

Raportul Consiliului de Administratie

FEPER SA

31.12.2024

Cuprins

1. Prezentarea societatii
2. Conducerea, administrarea si reprezentarea societatii
3. Managementul Riscului
4. Situatiile financiare aferente anului 2024 prezentate la nivel consolidat FEPER S.A.
5. Analiza economico – financiara a principalelor linii de business in anul 2024
6. Elemente ale activitatii administrative si manageriale, operationale si functionale de interes general
7. Schimbari care afecteaza capitalul social si administrarea societatii
8. Tranzactii semnificative
9. Tranzactii intre parti afiliate

1. Prezentarea societatii

Societatea FEPER S.A. s-a constituit in baza HG 1104/6.10.1990 ca societate comerciala pe actiuni, având numărul de inregistrare la Registrul Comertului J40/1092/1991 și codul unic de inregistrare 752 cu atribut fiscal RO. Functioneaza ca societate pe actiuni conform Legii nr. 31/1990 republicata, cu modificarile și completarile ulterioare, avand drept activitate principala conform clasificarii CAEN 2620 "Fabricarea de calculatoare si echipamente periferice".

Incepand din data de 20.07.2020, actiunile FEPER S.A. sunt listate la Bursa de Valori Bucuresti, categoria AERO Standard, sub simbol FEP.

Capitalul social subscris și varsat este de 36.378.218,60 lei, divizat in 363.782.186 actiuni cu valoarea nominala de 0,10 lei/actiune. Pe parcursul anului financiar 2024, capitalul social nu a fost modificat.

Structura sintetica consolidata a actionariatului la data de 31.12.2024 se prezinta astfel:

Denumire actiuni	Numar actiuni	Procent (din total)
Total actiuni din care:	363.782.186	100,00 %
-Transilvania Investments Alliance S.A.	312.123.729	85,7996%
- Statul Roman prin A.A.A.S.	34.131.490	9,3824%
- Persoane juridice	769.141	0,2114%
- Persoane fizice	16.757.826	4,6066%

La data de 31.12.2024, societatea FEPER S.A. detinea participatii la societatile TUSNAD S.A. și TRANSILVANIA HOTELS & TRAVEL S.A. astfel:

- 28.093.228 actiuni cu valoare nominala de 0,10 lei/actiune (2.809.322,80 lei, valoare nominala totala), reprezentând 9,3085% din capitalul social al societatii TUȘNAD S.A.

- 71.405 actiuni cu valoare nominala de 2,5 lei/actiune (178.512,50 lei, valoare nominala totala), reprezentând 2,353% din capitalul social al societatii TRANSILVANIA HOTELS & TRAVEL S.A.

Ca urmare a fuziunii prin absorbtie intre societatea FEPER S.A. - societate absorbanta si societatile Societatea Orizont Turism S.A. si Societatea de Turism Hoteluri si Restaurante Prahova S.A. - societati absorbite, in data de 28.10.2015, respectiv 30.10.2015, au fost infiintate: Societatea FEPER S.A. – Sucursala Ploiesti si Societatea FEPER S.A. – Sucursala Predeal. In acest sens, societatea detine in patrimoniu urmatoarele active principale:

- **Clădirea FEPER** situata in Bucuresti, Blv. Profesor Dimitrie Pompeiu nr. 8, Sector 2 unde se desfasoara activitatea de Productie precum si activitatea Imobiliara.

- **Hotel CENTRAL Ploiesti** situate in Municipiul Ploiesti, Bd. Republicii nr. 1 .

- **Hotelul ORIZONT Predeal** situat in Judetul Brașov, Oraș Predeal, str. Trei Brazi nr.6 .

Activitatea societatii este impartita in acest moment pe trei linii de business, Activitatea Imobiliara, Activitatea de Productie si Activitatea hoteliera si alimentatie publica.

FEPER S.A. – Bucuresti

Sediul central al societatii este in Bucuresti, Bd. Prof. Dimitrie Pompeiu, Nr. 8, sector 2. unde se desfasoara doua linii de business, respectiv Activitatea de Inchiriere si Activitatea de Productie in cele doua cladiri, denumite Hala de Productie Etajata (HPE) si Hala de Productie Parter (HPP), construite in anul 1975.

Activitatea de inchiriere exploateaza o suprafata inchiriabila de aproximativ 12.000 mp in Hala de Productie Etajata (HPE) si in Hala de Productie Parter (HPP) pentru spatii de birouri, spatii cu destinatie IT si data room precum si spatii de depozitare. Suplimentar acestor spatii gestioneaza si aproximativ 200 de locuri de parcare.

Activitatea de productie si comercializare produse marca FEPER S.A. in domeniul confectiilor metalice fine, precum si comercializarea unor marci de produse (DIRAK) in cadrul unor contracte de distributie se realizeaza pe aproximativ 3.000 mp Hala de Productie Parter. Societatea si-a dezvoltat capacitatea de productie folosind tehnologii moderne pentru realizarea cabinetelor de 19" (principala familie de produse ale FEPER S.A.), rackuri pentru industria IT si Telecomunicatii si containere pentru colectarea selectiva a deseurilor.

FEPER S.A. – Sucursala Ploiesti – Hotel Central Ploiesti

In data de 28.10.2015, a fost infiintata Sucursala Ploiesti, condusa de dl. Paul Palaş-Alexandru, in calitate de Director Sucursala Ploiesti, cu contract de mandat.

La 31.12.2024, sucursala detinea in patrimoniu activul Complex Central, situat in Municipiul Ploiesti, Bd. Republicii nr. 1. Hotelul are 166 de camera (270 locuri) si detine doua clasificari, respectiv 3 si 4 stele astfel:

- 4 stele - 111 camere (171 locuri) din care: 6 apartamente; 12 garsoniere; 42 camere duble; 51 camere single.
- 3 stele - 55 camere (99 locuri) din care: 44 camere duble; 11 camere single

Alimentatie publica: 3 saloane restaurant, o cofetarie/cafenea, un club/bar si o terasa de vara, cu urmatoarele capacitati:

- Salonul de Cristal: 180–200 locuri la mese (este dotat pentru a gazdui si conferinte/simpozioane, dar si mese festive, bufete, cocktail –uri);
- Salon Clasic: 110 locuri la mese
- Crama "Berbec": 90 locuri la mese
- Cofetarie/cafenea: 48 locuri la mese
- Club/bar: 30 locuri la mese
- Terasa-restaurant: 70 locuri la mese.

Restaurantul Berbec este clasificat la categoria 4 stele, conform Certificatului de clasificare nr. 742/1570/2022.

Sali de conferinte:

- Sala Business-Class 18 locuri
- Sala Alpha: 42 locuri
- Sala Beta: 42 locuri
- Salonul de Cristal: 180–200 locuri

Toate salile dispun de dotarea cu aparatura specifica desfasurarii activitatii de conferinte.

Centru wellness: cuprinde piscina, sauna, jacuzzi, aparate fitness, masaj si completeaza astfel gama de servicii oferite clientilor.

Alte functionalitati existente: spatii de productie si depozitare, laborator de cofetarie, spalatorie, centrala termica proprie automatizata.

FEPER S.A. – Sucursala Predeal – Complex Hotelier ORIZONT Predeal

Sucursala Predeal a fost infiintata in data de 30.10.2015.

In cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Societatii FEPER S.A din data de 30.03.2022, conform hotararii nr.1, actionarii au decis ca operarea Sucursalei Predeal - Hotel Orizont a FEPER S.A. sa fie asigurata de catre societatea The Makers S.R.L. (contract de servicii de operare incheiat intre FEPER S.A., in calitate de proprietar si The Makers S.R.L, in calitate de operator).

Incepand cu data de 01.05.2022, Sucursala Predeal a fost condusa de The MAKERS S.R.L prin persoana dlui. Ioan Bogdan SANDOR, conform contractului de mandat nr.11 din 29.04.2022 (durata mandatului este pana la data de 21.02.2025).

In cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Societatii FEPER S.A din data de 15.10.2024, conform Hotararii nr. 1, actionarii au decis valorificarea prin vanzare a Complexului Hotelier Orizont apartinand Sucursalei Predeal a societatii FEPER SA.

In urma organizarii si derularii procedurilor impuse de Politicile in vederea asigurarii unui management eficient al societatii, in data de 18.12.2024 a fost incheiat contractul privind vanzarea Complexului Hotelier Orizont catre Societatea Hotel New Montana SRL, societate afiliata adjudecatarului licitatiei publice cu strigare organizata de catre FEPER SA in data de 22.11.2024, respectiv societatea N.S. & SONS GLOBAL INVESTMENT S.A. In sensul celor de mai sus, intre societatea N.S. & SONS GLOBAL INVESTMENT S.A. si societatea Hotel New Montana SRL a fost semnat, anterior semnarii Contractului de Vanzare, un acord de cesiune prin care drepturile si obligatiile adjudecatarului N.S. & SONS GLOBAL INVESTMENT S.A. au fost preluate integral de catre societatea Hotel New Montana SRL, care a devenit cumparatorul Complexului Hotelier Orizont.

Transferul proprietatii catre cumparatorul Hotel New Montana SRL se va face dupa indeplinirea conditiilor suspensive agreate de parti prin Contractul de Vanzare si achitarea integrala a pretului la care a fost adjudecat activul, respectiv 52.258.500 lei.

La 31.12.2024, sucursala detinea in patrimoniu activul principal Complex Hotelier Orizont, situat in Judetul Braşov, Oraş Predeal, str. Trei Brazi nr. 6, care are urmatoarele caracteristici si functiuni:

- Cazare: 139 camere clasificate la 4 stele (260 locuri);
- Alimentatie publica: 2 restaurante, o crama, 2 baruri si un club biliard, cu urmatoarele capacitati:
 - Restaurant Orizont cu specific international (140 locuri) ;
 - Restaurant Miorita cu specific traditional romanesc (188 locuri) ;
 - Crama Restaurant Miorita (62 locuri) ;
 - Lobby Bar (90 locuri) ;
 - Bar denumit Sky Lounge (30 locuri) ;
 - Biliard Club.
- Centrul Wellness: SPA Orizont cuprinde piscina interioara incalzita, doua jacuzzi, sala de fitness, sauna uscata, sauna umeda, sauna cu infrarosu, masaj.
- Centru de Conferinte: Orizont Forum cu 4 sali de conferinte: Postavaru (maxim 100 locuri), Piatra Mare (maxim 30 locuri), Bucegi (maxim 30 locuri) și Panorama (maxim 150 locuri). Toate salile sunt dotate complet cu echipamente specifice si internet.

