

Societatea FEPEI S.A.	
BUCUREȘTI-ROMÂNIA	
INTRARE	Nr. 1243
IEȘIRE	
Ziua 14	Luna 05 Anul 2021



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



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

**BURSA DE VALORI BUCURESTI SA**

**RAPORT TRIMESTRUL I PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2021**

**Conform Regulamentului ASF nr.5 / 2018**

Data raportului	14.05.2021
Denumirea societății comerciale	FEPEI S.A.
Sediul social:	Bld. Dimitrie Pompei, nr.8, sector 2, Bucuresti
Forma juridica:	societate pe actiuni
Numărul de telefon/fax/e-mail	Tel/fax: 021/2420275 E-mail: <a href="mailto:office@fepei.ro">office@fepei.ro</a> Web: <a href="http://www.fepei.ro">www.fepei.ro</a>
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului	RO 752
Număr de ordine în Registrul Comerțului	J40/1092/1991
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise	AeRO – piata de actiuni a B.V.B.
Capitalul social subscris și vărsat	36.378.218,60 LEI
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială	363.782.186 actiuni cu valoare nominala de 0,1 lei/actiune

## I. Situatia economico-financiara:

### 1. Elemente de bilant trimestrul 1:

Element	SOLD LA			variatie sold 31.03.2021 sold 31.12.2020	
	31.03.2020	31.12.2020	31.03.2021	lei	%
	1	2	3	4=3-2	4=3/2
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE, din care</b>	<b>101.614.121</b>	<b>98.849.370</b>	<b>97.900.585</b>	<b>-948.785</b>	<b>99%</b>
I.IMOBILIZARI NECORPORALE	574.312	537.656	525.930	-11.726	98%
II.IMOBILIZARI CORPORALE	99.662.381	97.229.265	96.291.606	-937.659	99%
III.IMOBILIZARI FINANCIARE	1.377.428	1.082.449	1.083.049	600	100%
<b>B.ACTIVE CIRCULANTE, din care</b>	<b>17.563.862</b>	<b>14.237.560</b>	<b>14.946.000</b>	<b>708.441</b>	<b>105%</b>
I. STOCURI	1.550.712	767.403	975.922	208.520	127%
II. CREANTE (Sumele ce urmeaza a fi incasate dupa o perioada mai mare de un an	4.369.282	3.603.211	4.231.354	628.144	117%
III.INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	853.450	12.264	10.128	-2.136	83%
IV.CASA SI CONTURI LA BANCII	10.790.418	9.854.684	9.728.596	-126.088	99%
<b>C.CHELTUIELI IN AVANS</b>	<b>1.193.787</b>	<b>247.543</b>	<b>961.999</b>	<b>714.457</b>	<b>389%</b>
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	1.145.282	222.140	932.472	710.333	420%
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	48.505	25.403	29.527	4.124	116%
<b>D.DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN</b>	<b>4.858.039</b>	<b>3.443.017</b>	<b>3.989.409</b>	<b>546.392</b>	<b>116%</b>
<b>E.ACTIVE CIRCULANTE NETE/ DATORII CURENTE NETE</b>	<b>13.851.104</b>	<b>11.016.607</b>	<b>11.887.539</b>	<b>870.932</b>	<b>108%</b>
<b>F.TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>115.513.730</b>	<b>109.891.380</b>	<b>109.817.652</b>	<b>-73.729</b>	<b>100%</b>
<b>G.DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>	<b>91.961</b>	<b>91.961</b>	<b>206.309</b>	<b>114.348</b>	<b>224%</b>
H.PROVIZIOANE	181.574	209.625	194.192	-15.433	93%
I.VENITURI IN AVANS	0	76	1.524	1.448	2000%
<b>J.CAPITAL SI REZERVE</b>	<b>115.240.196</b>	<b>109.589.794</b>	<b>109.417.151</b>	<b>-172.643</b>	<b>100%</b>
I.CAPITAL	36.378.219	36.378.219	36.378.219	0	100%
II.PRIME DE CAPITAL (ct.104)	21.105.351	21.105.351	21.105.351	0	100%
III.REZERVE DIN REEVALUARE (ct.105)	35.032.162	34.136.143	33.872.737	-263.406	99%
IV.REZERVE	7.941.146	8.337.733	8.337.733	0	100%
V.PROFITUL REPORTAT	14.629.091	11.854.482	9.894.831	-1.959.651	83%
VI.REZULTAT	153.305	-2.223.057	-172.643	2.050.414	8%

