

Nota de fundamentare Buget de venituri si cheltuieli FEPEP S.A. aferent exercitiului financiar 2025

In elaborarea Bugetului de venituri si cheltuieli pentru exercitiul financiar 2025, societatea a respectat cu strictete toate reglementarile legale relevante pentru a asigura transparenta si conformitatea financiara. In acest sens, s-au avut in vedere prevederile Legii nr. 31/1990 care stabilesc cadrul general de functionare al societatilor.

De asemenea, au fost respectate cerintele Legii nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, inclusiv cele legate de structura si functionarea consiliului de administratie si a comitetelor de audit, respectiv de nominalizare si remunerare, asigurand astfel transparenta necesara pentru o societate listata la bursa.

Totodata, s-au avut in vedere prevederile Codului Fiscal, asigurand conformitatea cu toate obligatiile fiscale aplicabile.

Nu in ultimul rand, au fost respectate prevederile Legii nr. 1802/2014 privind contabilitatea, care stabilesc normele de intocmire si prezentare a situatiilor financiare.

Consideram ca acest material de prezentare a bugetului de venituri si cheltuieli pentru exercitiul financiar 2025 reflecta un angajament ferm al societatii fata de bunele practici financiare si respectarea tuturor reglementarilor legale in vigoare.

In redactarea bugetului de venituri si cheltuieli s-a tinut cont de principalele caracteristici ale mediului extern si intern al societatii, s-au analizat rezultatele economico – financiare pentru anul 2023 si previziunile de inchidere financiara pentru anul 2024.

Se considera important actualizarea mesajului societatii privind misiunea si continutului viziunii strategice, cu scopul accentuarii gandirii ce sta la baza materialului – performanta. Notiunea de performanta este in deplina concordanta cu rationamentul folosit in prezentul material, de a raporta proiectia bugetara la valorile indicatorilor realizati in domeniile sectoriale aferente. Notiunea de eficienta este legata de rationamentul ca fiecare activitate sau actiune intreprinsa sa fie conditionata de gestionarea judicioasa a resurselor.

Misiune: Dezvoltarea centrelor de profit ale societatii astfel incat sa devina un reper al performantei si eficientei, in beneficiul actionarilor, angajatilor si, nu in ultimul rand, in folosul mediului de afaceri si al societatii.

Viziune: Intr-o economie in care singura constanta este schimbarea ne propunem sa construim o societate caracterizata de agilitate si inovatie. Dorim sa fim un model de adaptabilitate pentru a raspunde rapid si eficient provocarilor si oportunitatilor care apar. FEPEP SA isi va mentine si eficientiza portofoliul de afaceri actual, respectiv va fabrica si livra produse si subansamble metalice, va inchiria spatii imobiliare excedentare si va presta servicii hoteliere.

1. Despre contextul global actual

Contextul macroeconomic national si global va exercita o presiune puternica asupra activitatilor firmelor romanesti si in perioada urmatoare. Previziunile specialistilor sugereaza o deteriorare a climatului macroeconomic si acumularea de semnale de recesiune pe termen scurt, pe plan intern cat si in sfera economiei mondiale. Evolutiile din pietele financiare internationale de la inceputul lunii August 2024 sunt similare dinamicii lunii august 2007, cand a fost debutul Marii Recesiuni / Marii Crize Financiare. In literatura macroeconomica, data de 9 august 2007 este startul

inceputului crizei financiare internationale. Totusi, spre deosebire de august 2007 cand declansatorul crizei economice au fost sectoarele imobiliar si bancar, acum declansatorul ar putea fi determinat de sectorul tehnologic.

Intrarea treptata intr-o noua faza economica va atrage dupa sine si oportunitati de afaceri in anumite sectoare economice, dar si riscuri si amenintari la adresa altor sectoare.

Conform previziunilor economice (https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/romania/economic-forecast-romania_en) pentru Romania, se asteapta o usoara crestere a PIB-ului estimata la 3,1% in 2025, in timp ce inflatia este proiectata sa scada treptat pana la 4%. Se anticipeaza ca deficitul public sa ramana ridicat, in jur de 7%, iar datoria publica ar putea atinge 54% din PIB. De retinut, este faptul ca desi se estimeaza o usoara crestere a PIB, aceasta nu va fi o crestere la nivelul fiecarui domeniu de business.

Se apreciaza ca in Romania, anumite sectoare economice vor juca un rol crucial in stimularea cresterii economice:

- Tehnologia informatiei si comunicatiilor: Desi este un sector considerat vulnerabil in acest moment, pentru Romania poate fi un motor principal datorita necesitatii digitalizarii in majoritatea sectoarelor economice si sociale.
- Energie regenerabila: Investitiile in surse de energie verde, vor continua sa creasca tinand cont de paradigma economico-politica din Europa.
- Infrastructura: Proiectele de infrastructura, inclusiv modernizarea retelelor de transport si constructia de autostrazi, vor stimula economia.
- Agricultura si agroalimentar: Cresterea cererii pentru produse alimentare locale va continua sa impulsioneze acest sector.

Avand in vedere ca in Romania exista aproximativ 865.000 de intreprinderi mici si mijlocii (cca. 99% din totalul intreprinderilor din tara) generand aproximativ 56% din PIB, acestea sunt considerate un factor cheie in cresterea economica, pe seama agilitatii lor de pliere rapida la oportunitatile pietei.