2. Conducerea, administrarea si reprezentarea societatii

In conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 republicate, cu modificarile și completările ulterioare, societatea FEPER S.A. are un sistem de conducere unitar, respectiv un Consiliu de Administratie format din 3 membri, cu delegarea atributiilor de conducere unui Director General.

In perioada Ianuarie 2024 – 02 Decembrie 2024, componenta Consiliului de Administratie al Societatii FEPER S.A. a fost urmatoarea:

- Stela CORPACIAN – Presedinte C.A.;
- Nicolae Giulian GROSAN – Vicepresedinte C.A.;
- Gheorghe CHINDRIS – Membru.

In perioada 02.12.2024 – 31.12.2024, componenta Consiliului de Administratie al Societatii FEPER S.A. a fost urmatoarea:

- Stela CORPACIAN – Presedinte C.A.;
- Nicolae Giulian GROSAN – Vicepresedinte C.A.;
- Horia Ovidiu ABRUDAN – Membru C.A.

Consiliul de Administratie s-a intrunit In sedinte potrivit prevederilor Legii 31/1990 republicata și In conformitate cu prevederile Actului Constitutiv, urmarind realizarea obiectivelor strategice aprobate de AGA privind dezvoltarea și eficientizarea activitatii. Numarul de sedinte ale Consiliului de Administratie,

care au avut loc în anul 2024, (în conformitate cu art. 141 din Legea 31/1990 și art.20 din Actul Constitutiv al Societății FEPEP SA) a fost de 33 sedințe.

Prin intermediul indicatorilor bugetari și al altor programe aprobate, Consiliul de Administrație a supravegheat performanțele operaționale și financiare ale conducerii executive asigurate de dl. Florin Danut BUZATU – Director General, cu contract de mandat pentru întreaga societate FEPEP S.A. și dl. Alexandru FRUNZA – Director General Adjunct, cu contract de muncă.

Totodată, Consiliul de Administrație a supravegheat performanțele operaționale și financiare ale conducerilor sucursalelor Ploiești și Predeal, asigurate de către:

- dl. Paul PALAȘ-ALEXANDRU, în calitate de Director Sucursala Ploiești, cu contract de mandat.

- The MAKERS S.R.L, prin persoana dlui. Ioan Bogdan SANDOR, cu contract de mandat încheiat în data de 29.04.2022, valabil până la 21.02.2025.

Consiliul de Administrație a urmărit realizarea programului de activități propus în anul 2024, executia Bugetului de Venituri și Cheltuieli lunar și trimestrial și a programului de investiții.

În conformitate cu prevederile actului constitutiv și ale legislației în vigoare, societatea are organizată activitatea de audit intern; în acest sens a fost contractată societatea MAN-CO SRL, membră a Camerei Auditorilor Financiar din România, Autorizație nr. 058/2001, reprezentată prin Auditor Financiar Ion MANOLE. Auditorul intern a efectuat controale inopinate și tematice cu privire la activitățile și compartimentele societății, stabilite de către Consiliul de Administrație, a informat administratorii despre constatările efectuate și a propus măsuri care se impun pentru eliminarea deficiențelor și pentru optimizarea activității specifice.

În cadrul societății FEPEP S.A., este implementat un sistem coerent și eficient de control intern, formalizat prin proceduri și instrucțiuni scrise cu privire la inventarierea activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, politicile și procedurile contabile aplicabile, controlul financiar preventiv, gestionarea documentelor financiar-contabile, protejarea activelor firmei. Ținând seama de o recomandare a auditorului intern, în anul 2024 a fost înființată funcția de control intern în cadrul societății.

Procedurile, instrucțiunile și politicile elaborate în cadrul societății FEPEP S.A., îndeosebi Politicile în vederea asigurării unui management eficient al societății au fost difuzate corespunzător către angajații societății; cunoașterea lor permite astfel fiecăruia să își exercite responsabilitățile, iar prin organigrama sunt definite nivelurile ierarhice de autoritate și responsabilitate.

3. Managementul Riscului

Gestionarea riscurilor reprezintă o preocupare permanentă a conducerii societății FEPEP S.A. și realizează o supraveghere permanentă a riscurilor identificabile și ia măsuri pentru gestionarea lor. În acest sens sunt monitorizate următoarele riscuri:

- Riscul valutar – apreciem ca este mediu, avand in vedere activitatea de productie indreptata preponderent catre export si platile catre anumiti furnizori externi de materii prime si materiale. In acest sens se urmareste zilnic fluctuatia cursului de schimb valutar si se efectueaza schimburi valutare doar in cazuri extreme.
- Riscul inflatiei – cresterea masei monetare din piata pentru acoperirea cererilor de cumparare neinsotita de crestere economica vor conduce la scaderea puterii de cumparare si implicit la devalorizarea monedei nationale – FEPER trebuie sa-si adapteze permanent preturile de vanzare si termenele de decontare astfel incat sa reia ciclul de productie in conditii de eficienta, in conditiile unei inflatii galopante (10%, dar nedepasind 30%).
- Riscul ratei dobanzii – se manifesta in cazul creditelor si a depozitelor bancare. Avand in vedere sumele mari constituite in depozite, dobanzile oferite de institutiile bancare au fost negociate in permanenta.
- Riscul de pret – este permanent urmarit atat prin analiza preturilor de aprovizionare si corelarea corespunzatoare a preturilor de vanzare, selectia furnizorilor in functie de calitate, pret, facilitate oferite cat si prin politica de preturi practicata de societate. Avand in vedere exportul de produse, politica manageriala in privinta preturilor este una neagresiva, ponderata, de venire in intampinarea clientilor in functie de cererea pietei.
- Riscul de lichiditate sau finantare este mic in acest moment, societatea isi acopera nevoile de finantare curente dar pentru dezvoltare poate sa apeleze la finantare externa.

Contextul economic national si global va exercita o presiune puternica asupra activitatilor firmelor romanesti si in perioada urmatoare.

In centrul atentiei ramane razboiul hibrid din Ucraina precum si criza energetica generata de acesta, cu efectele aferente. In acest context, 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 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.

Situatiile de criza afecteaza mediul de afaceri si agraveaza problemele manageriale, iar atenuarea riscurilor si valorificarea oportunitatilor devin directiile de actiune prioritare.

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. Restrictii mentinute si in anul 2024.

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

Politica si obiectivele societatii privind managementul riscului au in vedere dezvoltarea procedurilor de colectare si analiza informatiilor despre potentiale situatii de risc, amplificarea oportunitatilor si reducerea amenintarilor.

4. Situatii financiare aferente anului 2024, prezentate la nivel consolidat – FEPER S.A.

Elemente de bilant la 31.12.2024

-lei-

Element de bilant	2023	2024	variatii 2024/2023	2024- 2023
I. Active imobilizate - total	105.605.156	108.116.016	102,38%	2.510.860
II. Active circulante – total din care:	22.356.815	27.509.844	123,05%	5.153.029
• Stocuri	1.856.302	1.926.301	103,77%	69.999
• Creante	9.599.949	13.261.620	138,14%	3.661.671
• Investitii pe termen scurt	360	502.350	139541,67%	501.990
• Disponibilitati banesti	10.900.204	11.819.573	108,43%	919.369
III. Cheltuieli in avans	937.892	780.645	83,23%	-157.247
pana 1 an	659.436	669.857	101,58%	10.421
peste 1 an	278.456	110.788	39,79%	-167.668
IV. Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mica de un an	7.329.360	11.278.765	153,88%	3.949.405
V. Active circulante nete (II+sub I an III-IV-IX)	13.422.675	14.639.742	109,07%	1.217.067
VI. Total active net curent (I+V+)+ ch.avans peste 1 an	119.306.287	122.866.547	102,98%	3.560.260
VII. Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an	873.557	439.037	50,26%	-434.520
VIII. Provizioane	606.337	754.870	124,50%	148.533
IX. Venituri inregistrate in avans, subventii	2.264.216	2.261.193	99,87%	-3.023
X. Capitaluri si rezerve – total din care:	117.826.394	121.672.640	103,26%	3.846.246
• Capital social	36.378.219	36.378.219	100,00%	0
• Prime de capital	21.105.351	21.105.351	100,00%	0
• Rezerve legale	2.155.255	2.386.789	110,74%	231.534
• Rezerve din reevaluare	38.926.644	37.779.640	97,05%	-
• Rezerve (rezultat) – surplus din rezerve reevaluare	1.186.490	1.688.598	142,32%	502.108
• Alte rezerve	18.719.331	18.904.835	100,99%	185.504
• Rezultatul exercitiului	-644.896	3.846.246	696,41%	4.491.142
• Repartizarea profitului	0	417.038		417.038

Indicatori 2024 la nivel consolidat – FEPER S.A.