Indicatori economico-financiari

Indicator	SOLD LA			variatie	
	31.03.2020	31.12.2020	31.03.2021	lei	%
	1	2	3	4=3-2	4=3/2
<b>Total Pasiv = Total Activ</b>	120.371.770	113.334.473	113.808.585	474.112	100%
<b>Cifra de afaceri</b>	10.213.522	30.563.481	7.794.748	-22.768.733	26%
Rata de imobilizare(AI/AT)	84%	87%	86%	-1%	99%
Nr.rotatii ale activului(CA/AT)	8%	27%	7%	-20%	25%
Grad de utilizare a capitalului social(AT/CS)	331%	312%	313%	1%	100%
Rotatia activelor circulante(CA/AC)	58%	215%	52%	-163%	24%
Grad de lichiditate(DB/AC)	61%	69%	65%	-4%	94%
Rata de indatorare = Datorii (DT) /Capital propriu	4%	3%	4%	1%	119%
Solvabilitatea patrimoniala = Capital propriu/Total pasiv	96%	97%	96%	-1%	99%
Lichiditate curenta= Active curente/datorii curente	362%	414%	375%	-39%	91%
1. Fond de rulment (Capital permanent – Active imobilizate-Ven.avans)	13.807.648	10.950.125	11.712.281	762.157	107%
2. Grad de acoperire a activelor circulante din Fond de rulment (Active circulante /fondul de rulment)	127%	130%	128%	-2%	98%
3. Necesarul de fond de rulment (Stocuri + Creante + Ch.in avans - Datorii)	3.017.230	1.095.441	1.983.686	888.244	181%
4. Trezoreria neta (Fond de rulment – Necesari fond de rulment)	10.790.418	9.854.684	9.728.596	-126.088	99%

Rata de imobilizare inregistreaza valori ridicate in perioadele analizate. Domeniul de activitate al societatii este caracterizat in general de un grad ridicat de imobilizare al activelor, cladirile si terenurile detinand ponderea de 93% in total active imobilizate. Valoarea activelor imobilizate a scazut in trimestrul 1 2021 fata de 2020 cu 1 %. Cauza principala care a determinat reducerea valorii activelor imobilizate in perioada analizata a fost amortizarea legala inregistrata.

Numarul de rotatii ale activului a scazut de la 8% in trimestrul 1 2020 la 7% in trimestrul 1 2021, in conditiile reducerii cu 24% a cifrei de afaceri realizata in trimestrul 1 2021 fata de trimestrul 1 2020, cauzata de impactul major asupra activitatii societatii pe care l-a avut declansarea pandemiei SARS COV 2 incepand cu luna martie 2020 care continua sa influenteze activitatea HORECA in 2021. Acest indicator pentru exercitiul financiar 2020 a fost 27%.

Gradul de utilizare a capitalului social a inregistrat crestere de 1% in trimestrul 1 2021 fata de exercitiul financiar 2020 in cele doua perioade analizate, in conditiile in care capital social s-a mentinut la aceeasi valoare, iar activul total a crescut nesemnificativ ( cu 474.112 lei).

Viteza de rotatie a activelor circulante a scazut de la 58% in trimestrul 1 2020 la 52% in trimestrul 1 2021. Acest indicator pentru exercitiul financiar 2020 a fost de 215%.

Datoriile totale ale societatii au crescut la 31/03/2021 fata de 31/12/2020 cu 19%. Datoriile catre furnizori, personal si bugete au crescut in perioada analizata, in contextul reducerii activitatii in general declansata de criza covid 19 dar si a platii la termen a datoriilor curente.

Societatea nu are in desfasurare credite bancare.

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

La 31.03.2021 societatea inregistreaza datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an in suma de 206.309 lei, reprezentata de contractul de concesiune asupra terenului din Predeal cu ultima rata de plata in 2025 si de garantiile incasate de la clienti in baza contractelor in derulare.