Blocajele si intreruperile la nivelul aprovizionarii globale afecteaza activitatea, in special in sectorul de productie. Activitatea economica este afectata de climatul dificil din comertul international, din cauza fragmentarii geo-economice si a implementarii rapide a barierelor comerciale. Conform estimarilor Fondului Monetar International, in 2023 au fost impuse aproximativ 3.000 de restrictii comerciale la nivel global, de trei ori mai multe decat in anul pandemic 2019.

Inflatia crescuta este un element al stagnarii economice, iar cresterile salariale care depasesc cresterea productivitatii se repercuteaza asupra preturilor de consum.

In paradigma actuala se pot identifica patru tipuri de risc:

- risc financiar- risc de lichiditate, risc de pret, risc de credit;
- risc organizational- risc de personal;
- riscuri strategice - risc de continuitate al afacerii, risc reputational, risc de investitie;
- riscuri globale - risc global de lant de aprovizionare, risc tehnologic, risc energetic.

Aspectele evidentiate indeamna spre o abordare rezervata asupra obiectivelor bugetare pentru perioada care urmeaza si incurajeaza masurile manageriale – administrative indreptate catre o gestionare judicioasa a resurselor si intarirea functiilor de planificare, organizare, motivare si control evaluare interna.

2. Succinta analiza economico-financiara previzionat 2024 vs 2023

Analiza efectuata pentru perioada 2023- previzionat 2024 are la baza documente de bilant. Rezultatele analizei indica faptul ca situatia financiara este corespunzatoare, capabila sa sustina activitatea tuturor centrelor de business.

2.1 Indicatori realizati de societate la nivel consolidat

In urma politicilor de costuri si de personal, precum si a managementului aplicat **la nivel consolidat** se estimeaza ca anul 2024 se va inchide cu rezultate superioare anului 2023. Astfel, se estimeaza o cifra de afaceri in valoare de 64.527.357 lei, un profitul brut in valoare de 4.101.677 lei in comparatie cu pierderea inregistrata de - 644.896 lei, EBIT in valoare de 3.715.373 lei, in crestere fata de cel inregistrat in 2023 si EBITDA in valoare 8.579.444 lei, in crestere fata de cel inregistrat in 2023.

Pe fondul managementului aplicat, se estimeaza ca indicatorul CCR (acoperirea Ch. monetare prin V. incasate) o sa atinga valoare de aproximativ 1,07 in 2024, fiind superior perioadelor precedente cand indicatorul a fost subunitar. Valoarea optima a acestui indicator este mai mare de 1.

Indicatorul ROE se estimeaza ca va atinge valoare de 2.91% in anul 2024. In anul 2023 acest indicator a fost negativ (-0.55%).

Indicatorul ROA se estimeaza ca va atinge valoare de 2.78% in anul 2024. In anul 2023 acest indicator a fost negativ (-0.50%).

Centrele de cost si profit din cadrul societatii contribuie la realizarea acestor rezultate astfel:

2.2 Indicatori realizati de societate la nivelul activitatii imobiliare si de productie.

Se apreciaza ca **activitatea imobiliara si cea de productie (FEPER Bucuresti)** in anul 2024 va realiza o cifra de afaceri in valoare de 31.827.038 lei, un profit brut in valoare de 1.972.752 lei, EBIT in valoare de 1.622.877 lei si EBITDA in valoare de 4.093.571 lei. Fata de realizatul anului 2023, acesti indicatori financiari superiori. Astfel, cifra de afaceri realizata in 2023 a fost de 33.142.120 lei, care a generat o pierdere neta de -1.008.031 lei, un EBIT negativ in valoare de -1.307.922 lei si EBITDA pozitiv in valoare de 791.474 lei.

Analiza cheltuielilor a scos in evidenta faptul ca desi in paradigma economica actuala in care costurile cu bunurile si serviciile au crescut, in urma politicilor adoptate si implementate la nivelul FEPER Bucuresti acest indicator a fost imbunatatit. Astfel, se apreciaza ca in anul 2024 costul total al bunurilor si serviciilor vandute de FEPER Bucuresti va fi de 30.204.161 lei, fiind inferior fata de valoarea de 45.210.458 lei inregistrata in anul 2023.

Se anticipeaza ca in 2024 centrele de productie si activitatea imobiliara vor imbunatati indicatorul CCR la 1,07 fata de perioada precedenta, cand a fost subunitar.

Se constata ca activitatea celor 2 centre de cost si profit demonstreaza o imbunatatire a indicatorilor ROE la 2.55% si ROA la 3.19% in 2024 fapt ce indica optimizarea costurilor.

2.3 Indicatori realizati/estimati la nivelul activitatii hoteliere.

2.3.1. Activitatea hoteliera desfasurata de catre **Sucursala Ploiesti** in 2024 va genera o cifra de afaceri estimata in valoare de 17.008.535 lei, un profit brut in valoare de 1.779.689 lei, EBIT in valoare de 1.773.587 lei si EBITDA in valoare de 2.803.443 lei. Fata de realizatul anului 2023, acesti indicatori financiari sunt in crestere. Astfel, cifra de afaceri realizata in 2023 a fost de 15.490.045 lei, care a generat o pierdere neta de -214.980 lei, EBIT in valoare de 1.092.847 lei si EBITDA pozitiv in valoare de 1.985.691 lei.