Indicatori	2023	2024	variatii 2024/2023
Cifra de Afaceri (CA)	63.670.813	61.832.810	97,11%
Cheltuieli totale	76.993.822	59.151.393	76,83%
Active Totale (AT)	127.961.971	135.625.860	105,99%
Capitaluri proprii	117.826.394	121.672.640	103,26%

Datorii Totale (DT)	8.202.917	11.717.802	142,85%
Total Pasiv = Total Activ	128.899.864	136.406.504	105,82%
Rata de imobilizare(AI/AT)	82,53%	79,72%	96,59%
Rata de rotatie ale activului(CA/AT)	49,76%	45,59%	91,63%
Grad de utilizare a capitalului social(CA/CS*100)	175,02%	169,97%	97,11%
Rata de rotatia activelor circulante(CA/AC)	284,79%	224,77%	78,92%
Grad de lichiditate(AC/Dts)	3,05	2,44	79,96%
Rata de indatorare = Datorii (DT) /AT	6,41%	8,64%	134,78%
Solvabilitatea patrimoniala =Capital propriu/Total pasiv	91,41%	89,20%	97,58%
Lichiditate curenta=Active curente/datorii curente	317,83%	250,83%	78,92%
Lichiditate imediata (test acid) (Active curente-stocuri/ Datorii curente)	292,50%	233,75%	79,91%
Rentabilitatea financiara = Profit net *100/ Capitaluri proprii	-0,55%	3,16%	-577,56%
Rentabilitatea generala = Profit net * 100/ Cheltuieli totale	-0,84%	6,50%	-776,32%
EBITDA = Profit net + cheltuiala cu impozitul + cheltuiala cu dobanda + amortizare	3.942.395	9.539.275	241,97%

Rata de imobilizare inregistreaza valori ridicate, raportata la total active, in ambele perioade analizate. Liniile de business desfasurate de catre FEPEP S.A. presupun un grad ridicat de imobilizare a activelor, cladirile si terenurile detinand ponderea de 90% in total active imobilizate. Valoarea activelor imobilizate este in usoara crestere la 31.12.2024, fata de 31.12.2023, crestere determinata de achizitiile de imobilizari.

Imobilizarile de natura cladirilor si constructiilor au fost reevaluate de un expert evaluator si rezultatele evaluarii au afectat patrimoniul societatii la 31/12/2021.

Rata de rotatie a activului inregistreaza o scadere de 4,17 pp la 31.12.2024, fata de perioada similara 2023, urmare a reducerii cifrei de afaceri. Un impact semnificativ in rezultatul acestui indicator o are diminuarea pretului energiei electrice, urmare a renegocierii contractului cu furnizorul de energie electrica, care a condus la venituri mai mici din refacturarea utilitatilor. Aceasta scadere a pretului utilitatilor (evident, un aspect pozitiv in ce priveste managementul costurilor) a avut insa impact negativ si in ce priveste marimea indicatorului financiar „gradul de utilizare a capitalului social”, care la 31.12.2024 este inferior celui realizat in 2023. In plus, mentionam faptul ca in cursul anului 2024 au fost achizitionate active imobiliare noi, in cadrul programului de reintregire a proprietatii din Bucuresti, conducand la o crestere a valorii activelor imobiliare detinute (numitorul fractiei ce da indicatorul respectiv).

Ca urmare a contractiei numarului de comenzi inregistrate, rata de rotatie a activelor circulante inregistreaza o scadere in anul 2024, fata perioada de referinta 2023, coroborata cu cresterea cu 23% a activelor circulante.

Datoriile totale ale societatii au crescut cu aproximativ 43% in perioada raportata, fata de 31.12.2023, ca urmare a programului de investitii aflat in desfasurare si incasarii avansului din vanzare Complex Hotelier Orizont Predeal (2,61 milioane lei).

In perioada analizata, activitatea curenta a fost finantata preponderent din capitalurile proprii. O pondere semnificativa in datoriile pe termen scurt este reprezentata de plata salariilor, a datoriilor catre bugetele centrale si a furnizorilor.

La 31.12.2024, societatea inregistreaza datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an cu cca. 50% mai scazute decat in perioada precedenta. Valoarea acestor datorii la 31.12.2024 este de 439.037 lei, reprezentata de:

- 213.246 lei, soldul de plata catre Fondul Roman pentru Eficienta Energetica, din contractul de imprumut 053/2023, pentru investitia in panourile fotovoltaice Bucuresti;
- 225.791 lei, garantiile percepute la contractele comerciale a caror valabilitate depaseste termenul de 1 an.

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. La 31.12.2024, solvabilitatea societatii, ca raport intre active totale si datorii totale, era de 89,2%, in usoara scadere fata de perioada raportata la 31.12.2023, cand inregistra 91,41%.

Lichiditatea curenta exprima posibilitatea societatii de a face fata obligatiilor imediate de plata, pe seama activelor circulante inregistrate. Situatia este favorabila daca acest indicator este supraunitar. Indicatorul lichiditatea curenta a scazut de la 3,17 la 31.12.2023, la 2,51 la 31.12.2024.

Veniturile in avans includ subventia din PNRR, respectiv valoarea eligibila nerambursabila (ajutor de stat) in suma maxima de 2.240.999,99 lei, aferenta proiectului de realizare a unei capacitati de productie a energiei electrice din surse regenerabile de energie solara, la sediul FEPER din Bucuresti. Acest proiect era in curs de realizare la 31.12.2024.

Inventarierea patrimoniului s-a desfasurat in conformitate cu prevederile Legii Contabilitatii nr. 82/1991, cu modificarile si completarile ulterioare si ale OMPF nr. 2861/2009, rezultatele inventarierii fiind reflectate in situatiile financiare ale anului 2024.

Contul de profit si pierdere la nivel consolidat – FEPER S.A.

Fata de anul 2023, cand societatea a inregistrat o pierdere, activitatea desfasurata in anul 2024 s-a incheiat cu profit brut de 4.630.682 lei, care in structura se prezinta astfel:

- Profit din exploatare 3.647.414 lei
- Profit financiar 983.268 lei

Principalii indicatori ai contului de profit si pierdere la 31.12.2024, comparativ cu perioada corespunzatoare anului 2023 se prezinta astfel:

Explicatie	2023	2024	Centre de activitate			2024/2023
			Sediul Central Bucuresti	Sucursala Predeal	Sucursala Ploiesti	
	lei		lei			%
1.Cifra de afaceri neta	63.670.813	61.832.810	30.703.351	14.556.457	16.573.002	97,11%
Productia vanduta	48.290.373	46.929.121	30.344.607	6.879.510	9.705.003	97,18%
Venituri din vanzarea marfurilor	15.380.440	14.928.754	383.809	7.676.947	6.867.999	97,06%
Reduceri comerciale acordate (709)	0	25.065	0	0	0	
Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	0	0	0	0	0	
2.Variatia stocurilor	114.237	790.899	685.619	0	105.280	692,33%
3.Productia imobilizata	0	13.442	0	0	0	
4.Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct.755)	0	0	0	0	0	
5.Venituri din subventii de exploatare	11.650.706	54.921	26.615	14.289	14.017	0,47%
6.Alte venituri din exploatare	168.444	181.003	19.374	100.968	60.660	107,46%
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	75.604.201	62.873.075	31.448.402	14.671.714	16.752.959	83,16%
7.a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	4.380.403	3.903.639	2.926.463	379.764	597.413	89,12%
Alte cheltuieli materiale	774.850	1.044.853	138.508	484.907	421.439	134,85%
b) Alte cheltuieli din afara (cu energia si apa)	30.682.210	15.743.867	13.046.224	1.653.169	1.044.473	51,31%
c) Cheltuieli privind marfurile	4.307.722	4.084.957	305.783	2.015.434	1.763.740	94,83%
Reducere comerciala primita	172.270	160.006	507	51.665	107.833	92,88%
8.Cheltuieli cu personalul	20.489.520	20.414.006	9.825.325	4.052.482	6.536.200	99,63%
a) Salarii	19.721.536	19.566.091	9.473.196	3.859.391	6.233.504	99,21%
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	767.984	847.915	352.128	193.091	302.696	110,41%
9.a) Amortizari si provizioane pentru deprecierea imobilizarilor	4.220.491	4.860.415	2.470.696	1.363.549	1.026.170	115,16%
9.b) Ajustarea valorii activelor circulante	979.856	135.977	60.520	-108.552	184.009	13,88%
10. Alte cheltuieli de exploatare	9.715.821	9.032.067	947.668	4.337.695	3.746.703	92,96%
Ajustari privind provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	69.210	148.533	26.638	-24.326	146.220	214,61%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	75.447.812	59.225.661	29.747.317	14.119.809	15.358.535	78,50%

PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE						
Profit	156.389	3.647.414	1.701.085	551.905	1.394.424	2332,27%
11.a.Venituri din dobanzi	292.714	452.390	399.801	26.018	26.571	154,55%
11.b.Alte venituri financiare	818.812	456.611	454.737	579	1.294	55,77%
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	1.111.526	909.001	854.538	26.597	27.866	81,78%
12.Ajustarea valorii imobilizarilor financiare si a investitiilor financiare	870.870	-435.441	0	0	-435.441	-50,00%
13.a.Cheltuieli privind dobanzile		50.302	4.741	45.561	0	
13.b.Alte cheltuieli financiare	675.140	310.871	264.461	38.012	8.398	46,05%
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	1.546.010	-74.268	269.201	83.573	-427.042	4,80%
PROFIT SAU PIERDERE FINANCIARA						
+Profit/-Pierdere	-434.484	983.268	585.337	-56.976	454.908	326,31%
VENITURI TOTALE	76.715.727	63.782.076	32.302.940	14.698.311	16.780.825	83,14%
CHELTUIELI TOTALE	76.993.822	59.151.393	30.016.518	14.203.382	14.931.493	76,83%
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA:						
Profit		4.630.682	2.286.422	494.929	1.849.332	1765,14%
Pierdere	278.095					
14.IMPOZITUL PE PROFIT	366.800	784.436	472.379	60.980	251.077	213,86%
15.IMPOZITUL SPECIFIC HORECA		0				
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A)						
Profit		3.846.246	1.814.043	433.949	1.598.255	696,41%
Pierdere	644.895					

Veniturile totale realizate cumulat in anul 2024, de 63.782.075 lei, reprezinta aproximativ 89% din nivelul prevazut in Bugetul de venituri si cheltuieli pentru aceasta perioada si 83% fata de realizarile anului 2023. Realizarea veniturilor a fost influentata semnificativ de costurile cu energia precum si de situatia economica generala care a diminuat substantial nivelul comenzilor inregistrate de centrul de productie. Se noteaza faptul ca veniturile din utilitati, in masura in care sunt incasate, nu influenteaza profitabilitatea societatii.

