



SOCIETATEA FEPER S.A.

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,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

privind rezultatele activității economico-financiare în anul 2018

Capitolul I. Prezentarea generală

1.1 Îndeplinirea condițiilor legale de funcționare

Societatea FEPER S.A. s-a constituit în baza HG 1104/6.10.1990 ca societate comercială pe acțiuni, având numărul de înregistrare la Registrul Comerțului J40/1092/1991 și codul unic de înregistrare 752 cu atribut fiscal RO. Funcționează ca societate pe acțiuni conform Legii nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, având drept activitate principală conform clasificării CAEN 2620 “Fabricarea de calculatoare și echipamente periferice”.

Începând cu anul 2014 și până la data de 26.02.2016 acțiunile societății au fost înscrise și tranzacționate în cadrul sistemului alternativ de tranzacționare administrat de “Sibex Sibiu Stock Exchange”, având simbolurile “FEP” și “FEP1”. Pe toată perioada, evidența acționarilor a fost ținută de către “Depozitarul Sibex S.A.”.

În conformitate cu Hotărârea AGEA nr. 4 din 24.09.2015, adresa BVB nr. 14369 din 21.12.2015, și cu adresa BVB nr.1519 din 22.02.2016, începând cu data de 21.03.2016 acțiunile emise de către societatea FEPER S.A. sunt înscrise și tranzacționate pe Sistemul Alternativ de Tranzacționare AeRO administrat de Bursa de Valori București, sub simbolul “FEP” (pentru acțiunile ordinare) și simbolul “FEP1” (pentru acțiunile preferențiale). Registrul acționarilor este ținut de către “Depozitarul Central S.A.”.

Situațiile financiare anuale în anul 2018 au fost întocmite în baza prevederilor Legii Contabilității nr. 82/1991, republicată, modificată și completată și a Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene aprobate prin OMFP nr. 1802/2014. Activitatea de auditare a situațiilor financiare ale anului 2018 a fost realizată de societatea “ABA Audit S.R.L.”.



SOCIETATEA FEPER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75

<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

1.2 Conducerea societății

În conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 republicate, cu modificările și completările ulterioare, societatea FEPER S.A. are un sistem de conducere unitar, cu un Consiliu de Administrație format din 3 membri și cu delegarea atribuțiilor de conducere unui Director General.

În cursul anului 2018, mai exact până la data de 26.10.2018, societatea a fost administrată de către Consiliul de Administrație, în baza contractului de administrare aprobat de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 21.12.2017, după cum urmează :

- Ing. DOBRIN Mielu - Președinte
- Ec. RADULESCU Sorin Ion - Membru
- Dr. CALIN Dragos – Membru.

Începând cu 15.11.2018, conform deciziei de CA nr.46, validată prin Hotărârea AGOA nr.3 din 17.12.2018, componența Consiliului de Administrație a fost următoarea:

- Ing. DOBRIN Mielu - Președinte
- Dr. CALIN Dragos – Membru
- Ec. BUZATU Florin Danut

Consiliul de Administrație s-a întrunit în ședințe potrivit prevederilor Legii 31/1990 republicată și în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv, urmărind realizarea obiectivelor strategice aprobate de AGA privind dezvoltarea și eficientizarea activității. Numărul de ședințe ale Consiliului de Administrație, care au avut loc în anul 2018 (în conformitate cu art. 141 din Legea 31/1990 și art.20 din Actul Constitutiv al Societății FEPER SA) a fost de 21 ședințe.

Prin intermediul indicatorilor bugetari și a altor programe aprobate, a supravegheat performanțele operationale și financiare ale conducerii executive asigurată de dl. Ing. Mielu DOBRIN – Director General cu contract de mandat (pentru întreaga societate FEPER S.A.). Totodată, Consiliul de Administrație a supravegheat performanțele operationale și financiare ale conducerii sucursalelor Ploiești și Predeal, asigurate de către:

- Dl Palaș-Alexandru Paul, în calitate de Director Sucursala Ploiești, cu contract de mandat încheiat în data de 02.11.2015, valabil până la 31.01.2019.



SOCIETATEA FEPER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75

<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

- dna. Rodica Claudia GHILENCEA, în calitate de Director Sucursala Predeal (în perioada 01.12.2017-27.07.2018), cu contract de mandat încheiat în data de 29.11.2017; dna. Gabriela BOCEANU, în calitate de Director Sucursala Predeal, cu contract de mandat încheiat în data de 28.07.2018, valabil până la data de 31.01.2019.

Consiliul de Administrație a urmarit realizarea programului de activitate propus pentru anul 2018, execuția Bugetului de Venituri și Cheltuieli lunar și trimestrial și a programului de investiții.

1.3 Controlul intern

În cadrul societății FEPER 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.

Procedurile, instrucțiunile și politicile elaborate în cadrul societății FEPER S.A. 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.

1.4 Capitalul social și structura acționariatului societății FEPER S.A. Acțiuni deținute la alte societăți.

Capitalul social subscris și varsat este de 36.378.218,60 lei, divizat în 363.782.186 acțiuni cu valoarea nominală de 0.10 lei/acțiune.

Din total, un număr de 329.650.696 acțiuni reprezintă acțiuni ordinare (din care 7.298.090 acțiuni proprii), iar restul de 34.131.490 acțiuni preferențiale fără drept de vot cu dividend prioritar.

Pe parcursul anului financiar 2018 capitalul social nu a fost modificat.



SOCIETATEA FEPER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75

<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

Structura sintetica consolidata a actionariatului la data de 31.12.2018 se prezinta astfel:

Denumire actiuni	Numar actiuni	Procent (din total)
Total actiuni din care:	363.782.186	100,00 %
Actiuni ordinare:	329.650.696	90,6176%
- SIF Transilvania	312.123.729	85,7996 %
- Persoane juridice	7.466.231	2,0524 %
- <i>din care actiuni proprii:</i>	7.298.090	2,006 %
- Persoane fizice	10.060.736	2,7656 %
Actiuni preferentiale fara drept de vot:	34.131.490	9,3824 %
A.A.A.S.	34.131.490	9,3824 %

La data de 31.12.2018, societatea FEPER S.A. deține acțiuni în nume propriu și la societățile TUSNAD S.A. și TRANSILVANIA HOTELS & TRAVEL S.A. astfel:

- 7.298.090 acțiuni proprii cu valoare nominală de 0.10 lei/acțiune (729.809 lei total la valoarea nominală), reprezentând 2,006% din capitalul social al societății FEPER S.A. Acțiunile sunt nepurtătoare de dividend și sunt fără drept de vot.
- 28.093.228 acțiuni în valoare nominală de 0.10 lei/acțiune (2.809.322.80 lei total la valoarea nominală), reprezentând 9,3085% din capitalul social al societății TUȘNAD S.A.
- 71.405 acțiuni în valoare nominală de 2.5 lei/acțiune (178.512.50 lei total la valoarea nominală), reprezentând 2,353% din capitalul social al societății TRANSILVANIA HOTELS & TRAVEL S.A.