Costul total al bunurilor si serviciilor vandute de sucursala Ploiesti in 2024 va inregistra o valoare estimata de 15.234.948 lei, fiind cu aproximativ 450.000 lei mai mic fata de 2023. O pondere semnificativa a costului total al

bunurilor si serviciilor vandute este generata de cheltuielilor salariale, cat si de capitolul „Alte cheltuieli de exploatare”. Costului total al bunurilor si serviciilor vandute influenteaza indicatorul CCR care are o valoare de 1,16, fata de 1,09 realizata in anului 2023.

In privinta indicatorilor de profitabilitate, sucursala Ploiesti in 2024 va realiza un ROE de 5.2% si un ROA de 5.26%. Se constata ca valorile indicatorilor sunt mai mari fata de perioada precedenta pe seama ameliorarii articolului de cheltuiala „Alte cheltuieli (extraordinare)”.

2.3.2. Se apreciaza ca activitatea turistica desfasurata de catre **Sucursala Predeal** in 2024 va genera o cifra de afaceri in valoare de 15.691.784 lei, un profit brut in valoare de 349.236 lei, EBIT in valoare de 318.909 lei si EBITDA in valoare de 1.682.430 lei. Fata de realizatul anului 2023, acesti indicatori financiari sunt in scadere. Astfel, cifra de afaceri realizata in 2023 a fost de 15.668.567 lei, care a generat un profit net de 578.115 lei, EBIT in valoare de 711.798 lei si EBITDA pozitiv in valoare de 1.940.049 lei.

Se estimeaza ca in anul 2024 costul total al bunurilor si serviciilor vandute de sucursala Predeal va inregistra o crestere pana la valoarea de 15.372.875 lei fata de anul 2023. Capitolele de cheltuieli care evidentiaza o crestere comparativ cu perioada precedenta sunt obiectele de inventar, salarizarea personalului, precum si capitolul alte cheltuieli de exploatare. Se apreciaza ca valoarea inregistrata la alte cheltuieli de exploatare este suficient de ridicata si necesita o analiza suplimentara pentru a identifica masurile optime de ajustare a acestora. Cresterea acestor costuri nu a fost sustinuta de venituri.

In privinta indicatorilor de profitabilitate, se anticipeaza ca sucursala Predeal in 2024 va realiza ROE de 1,2% si ROA de 0,73%. In anului 2023, acesti indicatori financiari au fost 2,09% respectiv 1,23%.

Gestionarea judicioasa a resurselor este modalitatea de crestere a eficientei activitatilor derulate la nivelul fiecarui centru de business, care nu necesita investitii suplimentare. In acest sens s-a constituit un compartiment intern de control, analiza si sinteza care furnizeaza informatii operative managementului.

3. Evaluarea comparativa a centrelor de business cu mediile sectoriale economice.

Dat fiind faptul ca mediile sectoriale economice devin publice dupa inchiderea exercitiului financiar 2024, comparatia centrelor noastre de business nu se poate face in acest moment decat cu informatiile publice aferente anului 2023 prezentate mai jos.

			Marja profit brut (Profit brut/CAx100)	Marja profit net (Profit net/CAx100)	Randamentul activelor (Profit net/Active totalex100)	Randamentul capitalurilor (Profit net/ Capitaluri totale x100)
Imobiliare- Cod CAEN 6820						
	Medie 2023	sectoriala	22.46%	18.62%	2.24%	4.61%
Productie- Cod CAEN 2562 2511						
	Medie 2023	sectoriala	10.64%	9.40%	10.97%	24.13%
Turism- Cod CAEN 5510						
	Medie 2023	sectoriala	15.03%	13.65%	5.26%	10.78%

Evenimentele economice, politice si geo-politice au influentat negativ randamentele indicatorilor celor 3 sectoare economice. Marja de profit indica o contractie pe cele 3 sectoare economice, ceea ce sugereaza cresterea concurentei dar si dificultati in corelarea veniturilor in raport cu cresterea costurilor.

Piata spatiilor de inchiriat in Bucuresti, cod CAEN 6820- Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, este formata din aproximativ 1.161 de societati cu capitaluri egale sau mai mari de 1.000.000 lei care au generat o cifra de afaceri la nivelul anului 2023 in valoare de 9.1 miliarde lei si un profit net de 2.09 miliarde lei, respectiv o profitabilitate de 22,9%. Din punct de vedere al cifrei de afaceri, activitatea imobiliara Feper are o cota de piata irelevanta in timp ce marja de profit net ajustata (au fost eliminate influentele utilitatilor) se anticipeaza a fi de aproximativ 24% calculata la nivelul anului 2024 si se pozitioneaza peste media sectoriala. Aceste rezultate sustin si recomanda adoptarea unei strategii de reamenajare spatii si rentabilizarea treptata prin imbunatatirea cantitativa si calitativa a ofertei si serviciilor administrative prestate .

In sectorul economic aferent sectiei de productie, cod caen 2511 si 2562, la nivel national activeaza aproximativ 389 de companii cu active imobilizate egale sau mai mari de 2.000.000 lei, care genereaza o cifra de afaceri in valoare de 12.6 miliarde lei si un profit de 1.08 miliarde lei, respectiv o profitabilitate de aproximativ 8,5%. Centrul de productie are o cota de piata irelevanta prin prisma indicatorului cifra de afaceri, iar valoarea indicatorului marja rezultatului net o pozitioneaza sub media sectoriala.