Cifra de afaceri realizata la 31.12.2024 este de 61.832.810 lei, reprezentand aproximativ 87% din prevederile bugetare si 97% din realizarile inregistrate la 31.12.2023.

Veniturile din exploatare realizate cumulat in anul 2024 au fost de 62.873.075 lei si reprezinta 87% din BVC-ul perioadei si 83% fata de realizarile din perioada similara 2023.

Veniturile financiare au fost de 909.000 lei, pe seama unei permanente urmariri a plasarii excedentelor financiare in depozite bancare si alte plasamente cu randamente crescute si sunt mai mari

cu aproximativ 608% fata de cele bugetate si reprezinta aproximativ 81% din cele inregistrate la data de 31.12.2023.

Cheltuielile totale inregistrate in anul 2024 au fost de 59.151.393 lei, reprezinta 88% din BVC pentru aceasta perioada si 85% fata de realizarile anului 2023.

Cheltuielile din exploatare au inregistrat valoarea de 43.195.230 lei si reprezinta 88% din bugetul de venituri si cheltuieli aprobat, iar fata de realizarile anului 2023 procentul este de 77%.

Cheltuielile financiare in valoare de -74.268 lei sunt influentate de aprecierea participatiei detinute de FEPER S.A., la Societatea Tusnad SA, efectul acestei aprecieri fiind pozitiv in contul de profit si pierdere, in sensul cresterii rezultatului financiar.

Analizand cheltuielile de exploatare in structura, se pot face urmatoarele observatii:

- cheltuielile cu materiile prime si materialele sunt realizate in proportie de 90% din nivelul bugetat, in conditiile in care veniturile din exploatare sunt realizate in procent de aproximativ 91% fata de buget.
- In structura cheltuielilor cu utilitatile de 15.743.867 lei, 82% (12.917.217 lei) reprezinta consumul refacturat catre chiriasi si coproprietari in cadrul Activitatii Imobiliare Bucuresti.
- cheltuielile cu personalul sunt realizate in procent de 91% fata de anvelopa salariala aprobata prin bugetul de venituri si cheltuieli.
- alte cheltuieli de exploatare cum ar fi spre exemplu cheltuieli cu intretinerea si reparatiile, cheltuieli cu primele de asigurare sau alte cheltuieli cu serviciile executate de terti, au fost influentate semnificativ de mediul economic inflationist din Romania astfel inregistrand o crestere de aproximativ 7% fata de BVC aprobat. Fata de anul 2023, sunt cu aproximativ 683.000 lei mai mici.
- cheltuiala cu amortizarile in valoare de 4.860.415 lei. Analitic cheltuiala cu amortizarea se prezinta astfel: Sediul Central din Bucuresti a realizat cheltuiala cu amortizarea de 2.470.696 lei, FEPER Sucursala Ploiesti a realizat amortizari de 1.026.170 lei respectiv Feper Sucursala Predeal a realizat amortizari de 1.363.549 lei.

Modificarile intervenite in ajustarile de valoare si provizioane in anul 2024 sunt:

- Venituri din ajustari de provizioane, din anulara provizionului pentru concedii de odihna din anii precedenti in total de 490.394 lei,
- Venituri din ajustari pentru deprecierea activelor circulante in valoare de 201.936 lei.
- Venituri din ajustari pentru deprecierea imobilizarilor financiare in valoare de 435.441 lei

Structura cifrei de afaceri si a cheltuielilor in anul 2024 la nivel consolidat – FEPER S.A.

Structura veniturilor in cifra de afaceri in 2024, comparativ cu 2023 se prezinta astfel:

Venituri	2024	procent structura 2024	2023	procent structura 2023	variatie 2024- 2023
Vanzare produse finite	9.809.517	15,86%	10.195.078	16,01%	-385.561
Venituri cazare Hoteluri	16.020.399	25,91%	15.053.943	23,64%	966.456
Venituri din alimentatie publica	14.544.946	23,52%	14.932.538	23,45%	-387.592
Vanzare produse reziduale	30.261	0,05%	53.279	0,08%	-23.018
Exploatarea spatiilor	6.149.204	9,94%	5.804.648	9,12%	344.556
Alte activitati HORECA	564.114	0,91%	542.213	0,85%	21.901
Prestari de servicii	14.209.032	22,98%	16.577.490	26,04%	2.368.458
Vanzare de marfuri	383.809	0,62%	447.902	0,70%	-64.093
Lucrari si servicii	121.528	0,20%	63.722	0,10%	57.806
Total	61.832.810	100,00%	63.670.813	100,00%	1.838.003

La nivel consolidat, procentul de realizare a cifrei de afaceri este de aproximativ 86% fata de bugetul de venituri si cheltuieli aprobat, astfel:

- Activitatea Imobiliara si Centrul de Productie din Bucuresti au realizat 83% din buget
- Sucursala Ploiesti – Hotel Central a realizat 91% din buget
- Sucursala Predeal –Hotel Orizont a realizat 90% din buget

In anul 2024, Activitatea Imobiliara a inregistrat venituri din refacturare utilitati (consum energie electrica, gaz si apa) de 12.917.217 lei.

Alte venituri din exploatare inregistrate in perioada sunt:

- Venituri din provizioane 490.394 lei si ajustari de valoare 201.936 lei
- Alte venituri din exploatare 181.003 lei
- Productia stocata 790.899 lei si productie de imobilizari 13.442 lei.

Structura cheltuielilor in 2024, comparativ cu 2023 se prezinta astfel:

Cheltuielile totale ale perioadei au fost in valoare de 59.151.393 lei, din care cheltuieli de exploatare 59.225.661 lei si cheltuieli financiare -74.268 lei.

Indicator	Sume cumulate		Realiz/ previz. (%)	Realiz.-Previz.
	Realizat	Previzionat		
Cheltuieli totale	59.151.393	67.240.184	87,97%	-8.088.791
Cheltuieli pentru exploatare	59.225.661	66.985.493	88,42%	-7.759.832
a) Cheltuieli materiale totale	31.057.508	36.809.642	84,37%	-5.752.134
Cheltuieli cu materialele	4.948.492	5.512.900	89,76%	-564.408
Cheltuieli cu energia electrica, apa, gazele	15.743.867	20.612.760	76,38%	-4.868.893
Cheltuieli cu marfurile	3.924.952	4.694.067	83,62%	-769.115
Cheltuieli cu servicii executate de terti	6.440.197	5.989.915	107,52%	450.281
b) Cheltuieli cu personalul	20.414.006	22.377.421	91,23%	-1.963.415
salarii brute si asimilate	17.967.955	19.263.284	93,28%	-1.295.329
cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	693.006	909.515	76,20%	-216.509
tichete de masa	1.598.136	2.120.846	75,35%	-522.710
alte cheltuieli cu personalul	154.909	83.776	184,91%	71.133
e) cheltuieli de reclama publicitate	160.609	157.000	102,30%	3.609
f) cheltuieli de protocol	14.674	88.463	16,59%	-73.789
g) cheltuieli de sponsorizare	0	0		0
h) alte cheltuieli	2.129.282	2.459.910	86,56%	-330.628
taxe si impozite	1.215.065	1.160.130	104,74%	54.935
reparatii capitale	1.132.362	1.150.000	98,47%	-17.638
cheltuieli active cedate, operatii de capital	1.183	0		1.183
alte cheltuieli	58.933	149.780	39,35%	-90.847
ajustari privind deprecierea activelor circulante	-278.261	0		-278.261
c) cheltuieli cu amortizarile si provizioanele	5.005.097	5.084.410	98,44%	-79.313
d) cheltuieli cu deplasari	9.044	8.648	104,58%	396
Cheltuieli financiare	-74.268	254.691	-29,20%	-328.959

Situatia imobilizarilor financiare la nivel consolidat FEPER S.A.

nr.crt	Denumire	valoare ramasa dupa ajustare	nr titluri detinute	alte informatii
1	Actiuni Tusnad SA, TSND	2.092.941	28.093.228	CUI: 4241753 9,31% din capitalul social, evaluate la 31/12/2023, la 0,059 lei/actiune
2	Actiuni TRANSILVANIA HOTELS & TRAVEL S.A.	0	71.405	CUI: 15688146 2,35% din capitalul social
	Total titluri imobilizate	2.092.941		
	Creante imobilizate	3.431		
	Total	2.096.372		

Situatia stocurilor la nivel consolidat FEPER S.A.

FEPER S.A. a efectuat inventarierea anuala pe 2024 in perioada decembrie 2024-ianuarie 2025. Stocurile cu miscare lenta sunt stabilite si ajustate ca valoare la data inventarului anual, valoarea ajustarii stocurilor de 179.472 lei este cea de la inchiderea exercitiului financiar 2024.

Situatia creantelor la nivel consolidat FEPER S.A.

nr. crt.	Creante incerte la 31/12/2024	valoare creanta (lei)
1	Total FEPER Bucuresti	1.056.966
2	Total sucursala Ploiesti	256.911
3	Total sucursala Predeal	131.653
	Total creante incerte	1.445.530

Tip creanta	valoare	curente	Pana la 3 luni	intre 3-12 luni	peste 12 luni
Cienti	4.498.455	3.651.726	782.294	64.435	0
Cienti facturi de intocmit	1.286.546	1.286.546			
Cienti incerti sau in litigiu	1.445.530			231.367	1.214.163
Ajustari pentru deprecierea creantelor - clienti	-1.445.532			-231.369	-1.214.163
Furnizori debitori	4.501	4.501			
Sume entitati afiliate	4.641.453	4.641.453			
Alte datorii si creante sociale	2.830.667	2.830.667			
total creante	13.261.620	12.414.893	782.294	64.433	0

Situatia datoriilor la nivel consolidat FEPER S.A.

nr. crt.	Datorii la 31/12/2024	valoare	curente	pana 3 luni	intre 3-12 luni	peste 12 luni
1	Furnizori si asimilate	5.669.807	5.669.807			
2	Cienti - creditorii	445.865	445.865			
3	Personal datorii	864.658	864.508			
4	Asigurari sociale	682.329	682.329			
5	Impozite si taxe	442.318	442.318			
6	Dividende de plata	43.597	43.597			
7	Alte datorii	3.569.228	3.057.108	18.654	54.429	439.037
	Total	11.717.802	11.205.682	18.654	54.429	439.037

La data de 31.12.2024, societatea nu are credite bancare. Imprumutul de la societatea de tip IFN, FREE Bucuresti de 56.547 usd si dobanda la acest imprumut au afectat datoriile, trimestrial se plateste un principal de 2.976 usd cu dobanda 6,5% pana in trimestrul 3 2029.