1.5 Prezentarea activelor și activităților societății.

Ca urmare a fuziunii prin absorbție de către societatea FEPER S.A. - societate absorbantă, a societăților: Societatea Orizont Turism S.A. și Societatea de Turism Hoteluri și Restaurante Prahova S.A. - societăți absorbite, în data de 28.10.2015 respectiv 30.10.2015, au fost înființate: **Societatea FEPER S.A. – Sucursala Ploiesti și Societatea FEPER S.A. – Sucursala Predeal.** În prezent societatea deține în patrimoniu următoarele active principale:



SOCIETATEA FE PER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75

<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

- Cladirea FE PER amplasata in partea de Nord a Bucurestiului, platforma Pipera - o zona de interes pentru multe companii multinationale.
- Hotel CENTRAL Ploiesti.
- Hotelul ORIZONT Predeal.

Activitatea societății este împartită în acest moment în trei structuri de analiză, respectiv centre de profit :

- **Centrul de Afaceri** a carui activitate principala este inchirierea spatiilor imobilului aflat in proprietate. Se afla in derulare contracte de inchiriere cu parteneri de succes, care își desfasoară activitatea în domeniile tehnicii de calcul si telecomunicatiilor si in alte domenii de afaceri.
- **Centrul de Productie** care desfasoară activitatea de productie si comercializare a produselor marca FE PER in domeniul confectiilor metalice fine si comercializarea altor marci de produse (DIRAK) in cadrul unor contracte de distributie. Societatea FE PER S.A. si-a dezvoltat capacitatile de productie folosind tehnologiile moderne pentru realizarea cabinetelor de 19" (principala familie de produse FE PER) si rackurilor pentru industria IT si Telecomunicatii.
- **Centrul de Turism** - ca urmare a fuziunii cu **Societatea Orizont Turism S.A.** si **Societatea de Turism Hoteluri si Restaurante Prahova S.A.**, in calitate de societati absorbite, FE PER S.A. isi extinde oferta de servicii cu unele noi, specifice turismului si organizarii de evenimente:

- **Complex hotelier ORIZONT Predeal – FE PER S.A. Sucursala Predeal**
- **Hotel CENTRAL Ploiesti – FE PER S.A. Sucursala Ploiesti.**

FE PER S.A. – Sucursala Ploiesti – Hotel Central Ploiesti

În data de 28.10.2015, a fost infiintată **Societatea FE PER S.A. – Sucursala Ploiesti**, condusa de Dl Palaș Alexandru-Paul, in calitate de Director Sucursala Ploiesti, cu contract de mandat incheiat in data de 02.11.2015, valabil pana la 31.01.2019.

La 31.12.2018 societatea detine in patrimoniu activul Complex Central, situat in Municipiul Ploiesti, Bd. Republicii nr. 1 si care cuprinde urmatoarele functiuni:



SOCIETATEA FEPER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON. Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75

<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

Hotel: 4 stele - 108 camere (147 locuri) din care: 6 apartamente; 12 garsoniere; 21 camere duble; 69 camere single.

3 stele - 58 camere (101 locuri) din care: 43 camere duble; 15 camere single

Total = 166 camere (248 locuri)

În urma deciziei Consiliului de Administratie privind oportunitatea reclasificarii hotelului la categoria 4 stele - ca o cale de imbunatatire a businessului - si in urma realizarii dotarilor necesare, Hotelul Central a fost clasificat la categoria 4 stele, conform Certificatului de clasificare nr. 500/233/06.05.2014.

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: 40 locuri la mese

Club/bar: 60 locuri la mese

Terasa-restaurant: 100 locuri la mese.

Restaurantul Central este clasificat la categoria 4 stele, conform Certificatului de clasificare nr.7472/1570/02.03.2011.

Centru 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.



SOCIETATEA FE PER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

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

În data de 30.10.2015 a fost infiintata **Societatea FEPER S.A. – Sucursala Predeal**.

Sucursala Predeal în perioada 01.12.2017-27.07.2018 a fost condusa de dna. Rodica Claudia GHILENCEA, in calitate de Director Sucursala Predeal, cu contract de mandat incheiat in data de 29.11.2017. Incepand cu 28.07.2018, conducerea sucursalei Predeal a fost asigurată de dna Gabriela, având funcția de Director Sucursală, cu contract de mandat încheiat în data de 28.07.2018, valabil până la data de 31.01.2019.

La 31.12.2018 sucursala detine in patrimoniu activul principal Complex Hotelier Orizont, situat in Județul Brașov, Oraș Predeal, str. Trei Brazi nr.6, care cuprinde urmatoarele functiuni:

Hotel: 139 camere clasificate la 4 stele (260 locuri);

Alimentatie publica: Restaurant Orizont cu specific international (185 locuri) si Restaurant Miorita cu specific traditional romanesc (188 locuri), alaturi de crama (62 locuri), barul Lobby Bar (50 locuri), barul Sky Lounge (45 locuri) si Biliard Club (25 locuri);

Centru Wellness: SPA Orizont cuprinde piscina interioara incalzita, doua jacuzzi, sala de fitness, sauna uscata, sauna umeda, sauna cu infrarosu, masaj sau diferite tratamente dermato-corporale si dermato-faciale.

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 de ultima generatie, internet si telefonie.

Capitolul II. Analiza activitatii desfasurate in anul 2018

2.1 Activitatea financiar-contabila

2.1.1. Executia Bugetului de Venituri si Cheltuieli

Activitatea desfasurata in anul 2018 s-a incheiat cu rezultat pozitiv, respectiv cu un profit net **in valoare de 4.194.031 RON**. Analitic, activitatea se prezinta astfel:



SOCIETATEA FE PER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

A. Sediul principal FE PER din Bucuresti a realizat cumulativ un profit brut de 2.670.769 lei, din care profit din exploatare 2.663.193 lei și profit financiar de 7.576 lei.