In sectorul turistic la nivelul Judetului Brasov activeaza aproximativ 70 de companii cu active imobilizate egale sau mai mari de 800.000 lei care genereaza o cifra de afaceri in valoare de 0.58 miliarde lei si un profit de 0.11 miliarde lei, respectiv o profitabilitate de aproximativ 18,9%, iar la nivelul Judetului Prahova activeaza aproximativ 39 de companii cu active imobilizate egale sau mai mari de 800.000 lei care genereaza o cifra de afaceri in valoare de 0.272 miliarde lei si un profit de 0.059 miliarde lei, respectiv o profitabilitate de aproximativ 21,6%. Cu toate ca dispun de resurse bune de business, au certificat de clasificare foarte bun si se afla in zone de atractie, rezultatele inregistrate sunt sub asteptari.

4. Bugetul de venituri si cheltuieli aferent exercitiului financiar 2025

Anticipand ca sectoarele economice nationale si internationale vor fi in limite optime pentru desfasurarea activitatilor economice, iar legislatia fiscala nu va suferi modificari semnificative, FEPER S.A. isi propune pentru exercitiul financiar 2025, la nivel consolidat, urmatoarele obiective bugetare:

- Venituri totale in valoare de 54.281.521 lei
- Costul bunurilor vandute in valoare de 49.207.428 lei
- EBIT in valoare de 4.199.830 lei
- EBITDA in valoare de 8.449.917 lei
- Profit brut in valoare de 5.016.093 lei

Premisele cu impact semnificativ in construirea BVC 2025 sunt urmatoarele:

- Valorificarea activului sucursalei Predeal, in cursul anului 2024 si incasarea pretului in primul trimestru al anului 2025. Acesta strategie de optimizare impacteaza structura de costuri si venituri. Astfel, din 4 centre de cost si profit raman 3 cu efect direct in alocarea cheltuielilor generale de administrare dar si a cifrei de afaceri.
- Mentinerea si dezvoltarea activitatii desfasurate la nivelul sediului central pe cele 2 linii de business existente respectiv activitate de productie si activitate imobiliara.
- Mentinerea si imbunatatirea activitatii hoteliere a Sucursalei Predeal.
- Cresterea portofoliului de clienti pe toate cele 3 centre de cost si profit.
- Gestionarea superioara a elementelor care genereaza costuri tinand seama de impactul tuturor masurilor si politicilor legale si acelor specifice activitatilor desfasurate.

