen realizare – trim.</i>	<i>EUR</i> <i>3.957.189</i>	<i>Lei</i> <i>19.785.945</i>
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, IV	805.044	4.025.218
Refacere hidroizolatie cladire Hala parter	I	114.000	570.000
Achizitionare transformator nou – crestere putere instalata	II, III	50.000	250.000
Completare dotare cu tehnica de calcul si soft; proiecte digitalizare	I, II, III, IV	30.020	150.100
Achizitii imobiliare, din care: - Surse proprii: 400.000 euro; - Surse atrase: 2.000.000 euro	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
Achizitie autoturism Duster	I	20.000	100.000
Oportunitati investitionale neprevazute	I, II, III, IV	100.000	500.000

FEPER S.A. are in derulare implementarea unei investitii care va conduce la realizarea unei capacitati de productie a energiei electrice din surse regenerabile de energie solara (pe acoperisul Halei de Productie Parter), care sa completeze sursa traditionala de alimentare cu energie electrica. Productia anuala de energie ce va fi obtinuta prin amplasarea de panouri fotovoltaice, va fi echivalenta cu 700 MWh/ora.

La acest moment, cladirea FEPER 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 chirieasilor nostri si perspectivele de dezvoltare, consideram necesara o crestere a puterii instalate. Data limita de finalizare a investitiei este 31.12.2024, urmand ca din exercitiul financiar 2025 cel mai tarziu, sa inceapa a se consemna rezultatele implementarii acestui proiect.

Proiectul sus-mentionat s-a estimat ca va avea o valoare totala de 3,644.961 lei, din care contributia FEPER a fost apreciata la 1.403.461 lei, iar diferenta de 2.241.000 lei vor proveni din finantare prin P.N.R.R., pilon 1 Tranzitia verde. Pentru asigurarea sumei necesare contributiei proprii, FEPER S.A. a incheiat in anul 2023 un contract de imprumut cu Fondul Roman pentru

Eficiența Energiei (FREE), pentru o sumă ce nu poate depăși 80% din valoarea estimată a proiectului, respectiv nu poate depăși 550.000 USD.

Data fiind vechimea de peste 10 ani a ultimei lucrări de refacere a hidroizolației clădirii Hala parter, pe care urmează a fi amplasate panourile fotovoltaice, iar de câțiva ani ne confruntăm cu infiltrații pe suprafețe tot mai mari în interiorul clădirii, considerăm necesară refacerea în totalitate a hidroizolației, lucrare care ar deveni aproape imposibilă după ce panourile fotovoltaice ar fi instalate.

În vederea reintregirii patrimoniului imobiliar al societății FEPEP S.A. (clădirile din București), se urmărește achiziționarea unor spații din clădirea FEPEP (București, bld. Dimitrie Pompei, nr.8), în vederea închirierii acestora, care să conducă apoi la creșterea veniturilor activității imobiliare.

În prezent, clădirile FEPEP București nu au autorizație ISU. Investiția este absolut necesară pentru diminuarea riscurilor existente și pentru a evita întreruperea activității din lipsa autorizației. Toată documentația necesară a fost refăcută și depusă pentru analiză și aprobarea autorităților competente, returnată, iar în prezent se completează, în vederea redepunerii.

Pentru eficientizarea consumului energetic (data fiind situația din piața energetică) propunem înlocuirea în anul 2023 a câtorva dintre consumatorii din cadrul clădirii etajate FEPEP (ex: iluminat eco spații comune/holuri, înlocuire aparate aer condiționat birouri FEPEP, etc). Acest lucru ar conduce la o economie de aproximativ 20000 lei/an.

Prin monitorizarea consumurilor energetice în sistem Scada dorim să implementăm un mod mai precis de urmărire consumurilor și a locurilor unde energia se risipește. Apreciem perioada de recuperare a investiției în 2 ani.

Achiziția unui autoturism propriu la dispoziția diferitelor compartimente ale societății este necesară, FEPEP S.A. nedispunând decât de un autoturism Hyundai, cu vechime de peste 10 ani.

2. Activitatea de producție

Fata de Programul de investiții inițial aferent activității de producție, se prevede o scădere cu 843.000 euro, respectiv 4.215.000 lei, prin eliminarea a mai multor obiective investitoriale, astfel:

- Macara pivotantă cu coloană (500 kg), valoare inițial prevăzută a investiției: 8.000 euro;
- Extindere linie de vopsire (mărirea capacității celor 2 cuptoare de uscare și polimerizare. Marit linia aferentă celor 2), valoare inițial prevăzută a investiției: 90.000 euro;
- Mașina curățare continuă laser ELT-CC, valoare inițial prevăzută a investiției: 25.000 euro;
- Laser fibră optică AMADA ENSIS - 4020AJ 4000X2000 mm -3Kw, valoare inițial prevăzută a investiției: 720.000 euro.

Aceste obiective investitoriale la care renunțăm deocamdată vor fi reanalizate și eventual, propuse a fi bugetate în viitor, doar în condițiile identificării de contracte și comenzi noi care să necesite asemenea investiții.

Programul de investitii 2024 rectificat pentru activitatea de productie a FEPER S.A. se prezinta astfel:

<i>Obiectiv investitional</i>	<i>Termen realizare - trim.</i>	<i>EUR</i> <i>51.000</i>	<i>Lei</i> <i>255.000</i>
Aparat sudura WIG si Mig/Mag - 1 buc	I	9.000	45.000
Unitate de climatizare vopsitorie	II, III	15.000	75.000
Upgrade AC in statia de distributie joasa tensiune si AC birouri	I, II	24.000	120.000
Licente inventor 3D (pe doua calculatoare tehnologi)	I	3.000	15.000

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.