În cazul sediului din Bucuresti realizarea unui rezultat peste cel planificat se datorează creșterii veniturilor într-un ritm mai mare decât creșterea cheltuielilor. Astfel, **veniturile din exploatare** în suma de **21.358.265 lei** la sfârșitul anului au depășit nivelul planificat cu 13,73%, în timp ce **cheltuielile pentru exploatare** în suma de **18.695.072 lei** au depășit nivelul planificat cu doar 2,00%

Indicatorii financiar realizati la 31.12.2018 comparativ cu prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli se prezintă astfel:

Indicator	Cod Indicator	Sume cumulate		Realiz/previz.	Realiz.-Previz. ron
		Realizat	Previzionat		
		ian.18 - Dec-18			
Venituri - total	01	21.514.527	18.809.190	114,38%	2.705.336
Venituri din exploatare total, din care:	02	21.358.265	18.779.530	113,73%	2.578.735
Cifra de afaceri neta	03	21.081.935	18.620.703	113,22%	2.461.232
Variatia stocurilor	04	134.248	155.000	86,61%	-20.752
Alte venituri din exploatare	05	142.081	3.827	3712,55%	138.254
Venituri financiare	06	156.262	29.660	526,84%	126.602
Cheltuieli - total	07	18.843.757	18.345.047	102,72%	498.710
Cheltuieli de exploatare	08	18.695.072	18.329.047	102,00%	366.024
cheltuieli cu materiile prime	09	4.401.190	4.498.565	97,84%	-97.375
cheltuieli cu utilitatile	10	3.948.271	3.589.613	109,99%	358.658
cheltuieli privind marfurile	11	546.513	361.543	151,16%	184.970
cheltuieli cu personalul	12	6.722.201	6.594.908	101,93%	127.293
salarii și indemnizatii	12.1	6.487.454	6.315.521	102,72%	171.932
asigurari și protecție socială	12.2	234.748	279.387	84,02%	-44.639
amortizare	13	2.001.303	1.978.821	101,14%	22.482
ajustari active circulante	14	-230.509	-83.000		-147.509
cheltuieli privind prestatii externe	15	1.263.236	6.952.187	18,17%	-5.688.950
cheltuieli cu impozite și taxe	16	412.129	408.000	101,01%	4.129
cheltuieli cu active cedate	17	0	500		-500
alte cheltuieli de exploatare	18	36.203	30.700	117,93%	5.503
Cheltuieli financiare	19	148.686	16.000		132.686
Rezultat din exploatare	20	2.663.193	450.483	591,19%	2.212.710
Rezultat financiar	21	7.576	13.660	55,46%	-6.084
Impozit pe profit	22	0	0		0
Rezultat net al exercitiului	23	2.670.769	464.143	575,42%	2.206.626



SOCIETATEA FEPER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

B. FEPER Sucursala Ploiesti, Hotel Central a înregistrat la 31.12.2018 un profit brut de 2.198.063 lei din care rezultat din exploatare 2.178.179 lei și rezultat financiar 19.884 lei.

Veniturile din activitatea de exploatare HORECA au fost 11.665.159 lei carora le corespund cheltuieli de 9.486.980 lei.

Veniturile financiare au fost de 30.186 lei și cheltuielile financiare de 10.302 lei. Sucursala a plătit impozit specific HORECA în cuantum de 182.216 lei, astfel ca profitul net generat de sucursala Ploiesti este 2.015.847 lei, cu 571,95 % mai mare decât prognoza din buget (profit 300.000 lei).

Indicator	Cod Indicator	Sume cumulate		Realiz/ previz.	Realiz.- Previz. ron
		Realizat	Previzionat		
		ian.18- Dec-18			
Venituri total macheta	01	11.695.345	9.101.000	128,51%	2.594.345
Venituri din exploatare	02	11.665.159	9.100.000	128,19%	2.565.159
Cifra de afaceri neta	03	11.442.720	9.100.000	125,74%	2.342.720
Variatia stocurilor	04	218.350	0		218.350
Alte venituri din exploatare	05	4.089	0		4.089
Venituri financiare	06	30.187	1.000	3018,65%	29.187
Cheltuieli - total	07	9.497.282	8.662.500	109,64%	834.782
Cheltuieli de exploatare	08	9.486.980	8.661.000	109,54%	825.980
cheltuieli materii prime+ materiale	09	896.853	900.000	99,65%	-3.147
cheltuieli cu utilitatile	10	630.570	563.000	112,00%	67.570
cheltuieli cu marfurile	11	1.594.690	1.285.000	124,10%	309.690
cheltuieli cu personalul	12	3.919.415	3.884.000	100,91%	35.415
salarii si indemnizatii	12.1	3.783.985	3.727.500	101,52%	56.485
asigurari si protectia sociala	12.2	135.430	156.500	86,54%	-21.070
amortizare	13	800.535	800.000	100,07%	535
ajustari active circulante	14	70.838	0		70.838
prestatii externe	15	1.181.588	928.000	127,33%	253.588
cheltuieli cu taxe si impozite	16	381.086	250.000	152,43%	131.086
cheltuieli cu activele cedate	17	0	0		0
alte cheltuieli de exploatare	18	11.405	51.000	22,36%	-39.595
Cheltuieli financiare	19	10.302	1.500	686,83%	8.802
Rezultat din exploatare	20	2.178.179	439.000	496,17%	1.739.179
Rezultat financiar	21	19.884	-500	3976,81%	20.384
Impozit profit	22	182.216	138.500		43.716
Rezultatul net	23	2.015.847	300.000	671,95%	1.715.847



SOCIETATEA FEPER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218.60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

C. **FEPER Sucursala Predeal, Hotel Orizont**, a înregistrat la 31.12.2018 o pierdere brută de 385.463 lei, pierdere din exploatare este de 113.019 lei și pierdere financiară de 272.444 lei.

Veniturile din activitatea de exploatare HORECA au fost de 10.416.179 lei carora le corespund cheltuieli de 10.529.198 lei.

Veniturile financiare au fost de 3.402 lei și cheltuielile financiare de 275.846 lei.

Sucursala a plătit impozit specific HORECA în cuantum de 107.122 lei, astfel ca pierderea netă generată de sucursala Predeal este 492.585 lei, cu 492 % mai mare decât prognoza din buget (rezultat net 0 lei).

Indicator	Cod Indicator	Sume cumulate		Realiz/ previz.	Realiz.- Previz. ron
		Realizat	Previzionat		
		ian.18 - Dec-18			
Venituri total macheta	01	10.419.582	11.521.637	90,43%	-1.102.055
Venituri din exploatare	02	10.416.179	11.521.637	90,41%	-1.105.458
Cifra de afaceri neta	03	10.283.815	11.521.637	89,26%	-1.237.822
Variatia stocurilor	04	0	0		0
Alte venituri din exploatare	05	132.365	0		132.365
Venituri financiare	06	3.402	0		3.402
Cheltuieli - total	07	10.805.045	11.414.515	94,66%	-609.470
Cheltuieli de exploatare	08	10.529.199	10.930.515	96,33%	-401.316
cheltuieli materii prime + materiale	09	386.102	512.660	75,31%	-126.558
cheltuieli cu utilitatile	10	980.235	956.761	102,45%	23.474
cheltuieli cu marfurile	11	1.463.348	1.954.280	74,88%	-490.932
cheltuieli cu personalul	12	3.269.514	4.016.800	81,40%	-747.286
salarii si indemnizatii	12.1	3.152.397	3.835.360	82,19%	-682.963
asigurari si protectia sociala	12.2	117.117	181.440	64,55%	-64.323
amortizare	13	1.251.579	1.294.500	96,68%	-42.921
ajustari active circulante	14	-24.593	0		-24.593
prestatii externe	15	1.187.454	1.515.664	78,35%	-328.210
cheltuieli cu impozite si taxe	16	377.635	588.000	64,22%	-210.365
cheltuieli cu activele cedate	17	0	0		0
alte cheltuieli de exploatare	18	1.637.924	91.850	1783,26%	1.546.074
Cheltuieli financiare	19	275.846	484.000	56,99%	-208.154
Rezultat din exploatare	20	-113.019	591.122	-19,12%	-704.141
Rezultat financiar	21	-272.444	-484.000	56,29%	211.556
Impozit profit	22	107.122	107.122	100%	0
Rezultat net	23	-492.585	0		-492.585