Indicator	Cont	NrCrt	Consolidat Estimat 2024	Consolidat BVC 2025	T1 estimat BVC 2025	T2 estimat BVC 2025	T3 estimat BVC 2025	T4 estimat BVC 2025
VENITURI TOTALE	VT	1	65,200,987	54,281,521	10,856,304	14,927,418	14,927,418	13,570,380
VENITURI DIN EXPLOATARE	VE	2	64,527,357	53,407,258	10,681,452	14,686,996	14,686,996	13,351,814
a) Venituri din activitatea de baza	VAB	3	49,144,809	38,478,900	7,695,780	10,581,698	10,581,698	9,619,725
Venituri din exploatarea spatiilor	706.01	4	6,129,407	6,361,646	1,272,329	1,749,453	1,749,453	1,590,412
Inchiriere spatii HPE	706.01	5	0	3,229,005	645,801	887,976	887,976	807,251
Inchiriere spatii HPP	706.01	6	0	1,808,081	361,616	497,222	497,222	452,020
Inchiriere magazii si teren	706.01	7	0	405,421	81,084	111,491	111,491	101,355
Inchiriere locuri de parcare	706.01	8	0	799,139	159,828	219,763	219,763	199,785
Venituri din inchiriere spatii antene	706.01	17	0	120,000	24,000	33,000	33,000	30,000
Vanzare produse finite	701	9	10,310,875	12,566,352	2,513,270	3,455,747	3,455,747	3,141,588
Vanzare produse reziduale	703	10	21,881	54,000	10,800	14,850	14,850	13,500
Vanzare de marfuri	707	19	380,000	447,902	89,580	123,173	123,173	111,976
Productia stocata	711	12	86,948	25,000	5,000	6,875	6,875	6,250
Venituri din cazare			16,211,830	10,540,000	2,108,000	2,898,500	2,898,500	2,635,000
Venituri din alimentatie publica			15,515,969	8,060,000	1,612,000	2,216,500	2,216,500	2,015,000
Venituri din alte activitati horeca			487,899	424,000	84,800	116,600	116,600	106,000
b) Venituri din alte activitati	VAA	13	14,731,916	14,648,232	2,929,646	4,028,264	4,028,264	3,662,058
Taxa Administrare	706.02	14	858,000	907,308	181,462	249,510	249,510	226,827
Lucrari si servicii	704	11	67,244	42,700	8,540	11,743	11,743	10,675
Venituri din servicii salubritate	706.02	16	100,000	120,000	24,000	33,000	33,000	30,000
Venituri din refacturari utilitati	706.02	18	13,706,672	13,578,224	2,715,645	3,734,012	3,734,012	3,394,556
c) Venituri din subventii de exploatare	741	20	650,632	280,125	56,025	77,034	77,034	70,031
ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE	AVE	21	0	0	0	0	0	0
vanzarea imobiliarilor si din alte operatii de capital	7583	22	0	0	0	0	0	0
alte venituri din exploatare si provizioane	7588-781	23	0	0	0	0	0	0
VENITURI FINANCIARE		24	673,630	874,263	174,853	240,422	240,422	218,566
CHELTUIELI TOTALE		25	61,099,310	49,265,428	9,853,086	13,547,993	13,547,993	12,316,357
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	CE	26	60,811,984	49,207,428	9,841,486	13,532,043	13,532,043	12,301,857
a) Cheltuieli materiale	CM	27	5,002,718	3,793,547	758,709	1,043,225	1,043,225	948,387
Consumabile	6028	28	1,139,569	664,382	132,876	182,705	182,705	166,095
Combustibili	6022	29	0	39,867	7,973	10,963	10,963	9,967
Materii prime	601	30	2,641,943	2,405,635	481,127	661,550	661,550	601,409
Materiale consumabile	602+608	31	260,000	297,858	59,572	81,911	81,911	74,465
Materiale de natura obiectelor de inventar	603	32	961,206	385,805	77,161	106,096	106,096	96,451
			0	0	0	0	0	0
b) Cheltuieli privind marfurile	607-609	33	4,040,244	2,339,067	467,813	643,243	643,243	584,767
c) Cheltuieli transport si servicii vamale	624	34	0	39,014	7,803	10,729	10,729	9,753
d) Cheltuieli cu energia electrica, apa, gazele	605	35	16,718,611	14,135,391	2,827,078	3,887,232	3,887,232	3,533,848
e) Cheltuieli cu serviciile executate de terti	612+62	37	6,587,934	4,459,883	891,977	1,226,468	1,226,468	1,114,971
f) Cheltuieli cu personalul	CP	38	21,071,815	18,815,980	3,763,196	5,174,395	5,174,395	4,703,995
salarii brute si asimilate	641	39	17,705,794	15,690,436	3,138,087	4,314,870	4,314,870	3,922,609
remuneratie CA	621	40	482,772	482,772	96,554	132,762	132,762	120,693
cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	645	41	766,175	640,044	128,009	176,012	176,012	160,011
tichete de masa	642	42	1,939,720	1,806,563	361,313	496,805	496,805	451,641
alte cheltuieli cu personalul	615	43	177,355	196,165	39,233	53,945	53,945	49,041
ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE		44	7,390,662	5,624,546	1,124,909	1,546,750	1,546,750	1,406,137
a) cheltuieli de reclama publicitate	623.01	45	163,093	109,500	21,900	30,113	30,113	27,375
b) cheltuieli de protocol	623.02	46	44,096	81,000	16,200	22,275	22,275	20,250
c) cheltuieli de sponsorizare	6582	47	0	0	0	0	0	0
d) alte cheltuieli	ACHT	48	2,250,395	1,180,959	236,192	324,764	324,764	295,240
taxe si impozite	635	49	1,167,682	702,559	140,512	193,204	193,204	175,640
reparatii capitale	611	50	1,125,478	342,600	68,520	94,215	94,215	85,650
cheltuieli active cedate, operatii de capital	6583	51	1,770	0	0	0	0	0
alte cheltuieli	6588	52	114,224	135,800	27,160	37,345	37,345	33,950
ajustari privind deprecierea activelor circulante	6814	53	(158,759)	0	0	0	0	0
e) cheltuieli cu amortizarile si provizioanele	6811-6812	54	4,924,071	4,250,087	850,017	1,168,774	1,168,774	1,062,522
din care amortizare		55	4,864,071	4,250,087	850,017	1,168,774	1,168,774	1,062,522
g) cheltuieli cu deplasari	625	56	9,007	3,000	600	825	825	750
REPAZARE CHELTUIELI DAG	6588.03	57	0	0	0	0	0	0
CHELTUIELI FINANCIARE		58	287,326	58,000	11,600	15,950	15,950	14,500
a) Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	627	63	16,260	0	0	0	0	0
b) Cheltuieli privind dobanzile	666	64	63,747	58,000	11,600	15,950	15,950	14,500
c) Diferente de curs valutar	665	65	207,319	0	0	0	0	0
EBIT - (Profit Operation)			3,715,373	4,199,830	839,966	1,154,953	1,154,953	1,049,957
EBITDA (Profit Operational + Amortizare)			8,579,444	8,449,917	1,689,983	2,323,727	2,323,727	2,112,479
Profit Brut			4,101,677	5,016,093	1,003,219	1,379,426	1,379,426	1,254,023
Rezultat financiar			386,304	816,263	163,253	224,472	224,472	204,066

4.1 Venituri generate de fiecare centru de cost si profit din cadrul societatii

4.1.1 Activitatea de productie.

Se apreciaza venituri din Productie in valoare de 13.191.979 lei, in crestere fata de anul 2024. Aceste venituri vor fi realizate prin vanzarea a peste 56.000 de produse sustinute in principal de cele 54 de contracte in derulare si se vor prelucra peste 370.000 kg de tabla.

Indicator	Cont	NrCrt	BVC 2025
VENITURI TOTALE			13,191,979
VENITURI DIN EXPLOATARE	VT	1	13,191,979
a) Venituri din activitatea de baza	VAB	2	13,093,254
Vanzare produse finite	701	3	12,566,352
Vanzare produse reziduale	703	4	54,000
Vanzare de marfuri	707	8	447,902
Productie stocata	711	6	25,000
b) Venituri din alte activitati	VAA	7	42,700
Lucrari si servicii (venituri transport/taxe vamale)	704	5	42,700
c) Venituri din productia de imobilizari	722	9	0
d) Venituri din subventii de exploatare	7584	10	56,025
e) Alte venituri din exploatare	AVE	11	0
din vanzarea imobilizarilor si din alte operatii de capital	7583	12	0
alte venituri din exploatare si provizioane	7581+7582+7588	13	0

4.1.2 Activitatea imobiliara.

Se estimeaza venituri totale din activitatea imobiliara in valoare de 22.050.542 lei, in crestere fata de anul 2024, generate astfel:

- 6.361.646 lei, venituri generate de activitatea de baza,
- 14.605.532 lei, venituri din alte activitati
- 859.263 lei, venituri financiare.

