

SERICO S.A

Sediul social in Bucuresti, Soseaua Pipera, nr.46F,sector 2

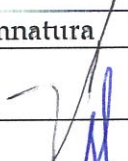
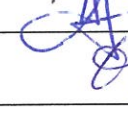
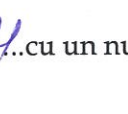
Telefon: (021) 230.59.55; Fax: (021) 232.23.61

Nr.de ordine ORC: J40/285/1991; CIF: RO906

Capital social subscris si varsat : 3.861.140,30lei

Nr. 03 / 22.02.2021

Consiliul de Administratie

		DA/NU	Semnatura
Octavian Tanase	Presedinte	DA	
Daniel Marian Dima	Membru	DA	
Ilie Pitu	Membru	DA	

Aprobat/Respins in sedinta din data de 22.02.2021 cu un numar de 3 voturi din 3 voturi exprimate

Bugetul de Venituri si Cheltuieli si Planul de activitate pentru anul 2021

I. PLANUL DE ACTIVITATE

Bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2021, a fost intocmit pornind de la estimarile pe care le avea asupra activitatii efectele pandemiei COVID-19 si anume o scadere a veniturilor din inchiriere cu aprox. 30% fata de anul precedent ca urmare a faptului ca o parte a chiriasilor prezenti vor renunta la spatiile inchiriate si ca urmare a necesitatii reducerii chiriei;

Planul de activitate in anul 2021 are in vedere urmatoare directii de actiune :

1. Dialogul permanent cu administratorii societatilor comerciale care detin spatii inchiriate in imobilele detinute de SERICO SA, pentru gasirea celor mai bune solutii in vederea parcurgerii etapei viitoare, pe care in contextul crizei economice si financiare actuale, o apreciem ca fiind dificila. In acest sens vom asigura reactualizarea chiriilor percepute in concordanta cu evolutia pietei imobiliare ;
2. Continuarea lucrarilor de reparatii curente si amenajare a cladirilor, care sa permita desfasurarea in bune conditii a activitatii proprii precum si oferirea spre inchiriere a spatiilor disponibile si mentinerea cresterea gradului de ocupare a acestora;

3. Lucrarile de investitii, in valoare de 6.080.000 lei, prevazute in anexa 1, au in vedere reparatia si modernizarea si extinderea cladirilor, pentru a creste performanta energetica si a le finaliza la standarde moderne care sa permita inchirierea, in conditii avantajoase ;

II. BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI

Proiectiile managementului pentru activitatea desfasurata de SERICO S.A. in anul 2021, sunt provazute de Bugetului de Venituri si Cheltuieli («BVC») prezentate in anexa ?

Aceste proiectii au in vedere urmatoarele premise :

- Veniturile vor fi obtinute preponderent din inchiriere ;
- Nu fost prevazute noi achizitii de active imobiliare si sau alte active fixe;
- Nu au fost prevazute iesiri/cedari de active fixe;
- Au fost prevazute costuri legate de realizarea lucrarilor de investitii/ reparatii/ modernizari ale imobilelor detinute , conform planului atasat
- Lucrarile de reparatii curente vor fi limitate la cele absolut necesare pentru mentinerea in buna stare de siguranta si de exploatare a imobilelor;
- Identificarea a noi solutii pentru optimizarea costurilor cu utilitatile.

BVC prezentat are in vedere reducerea consumului si mentinerea pretului la utilitati (gaz metan, electricitate, telefon, apa, salubritate etc), la nivelul preturilor practicate in luna ianuarie 2021. Pentru incalzirea pavilionului administrativ s-a avut in vedere reducerea costului cu incalzirea prin folosirea in sezonul rece a incalzirii cu lemne, peleti, etc.

La *capitolul Venituri* se prevede realizarea de venituri din exploatare de 2.037.100 lei si 6.000 lei venituri din activitatea financiara astfel :

- Mentinerea unui grad de ocupare a cladirilor, la minim 50% ;
- Mentinerea unui venit lunar din inchiriere (fara TVA) la nivelul minim de 97.500 Euro pentru fiecare trimestru;
- Veniturile din refacturarea utilitatilor au in vedere refacturarea utilitatilor consumate catre chiriasi in cota egala cu suprafata spatiilor ocupate;

Veniturile financiare, au fost bugetate pornind de la premise constituirii de depozite bancare cu capitalizarea dobanzii la un nivel mediu anual de 600.000 lei si o dobanda medie de 0,5%/p.a.

La *capitolul Cheltuieli*- pentru realizarea veniturilor din exploatare prevazute s-a estimat un volum de cheltuieli de 3.282.600 lei, astfel :

- Cheltuieli materiale reprezinta bunuri de natura : obiectelor de inventar, rechizite, materiale consumabile si pentru curatenie, etc.
- Cheltuielile cu utilitatile : au in vedere consumul de energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, salubritate facturate de furnizorii de utilitati ;
- Cheltuielile cu personalul cuprind costurile salariale, indemnizatia administratorilor, contributia asiguratorie pentru munca, precum si tichetele de masa prevazute a fi acordate conform legislatiei in vigoare;

- Cheltuielile cu recuperarea pe calea amortizării a valorii de înlocuire a activelor imobilizate, sunt stabilite conform legislației în vigoare.
- Nu au fost estimate costuri pentru neîncasarea veniturilor din închiriere;
- Cheltuielile cu prestațiile externe cuprind : serviciile diverse executate de terți, precum și costurile pentru reparațiile clădirilor la care se adaugă cheltuielile cu auditul financiar;
- Cheltuielile cu alte impozite și taxe cuprind impozitele pe clădiri și mijloace de transport, alte taxele datorate bugetul local, fonduri și institutii publice ;

Rezultatul brut estimat a se realiza în anul 2021, stabilit ca diferența între veniturile totale estimate de **2.043.100 lei** și cheltuielile estimate a fi necesare pentru realizarea acestora de **3.282.600 lei**, este pierdere **1.239.500 lei**, care se poate acoperi din rezervele de finanțare constituite din profitul net în anii precedenți.