SOCIETATEA FE PER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75

<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

Pe total activitate FE PER SA, rezultatul net al exercitiului (profit) este in suma de 4.194.031 lei din care profit din exploatare 4.784.539 lei, pierdere financiara 301.170 lei si impozit specific HORECA 289.338 lei . Societatea FE PER SA nu datoreaza impozit pe profit in 2018, avand de recuperate la sfarsitul anului pierdere fiscal de 1.800.000 lei din 2013-2014.

Indicator	Cod Indicator	Sume cumulate		Realiz/ previz. %	Realiz.- Previz. ron
		Realizat	Previzionat		
		ian.18 - Dec-18			
Venituri - total - macheta	01	43.629.454	39.431.827	110,65%	4.197.627
Venituri din exploatare total, din care:	02	43.439.603	39.401.167	110,25%	4.038.436
Cifra de afaceri neta	03	42.808.469	39.242.340	109,09%	3.566.130
Variatia stocurilor	04	352.598	155.000	227,48%	197.598
Alte venituri din exploatare	05	278.535	3.827	7278,05%	274.708
Venituri financiare	06	189.851	30.660	619,21%	159.191
Cheltuieli - total	07	39.146.085	38.422.062	101,88%	724.022
Cheltuieli de exploatare	08	38.655.064	37.920.562	101,94%	734.502
cheltuieli cu materiile prime	09	5.684.145	5.911.225	96,16%	-227.080
cheltuieli cu utilitatile	10	5.559.076	5.109.374	108,80%	449.702
cheltuieli privind marfurile	11	3.604.551	3.600.823	100,10%	3.728
cheltuieli cu personalul	12	13.911.130	14.495.708	95,97%	-584.578
salarii si indemnizatii	12.1	13.423.836	13.878.381	96,72%	-454.546
asigurari si protectie sociala	12.2	487.295	617.327	78,94%	-130.032
amortizare	13	4.053.416	4.073.321	99,51%	-19.905
ajustari active circulante	14	-184.263	-83.000	222,00%	-101.263
cheltuieli privind prestatiile externe	15	3.632.278	9.395.851	38,66%	-5.763.572
cheltuieli cu impozite si taxe	16	1.170.850	1.246.000	93,97%	-75.150
cheltuieli cu active cedate	17	0	500	0,00%	-500
alte cheltuieli de exploatare	18	1.685.532	173.550	971,21%	1.511.982
Cheltuieli financiare	19	491.021	501.500	97,91%	-10.479
Rezultat din exploatare	20	4.784.539	1.480.605	323,15%	3.303.934
Rezultat financiar	21	-301.170	-470.840	63,96%	169.670
Impozit pe profit	22	289.338	245.622	117,80%	43.716
Rezultat net al exercitiului	23	4.194.031	764.143	548,85%	3.429.889

2.1.2.1. Bilantul contabil

Situatiile financiare ale societatii pentru anul 2018 au fost intocmite conform OMFP nr.1802 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Directivele Europene.



SOCIETATEA FE PER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA.
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75

<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

Situatia sintetica a patrimoniului societatii FE PER S.A. la 31.12.2018 comparativ cu anii
precedenti se prezinta astfel:

Element de bilant	2016	2017	2018
I. Active imobilizate - total	102.231.577	99.461.993	105.334.884
II. Active circulante – total din care :	12.717.636	15.018.629	15.723.828
• Stocuri	1.509.291	1.353.627	1.445.426
• Creante	4.646.513	4.598.571	4.570.101
• Disponibilitati banesti	6.461.612	8.049.682	8.044.851
III. Cheltuieli in avans	597.647	571.108	606.246
IV. Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mica de un an	7.909.741	12.788.296	5.143.140
V. Active circulante nete (II+III-IV-IX)	5.321.205	2.799.619	11.064.549
VI. Total active net curent (I+V)	107.552.782	102.261.612	116.399.433
VII. Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an	9.703.442	3.901.325	3.162.021
VIII. Provizioane	315.987	228.157	269.013
IX. Venituri inregistrate in avans, subventii	84.337	1.822	190
X. Capitaluri si rezerve – total din care :	97.533.353	98.132.130	113.090.594
• Capital social	36.378.219	36.378.219	36.378.219
• Prime de capital	23.233.942	23.233.942	22.580.615
• Rezerve legale	1.308.009	1.337.948	1.576.768
• Rezerve din reevaluare	27.565.144	26.583.318	36.375.776
• Rezerve (rezultat) – surplus din rezerve reevaluare	7.611.361	8.144.856	9.573.892
• Alte rezerve	4.691.406	4.691.406	4.763.130
• Actiuni proprii	2.806.397	2.153.070	2.128.591
• Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	923
• Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	653.327	0
• Rezultatul exercitiului	-448.331	598.777	4.194.031
• Repartizarea profitului		29.939	224.169

Din analiza elementelor de bilant se constata o crestere a valorii activelor imobilizate cu 5.872.891 lei, rezultat in principal din inregistrarea in contabilitate la 31/12/2018 a reevaluarii imobilizarilor de natura constructiilor, cladirilor si terenurilor aflate in proprietatea SC FE PER SA, conform Raportului de evaluare IPIEV CONSULTING S.R.L., evaluator autorizat ANEVAR.



SOCIETATEA FEPER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218.60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

Aceasta reevaluare a avut ca rezultat creșterea valorii activelor cu 9.479.153 lei concomitent cu creșterea rezervelor din reevaluare cu 10.773.162 lei și înregistrarea în cheltuieli privind reevaluarea de 1.392.214 lei respectiv venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale de 98.205 lei.

Imobilizările de natură instalațiilor tehnice și mașini precum și alte instalații, utilaje și mobilier au scăzut ca valoare bilanțieră pe măsura amortizării pe durata de folosință, în sumă de 1.169.802 lei. Activele imobilizate au crescut cu 268.680 lei ca urmare a cumpărării de noi mijloace fixe, conform programului de investiții aprobat pentru 2018 și au scăzut cu 50.890 lei urmare a scoaterii din evidență la casare.

Imobilizările financiare – titluri deținute sub formă de acțiuni la S. C. TUSNAD S.A. au fost depreciate la 31/12/2018 cu 56.186 lei, pentru a le aduce la valoarea cotației bursiere de 0,042 lei/acțiune.