In trimestrul 2 din 2025 activitatea Complexului Hotelier Orizont Predeal desfasurata in cadrul FEPER Sucursala Predeal urmeaza sa fie transferata catre cumparatorul Hotel New Montana SRL in baza contractului de vanzare incheiat in 18/12/2024 pentru care s-a incasat avans 2.612.925 lei din total pretului de 52.258.500 lei . Avansul incasat a afectat datoriile pe termen scurt la 31/12/2024.

Situatia litigiilor la nivel consolidat FEPER S.A.

Societatea a fost parte intr-o serie de litigii cu clienti intrati intre timp in faliment; sumele din creante clienti totale de 1.445.530 lei au fost ajustate integral. FEPER a constituit in 2024 provizion pentru litigii de 118.395 lei pentru servicii neefectuate de un furnizor al Sucursalei Ploiesti.

Situatie Cash flow la nivel consolidat FEPER S.A.

	2023	2024
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	5.651.708	8.090.827
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII	-533.825	-1.939.380
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE	-4.232.904	-5.232.078
NUMERAR LA INCEPUTUL PERIOADEI	10.015.225	10.900.204
NUMERAR LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	10.900.204	11.819.573

Disponibilitatile banesti la data de 31.12.2024 sunt in valoare de 11.819.573 lei si au crescut cu aproximativ 8% fata de 31.12.2023, in conditiile achitarii datoriilor curente la scadenta, a realizarii planului de investitii si a acordari de imprumuturi unei societati afiliate investitorului majoritar, in conditii de dobanda superioare dobanzilor oferite de plasarea sumelor respective in depozite bancare.

In anul 2024 fluxul de numerar se prezinta astfel:

- activitatea de exploatare a generat un flux de numerar pozitiv in valoare de 8.090.827 lei, prin incasarea creantelor comerciale la termen, in conditiile platii la scadenta a datoriilor curente catre salariati, bugetele centrale si locale si furnizori. Acest indicator este cu aproximativ 43% mai mare fata de perioada precedenta.
- activitatea de investitii a fost realizata partial si a generat o cheltuiala de numerar in valoare 1.939.380 lei, compusa din plata achizitiilor de imobilizari, conform program de investitii aprobat, si incasarea avansului din contractul de vanzare cumparare Complex Hotel Orizont;
- activitatea de finantare a generat o cheltuiala de numerar in valoare de 5.323.078 lei. Acesta valoare cuprinde restituiria imprumutului contractat de Sucursala Predeal precum si creanta inregistrata de imprumutul acordat catre Transilvania Leasing si Credit IFN.

Situatia trezoreriei societatii la nivel consolidat FEPER S.A.

- lei -

Indicatori	2023	2024	variatii 2024/2023
1. Fond de rulment (Capital permanent – Active imobilizate-Ven.avans)	15.965.348	19.618.978	122,88%
2. Grad de acoperire a activelor circulante din Fond de rulment (Active circulante/fondul de rulment *100)	140,03%	140,19%	100,11%
3. Necesarul de fond de rulment (Stocuri + Creante + Ch.in avans - Datorii)	5.065.143	7.799.405	153,98%
4. Trezoreria neta (Fond de rulment – Necesari fond de rulment)	10.900.205	11.819.573	108,43%

Trezoreria neta pozitiva exprima surplusul banesc, datorat faptului ca fondul de rulment este supraunitar raportat la nevoia de fond de rulment. Finantarea activitatii operationale fiind realizata din surse proprii, fara a apela la credite bancare sau alte surse imprumutate.

Programul de investitii realizat la nivel consolidat FEPER S.A.

categoria de imobilizare	Valoare (LEI)	durata	Surse de finantare
Active necorporale – licente calculator	41.500	3 ani	proprii
Echipamente tehnologice (masini, utilaje si instalatii de lucru)	218.652	10 ani	proprii
Aparate si instalatii de masurare, control si reglare	26.683	3 ani	proprii
Mijloace de transport (auto si lift)	386.037	5 ani	proprii
Mobilier si alte active	1.138.680	8 ani	proprii
Modernizare cladire Hotel	239.424		proprii
Investitii imobiliare(spatiu cladire)	2.417.207	6 ani	proprii
Teren construit - cota parte aferent spatiilor din cladire achizitionate	144.599		proprii
Total 2024	4.612.782		

Dividende la nivel consolidat FEPER S.A.

La 31.12.2024, FEPER S.A. inregistreaza dividende convenite actionarilor in suma de 43.597 lei, ramase de plata dupa repartizarea dividendelor exercitiului financiar 2022 distribuite in anul 2023.

5. Analiza economico – financiara in anul 2024 prezentata pe Centre de business

In anul 2024, activitatea de exploatare a FEPER SA a generat un EBIT de 3.935.977 lei, cu 3.439.000 lei mai mult fata de perioada precedenta. Activitatea financiara a generat profit financiar de 983.268 lei, superior prevederilor bugetare. La 31.12.2024, societatea a calculat impozit pe profit de 784.436 lei, astfel perioada se inchide cu un profit net in valoare de 3.846246 lei.

Analitic, pe centre de business, situatia se prezinta astfel:

5.1. FEPER Bucuresti

FEPER Bucuresti	Sume cumulate		Realiz/ previz.	Realiz.- Previz.
	Realizat	Previzionat		
Venituri totale	32.302.940	37.317.726	86,56%	-5.014.787
Venituri din exploatare	31.448.402	37.227.726	84,48%	-5.779.325
a) Venituri din activitatea de baza	16.674.601	18.422.200	90,51%	-1.747.599
Vanzare produse finite	9.809.517	12.700.000	77,24%	-2.890.483
Vanzare produse reziduale	30.261	54.000		-23.738
Exploatarea spatiilor	6.149.204	5.643.200	108,97%	506.004
Productie stocata	685.619	25.000	2742,47%	660.619
b) Venituri din alte activitati	14.714.369	18.805.526	78,24%	-4.091.157
Prestari de servicii	14.209.032	18.314.924	77,58%	-4.105.892
Vanzare de marfuri	383.809	447.902	85,69%	-64.093
Lucrari si servicii	121.528	42.700	284,61%	78.828
c) Venituri din productia de imobilizari	13.442	0		13.442
d) Venituri din subventii de exploatare	29.500	0		29.500
e) Alte venituri din exploatare	16.490	0		16.490
din vanzarea imobilizarilor si din alte operatii de capital	14.432	0		14.432
alte venituri din exploatare si provizioane	2.057	0		2.057
Venituri financiare	854.538	90.000	949,49%	764.538
Venituri extraordinare	0	0		0
Cheltuieli totale	30.016.518	35.046.184	85,65%	-5.029.666
Cheltuieli pentru exploatare	29.747.317	34.879.884	85,29%	-5.132.567
a) Cheltuieli materiale totale	18.074.605	22.764.566	79,40%	-4.689.961
Cheltuieli cu materialele	3.064.970	3.537.900	86,63%	-472.930
Cheltuieli cu energia electrica, apa, gazele	13.046.224	17.705.230	73,69%	-4.659.006
Cheltuieli cu marfurile	305.276	358.067	85,26%	-52.791
Cheltuieli cu servicii executate de terti	1.658.135	1.163.369	142,53%	494.766
b) Cheltuieli cu personalul	9.825.325	10,431,679	94,19%	-606.354
salarii brute si asimilate	8.779.152	9,191,328	95,52%	-412.176
cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	197.219	276,409	71,35%	-79.190
tichete de masa	694.044	880,166	78,85%	-186.122
alte cheltuieli cu personalul	154.909	83,776	184,91%	71.133
e) cheltuieli de reclama publicitate	24.850	7,000	355,00%	17.850
f) cheltuieli de protocol	10.299	78,000	13,20%	-67.701
g) cheltuieli de sponsorizare	0	0		0
h) alte cheltuieli	307.446	560,230	54,88%	-252.784
taxe si impozite	408.527	354,430	115,26%	54.097
reparatii capitale	135.488	200,000	67,74%	-64.512
cheltuieli active cedate, operatii de capital	1.183	0		1.183

alte cheltuieli	57.860	5,800	997,59%	52.060
ajustari privind deprecierea activelor circulante	-295.612	0		-295.612
c) cheltuieli cu amortizarile si provizioanele	2.853.466	2,454,410	116,26%	399.055
d) cheltuieli cu deplasari	8.541	0		8.541
i) Cheltuieli DAG repartizate sucursale	-1.357.214	-1,416,001		58.787
Cheltuieli financiare	269.201	166,300	161,88%	102.901
Rezultat brut	2.286.422	2,271,542	100,66%	14.879
Cifra de afaceri neta	30.703.351	37,202,726	82,53%	-6.499.375
Rezultat exploatare CAPAC	1.701.085	2,347,842	72,45%	-646.757
Rezultat financiar	585.337	-76,300	-767,15%	661.637
Impozit pe profit	472.379	490,042	96,40%	-17.663
Rezultat net	1.814.043	1,781,500	101,83%	32.542

5.1.1. Feper Bucuresti - Activitatea de productie

Activitatea de productie a FEPER SA in anul 2024 s-a desfasurat in contextul crizei economico-financiare globale, preconizandu-se ca efectele vor conduce la o contractie severa a economiei pe termen lung.

Situatia economica globala a avut un impact negativ in activitatea curenta prin reducerea drastica a volumului comenzilor pentru livrarile la export / intracomunitare, cat si a comenzilor interne.