Conducerea societății va fi permanent preocupată de găsirea de soluții pentru menținerea gradului de închiriere și creșterea veniturilor în paralel cu reducerea permanentă a costurilor de funcționare.

X X X

Fata de cele mai sus, supunem aprobării Adunării Generale a Acționarilor, aprobarea Planului de activitate și Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2021 în forma prezentată.

Anexa 1 - Lucrări de investiții/reparație/modernizare

Anexa 2 - Buget de venituri și cheltuieli

Președinte Consiliu de Administrație

Octavian Tanase



LUCRARI INVESTITII /REPARATI/MODERNIZARE LA PROPRIETATI IMOBILIARE

Planificate pentru anul 2021

Descriere lucrare	Imobil	Adresa	Valoarea estimata (exclusiv TVA) -iei-		
			Aprobat 2020	Realizat 2020	Propus 2021
Termoizolatie si refacere fatada Cladire Pavilion Administrativ (dinspre curtea interioara spre sos.Pipera 46H)	Pavilion administrativ	Sos.Pipera 46F	650.000	0	650.000
Montat panori fotovoltaice					250.000
Realizare rezerva intangibila de apa pentru stingerea incendiului	C5-Club - Restaurant	Sos.Pipera 46H	280.000	293.860	0
Realizarea statiei de pompare pentru hidranti			94.000	0	180.000
Extindere/modernizare Restaurant				65.143	350.000
Betonat curte interioara Pipera 46H			340.000	389.464	0
Realizarea documentatiei in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru reabilitarea imobilului Lucrari de dezafectare / reparatii terasa Extindere imobil	C1-Pavilion P		380.000	12.236	380.000
			4.000.000	703.036	4.000.000
Extindere imobil Casa P+1				9.500	150.000
Modernizare si reparatii, in vederea inchirierii din care:	Tronson 1-Bloc locuinte	Calea Floreasca nr.91-111	50.000	0	120.000
- apartament nr.7			50.000	0	120.000
TOTAL LEI:			5.804.000	1.473.240	6.086.000

Valoare estimate este 1 Euro=5,00 lei

Presedinte-Director General

Octavian Tanase



BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI PENTRU ANUL 2021

LEI

INDICATORI	Prevederi 2020	Realizat 2020	Propuneri 2021				2021/2020	
			TOTAL	Trim.1	Trim.2	Trim.3		Trim.4
VENITURI DIN EXPLOATARE	2,834,200	2,946,204	2,037,100	508,025	508,025	508,025	513,025	69%
Venituri din vanzarea marfurilor	0	39,101	0	0	0	0	0	0%
Venituri din inchiriere	2,770,000	2,786,618	1,950,000	487,500	487,500	487,500	487,500	70%
Venituri din valorificare deseuri	200	48	100	25	25	25	25	208%
Venituri din prestari servicii	26,000	60,256	45,000	10,000	0,000	10,000	15,000	75%
Venituri din productie de imobilizari	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
Alte venituri din exploatare din care:	19,000	60,181	21,000	5,250	5,250	5,250	5,250	35%
-din despagubiri si penalitati	18,000	19,778	20,000	5,000	5,000	5,000	5,000	101%
-alte venituri din exploatare	1,000	40,403	1,000	250	250	250	250	2%
VENITURI FINANCIARE	3,100	6,802	0	0	0	0	0	0%
Venituri din dobanzi bancare	3,100	6,596	6,000					70%
Venituri din diferente de curs	0	206	0					0%
VENITURI TOTALE	2,837,300	2,955,006	2,037,100	508,025	508,025	508,025	513,025	69%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE-TOTAL	3,509,200	3,827,500	3,282,600	783,100	802,500	824,500	872,500	86%
Cheletuilei cu combustibilul auto	12,000	22,927	16,000	4,000	4,000	4,000	4,000	70%
Cheletuilei cu materialele	60,000	62,646	60,000	15,000	15,000	15,000	15,000	96%
Alte cheltuieli din afara (cu energie si apa)	24,000	63,446	67,000	20,000	15,000	12,000	20,000	106%
Costul marfurilor vandute	0	37,159	0	0	0	0	0	0%
Cheletuilei cu personalul	1,224,200	1,215,274	1,064,600	281,600	261,000	261,000	261,000	88%
Salarii, indemnizatii si tichete de masa	1,151,000	1,144,430	1,000,000	265,030	245,000	245,000	245,000	87%
Cheletuilei cu asigurarile si protectia sociala	40,000	37,694	30,000	7,950	7,350	7,350	7,350	80%
Cheletuilei cu pensii private	12,600	13,950	14,000	3,530	3,500	3,500	3,500	100%
Cheletuilei cu asigurarile de sanatate	20,600	19,200	20,600	5,150	5,150	5,150	5,150	107%
Ajustari de valoare privind imobilizatiile	1,440,000	1,196,135	1,200,000	300,000	300,000	300,000	300,000	100%