Activele circulante au crescut cu 705.199 lei, pe măsura creșterii stocurilor cu 91.799 lei și a altor investiții pe termen scurt cu 646.701 lei și au scăzut cu reducerea disponibilităților bănești cu 4.831 lei respectiv a creanțelor cu 28.870 lei.

În 2018 au fost înregistrate ajustări de creanțe pentru clienții insolvenți în cuantum de 64.832 lei și au fost trecute pe venituri odată cu încasarea lor sau scoaterea din evidență ca pierderi din creanțe ajustări în cuantum de 76.306 lei, astfel ca la 31/12/2018 societatea înregistrează ajustări de creanțe în cuantum de 770.976 lei.

Inventarierea patrimoniului s-a desfășurat în conformitate cu prevederile Legii Contabilității nr.82/1991 cu modificările și completările ulterioare și ale OMPF nr. 2861/2009, rezultatele inventarierii fiind reflectate în situațiile financiare ale anului 2018.



SOCIETATEA FEPER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

2.1.2.2. Contul de profit si pierdere

Comparativ cu 2016 si 2017 Contul de Profit si pierdere in 2018 se prezinta astfel:

Explicatie	RON				
	2016	2017	2018	2018/ 2016 %	2018/ 2017 %
1.Cifra de afaceri neta	33.404.793	35.643.927	42.808.469	128,15%	120,10%
Productia vanduta	24.863.592	27.238.561	32.287.810	129,86%	118,54%
Venituri din vanzarea marfurilor	8.542.134	8.405.366	10.520.659	123,16%	125,17%
2.Variatia stocurilor	78391	50.160	352.598	449,79%	702,94%
3.Productia imobilizata	63.060	25.662	3.289	5,22%	12,82%
4.Alte venituri din exploatare	165.118	516.825	275.246	166,70%	53,26%
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL	33.711.362	36.236.574	43.439.603	128,86%	119,88%
5.a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	4.220.489	4.423.507	5.013.111	118,78%	113,33%
Alte cheltuieli materiale	508.984	658.463	671.033	131,84%	101,91%
b) Alte cheltuieli din afara (cu energia si apa)	4.590.797	4.559.844	5.559.076	121,09%	121,91%
c) Cheltuieli privind marfurile	3.297.801	3.204.787	3.727.762	113,04%	116,32%
Reducere comerciala primita	-57.286	-100.685	-123.211	215,08%	122,37%
6.Cheltuieli cu personalul	10.710.397	11.818.059	13.448.158	125,56%	113,79%
a) Salarii	8.721.919	9.576.492	12.960.863	148,60%	135,34%
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	1.988.478	2.241.567	487.295	24,51%	21,74%
7.a) Amortizari si provizioane pentru deprecierea imobilizarilor	4.199.299	4.946.760	3.847.316	91,62%	77,77%
7.b) Ajustarea valorii activelor circulante	612.073	124.627	-159.137	-26,00%	127,69%
8. Alte cheltuieli de exploatare	5.402.279	5.521.864	6.630.099	122,73%	120,07%
Ajustari privind provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	21.734	-87.830	40.856	187,98%	-46,52%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	33.506.566	35.069.396	38.655.064	115,37%	110,22%
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE	0				
Profit	204.796	1.167.178	4.784.539	2336,25%	409,92%

**SOCIETATEA FE PER S.A.**

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75

<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

9.Venituri din dobanzi	4.496	5.596	20.098	447,02%	359,12%
Alte venituri financiare	246.787	366.875	169.753	68,79%	46,27%
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	251.283	372.471	189.851	75,55%	50,97%
10.Ajustarea valorii imobilizarilor financiare si a investitiilor financiare	0	66.140	56.186		84,95%
11.Cheltuieli privind dobanzile	583.527	426.542	272.623	46,72%	63,91%
Alte cheltuieli financiare	320.883	155.170	162.212	50,55%	104,54%
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	904.410	647.851	491.021	54,29%	75,79%
PROFIT SAU PIERDERE FINANCIARA	0				
Profit	-653.127	-275.380	-301.170	46,11%	109,37%
12.PROFIT SAU PIERDERE CURENTA:	0				
Profit	-448.331	891.798	4.483.369	-1000,01%	502,73%
13.Venituri extraordinare	0				
14.Cheltuieli extraordinare	0				
15.PROFIT SAU PIERDERE EXTRAORDINARA:	0				
Profit	0				
Pierdere	0				
VENITURI TOTALE	33.962.645	36.609.045	43.629.454	128,46%	119,18%
CHELTUIELI TOTALE	34.410.976	35.717.247	39.146.085	113,76%	109,60%
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA:	0				
Profit		891.798	4.483.369		502,73%
Pierdere	448.331			0,00%	
16.IMPOZITUL PE PROFIT /HORECA	0	293.021	289.338		98,74%
17.PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A)					
Profit	-448331	598.777	4.194.031	-935,48%	700,43%

2.1.2.3. Fluxuri de trezorerie

Sintetic pe trei ani consecutivi fluxurile de trezorerie se prezinta astfel:

Explicatie	2016	2017	2018
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	2.631.119	4.827.353	9.103.752
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE INVESTIȚII	-1.331.630	-1.957.353	-312.586
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANȚARE	-3.453.887	-1.131.708	-8.792.271
NUMERAR LA ÎNCEPUTUL PERIOADEI	8.616.011	6.461.612	8.049.682
NUMERAR LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	6.461.612	8.049.682	8.044.851



SOCIETATEA FEPE R S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218.60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75

<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

2.1.3. Analiza indicatorilor economico-financiari ai activitatii:

Indicatori	2016	2017	2018	variati 2018/2016	variati 2018/2017
Cifra de Afaceri (CA)	33.404.793	35.643.927	42.808.469	128,15%	120,10%
Cheltuieli totale	34.410.976	35.717.247	39.146.085	113,76%	109,60%
Active Totale (AT)	114.949.213	114.480.622	121.058.712	105,31%	105,75%
Capitaluri proprii	97.533.353	98.132.130	113.090.594	115,95%	115,24%
Datorii Totale (DT)	17.613.183	16.689.621	8.305.161	47,15%	49,76%
Total Pasiv = Total Activ	115.546.860	115.051.730	121.664.958	105,29%	105,75%
Rata de imobilizare(AI/AT)	88,94%	86,88%	87,01%	97,84%	100,15%
Nr.rotatii ale activului(CA/AT)	29,06%	31,14%	35,36%	121,68%	113,57%
Grad de utilizare a capitalului social(AT/CS)	315,98%	314,70%	332,78%	105,31%	105,75%
Rotatia activelor circulante(CA/AC)	262,67%	237,33%	272,25%	103,65%	114,71%
Grad de lichiditate(DB/AC)	50,81%	53,60%	51,16%	100,70%	95,46%
Rata de indatorare = Datorii (DT) /Capital propriu	18,06%	17,01%	7,34%	40,67%	43,18%
Solvabilitatea patrimoniala = Capital propriu/Total pasiv	84,41%	85,29%	92,95%	110,12%	108,98%
Solvabilitate generala AT/DT	652,63%	685,94%	1457,63%	223,35%	212,50%
Lichiditate curenta= Active curente/datorii curente	160,78%	117,44%	305,72%	190,15%	260,32%
Lichiditate imediata (test acid) (Active curente-stocuri)/Datorii curente	141,70%	106,86%	277,62%	195,92%	259,81%
Rentabilitatea financiara Profit net *100 Capitaluri proprii	-0,46%	0,61%	3,71%	-806,79%	607,79%
Rentabilitatea generala Profit net * 100 Cheltuieli totale	-1,30%	1,68%	10,71%	-822,32%	639,08%
EBITDA Profit net + cheltuiala cu impozitul + cheltuiala cu dobanda + amortizare	4.333.479	5.419.073	8.856.725	204,38%	163,44%
Fond de rulment financiar Nevoi temporare- Resurse temporare	4.807.895	2.230.333	10.580.688	220,07%	474,40%