Pe piata din Romania, numeroase licitatii care inglobau produse FEPER au fost anulate sau amanate din lipsa finantarii. In prezent activitatea este supusa unui amplu proces de diminuare a costurilor directe si indirecte dar si de punere in fabricatie de noi produse. In trimestrul 4 2024 situatia s-a ameliorat si continua un trend ascendent pentru inceputul 2025.

In anul 2024 activitatea de productie a generat un profit operational in valoare de 37.589 lei. Acest indicator este superior celui inregistrat in anul 2023 cand avea valoare de -1.506.000 lei si inferior fata de profitul inregistrat in 2022 de 826.000 lei.

indicator	2023	2024	Variatie 2024/2023
Timpul mediu de productie/ comanda (ore)	39,80	41,39	103,99%
Randamentul productivitatii muncii	1,61	1,71	106,02%
Gradul de utilizare a capacitatii de productie	37,00%	37,56%	101,51%

5.1.2. Feper Bucuresti - Activitatea imobiliara

Ca urmare a unor achizitii de noi spatii (insumand 328 mp), a reducerii suprafetei dedicate activitatii de productie (eliberand astfel in scop imobiliar o suprafata de 243 mp) si a identificarii inca unui spatiu nou (de cca 40 mp) cu potential de inchiriere, in anul 2024 suprafata inchiriabila a crescut de la 11.385 mp la 11.996 mp. Pe seama fluctuatiei chiriilor, la data de 31.12.2024 suprafata libera inchiriabila era de aproximativ 1.300 mp. In anul 2024, numarul contractelor de inchiriere active, in medie, a fost de 47, rezilierile de contracte fiind ulterior acoperite de incheierea de contracte noi.

indicator	2023	2024	Variatie 2024/2023
suprafata inchiriabila (mp)	11.385	11.996	105,37%
suprafata inchiriata (mp)	11.385	10.700	93,98%
suprafata libera (de inchiriat, mp)	0	1.296	-
nr. contracte in derulare	47	47	100,00%
nr. contracte reziliate	0	3	-

5.2. FEPER Ploiesti

FEPER Sucursala Ploiesti	Sume cumulate		Realiz/ previz.	Realiz.- Previz.
	Realizat	Previzionat		
Venituri totale	16.780.824	18.617.000	90%	-1.836.176
Venituri din exploatare	16.752.959	18.582.000	90%	-1.829.041
a) cazare	9.221.089	9.700.000	95%	-478.911
b) alimentatie publica	6.867.999	8.150.000	84%	-1.282.001
c) chirii + alte v.+subv af.cifrei de afaceri	483.914	424.000	114%	59.914
d) alte venituri din exploatare	179.957	308.000		-128.043
Venituri financiare	27.866	35.000	80%	-7.134
Cheltuieli totale	14.931.493	16.691.000	89%	-1.759.507
Cheltuieli de exploatare	15.358.535	16.641.000	92%	-1.282.465
cheltuieli cu materiile prime	105.831	125.000	85%	-19.169
cheltuieli materiale	517.037	560.000	92%	-42.963
cheltuieli cu utilitatile	1.044.473	1.265.000	83%	-220.527
costul marfurilor	1.655.906	2.236.000	74%	-580.094
cheltuieli cu personalul	6.511.201	7.391.000	88%	-879.799
salarii	5.650.352	6.146.000	92%	-495.648
cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	558.153	845.000		-286.847
tichete de masa	302.696	400.000	76%	-97.304
colaboratori	24.999	0	#DIV/0!	24.999
amortizari	1.026.170	1.030.000	100%	-3.830
uzura obiectelor de inventar	395.985	360.000	110%	35.985
impozite si taxe	403.393	330.000	122%	73.393
cheltuieli cu reparatii	760.695	800.000	95%	-39.305
asigurari	28.911	24.000	120%	4.911
deplasari	330	3.000		-2.670
posta telefon	26.928	32.000	84%	-5.072
cheltuieli comisioane si onorarii	800.972	722.000		78.972
comisioane bancare	95.600	70.000	137%	25.600
servicii terti	986.882	927.000	106%	59.882
reclama publicitate	29.962	50.000	60%	-20.038

protocol	2.586	3.000		-414
alte cheltuieli de exploatare	-68.163	5.000		-73.163
depreciere creante	0	0		0
provizioane	-105.211	0		-105.211
Cheltuieli Departament Administrativ General	678.607	708.000	96%	-29.393
Cheltuieli financiare	-427.042	50.000	-9%	-477.042
Rezultat din exploatare	1.394.424	1.941.000	72%	-616.576
Rezultat financiar	454.908	-15.000	3.132%	439.908
Rezultat brut	1.849.332	1.926.000	96%	-76.668
Impozit profit	251.077	328.000	77%	-76.923
Rezultat net	1.598.255	1.598.000	100%	255

Circulatia turistica a crescut in 2024, fata de 2023 cu 5,35% ca numar de turisti sositi si cu 1,55% ca numar de innoptari. Cresterea s-a inregistrat pe segmentul turistilor straini (+18,93% ca numar de turisti sositi si +5,46% ca numar de innoptari), in timp ce pe segmentul turistilor romani circulatia turistica a scazut cu 2,68% ca numar de turisti sositi si cu 4,18% ca numar de innoptari.

In anul 2024, sejurul mediu a scazut la 2,9 zile, fata de 3 zile in perioada similara a anului 2023. Gradul de ocupare a crescut cu 1,8 puncte procentuale in perioada analizata.

Specificatie activitate	2023	2024	Variatie 2024/2023
Turisti sositi	11.502	12.117	105,35%
Total innoptari	34.543	35.077	101,55%
Sejur mediu	3,00 zile	2,9 zile	96,67%
Grad de ocupare (calculat la camere ocupate)	50,40%	52,20%	103,57%

5.3. FEPER Predeal

FEPER Sucursala Predeal	Sume cumulate		Realiz/ previz.	Realiz.- Previz.
	Realizat	Previzionat		
Venituri totale	14.698.311	16.104.425	91%	-1.406.114
Venituri din exploatare	14.671.714	16.102.024	91%	-1.430.310
a) cazare	6.799.310	7.444.242	91%	-644.932
b) alimentatie publica	7.676.947	8.384.419	92%	-707.472
c) chirii + alte v.+subv af.cifrei de afaceri	80.200	273.363	29%	-193.163
d) alte venituri din exploatare	115.257	0		115.257
Venituri financiare	26.597	2.401		24.196
Cheltuieli totale	14.203.382	15.503.000	92%	-1.299.618
Cheltuieli de exploatare	14.119.809	15.464.609	91%	-1.344.800

cheltuieli cu materiile prime	0	0		0
cheltuieli materiale	379.766	533.000	71%	-153.234
cheltuieli cu utilitatile	1.653.169	1.642.530	101%	10.639
costul marfurilor	1.963.769	2.100.000	94%	-136.231
cheltuieli cu personalul	4.052.482	4.554.742	89%	-502.260
salarii	3.513.452	3.925.956	89%	-412.504
cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	193.091	233.106	83%	-40.015
tichete de masa	345.939	395.680	87%	-49.741
colaboratori	0	0		0
amortizari	1.363.549	1.600.000	85%	-236.451
uzura obiectelor de inventar	484.904	397.000	122%	87.904
impozite si taxe	403.145	475.700	85%	-72.555
cheltuieli cu reparatii	236.179	150.000	157%	86.179
asigurari	19.447	23.480	83%	-4.033
deplasari	173	5.648	3%	-5.475
posta telefon	64.644	47.464	136%	17.180
cheltuieli comisioane si onorarii	895.534	1.021.353	88%	-125.819
comisioane bancare	30.214	37.280	81%	-7.066
servicii terti	1.881.288	1.969.449	96%	-88.161
reclama publicitate	105.797	100.000	106%	5.797
protocol	1.790	7.463	24%	-5.673
alte cheltuieli de exploatare	20.877	91.500	23%	-70.623
depreciere creante	17.352	0		17.352
provizioane	-132.878	0		-132.878
Cheltuieli Departament Administrativ General	678.607	708.000	96%	-29.393
Cheltuieli financiare	83.573	38.391	218%	45.182
Rezultat din exploatare	551.905	637.415	87%	-85.510
Rezultat financiar	-56.976	-35.990	158%	-20.986
Rezultat brut	494.929	601.425	82%	-106.496
Impozit profit	60.980	93.900	65%	-32.920
Rezultat net	433.949	507.525	86%	-73.576

Circulatia turistica a crescut in 2024, fata de 2023 cu 10,83% ca numar de turisti sositi si cu 11,45% ca numar de innoptari. Turistii cazati in hotel in 2024 au fost 22.273 persoane cu 2.176 persoane mai multi decat in 2023. Gradul de ocupare a crescut in 2024 cu 0,09 puncte procentuale.

Specificatie activitate	2023	2024	Variatie 2024/2023
Turisti sositi	20.097	22.273	110,83%
Total innoptari	42.768	47.665	111,45%
Sejur mediu	2,13 zile	2,14 zile	100,47%
Grad de ocupare	45,28%	45,37%	100,20%

La 31.12.2024, FEPE SA are in curs de transfer activitatea Complexului Hotelier Orizont Predeal desfasurata de FEPE Sucursala Predeal catre Hotel New Montana SRL, castigator al licitatiei organizate in 2024. In urma semnarii Contractului de vanzare, a fost incasata cu titlu de avans suma de 2.612.925 lei reprezentand 5% din valoarea contractului in derulare de 52.258.500 lei. Transferul este estimat a se face la sfarsitul primului trimestru 2025, in functie de gradul de indeplinirea a prevederilor suspensive.