Indicator	Cont	Estimare BVC 2025
VENITURI TOTALE	VT	22,050,542
VENITURI DIN EXPLOATARE	VE	21,191,278
a) Venituri din activitatea de baza	VAB	6,361,646
Vanzare din exploatarea spatiilor	706.01	6,361,646
Inchiriere spatii HPE	706.01	3,229,005
Inchiriere spatii HPP	706.01	1,808,081
Inchiriere magazii si teren	706.01	405,421
Venituri din inchiriere spatii antene	706.01	120,000
Inchiriere locuri de parcare	706.01	799,139
b) Venituri din alte activitati	VAA	14,605,532
Taxa de administrare	706.02	907,308

Venituri din servicii salubritate	706.02	120,000
Venituri din refacturari utilitati	706.02	13,578,224
c) Venituri din subventii de exploatare	741	224,100
d) Alte venituri din exploatare	AVE	0
din vanzarea imobilizarilor si din alte operatii de capital	7583	0
alte venituri din exploatare si provizioane	7588-781	0
VENITURI FINANCIARE		859,263

Pentru realizarea acestor indicatori se au in vedere urmatoarele:

- in limitele spatiului disponibil, al clasificarii activului si al pretului de inchiriere al zonei, se vor mentine si suplimenta contractele de inchiriere, astfel incat suprafata inchiriata sa reprezinte peste 90% din totalul spatiilor disponibile (aproximativ 12.900 mp disponibili aferenti activelor denumite HPE si HPP), coroborate cu Taxa de Administrare si de salubritate aferenta.
- se vor mentine si suplimenta contractele de inchiriere aferente magaziiilor pentru depozitare astfel incat suprafata inchiriata sa reprezinte peste 90% din totalul spatiilor disponibile (aproximativ 400 mp disponibili),
- se vor mentine contractele de inchiriere spatii destinate antenelor de telecomunicatii,
- se va incasa refacturarea utilitatilor.
- se vor realiza venituri financiare prin aplicarea unor politici bugetare care au in vedere fructificarea disponibilului din conturi in cel mai eficient mod.

4.1.3 Activitatea hoteliera.

Tinand cont de strategia de valorificare a unui activ destinat activitatii hoteliere, se anticipeaza venituri din exploatare in valoare de 19.024.000 lei inferioare anului 2024 generate astfel :

- venituri din cazare in valoare de 10.540.000 lei,
- venituri din alimentatie publica in valoare de 8.060.000 lei
- alte venituri din exploatare in valoare de 424.000 lei.

Indicator	Propunere BVC 2025
VENITURI TOTALE	19,039,000
Venituri exploatare	19,024,000
cazare,serv suplim.	10,540,000
alimentatie publica	8,060,000
chirii	424,000
venituri din subventii	0
Venituri financiare	15,000

Pentru realizarea acestor indicatori se au in vedere urmatoarele:

- Veniturile din activitatea hoteliera estimam ca vor inregistra o crestere cu 12,9% ca urmare a cresterii gradului de ocupare la 54,5% in anul 2025, fata de 53,5% realizat estimat in anul 2024. Tariful mediu luat in calcul este de 305 lei pe camera (exclusiv TVA si mic dejun) in anul 2025, fata de 274 lei pe camera estimat ca se va inregistra in acest an – crestere cu 11,3%.
- Veniturile din activitatea de alimentatie publica estimam ca vor creste cu 11,3% in anul 2025, fata de anul 2024. In contextul in care pe piata Municipiului Ploiesti oferta de astfel de servicii creste si

se diversifica permanent, consideram ca selectia facuta de clienti pune accentul pe calitatea serviciilor, preocuparile noastre fiind permanent indreptate in aceasta directie. Activitatea de livrare mancare la domiciliu dezvoltata in perioada pandemiei estimam ca se va mentine si va avea o pondere de 8% in veniturile din vanzare la restaurant.

- Veniturile din alte activitati reprezinta venituri din inchirierea spatiilor, chiria este exprimata in euro, iar cursul valutar estimat este de 5 lei/euro in anul 2025.

4.2 Cheltuieli generate de fiecare centru de cost si profit din cadrul societatii.

4.2.1 Activitatea de productie.

CHELTUIELI TOTALE		12,289,242
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	CE	12,289,242
a) Cheltuieli materiale totale	CM	2,634,298
Cheltuieli cu materialele	601	2,295,635
	602+608	297,858
	603	40,805
b) Cheltuieli cu energia electrica, apa, gazele	605	111,711
c) Cheltuieli cu marfurile	607-609	358,067
d) Cheltuieli cu servicii executate de terti	612+62	472,261
e) Cheltuieli transport si servicii vamale	624+625	39,014
f) Cheltuieli cu personalul	CP	7,672,485
salarii brute si asimilate	641	6,444,895
remuneratie CA (33%)	621	160,924
cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	645	154,819
tichete de masa	642	801,811
alte cheltuieli cu personalul	6458	110,036
ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE		1,001,407
a) cheltuieli de reclama publicitate	623.01	4,500
b) cheltuieli de protocol	623.02	0
c) cheltuieli de sponsorizare	62	0
d) alte cheltuieli	ACHT	306,448
taxe si impozite	635	67,104
reparatii capitale	611	233,544
cheltuieli active cedate, operatii de capital	6583	0
alte cheltuieli	613+6581	5,800
ajustari privind deprecierea activelor circulante	6813+6814-7814-7812	0
e) cheltuieli cu amortizarile si provizioanele	6811-6812	690,458
din care amortizare		690,458
f) cheltuieli cu deplasari	625	0