Analiza rentabilitatii generale reflecta faptul ca in anul 2018 activitatea desfasurata a fost mult mai eficienta decat in anul 2017. Indicatorul EBITDA ne exprima o aproximare a cash-



SOCIETATEA FE PER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

flowului operational, neinfluentat de repartizarile efective catre stat, cheltuielile financiare si respectiv amortizarea.

În ceea ce privește indicatorii de lichiditate, lichiditatea curentă este peste nivelul considerat optim de 2,50, iar creșterea acestui indicator în anul 2018 este cauzată de scăderea datoriilor curente cu 59,78% față de 31/12/2017 când aceasta era afectată de trecerea împrumutului obligatar din categoria datoriilor pe termen lung în datorii pe termen scurt. Valoarea lichidității curente peste nivelul optim se reflectă și în fondul de rulment financiar, ceea ce demonstrează îmbunătățirea capacității societății de autofinanțare, astfel ca față de 2016 și 2017 s-a diminuat riscul ca pe viitor societatea să nu-și acopere datoriile pe termen scurt din surse proprii.

2.1.4. Analiza creanțelor și datoriilor societății.

Societatea FE PER SA a încheiat anul 2018 cu un sold total de 3.988.047 RON în contul "clienți".

FE PER S.A. are în portofoliu clienți din țară și străinătate astfel ca în cursul anului 2018 din cifra de afaceri de 42.808.470 lei, 83,22 % reprezintă livrări de bunuri și prestări de servicii interne și 16,78 % reprezintă livrările externe (la export și intracomunitare).

Subliniem ca, 34% din cifra de afaceri pe 2018 este realizată de vânzările către patru clienți.

În structura creanțelor 366.380 ron reprezintă suma rămasă neincasată din împrumutul de 650.000 lei acordat societății Organe de Asamblare Brașov (OASA Brașov), împrumut garantat cu ipoteca imobiliară, din care s-a încasat în 2018 suma de 283.620 lei. În data de 03.08.2016 a fost constatat de către Tribunalul Brașov starea de insolvență a societății Organe de Asamblare S.A. și a dispus deschiderea procedurii de insolvență. Creanțele către această societate sunt ajustate integral la 31/12/2018.

În structura creanțelor se mai regăsesc clienți incerti sau în litigiu în suma de 770.975,92 lei a căror valoare a fost ajustată în întregime.

- PERFECT TOUR S.R.L., insolventă, cu suma de 89.035 lei rezultată din nopți de cazare și evenimente facturate și neincasate de către FE PER S.A. Sucursala Ploiești și FE PER S.A. Sucursala Predeal



SOCIETATEA FEPER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218.60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

- MAREEA COM TOUR S.R.L., insolventa cu suma de 24.985 lei, rezultata din nopti de cazare si evenimente facturate si neincasate de catre FEPER S.A. Sucursala Predeal
- Genesys Distributie, Genesys Systems, Profiway, Matris Metal Plast datoreaza creante sediului din Bucuresti din anii precedenti, clienti pentru care s-a declansat procedura de faliment in anii precedenti anului 2017, creante de 461.259 lei .
- Transilvania Travel (31.088 lei), C&F Turism (43.721 lei).

In data de 14.12.2017 a fost admisa de catre Tribunalul Prahova, cererea de deschidere a procedurii de insolventa a societatii Paulus S.R.L. In 22.01.2018 societatea FEPER SA s-a inregistrat la masa credala pentru recuperarea sumei de **30.235 lei** .

In cursul anului au fost scoase din evidenta creantele Global Events Producton ca urmare a radierii societatii falimentare, recuperandu-se tva de 13.929 lei si prin inregistrarea pierderii de 58.038 lei concomitent cu anulare ajustarii de 71.968 lei.

La data de 31.12.2018 Societatea FEPER S.A. figureaza cu urmatoarele datorii financiare:

- 1) **Contract de credit (linie de credit) nr. R21102006000269B din 31.07.2006 deschis la OTP Bank Romania S.A., in valoare de 2.800.000 RON. La 31.12.2018 acest credit era acoperit in totalitate.;**
- 2) **Contract de credit (credit de investitii) nr. R21102014015900 din 11.04.2014 deschis la OTP Bank Romania S.A., in valoare initiala de 6.929.035 RON. La 31.12.2018 acest credit era in cuantum de 3.731.009 RON, din care cu scadenta pana intr-un an 710.672 RON si peste 1 an 3.020.337 RON.**

In ceea ce priveste datoriile, precizam ca achitarea acestora se face la termenul stabilit conform legii pentru bugete, conform contractului colectiv de munca pentru personal, si conform contractelor comerciale pentru furnizori.

2.1.5. Analiza societatii privind managementul riscurilor

Gestionarea riscurilor reprezinta o preocupare permanenta a conducerii societatii FEPER S.A. si se realizeaza o supraveghere permanenta a riscurilor identificabile si se iau masuri pentru gestionarea lor. Astfel:



SOCIETATEA FE PER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine in RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

- **Riscul valutar** – apreciem ca este mediu, avand in vedere activitatea de productie indreptata preponderent catre export si platile catre anumiți 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 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 . Dobanda la creditele contractate de SC Orizont Turism SA si preluate de FE PER SA prin fuziunea cu aceasta societate in 2015, este periodic negociata pentru a fi redusa iar politica societatii este de a achita creditele inainte de scadenta pentru a elimina impactul majorarii ratelor dobanzilor platite.
- **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 pret este mare in conditiile liberalizarii pretului la energia electrica si gaze naturale care a condus la cresterea necontrolata a pretului.
- **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.
- **Alte riscuri identificate:**
 1. Imbatrinirea severa a fortei de munca, precum si dificultatea de a recruta personal tanar calificat, avand in vedere lipsa de scoli instruirea calificarea/personalului. Acest risc poate fi diminuat prin angajarea de personal tânar calificat sau care, pentru anumite activitati, sa poata fi calificat la locul de munca.
 2. Migrarea fortei de muncă inalt calificate către alti producători. Acest risc poate fi diminuat prin identificarea de metode de cointeresare si prin stimularea financiara a salariaților.
 3. **Dependenta foarte mare de piata externa. Am putea contracara acest risc prin:**
 - **largirea gamei de produse executabile pentru un anumit partener,**
 - **extinderea activității catre mai multi clienti externi cu ponderi similare,**