In sinteza, centrele de business din cadrul societatii au contribuit la obtinerea rezultatelor din anul 2024, la nivel consolidat, astfel:

Centru de profit/ activitate	Realizat 2024			Buzet 2024			diferenta
	venituri	cheltuieli	rezultat	venituri	cheltuieli	rezultat	rezultat
A	1	2	3	4	5	6	7
Rezultat din exploatare Activitatea Imobiliara si Productie Bucuresti			1.701.085			2.347.837	-646.752
Activitatea Imobiliara	20.371.678	18.708.182	1.663.496	23.958.123	22.620.024	1.338.099	325.397
Centru de Productie	11.076.723	11.039.135	37.589	13.269.601	12.259.863	1.009.738	-972.150
Total venituri din e`xploatare activitate Imobiliara si activitate de Productie	31.448.402	29.747.317	1.701.085	37.227.724	34.879.887	2.347.837	-646.752
Rezultat din exploatare HORECA			1.946.329			2.578.415	-632.086
Sucursala Ploiesti Hotel Central	16.752.959	15.358.535	1.394.424	18.582.000	16.641.000	1.941.000	-546.576
Sucursala Predeal Hotel Orizont	14.671.714	14.119.809	551.905	16.102.024	15.464.609	637.415	-85.510
Activitate exploatare HORECA	31.424.673	29.478.344	1.946.329	34.684.024	32.105.609	2.578.415	-632.086
Rezultat din exploatare			3.647.414			4.926.252	1.278.838
Total activitate de exploatare	62.873.075	59.225.661	3.647.414	71.911.748	66.985.496	4.926.252	1.278.838
Rezultat financiar			983.269			-127.290	1.110.559
Activitate Imobiliara si Productie	854.538	269.201	585.337	90.000	166.300	-76.300	661.637
Sucursala Ploiesti Hotel Central	27.866	-427.043	454.908	35.000	50.000	-15.000	469.908
Sucursala Predeal Hotel Orizont	26.597	83.573	-56.976	2.401	38.391	-35.990	-20.986
Total activitate financiara	909.001	-74.268	983.269	127.401	254.691	-127.290	1.110.559
Rezultat brut			4.630.683			4.798.962	-168.280

Activitate Imobiliara si Productie	32.302.940	30.016.518	2.286.421	37.317.724	35.046.187	2.271.537	14.884
Sucursala Ploiesti Hotel Central	16.780.824	14.931.492	1.849.332	18.617.000	16.691.000	1.926.000	-76.668
Sucursala Predeal Hotel Orizont	14.698.311	14.203.382	494.929	16.104.425	15.503.000	601.425	-106.497
Total activitati FEPER S.A.	63.782.075	59.151.393	4.630.683	72.039.149	67.240.187	4.798.962	-168.280
Impozit pe profit		784.436			911.942		-127.506
Activitate Imobiliara si Productie		472.379			490.042		-17.663
Sucursala Ploiesti Hotel Central		251.077			328.000		-76.923
Sucursala Predeal Hotel Orizont		60.980			93.900		-32.920
Impozit pe profit		784.436			911.942		-127.506
Rezultat net			3.846.246			3.887.020	-40.773
Activitate Imobiliara si Productie	32.302.940	30.488.897	1.814.042	37.317.724	35.536.229	1.781.495	32.547
Sucursala Ploiesti Hotel Central	16.780.824	15.182.569	1.598.255	18.617.000	17.019.000	1.598.000	255
Sucursala Predeal Hotel Orizont	14.698.311	14.264.362	433.949	16.104.425	15.596.900	507.525	-73.576
Total activitati inclusiv cheltuielile cu impozitul pe profit	63.782.075	59.935.829	3.846.247	72.039.149	68.152.129	3.887.020	-40.773

6. Elemente ale activitatii administrative si manageriale, operationale si functionale de interes general

In paradigma economica nationala si globala actuala, care a exercitat o presiune puternica asupra activitatilor firmelor romanesti si nu numai, rezultatele pozitive inregistrate de societate in anului 2024 sunt superioare in ceea ce priveste eficienta activitatii fata de cele inregistrate in anul anterior.

Dintre activitatile si masurile respective de ordin administrativ si managerial, putem enumera:

- Mentinerea in control a cheltuielilor salariale, prin acordarea de mariri de salarii doar punctual salariatilor care au primit atributii suplimentare/cumul de functii. Astfel, asa cum am aratat mai sus, am reusit sa ne incadram in anvelopa salariala bugetata.
- Redimensionarea unor alte categorii de cheltuieli, precum si a unor obiective investitionale pe care Sucursalele FEPER le bugetasera pe seama apelarii la credite bancare, care ar fi condus la costuri financiare si reducerea capacitatii de cazare a celor doua hoteluri, pentru anumite intervale de timp;
- Implementarea unui sistem mai strict de urmarire a costurilor, veniturilor si rezultatelor Sucursalelor FEPER S.A;
- Cresterea portofoliului de comenzi si contracte – productie in a doua parte a anului 2024, prin manifestarea unei mai mari preocupari in acest sens.
- Derularea proiectului PNRR. Desi initiat ca proiect anterior, intregul proiect s-a derulat in cursul anului 2024, reusindu-se ca inainte de 31.12.2024 sa se finalizeze montarea celor sapte

invertoare si a celor peste 1.200 panouri fotovoltaice aferente, receptionarea investitiei avand loc in ianuarie 2025. Ulterior incheierii exercitiului financiar 2024, in primul trimestru al anului 2025, s-au obtinut toate autorizatiile si certificarile necesare functionarii in legalitate a acestei noi surse de energie a FEPER S.A., in prezent instalatia producand si furnizand energie electrica. De asemenea, a fost transmisa intreaga documentatie catre Ministerul Energiei, in vederea decontarii finantarii aferente Proiectului PNRR care a stat la baza acestei investitii.

- Reducerea costurilor cu paza umana la FEPER Bucuresti, incepand cu luna aprilie 2024, prin desfiintarea unor posturi pe care le-am apreciat ca ineficiente si chiar inutile.
- Reducerea costurilor cu energia electrica de la 679 lei/MWh, la 500 lei/Mwh, incepand cu luna aprilie 2024, atat pt Bucuresti, cat si pt sucursale. Pe seama scaderii costurilor cu energia electrica de catre chiriasi, ulterior s-au incheiat acte aditionale de majorare chirie, iar cu cel mai mare chirias al FEPER Bucuresti s-a reusit incheierea unui act aditional la contractul de distributie energie electrica, prin intermediul caruia s-a statuat facturarea tarifului de distributie de 34 lei/MWh pentru intreaga cantitate de energie consumata de catre acesta, fata de un consum de 700 MWh/luna, la care se stabilise anterior o anumita plafonare.
- Transmiterea de acte aditionale chiriasilor FEPER Bucuresti privind, pe langa majorari ale chiriei si o repartizare mai mare a anumitor cheltuieli efectuate de FEPER sau chiar repartizarea unor cheltuieli in premiera, inclusiv catre unii proprietari.
- Reluarea procedurii de autorizare ISU la FEPER Bucuresti, prin obtinerea unui document de la firma vecina Conect, pe seama caruia s-a redepus documentatia catre ISU, precum si la cele doua Sucursale ale FEPER, unde s-au incheiat contracte in vederea intocmirii documentatiei spre neschimbare, obligatorii in vederea obtinerii avizelor si autorizatiilor ISU;
- Refacerea hidroizolatiei pe aproape intreaga suprafata a Halei parter a FEPER Bucuresti, operatiune amanata de foarte multi ani si necesara inainte de montarea panourilor solare aferente investitiei PNRR.
- Efectuarea de investitii (lampi led, senzori), precum si utilizarea mai judicioasa a lampilor led deja existente, care sa conduca la scaderea costurilor cu energia electrica.
- Proiectarea unui portofoliu de produse proprii si initiere demersuri privind cresterea fortei de vanzari in ce priveste activitatea de productie.
- Urmarirea stricta a disponibilitatilor banesti ale societatii si plasarea lor in depozite bancare sau alte plasamente, inclusiv imprumuturi acordate, care au remunerat superior fata de anii anteriori.
- Anularea anumitor contracte privind telefonica si internetul, reorganizarea acestor servicii, cu reduceri de costuri.
- Demararea procesului de igienizare a anumitor zone din curtea FEPER Bucuresti, in care de ani de zile se adunaseră deseuri diverse, precum si introducerea unui sistem de gestionare mai eficienta a modului in care co-proprietarii si chiriasii FEPER depoziteaza deseurile, precum si facturarea serviciilor de depozitare si ridicare a deseurilor catre partenerii nostri.
- Initierea demersurilor de crestere a puterii instalate a FEPER S.A., care intr-o prima etapa, va consta in achizitionarea si montarea unui nou transformator de 500 KWh, operatiune care

apreciem ca va fi finalizata in 2025. In plus, Sucursala Ploiesti a finalizat investitia in panouri solare montate pe o parte insemnata a acoperisul Hotelului Central;

- Continuarea demersurilor de crestere a puterii instalate a FEPEP S.A., intr-o a doua etapa, cu inca 2,5 MWh, activitate care se va derula pe parcursul a mai multor ani, din cauza primirii cu foarte mare intarziere a avizelor si autorizatiilor necesare.
- Initierea unei corespondente active cu co-proprietarii de spatii din cladirea FEPEP Bucuresti, care a condus la achizitionarea a doua spatii in cladire, contribuind astfel la obiectivul strategic de recuperare, pe cat posibil, a spatiilor instrainate si crescand suprafata inchiriabila, aducatoare de venituri potentiale suplimentare.
- Reorganizarea unor activitati productive in spatii mai restranse, astfel incat s-a eliberat o suprafata de cca 238 mp, oferita de asemenea spre inchiriere, aducatoare de venituri potentiale suplimentare.
- Crearea unui climat de munca bazat pe mai multa transparenta si comunicare cu toti salariatii, in vederea constientizarii apartenentei la o echipa.
- Initierea unui sistem de raportari periodice intre Sucursale si societatea-mama, menit sa asigure un control mai adecvat in ce priveste executia bugetara si evolutia cash-flow-ului.

Alte elemente de interes general

Cienti

Societatea FEPEP SA a incheiat anul 2024 cu un sold total de 5.943.985 lei in contul "cieni". FEPEP S.A. are in portofoliu cieni din tara si strainatate, astfel ca in cursul anului 2024, un procent de 93,75% din cifra de afaceri de 61.832.810 lei este reprezentat de livrari de bunuri si prestari de servicii interne, diferenta de 6,25% fiind data de livrarile externe (la export si intracomunitare).