Solvabilitatea patrimoniala reflecta gradul in care societatea poate face fata obligatiilor de plata, indeosebi din surse proprii. Acest indicator denota o situatie favorabila cand inregistreaza valori peste 33%, nivelul ridicat in ambele perioade realizat de societate releva un volum redus al datoriilor. Acest indicator se mentine la 96 % in trimestrul 1 2021, cu 1% mai mic fata de exercitiul financiar 2020.

Lichiditatea curenta de 3,75 exprima posibilitatea societatii de a face fata obligatiilor imediate de plata, din activele circulante inregistrate. In trimestrul 1 2021 fata de 2020, lichiditatea curenta a scazut cu 39%, mentinandu-se la un nivel supraunitar.

## **2. Contul de profit si pierdere**

Activitatea desfasurata in trimestrul 1 2021 de FEPER s-a incheiat cu **pierdere bruta in valoare de 67.118 lei**, acest rezultat fiind cu 553.336 lei mai mic decat estimarea din bugetul pentru aceasta perioada de profit 486.218 lei.

*Criza pandemiei de Covid 19 continua sa afecteze in 2021 activitatea FEPER S.A. prin restrictiile de libera circulatie a persoanelor si de limitare a activitatii impuse precum si prin criza economica generata.*

Principalii indicatori ai contului de profit si pierdere la 31.03.2021, comparativ cu perioada corespunzatoare a anului 2020 si cu prevederile din Bugetul de venituri si cheltuieli al perioadei, se prezinta astfel:

Indicator	Realizat	Previzionat	Realizat trim.1 2021/ previz. trim.1 2021	Realizat	Realizat trim.1 2021/ Realizat trim.1 2020
	trimestrul 1 2021		%	trimestrul 1 2020	%
A	1	2	3 = 1-2	4	5 = 1/4
Venituri totale	8.168.011	8.842.568	92,37%	10.715.411	76,23%
Venituri din exploatare	7.975.279	8.809.718	90,53%	10.587.230	75,33%
Venituri financiare	192.732	32.850	586,70%	128.182	150,36%
Cheltuieli totale	8.235.129	8.356.350	98,55%	10.363.107	79,47%
Cheltuieli pentru exploatare	8.220.893	8.355.150	98,39%	10.350.311	79,43%
Cheltuieli financiare	14.236	1.200	1186,35%	12.795	111,26%
Rezultat brut	-67.118	486.218	-13,80%	352.305	-19,05%
Cifra de afaceri neta	7.794.748	8.557.218	91,09%	10.213.522	76,32%
Cheltuieli financiare	14.236	1.200	1186,35%	12.795	111,26%
Rezultat din exploatare	-245.614	454.568	-54,03%	236.918	-103,67%
Rezultat financiar	178.496	31.650	563,97%	115.386	154,69%
Impozit pe profit si impozit HORECA	105.525	229.613	45,96%	199.000	53,03%
Rezultat net al exercitiului	-172.643	256.605	-67,28%	153.305	-112,61%

*Cifra de afaceri* in trimestrul 1 2021 este 7.794.748 lei, cu 762.470 lei mai mica decat prevederile bugetare (realizare buget 91,09%) si cu 2.418.774 lei mai mica decat cifra de afaceri realizata in trimestrul 1 2020.

**Cauzele principale ale nerealizarii cifrei de afaceri bugetate pentru trimestrul 1 2021 sunt:**

- Dificultatile intampinate in atragerea de noi chiriasi pentru Centrul de afaceri din Bucuresti – gradul de inchiriere realizat fiind de 95% fata de cel din buget conducand la nerealizarea cu 7% a bugetului trimestrului 1 2021
- Reducerile comenzilor de productie generate de criza economica care a afectat activitatea partenerilor de afaceri si cresterea preturilor la materiile prime pentru repere metalice au influentat negativ activitatea Centrului de Productie din Bucuresti conducand la nerealizarea cu 7% a cifrei de afaceri bugetate pentru trimestrul 1 2021;
- Limitarea circulatiei intre localitati si a zborurilor aeriene catre aproape toate tarile europene, alertele de calatorie emise de catre toate statele in functie de situatia epidemiologica din Romania, au avut repercusiuni majore asupra circulatiei turistice. Activitatea HoReCa este si in prezent restrictionata, prin interzicerea organizarii de evenimente atat in restaurante, cat si in salile de conferinte, reducerea capacitatii de utilizare a saloanelor restaurant, inchiderea activitatii Spa.