SOCIETATEA FEPER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

- **supravegherea prudentială a livrarilor catre acestia.**
- 4. **Faptul ca vanzarile catre un numar de patru clienti realizeaza 34% din cifra de afaceri pe 2018 il apreciem ca un risc mediu in situatia pierderii acestora si il contracaram prin diversificarea gamei produselor si serviciilor oferite catre un numar mai mare de clienti.**
- 5. **Apreciem ca mica dependenta de principalii furnizori. Analitic, aceasta dependenta creste in cazul unor furnizori impusi de clienti pentru materii prime obtinute din import din care se realizeaza productie livrata la export.**
- 6. Existenta unei concurente importante in domeniul confectionii metalice fine si indeosebi in domeniul dulapurilor si rack-urilor modulare. Acest risc de piata ar putea fi contracarat prin adoptarea unor noi solutii tehnologice cu costuri reduse si prin abordarea unui marketing mai agresiv in promovarea produselor.
- 7. Gradul de incertitudine referitor la evolutiile variabilelor economice. Acest risc ar putea fi contracarat prin adoptarea unei politici bugetare prudentiale, coerente si credibile.
- 8. Cresterea costurilor de productie prin cresterea cheltuielilor cu utilitatile, cu materiile prime si materialele, cu forta de munca. Acest risc poate fi contracarat prin realizarea unor solutii constructive si tehnologice care sa reduca valoarea consumurilor materiale si de manopera.
- 9. Pretul de dumping practicat de firme din China si Turcia care ne-ar putea crea dificultati.
- 10. Competitia in activitatea turistica este mare si este data cresterea numarului de hoteluri care ofera aceeasi gama de servicii dar si de cresterea numarului pensiunilor turistice care sunt sprijinite de politica fiscala si pot oferi servicii turistice la preturi mici.
- 11. Cresterea impozitelor precum si cresterea salariului minim pe economie.

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.

2.2 Activitatea de investitii si reparatii



SOCIETATEA FEPER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

Pentru anul 2018 ne-am propus un numar de 25 obiective de investitii repartizate dupa cum urmeaza:

- FEPER S.A. sediul central 10 obiective de investitii ;
- FEPER S.A. Sucursala Predeal (hotel Orizont Predeal) 11 obiective de investitii;
- FEPER S.A. Sucursla Ploiesti (hotel Central Ploiesti) 4 obiective de investitii

Intre realizările anului 2018 mentionam:

A) FEPER S.A. sediul central

- Modernizare sistem de supraveghere si acces- Avand in vedere gradul de uzura foarte ridicat al barierelor care asigura accesul in parcarile din incinta cladirii FEPER S.A. (bld. Dmitrie Pompei nr.8, sector 2, Bucuresti) si nevoia permanenta de imbunatire a conditiilor de locatiune oferite chiriasilor care isi desfasoara activitatea in locatia amintita anterior, tinand cont si de ce ofera competitori din jur, am procedat la inlocuirea barierelor si la montarea de camere care citesc numerele masinilor si permit accesul in incinta. Acest fapt a dus la o mai buna monitorizare si gestionare a masinilor care intra si iese din parcarile FEPER S.A. si la un grad de munltumire mai ridicat al chiriasilor;
- Investitii specifice activitatii de productie: cererea de produse confectionate de catre FEPER, in cursul anilor precedenti si in anul 2018, a crescut, drept pentru care am procedat la extinderea liniei de vopsire si la achizitionarea de aparate sudura mig mag si accesoriile eferente acestora;
- O parte din obiectivele nerealizate se regasesc in programul de investitii pentru anul 2019.

B) FEPER S.A. Sucursala Predeal (hotel Orizont Predeal)

- Statie de incarcare masini electrice: Faptul ca piata auto a fost in plina dezvoltare pe partea de poluare a mediului inconjurator, lucru care a dus la fabricarea de cat mai multe tipuri de masini fie hibrid fie full electric si ca aceasta nisa de autoturisme este in plina expansiune, a dus la necesitatea de avea cat mai multe locatii in care pot fi incarcate aceste tipuri de autovehicule. **Drept pentru care in anul 2018 am procedat la montarea a doua statii de incarcare masini electrice atat la FEPER S.A. Sucursala Predeal cat si la FEPER S.A. Sucursala Ploiesti, pentru sediul din Bucuresti au fost montate 2 bucati la finele anului 2017. La sfarsit de an 2018 societatea FEPER S.A. se regasea pe harta care contine punctele unde pot fi incarcate masini electrice cu toate cele trei locatii ale sale.**



SOCIETATEA FEPER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

- Mare parte din obiectivele nerealizate de catre Sucursala Predeal au fost trecute in anul 2019.

C) FEPER S.A. Sucursla Ploiesti (hotel Central Ploiesti)

- Dotari restaurant: Pentru activitatea de alimentatie publica, au fost achizitionate/inlocuite utilaje frigorifice si alte dotari necesare activitatii - salamandra, masina cuburi gheata, aparat vidat, abatitor, malaxor laborator cofetarie, mixer planetar, inlocuire casa fiscala, scena;
- Dotari hotel: Pentru activitatea de cazare hoteliera/conferinte au fost inlocuite utilaje din spalatoria hotelului si echipamente pentru conferinte;
- obiectivul Lucrari necesare PSI (trapa fum) care nu a fost realizat, a trecut in anul 2019;

3. Principalele masuri pentru asigurarea stabilitatii financiare si dezvoltarea societatii in anul 2019

Masuri pentru asigurarea stabilitatii financiare si dezvoltarea societatii in anul 2019

1. Extinderea vanzarilor de produse realizate sub marca FEPER din gama

- Cabinetelor si accesoriilor în sistem 19” si 21”, solicitate pe piața tele-comunicațiilor, tehnicii de calcul, electronicii, electrotehnicii
- Produselor noi, care se adreseaza nevoilor actuale ale pietei autohtone.