- Cheltuielile cu materia prima si materialele ating valoarea de 2.634.298 lei. In bugetarea acestor cheltuieli s-a avut in vedere nivelul preconizat de produse vandute, precum si influentele sectorului economic.
- Cheltuielile cu utilitatile se situeaza la valoare de 111.711 lei. In aprecierea acestor cheltuieli s-a avut in vedere consumul istoric inregistrat, corelat la nivelul productie planificate precum si instalarea panourilor fotovoltaice.
- Cheltuielile cu salariile sunt bugetate la valoarea de 7.562.449 lei si au in vedere cresterea salariului minim legal si o crestere a salariilor angajatilor in contextul economiei inflationiste precum si a plafonarii anvelopei salariale in 2024 la nivelul anului 2023 cand au fost in valoare de 7.36.782 lei.
- Cheltuielile cu serviciile executate de terti sunt bugetate la valoare de 472.261 lei si sunt corelate cu veniturile bugetate. Acestea sunt generate in principal de cheltuieli cu ambalarea produselor vandute, transportul produselor vandute, asigurari, chirii, intretinere si reparatii, posta si telecomunicatii, comisioane si onorarii, taxe judiciare si sunt corelate cu veniturile bugetate.

4.2.2 Activitatea de imobiliara.

CHELTUIELI TOTALE	CT	19,909,564
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	CE	19,859,564
a) Cheltuieli materiale totale	CM	159,249
Consumabile	6028	119,382
Combustibil	6022	39,867
b) Cheltuieli cu energia electrica, apa, gazele	605	13,023,679
din care feper		166,000
c) Cheltuieli cu servicii executate de terti		1,017,591
d) Cheltuieli cu personalul	CP	2,606,905
salarii brute si asimilate	641	2,085,078
remuneratie CA (33%)	621	160,924
cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	645	54,506
tichete de masa	642	233,971
alte cheltuieli cu personalul	615	72,426
ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE		3,052,140
a) cheltuieli de reclama publicitate	623.01	55,000
b) cheltuieli de protocol	623.02	78,000
c) cheltuieli de sponsorizare	6582	0
d) alte cheltuieli	ACHT	409,511
taxe si impozite	635	300,455
reparatii capitale	611	109,056
cheltuieli active cedate, operatii de capital	6583	
alte cheltuieli	6588	0
ajustari privind deprecierea activelor circulante	6814	0
e) cheltuieli cu amortizarile si provizioanele	6811-6812	2,509,629
din care amortizare		2,509,629
f) cheltuieli cu deplasari	625	0
CHELTUIELI FINANCIARE		50,000

- Cheltuielile cu intretinerea activului sunt bugetate la valoarea de 109.056 lei. In previziune s-a tinut cont de faptul ca o serie de activitati de intretinere se realizeaza cu personalul propriu.
- Cheltuielile cu utilitatile sunt bugetate la valoarea de 13.023.679 lei. In bugetarea acestor cheltuieli s-a avut in vedere consumul istoric inregistrat si se noteaza faptul ca in proportie de peste 90% aceste cheltuieli se refactureaza clientilor (chiriasi).
- Cheltuielile cu salariile sunt bugetate la valoarea de 2.606.905 lei si au in vedere cresterea salariului minim legal si o crestere a salariilor angajatilor in contextul economiei inflationiste precum si a plafonarii anvelopei salariale in 2024 la nivelul anului 2023.
- Cheltuielile cu impozitele si taxele locale sunt bugetate la valoare de 300.455 lei si au in vedere ultimele modificari legislative.
- Cheltuielile cu serviciile executate de terti sunt bugetate la valoarea de 1.017.591 lei. Acestea sunt generate in principal de cheltuieli cu asigurari, chirii, intretinere si reparatii, posta si telecomunicatii, comisioane si onorarii, taxe judiciare si sunt corelate cu veniturile bugetate.
- Cheltuielile cu amortizare sunt in crestere fata de 2024 si sunt influentate de receptia investitiei panourilor fotovoltaice precum si de receptionarea investitiilor propuse in 2025.

4.2.3 Activitatea hoteliera.

CHELTUIELI TOTALE	15,717,000
Cheltuieli de exploatare	15,709,000
cheltuieli cu materii prime	110,000
cheltuieli materiale	545,000
cheltuieli cu utilitatile	1,000,000
costul marfurilor	1,981,000
cheltuieli cu personalul	7,528,000
salarii	6,420,000
tichete masa	693,000
datorii salariale	415,000
chelt.cu chirii	25,000
amortizare	1,050,000
uzura obiecte inventar	345,000
chelt.impozite si taxe	335,000
cheltuieli cu reparatii	736,000
cheltuieli asigurare	36,000
cheltuieli deplasare	3,000
chelt.posta/telefonie	32,000
chelt.comisioane,onorarii	730,000
comisioane bancare	85,000
cheltuieli servicii terti	985,000
cheltuieli reclama	50,000
cheltuieli protocol	3,000
alte chelt.exploatare	130,000
chelt.depreciere creante	0
chelt.provizioane	0
Cheltuieli financiare	8,000
<i>Chelt generale rep DAG</i>	<i>1,349,622</i>

Cheltuielile de exploatare directa estimam ca vor inregistra o crestere cu 9% in anul 2025, fata de anul 2024.