Urmarea acestor limitari: **Gradul de ocupare al Hotelului Central Ploiesti** a fost in primul trimestru al exercitiului financiar 2021 de 18,9%, fata de un grad de ocupare bugetat pentru aceasta perioada de 31,8% si fata de 40% grad ocupare estimat in BVC pentru anul 2021 . Cifra de afaceri realizata in trimestrul 1 2021 de Sucursala Ploiesti a FEPEP SA reprezinta 77% din cifra de afaceri din bugetul trimestrului 1 2021.

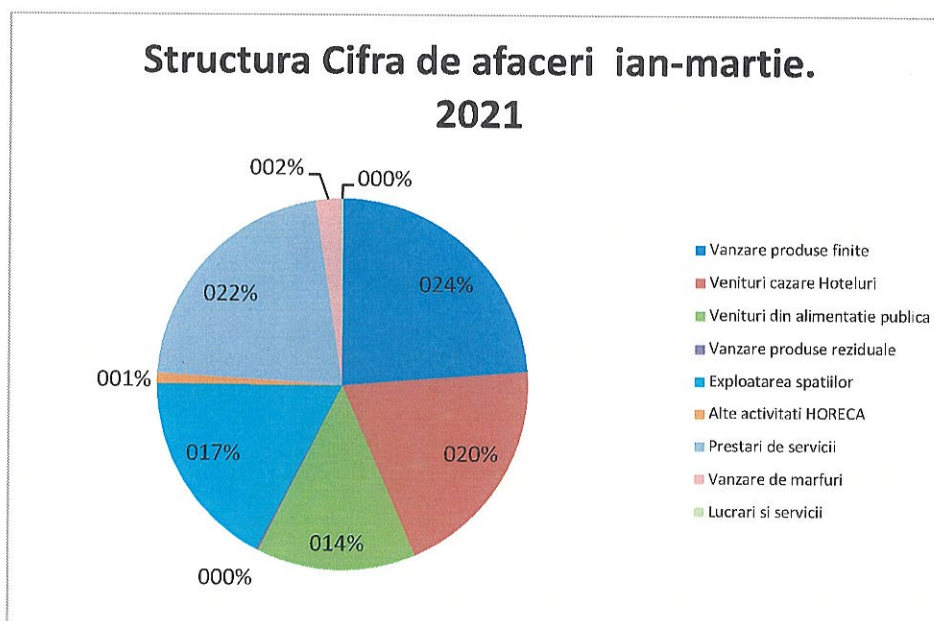
**Gradul de ocupare al Hotelului Orizont Predeal** a fost în primul trimestru al exercitiului financiar 2021 de 25,4%, fata de un grad de ocupare bugetat pentru aceasta perioada de 32,3% si fata de 40% grad ocupare luat in calcul la constructia bugetara a anului 2021. Cifra de afaceri realizata in trimestrul 1 2021 de Sucursala Predeal a FEPER SA reprezinta 84% din cifra de afaceri din bugetul trimestrului 1 2021.

**Veniturile din exploatare sunt 7.975.279 lei**, reprezentand 90,53% din bugetul trimestru 1 2021 (- 834.438 lei fata de buget) si 75,33% fata de realizările din perioada similara 2020 (-2.611.951 lei).

#### Structura veniturilor in Cifra de afaceri trim 1.2021

Venituri	2021	procent 2021	2020	procent 2020	diferente	procent diferente %
Vanzare produse finite	1,849,777	23.73%	2,945,767	28.84%	-1,095,989	45.31%
Venituri cazare Hoteluri	1,542,116	19.78%	2,282,967	22.35%	-740,852	30.63%
Venituri din alimentatie publica	1,082,631	13.89%	1,805,078	17.67%	-722,447	29.87%
Vanzare produse reziduale	15,044	0.19%	12,732	0.12%	2,312	-0.10%
Exploatarea spatiilor	1,360,788	17.46%	1,364,581	13.36%	-3,793	0.16%
Alte activitati HORECA	76,380	0.98%	79,525	0.78%	-3,144	0.13%
Prestari de servicii	1,679,198	21.54%	1,524,125	14.92%	155,074	-6.41%
Vanzare de marfuri	174,227	2.24%	178,983	1.75%	-4,756	0.20%
Lucrari si servicii	14,587	0.19%	19,766	0.19%	-5,178	0.21%
total	7,794,748		10,213,522		-2,418,774	100.00%

## Structura Cifra de afaceri ian-martie. 2021



**Veniturile financiare de 192.732 lei**, sunt mai mari decat in prevederile bugetare cu 159.882 lei.

La nivel de societate s-au înregistrat **venituri totale 8.168.011 lei**, procentul de realizare fata de buget fiind de 92,37 % (- 674.557 lei), iar procentul de realizare fata de realizările 2020 este 76,23% (- 2.547.400 lei).