Atingerea acestui obiectiv se poate realiza prin:

- Intarirea colectivului de proiectare, stimularea creativitatii si inventivitatii pentru consolidarea seriilor de fabricatie actuale si realizarea de produse de conceptie noua (cum ar fi cele de tipul „Statiilor de alimentare ecologice”),
 - Adoptarea unei politici de preturi atractive care in contextul economic local sa urmareasca pastrarea pietelor traditionale si sa intoarca o spirala ascendenta in activitatea de desfacere
 - Identificarea de firme cu care sa se incheie parteneriate pe termen mediu/lung nu numai pentru executia si livrarea produselor din aceasta gama, dar si pentru particularizarea tipologiilor constructive si accesoriile acestora conform cerintelor specifice ale noilor clienti
2. Consolidarea livrarilor intracomunitare, a exporturilor, fidelizarea partenerilor straini prin :
- Stabilirea unor intrevederi punctuale, pentru identificarea de noi posibilitati de colaborare, solutii constructive & tehnologice imbunatatite, cresterea productivitatii si competitivitatii



SOCIETATEA FE PER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218.60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75

<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

- Omologarea de noi produse și încheierea de noi contracte cadru cu partenerii elvetieni strategici (poziționați în anul 2018 pe locul 1, respectiv 4 în topul clienților); exporturile către aceste două firme au reprezentat în anul precedent cca. 57 % din valoarea totală a vânzărilor de mărfuri, motiv pentru care absorbția de noi produse ale acestora trebuie să devină o prioritate
 - Prelungirea contractului existent și extinderea livrarilor periodice cu alte produse executabile pentru firma germană care în anul 2018 a ocupat locul 3 în topul clienților (cca 7% din valoarea totală a vânzărilor de mărfuri)
 - Extinderea livrarilor pentru filiala din România a celui mai important client elvetian din ultimii ani (reprezentanța locală s-a plasat pe locul al doilea în topul clienților, cca 27 % din valoarea totală a vânzărilor de mărfuri); acest nivel a fost atins în 5 ani de colaborare prin realizarea de produse din game constructive diferite. Se urmărește încheierea de noi contracte pe termene de 10-14 luni și prelungirea celor existente
 - Extinderea activității către mai mulți parteneri externi, astfel încât ponderea vânzărilor să nu mai fie dezechilibrată, iar volumele de livrări să fie relativ echivalente
 - Elaborarea de oferte de preț cu profit particularizat la inițierea afacerii și adaptarea valorilor în timp, la extinderea gamelor de fabricație
3. Adoptarea unei politici de prețuri prudentiale, coerente și credibile care să urmărească:
- Diminuarea costurilor prin specializarea producției, aplicarea de modificări constructive și alegerea unor soluții tehnologice inovative care să conducă la reducerea consumurilor materiale și de manoperă
 - Menținerea în aceeași plajă sau chiar diminuarea costurilor cu materiile prime prin:
 - negocieri succesive, prospectare și contactare simultană a mai multor firme concurente în domeniu (de ex. pentru tip-sorto-dimensiuni de tablă tip DC01, inox, diverse metalurgice etc)
 - identificarea de noi furnizori (de ex. pentru tablă electrogalvanizată, implanturi, cutii carton, paleti)
 - diminuarea costurilor datorate serviciilor (de ex. transportul extern, curieratul etc)



SOCIETATEA FE PER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

4. Dezvoltarea activitatii comerciale prin:
 - Extinderea relatiilor parteneriale cu furnizorul german al carui distribuitor suntem de 8 ani
 - Dezvoltarea unei retelei de distributie interne
 - Identificarea de noi oportunitati comerciale .

5. Pentru o buna pozitionare pe piata, adoptarea unei strategii de marketing agresiv intr-un proces iterativ in etape, care sa urmareasca
 - Modernizarea imaginii prin actualizarea paginii web www.feper.ro si prin elaborarea de noi materiale de prezentare (portofoliu, mapa, catalog de produse etc);
 - Scrisori de intentie, oferte directionate - pentru identificarea si contactarea de integratori de proiecte complexe in diverse domenii, contactarea de agentii pentru promovarea centrului de afaceri etc
 - In functie de nivelul de interes evaluat, organizarea unui simpozion la sediul Feper cu tema „Statii de alimentare ecologice” cu invitarea unor potentiali parteneri strategici (companii , reprezentanti administratii locale, proprietari ansambluri rezidentiale etc)

6. Diminuarea riscului de migrare a fortei de munca inalt calificate catre alti producatori prin
 - Cointeresare
 - Stimulare salariati

7. O vizibilitate mare a hotelurilor FE PER pe piata in care activeaza (respectiv Ploiesti si Predeal) prin actiuni specifice de marketing.

8. Extinderea prezentei celor doua hoteluri din portofoliul FE PER pe cat mai multe canale de distributie on-line:
 - 8.1.1 on-line travel agencies (booking.com, expedia.com, hrs.com, tourneo.ro, etc)
 - 8.1.2 wholesaler (hotelbeds.com, travco.com, etc)
 - 8.1.3 travel consortia management (Carlson Wagonlit, BCD Travel, ABC, etc)



SOCIETATEA FE PER S.A.

BD. PROF. DIMITRIE POMPEI, Nr. 8, SECTOR 2, 020337, BUCUREȘTI, ROMÂNIA,
COD DE INREGISTRARE FISCALĂ RO752, Nr. de ordine în RC J/40/1092/1991,
CAPITAL SOCIAL 36.378.218,60 RON, Cod IBAN : RO70RNCB0070002732000087 deschis
la BCR-Sucursala Pipera, telefon/fax 021.242.02.75
<http://www.feper.ro/>, E-mail: office@feper.ro



ISO 9001:2008

Certificat Nr. 2006/27625.2

8.1.4 distribuție prin GDS-uri (Amadeus, Galileo, Sabre, Worldspan). Rezervările corporate se fac din ce în ce mai mult pe aceste canale.

9. Extinderea colaborării cu agențiile de turism din țară și străinătate.

10. Acordarea unei atenții deosebite calității prestației umane în procesul prestației turistice. Acest lucru se poate face cu forța de muncă stabilă și bine calificată.

11. O analiză atentă a furnizorilor și o continuă negociere a prețurilor. Solicitarea discount-urilor pe cantități mari achiziționate.

12. Adoptarea unui mix de marketing optim: servicii – preț – distribuție – promovare. Adoptarea unei strategii adecvate fiecărui hotel din portofoliul FE PER pentru servicii, preț, distribuție, promovare.

Bugetul de venituri și cheltuieli pe 2019 prevede **venituri totale de 44.865.090 lei** și **cheltuieli totale de 43.060.922 lei**. Rezultatul brut estimat a se realiza în anul 2019 este de **1.804.168 lei**.

Cifra de afaceri estimată pentru anul 2019 este de **44.402.210 lei** și se bazează pe: venituri din vânzarea producției 10.446.403 lei, venituri din activitatea de turism și restaurante de 21.457.827 lei, venituri din servicii 4.741.244 lei, venituri din exploatarea spațiilor 5.228.736 lei și venituri din vânzarea de mărfuri 1.920.000 lei.

Director General - Presedinte
al Consiliului de Administrație,
Ing. Mielu DOBRIN