- Cheltuielile cu utilitatile au fost determinate in functie de consumul mediu anual corelat cu volumul activitatii (consumul fiind controlat atent), cu o mentinere a preturilor pe piata energiei. Cheltuielile totale cu utilitatile estimate in anul 2025 sunt cu 4,5% mai mici, fata de cheltuiala estimata a anului 2024.
- Cheltuielile materiale (cheltuieli cu materialele de curatenie, dezinfectanti, consumabile hoteliere, spalatorie, materiale de ambalat pentru delivery, combustibil, imprimate) sunt bugetate corelat cu volumul de activitate- in conditiile monitorizarii permanente a consumurilor- si cu o crestere a preturilor de achizitie.
- Cheltuiala cu uzura obiectelor de inventar are in vedere necesarul de dotari/inlocuire obiecte de inventar estimat la 260 000 lei in anul 2025, constand in principal in: inventar moale hotel si restaurant, inlocuire 15 minibaruri, aspiratoare cameriste, completare vesela restaurant, s.a.. Mentionam ca uzura obiectelor de inventar se inregistreaza esalonat pe 24 luni. Estimarea acestui post de cheltuiala pentru exercitiul financiar 2025 se cifreaza la 345 000 lei.
- Cheltuiala cu marfa am prognozat a avea o pondere de 25% in total venituri din vanzari marfuri la activitatea de alimentatie publica (respectiv o cota de adaos comercial de 400%).
- Pentru estimarea cheltuielilor de intretinere si reparatii am avut in vedere lucrari curente de reparatii, service si intretinere utilaje/ascensoare, lucrari necesare de igienizare/zugravire a spatiilor, cheltuieli cu dezafectarea bailor modernizate, s.a. Suma totala a cheltuielilor de intretinere/reparatii bugetata pentru anul 2025 este de 736.000 lei.
- Pentru determinarea cheltuielilor cu impozitele locale estimam mentinerea cotelor de impozit la nivelul anului 2024, respectiv 1,215% la impozitul pe cladiri, in conditiile mentinerii bonificatiei de 10% pentru plata integrala in luna martie, acordata de Primaria Municipiului Ploiesti.
- Cheltuiala estimata cu amortizarea este de 1.050.000 lei si are in vedere mijloacele fixe din evidenta neamortizate integral, intrari noi de mijloace fixe propuse, precum si expirarea duratei normate de amortizare pentru unele mijloace fixe .
- Cheltuielile cu comisioane/onorarii estimam ca se va cifra in exercitiul financiar 2025 la suma de 730.000 lei si reprezinta comisioane cedate sistemelor de rezervari online, agentiiilor de turism colaboratoare, platformelor de comenzi delivery, onorarii servicii juridice, s.a..
- Cheltuielile cu servicii terti estimate sunt in suma de 985.000 lei si reprezinta servicii de medicina muncii, SSM, PSI, drepturi de autor datorate organismelor de gestiune colectiva, programe muzicale restaurant, servicii dezinsectie/deratizare/salubritate, servicii de optimizare a site-ului hotelului, servicii cazare achizitionate la hotelurile parteneri si refacturate clientilor participanti la evenimente ce depasesc punctual capacitatea de cazare a hotelului Central, s.a.
- Cheltuielile cu chiria este aferenta apartamentului inchiriat pentru cazarea angajatilor straini.
- Cheltuielile cu personalul (salarii brute, datorii salariale, tichete masa, contract de mandat director sucursala) este prevazuta sa creasca cu 13,4% in anul 2025, fata de anul 2024. Ipoteza luata in calcul la constructia bugetara este de crestere de la 01.01.2025 a salariului minim pe economie la 4.150 lei, in contextul transpunerii in legislatia nationala a Directivei UE privind salariile minime adecvate. Salariilor angajatilor cu un nivel de salarizare sub acest nivel sau apropiat de acesta vor creste de la 01.01.2025 in medie cu 12%, iar pentru ceilalti angajati am estimat o crestere a salariilor cu 8,5% de la 01.04.2025. Numarul de angajati este de 78 persoane, fata de 80 persoane aprobat in organigrama. Necesarul de personal in perioadele de varf de activitate, va fi acoperit de angajarea personalului

zilier. Bugetarea cheltuielii cu tichetele de masa in anul 2025 are in vedere acordarea de tichete de masa pentru tot timpul lucrat, la o valoare nominala de 40 lei.

5. Concluzii

Cheia strategiei de bugetare a veniturilor si cheltuielilor, in conditiile in care veniturile sunt in mare masura plafonate de elemente conjuncturale specifice mediului extern, o reprezinta gestionarea judicioasa a resurselor materiale si umane pe fondul ameliorarii continue a functiunilor manageriale.

In principal se estimeaza faptul ca centrele de cost si profit ale societatii vor realiza un profit brut cumulat in anul 2025 in valoare de 5.016.093 lei astfel:

- Activitate imobiliara – 2.140.978 lei
- Activitatea de productie – 902.737 lei
- Activitatea hoteliera – 1.972.378 lei

6. Propuneri

Avand in vedere cele prezentate, supunem aprobarii Bugetul de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2025.

DIRECTOR GENERAL,

Florin Danut Buzatu

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,

Alexandru Frunza

DIRECTOR ECONOMIC,
Paula Dumitrescu