Subliniem faptul ca 37% din cifra de afaceri pe 2024 a fost realizata pe seama vanzarilor catre cinci cieni. In structura creantelor se mai regasesc cieni incerti sau in litigiu in suma de 1.445.530 lei a caror valoare a fost ajustata in intregime, printre care:

- STAR STORAGE chirieas FEPEP Bucuresti a intrat in insolventa, creante incerte de 932.086 lei;
- Alumart Facades, creanta cu termen de incasare depasit 17.380 lei peste 365 zile, fost chirieas sediu Bucuresti;
- ASOCIATIA BUCHARTEST, client hotel Central din Ploiesti, creanta incerta 181.920 lei;
- PERFECT TOUR S.R.L., in insolventa cu suma de 81.307 lei rezultata din nopti de cazare si evenimente facturate si neincasate de catre FEPEP S.A. Sucursala Ploiesti si FEPEP S.A. Sucursala Predeal;
- MAREEA COM TOUR S.R.L., insolventa cu suma de 23.003 lei, rezultata din nopti de cazare si evenimente facturate si neincasate de catre FEPEP S.A. Sucursala Predeal;
- Genesys Distributie, Matris Metal Plast datoreaza creante sediului din Bucuresti din anii precedenti, cieni pentru care s-a declansat procedura de faliment in anii precedenti anului 2017, creante de 93.238 lei , respectiv 6143 lei,

- Onlinemag, creante incerte cu termen de scadenta depasit peste 365 zile din chirii sediul Bucuresti, in suma de 8.117 lei;
- Transilvania Hotels and Travel (28.521 lei);
- Paulus S.R.L., in suma de 27.739 lei;
- HER Team, provizion in suma de 26.776 lei constituit in 2023 la Sucursala Ploiesti;
- VOGUE TEAM INTERNATIONAL S.R.L., in suma de 4.900 lei;

Alte creante incerte pentru care s-au constituit ajustari in cazul depasirii termenului scadent sunt in cuantum de 14.400 lei pentru care s-au facut demersuri pentru incasare in perioada viitoare.

Datorii

La data de 31.12.2024, Societatea FEPER S.A. figura cu datorii totale de 9.104.877 lei, din care 8.665.840 lei pe termen scurt si 439.037 lei datorii pe termen lung. In anul 2023, FEPER SA a contractat un credit de la Fondul Roman pentru Eficienta Energetica, pentru achizitia unui echipament de cogenerare energie electrica, credit de 175.915,89 USD cu 5,5% dobanda/an, rambursabil in 5 ani. In luna decembrie 2024 FEPER a achitat in intregime, inainte de scadenta imprumutul contractat.

Totodata, tot in anul 2023, FEPER SA a contractat un alt credit de la Fondul Roman pentru Eficienta Energetica, pentru plata partiala a obiectivului "Capacitate de productie a energiei electrice din surse regenerabile de energie solara", credit de maxim 550.000 USD, eliberat in transe, cu 6,5% dobanda/an, rambursabil in 5 ani. In 2024 s-a incasat din imprumut prima transa de 59.523 USD (266.819 lei) si s-a achitat o rata de 2.976,16 USD. Soldul la 31/12/2024 este 56.547 USD (270.113 lei), din care 11.905 USD scadent in 2025 si 44.642 USD scadent peste 1 an. Dobanda inregistrata la acest imprumut este la 31/12/2024 de 9.218 USD din care 3.395 USD scadenta 1 an si 5.823 USD scadenta peste un an.

Datoriile cu termen scadent pana intr-un an sunt cele curente, aparute din functionarea normala a societatii. Achitarea datoriilor se face la termenul stabilit conform legii pentru bugete, conform contractului colectiv de munca pentru personal si conform contractelor comerciale pentru furnizori.

Proiectul PNRR

La 31/12/2023, FEPER a incheiat cu Ministerul Energiei contractul de finantare nerambursabila numarul 255/31.12.2023, pentru realizarea unei capacitati de productie a energiei electrice din surse regenerabile de energie solara. Finantarea proiectului din PNRR constituie ajutor de stat, in conformitate cu Ordinul ministrului energiei 282/30.03.2022 si Ordinul ministrului energiei 281/30.03.2022.

Valoarea totala a proiectului este 4.611.510,27 lei din care:

- valoare fara tva 3.875.218,71 lei, din care
- valoare eligibila 2.614.500 lei din care
- valoare eligibila nerambursabila (ajutor de stat) 2.240.999,99 lei
- valoare eligibila acoperita din surse proprii 373.500,01 lei
- valoare neeligibila, acoperita din surse proprii 1.260.718,71 lei
- tva 736.291,56 lei.

La 31/12/2024, FEPE S.A. a inregistrat in contul 4451.01 Subventia din PNRR componenta energetica 6 suma ajutorului de stat nerambursabil de 2.240.999,99 lei, in contrapartida cu 4751.01, cu scadenta peste 1 an.

Pana la data de 31.12.2024, achizitia si montarea panourilor fotovoltaice, precum si a celor sapte invertoare aferente, pe acoperisul, respectiv in interiorul cladirii FEPE din Bucuresti, au fost deja finalizate.

Ulterior incheierii exercitiului financiar 2024, in primul trimestru al anului 2025, s-au obtinut toate autorizatiile si certificarile necesare functionarii in legalitate a acestei noi surse de energie a FEPE S.A., in prezent instalatia producand si furnizand energie electrica. De asemenea, a fost transmisa intreaga documentatie catre Ministerul Energiei, in vederea decontarii finantarii aferente Proiectului PNRR care a stat la baza acestei investitii.

Contracte de sponsorizare, mecenat, consultanta

In anul 2024, nu au fost incheiate contracte de sponsorizare sau de mecenat.

In ce priveste contractele de consultanta care au generat efecte economice in anul 2024 pentru FEPE S.A., sunt cele pentru Proiectul PNRR, au fost incheiate anterior anului trecut si sunt prezentate in tabelul de mai jos.

Furnizor	valoare contract inclusiv tva		obiect contract	numar si data	valoare servicii de consultanta in 2024		observatie
	ron	euro			ron	euro	
VALCAN CONSULTING SRL	66.669,75	13.403,38	servicii consultanta de afaceri si asistenta in vederea executarii investitiei "Realizarea unei capacitati de productie a energiei electrice din surse regenerabile de energie solara	I.1-3B/14.05.2022	56.025,00	11.263,34	investitie
VALCAN CONSULTING SRL	53.335,80	10.722,70	"servicii de consultanta de afaceri si asistenta pentru elaborarea cererii de finantare pentru obtinerea unei finantari nerambursabile	I.1-3A/14.05.2022	44.820,00	9.010,68	investitie
Total	120.005,55	24.126,08			100.845,00	20.274,02	

7. Schimbari care afecteaza capitalul social si administrarea societatii

- Descrierea cazurilor in care emitentul a fost in imposibilitatea de a-și respecta obligatiile financiare in timpul perioadei respective.
 - In cursul perioadei analizate, Societatea FEPER S.A. a achitat in termen obligatiile financiare atât fata de bugetul statului, bugetul asigurarilor sociale, fondurile speciale, cât și fata de terti.
- Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de emitent.
 - In anul 2024, capitalul social nu a fost modificat ca valoare. La data de 31.12.2024, capitalul social subscris și varsat este de 36.378.218,60 lei, divizat in 363.782.186 actiuni cu valoarea nominala de 0,10 lei/actiune.
 - Structura sintetica consolidata a actionariatului la data de 31.12.2024 se prezinta astfel:

Denumire actiuni	Numar actiuni	% (din total)
Total actiuni din care:	363.782.186	100,00 %
-Transilvania Investments Alliance S.A.	312.123.729	85,7996%
- Statul Roman prin A.A.A.S.	34.131.490	9,3824%
- Persoane juridice	769.141	0,2114%
- Persoane fizice	16.757.826	4,6066%

- Evenimente ulterioare datei de 31/12/2024 privind administrarea societatii.
 - Nu este cazul

8. Tranzactii semnificative

La 31.12.2024, FEPER SA are in curs de transfer activitatea Complexului Hotelier Orizont Predeal desfasurata de FEPER Sucursala Predeal catre Hotel New Montana SRL, castigator al licitatiei organizate in 2024.

La 31.12.2024, a fost incasata cu titlu de avans suma de 2.612.925 lei reprezentand 5% din valoarea contractului in derulare de 52.258.500 lei. Transferul este estimat a se face la sfarsitul primului trimestru 2025, in functie de gradul de indeplinire a prevederilor suspensive.

9. Tranzactii intre parti afiliate

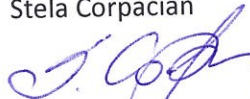
- Tranzactiile dintre partile afiliate care au avut loc in anul financiar 2024 si care au afectat substantial pozitia financiara sau rezultatele emitentului in acea perioada:
 - La 31.12.2024 societatea are in sold imprumuturi in valoare de 4,64 milioane lei, cu scadenta sub 1 an, cu o dobanda competitiva in raport cu plasamentele existente, acordat unei entitati afiliate, respectiv societatii Transilvania Leasing & Credit IFN
- Orice modificari ale tranzactiilor dintre partile afiliate, descrise in ultimul raport anual care ar putea avea un efect substantial asupra pozitiei financiare sau a rezultatelor emitentului in anul financiar curent
 - Nu este cazul

Situatiile financiare, aferente anului 2024 au fost Intocmite In baza prevederilor Legii Contabilitatii nr. 82/1991, republicata, modificata și completata și a Reglementarilor contabile conforme cu directivele europene aprobate prin OMFP nr. 1802/2014.

Situatiile financiare la 31.12.2024 au fost avizate in sedinta Consiliului de Administratie din 26.03.2025.

Administratori,

Stela Corpacian



Giulian GROSAN



Gheorghe CHINDRIS



Ovidiu Horia ABRUDAN