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).

Licentele inventor 3D (pe 2 calculatoare tehnologi), in completarea dotarii 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 pentru functionarea generala).

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

Fata de Programul de investitii initial, se prevede o scadere cu 830.000 euro, respectiv 4.150.000 lei, prin renuntarea la mai multe obiective investitionale, care fie apreciem ca pot fi amanate, fie au fost efectuate total sau partial in anul 2023. astfel:

- Mocheta sala Panorama, zugraveli, tapetari, corpuri de iluminat digitale, frigidere, sistem aer conditionat, valoare estimata initial a investitiei: 30.000 euro – realizat partial in 2023;
- Transformare Sky Bar in VIP SKY LOUNGE sau etaj 7, cele 3 apartamente, valoare estimata initial a investitiei: 150.000 euro;
- Renovare a 30 de camere,(etj 5 si etj 6 si zona lifturilor + legatura intre aripi), valoare estimata initial a investitiei: 600.000 euro;
- Vopsitorii integrale lobby si restaurant, inlocuire gresie si renovare toalete publice din restaurant si receptie, valoare estimata initial a investitiei: 40.000 euro – realizat partial in 2023;
- Reamenajare partiala Spa Fitness si dotari echipamente, valoare estimata initial a investitiei: 100.000 euro – realizat partial in 2023;
- Dotare sali de conferinta Postavarul, Bucegi si Piatra Mare cu sistem de sunet si display digital, valoare estimata initial a investitiei: 15.000 euro – realizat total in 2023.

Totodata, am introdus in Programul de investitii rectificat doua obiective investitionale imperios necesare a fi macar demarate in anul 2024, respectiv:

- Documentatie autorizare ISU, valoare estimata a investitiei: 80.700 euro;
- Refacere hidroizolatie si pardoseli, valoare estimata a investitiei: 61.600 euro,

iar in ce priveste obiectivul investitional "Reimprospatare salon biliard/wine bar/tasting room si mobiliare", am procedat la bugetarea sumei de 5.000 euro, fata de suma de 20.000 euro care a fost prevazuta initial, intrucat si acest obiectiv investitional a fost realizat partial in 2023.

Se au in vedere, exclusiv, surse proprii pentru implementarea Programului de investitii aferent acestei Sucursale.

<i>Obiectiv investitional</i>	<i>Termen realizare – trim.</i>	<i>EUR 206.500</i>	<i>LEI 1.032.500</i>
Inlocuire lifturi de oaspeti	I, II	59.200	296.000
Documentatie autorizare ISU	II, III	80.700	403.500
Refacere hidroizolatie si pardoseli	II, III, IV	61.600	308.000
Reimprospatare salon biliard/wine bar/tasting room si mobiliare	I, II	5.000	25.000

Inlocuirea lifturilor de oaspeti se va efectua in urma incheierii in anul 2023 a unui contract cu SCHINDLER SRL, valoarea totala a contractului fiind de 59.200 euro + TVA.

Necesitatea apelarii la o firma specializata care sa intocmeasca intreaga documentatie in vederea autorizarii ISU a devenit stringenta, dupa ce un control efectuat in data de 31.12.2023 a stabilit remedierea multor neconformitati, pana la data de 31.03.2024.

In urma unui control din partea reprezentantilor Ministerului Turismului, efectuat la finele lunii februarie 2024, au fost evidentiata zone insemnate din hotel unde, din cauza hidroizolatiei, care s-a deteriorat, exista infiltratii serioase, cu impact asupra unui numar de camere si zone din interior, care pun in discutie autorizatia de functionare.

De asemenea, sunt anumite etaje unde, atat pe coridoare, cat si in anumite bai din camere se constata fie denivelari, fie deteriorari ale pardoselii, iar in zonele respective trebuie intervenit in ce priveste remedierea șapelor, mochetelor, pardoselilor din gresie.

Reimprospatarea salonului de biliard va completa lucrarile deja efectuate in zona respectiva in anul 2023, in vederea asigurarii unei imagini noi a holului receptiei si ambientului Bar Lobby. Prin interventia asupra acestuia vom pastra camera de joc si relaxare combinata cu un spatiu destinat unor degustari de vin.

C. FEPER SUCURSALA PLOIESTI – HOTEL CENTRAL

Fata de Programul de investitii initial, se prevede o scadere cu 488.000 euro, respectiv 2.440.000 lei, prin stoparea la nivelul realizat in luna martie 2024 a principalului obiectiv investitional, respectiv se renunta in acest an la modernizarea a 61 bai, din cele 67 prevazute initial, investitie pentru care se avea in vedere apelarea la o linie de credit de aproape 500.000 euro.

Se au in vedere, exclusiv, surse proprii pentru implementarea Programului de investitii aferent acestei Sucursale.

<i>Obiectiv investitional</i>	<i>Termen realizare – trim.</i>	<i>EUR</i> <i>134.000</i>	<i>LEI</i> <i>670.000</i>
Modernizare 6 bai camere hotel	I	48.000	240.000
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, iar pana in prezent (in anii 2022, 2023 si primul trimestru 2024) s-au modernizat un numar de 66 bai. Procesul va continua si in viitor, dupa identificarea unor variante mai putin costisitoare decat cele utilizate pana in prezent.

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 obiectivele mai sus propuse 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, precum 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 cu baie modernizata	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
Florin Danut Buzatu

Director Economic,
Paula DUMITRESCU

Director General Adjunct,
Alexandru Frunza