Subventiile pentru acoperirea cheltuielilor cu salariile in perioada somajului tehnic si a programului redus sunt in suma de 111.238 lei.

**Cheltuielile din exploatare sunt 8.220.893 lei**, 98,39% din buget (-134.257 lei), iar cheltuielile financiare de 14.236 lei sunt cu 13.036 lei mai mari decat in buget.

**Cheltuielile totale in trimestrul 1 2021 sunt 8.235.129 lei si reprezinta 98,55% din bugetul aprobat la acest capitol**, sunt cu 121.220 lei mai mici.

Rezultatul din exploatare al FEPER SA la 31/03/2021 este pierdere 245.614 lei.

Rezultatul financiar la 31/03/2021 este profit 178.496 lei.

In trimestrul 1 2021 FEPER SA a calculat impozit pe profit de 105.525 lei si nu datoreaza impozit specific activitatii HORECA.

**Rezultatul brut** pentru FEPER S.A. este pierdere 67.118 lei, cu 553.336 lei mai mic decat in buget 2021.

Rezultatul net realizat la 31/03/2021- pierdere 172.643 lei cu 429.248 lei mai mic decat rezultatul net bugetat de 256.605 lei si se prezinta analitic pe centre de activitate astfel:

Feper Centrul de Afaceri si Productie Bucuresti - profit net 387.668 lei, cu 241.987 lei mai mic decat prevederile bugetare, profit 629.655 lei;

Feper Sucursala Ploiesti pierdere 381.893 lei cu 188.493 lei mai mare decat pierderea bugetata de 193.400 lei;

Feper Sucursala Predeal de 178.418 lei cu 1.232 lei mai mica decat pierderea bugetata pentru aceasta perioada de 179.650 lei.

Consolidat, indicatorul EBITDA pe trimestrul 1 2021 este 708.445 lei (in buget de 949.268 lei), iar marja EBITDA este 8,88% (proгноza 10,78%).

### Dividende

La 31.03.2021, FEPER S.A. inregistreaza din exercitiile financiare anterioare 2020 dividende cuvenite actionarilor in suma de 23.938 lei.

### 3. Cash flow

Gradul de lichiditate a inregistrat o crestere de 4 % in perioada analizata, iar nivelul inregistrat denota resurse cu caracter permanent ce confera un grad de siguranta si stabilitate financiara, ramas si dupa un an de criza pandemica.

Disponibilitatile banesti au scazut cu 10% la 31/03/2021 fata de 31/03/2020.

In primul trimestru 2021

- **activitatea de exploatare** a generat un flux de numerar negativ de 173.375 lei, prin incasarea creantelor comerciale la termen in conditiile platii la scadenta a datoriilor curente catre salariati – inclusiv plata somajului tehnic (plata finantata de subventia de la ANOFM), bugetele centrale si locale, furnizori.
- **activitatea de investitii** s-a desfasurat conform programului de investitii generand flux negativ de numerar de 9.891 lei
- **activitatea de finantare** a generat flux de numerar pozitiv de 57.178 lei, urmare a incasarii subventiei pentru somajul tehnic de la ANOFM suma de 77.650 lei, acesta incasare fiind inregistrata la activitatea de finantare, incasare garantii de la clienti 2.837 lei si plata ratei concesiunii terenului de la Orizont Predeal de 23.309 lei.;

Explicatie	trim 1 2020	2020	trim 1 2021
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	475.155	1.977.647	-173.375
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE INVESTIȚII	-584.872	-849.686	-9.891
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANȚARE	-25.768	-2.199.180	57.178
NUMERAR LA ÎNCEPUTUL PERIOADEI	10.925.903	10.925.903	9.854.684
NUMERAR LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	10.790.418	9.854.684	9.728.596



#### 4. Gradul de concentrare al clientilor

La nivel consolidat, primii cinci clienti ai FEPER SA au realizat 50 % din Cifra de afaceri pe primul trimestru 2021.

Analitic pe categorii de activitati:

Centru de profit	Cifra de afaceri 01.01 - 31.03.2021	primii 5 clienti	procent detinut de primii 5 clienti in Cifra de Afaceri
Centrul de Productie Feper Bucuresti – productie si servicii	1.879.404	1.819.112	97%  *1 client detine 58% din CA
Centrul de Afaceri FEPER Bucuresti – chirii si utilitati	3.039.985	2.575.654	85%  *1 client detine 50% din CA
Activitatea comerciala	174.227	132.276	76%  *1 client detine 49% din CA
Activitatea HORECA, din care	2.701.127	192.556	7%
FEPER Sucursala Ploiesti Hotel Central	1.186.218	180.505	15%
FEPER Sucursala Predeal Hotel Orizont	1.514.909	119.655	8%
FEPER Consolidat	7.794.748	3.892.155	50%

Activitatea Centrului de productie FEPER Bucuresti este concentrata pe livrari destinate exportului si livrarilor intracomunitare. Primii cinci clienti realizeaza 97% din Cifra de afaceri pe acest sector de activitate. De remarcat ca un client detine 58% din Cifra de afaceri aferenta acestui centru.

Activitatea Centrului de Afaceri este concentrata pe servicii imobiliare catre parteneri romani. Primii 5 clienti detin 85% din Cifra de afaceri. De remarcat este ca un client detine peste 50% din Cifra de afaceri aferenta acestui centru.

Activitatea comerciala include venituri din vanzarea de marfuri – 76% din cifra de afaceri este realizata din vanzarile catre 5 clienti.

Activitatea HORECA, datorita specificului sau manifesta un grad redus de concentrare al activitatii ( 7% din cifra de afaceri este realizata de primii cinci clienti). Circulatia turistica a fost grav afectata de pandemia SARS Cov-2 a condus la reducerea numarului de camera vandute pe toate categoriile de clienti precum si a reducerii organizarii evenimentelor, conferintelor si tuturor activitatilor de grup, astfel ca a crescut ponderea turistilor individuali in cifra de afaceri. In cifra de afaceri a

Sucursalei Ploiesti – Hotel Central ponderea primilor 5 clienti este 15% iar in cifra de afaceri a Sucursalei Predeal – Hotel Orizont primii 5 clienti ocupa 8% din cifra de afaceri realizata.

#### 5. Dependenta de furnizori

La nivel consolidat, primilor cinci furnizori ai FEPER SA le corespund 55 % din achizitiile de bunuri si servicii pe trimestrul 1 2021. Categoriile acestor furnizori sunt: un furnizor de energie electrica si gaze, doi furnizori de materie prima pentru productia de confectii metalice, un furnizor de servicii de rezervare turistica si un furnizor de servicii de paza. Apreciem ca pe ansamblu dependenta fata de acesti parteneri este mica spre medie avand in vedere ca pe piata exista furnizori avand ca obiect vanzarea/prestarea acestor produse si servicii.

Analitic pe categorii de activitati situatia este urmatoarea:

Centru de profit	Achizitii furnizori 01.01 -31.03.2021	primii 5 furnizori	procent detinut de primii 5 clienti in achizitii
<i>Centrul de afaceri, productie si activitate comerciala Bucuresti</i>	3.014.025	2.005.177	67%
FEPER Sucursala Ploiesti Hotel Central	629.991	314.769	50%
FEPER Sucursala Predeal Hotel Orizont	663.855	405.397	61%
<i>FEPER Consolidat</i>	4.307.871	2.353.130	55%

Se observa ca valoare mare a tranzactiilor, furnizorul de energie electrica gaze, dar este de mentionat faptul ca exista si alti operatori pe piata, inasa cu preturi de furnizare mai mari, din care cauza apreciem ca exista o dependenta medie fata de acest furnizor.

Situatiile financiare la 31.03.2021 nu au fost auditate

**Presedinte Consiliu de Administratie**

**Ec. Marius Adrian MOLDOVAN**

