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 : 3.861.140,30 lei

Nr. 4 / 25. 02. 2022

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 .....cu un numar de .....voturi din.....voturi exprimate			

Bugetul de Venituri si Cheltuieli si Planul de activitate pentru anul 2022

I. PLANUL DE ACTIVITATE

Bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2022, a fost intocmit pornind de la estimarile pe care le avea asupra activitatii urmarile pandemiei COVID-19 si anume o mentinere la acelasi nivel a veniturilor din inchiriere fata de anul precedent, ca urmare a stagnarii situatiei economice actuale ;

Planul de activitate in anul 2022 are in vedere urmatoare directii de actiune :

1. Dialogul permenent 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 7.510.000 lei, prevazute in anexa 1, au in vedere reparatia si modernizarea 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 2022, sunt prevazute de Bugetului de Venituri si Cheltuieli («BVC») prezentate in anexa 2. 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 anexa 1;
- 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 2022. 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 3.692.000 lei si 6.000 lei** venituri din activitatea financiara astfel :

- Mentinerea unui grad de ocupare a cladirilor, la nivelul lunii Ianuarie 2022 ;
- Mentinerea unui venit lunar din inchiriere (fara TVA) la nivelul minim de 180.000 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 **3.127.600 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 asiguratoare pentru munca, precum si tichetele de masa prevazute a fi acordate conform legislatiei in vigoare.

- Cheltuielile cu recuperarea pe calea amortizarii a valorii de inlocuire a activelor imobilizate, sunt stabilite conform legislatiei in vigoare.
- Nu au fost estimate costuri pentru neincasarea veniturilor din inchiriere;
- Cheltuielile cu prestatiile externe cuprind : serviciile diverse executate de terti, precum si costurile pentru reparatiile cladirilor la care se adauga cheltuielile cu auditul financiar;
- Cheltuielile cu alte impozite si taxe cuprind impozitele pe cladiri si mijloace de transport, alte taxele datorate bugetul local, fonduri si institutii publice ;

Rezultatul brut estimat a se realiza in anul 2022, stabilit ca diferenta intre veniturile totale estimate de **3.698.000** si cheltuielile estimate a fi necesare pentru realizarea acestora de **3.127.600 lei**, este profit **570.400 lei.**
Conducerea societatii va fi permanent preocupata de gasirea de solutii pentru mentinerea gradului de inchiriere si cresterea veniturilor in paralel cu reducerea permenenta a costurilor de functionare.

XXX

Fata de cele mai sus, supunem aprobarii Adunarii Generale a Actionarilor, aprobarea Planului de activitate si Bugetul de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2022 in forma prezentata.

Anexa 1 – Lucrari de investitii/reparatie/modernizare

Anexa 2 - Buget de venituri si cheltuieli

Presedinte Consiliu de Administratie

Octavian Tanase

SERICO S.A.

LUCRARI INVESTITII/REPARATII/MODERNIZARE LA PROPRIETATILE IMOBILIARE

planificate pentru anul 2022

Descriere lucrare	Imobil	Adresa	Valoarea estimata (exclusiv TVA) -lei-		
			Aprobat 2021	Realizat 2021	Propus 2022
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 panouri fotovoltaice			250.000	0	250.000
Realizarea documentatiei si dotarea depozitului cu instalatie de hidranti					500.000
Realizarea statiei de pompare pentru hidranti	C5-Club – Restaurant	Sos.Pipera 46H	180.000	0	250.000
Extindere/modernizare Restaurant			350.000	89.149	800.000
Realizarea documentatiei in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru reabilitare a imobilului	C1-Pavilion P		380.000	30.955	380.000
Lucrari de dezafectare/reparatii terasa			4.000.000	659.256	4.000.000
Extindere imobil					
Extindere imobil Casa P+1	C3		150.000	14.570	250.000
Realizarea documentatiei si dotarea cladirii Showroom in vederea obtinerii autorizatiei ISU	C6 - Expozitie				150.000

Modernizare si reparatii, in vederea inchirierii din care:	Tronson 1-Bloc locuinte	Calea Floreasca nr. 91-111	120.000	0	280.000
- apartament nr. 2					140.000
- apartament nr. 7			120.000	0	140.000
TOTAL LEI:			***5.700.000***	***793.930***	***7.510.000***

Valoare estimata este 1 Euro=5.00 lei

Presedinte-Director General

Octavian Tanase

SERICO SA

ANEXA 1,

BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI PENTRU ANUL 2022

LEI

INDICATORI	Prevederi 2021	Realizat 2021	Propuneri 2022					2022/2021
			TOTAL	Trim.1	Trim.2	Trim.3	Trim.4	
VENITURI DIN EXPLOATARE	**2.815.200**	**2.930.214**	**3.692.000**	**923.000**	**923.000**	**923.000**	**923.000**	**126%**
Venituri din vanzarea marfurilor	0	42.229	0	0	0	0	0	0%
Venituri din inchiriere	2.770.000	2.693.808	3.560.000	890.000	890.000	890.000	890.000	132%
Venituri din valorificare deseuri	200	63	0	0	0	0	0	0%
Venituri din prestari servicii	26.000	149.967	92.000	23.000	23.000	23.000	23.000	61%
Venituri din productia de imobilizari	0	0	0	0	0	0	0	
Alte venituri din exploatare din care:	19.000	44.147	20.000	5.000	5.000	5.000	5.000	45%
,-din despagubiri si penalitati	18.000	16.027	20.000	5.000	5.000	5.000	5.000	125%
,-alte venituri din exploatare	1.000	28.120	0	0	0	0	0	0%
VENITURI FINANCIARE	**3.100**	**6.514**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0%**
Venituri din dobanzi bancare	3.100	6.338	6.000					95%
Venituri din diferente de curs	0	176	0	0	0	0	0	0%
VENITURI TOTALE	*2.818.300*	*2.936.728*	*3.692.000*	*923.000*	*923.000*	*923.000*	*923.000*	*126%*
CHELTUIELI DE EXPLOATARE-TOTAL	**3.509.200**	**3.131.930**	**3.127.600**	**781.900**	**781.900**	**781.900**	**781.900**	**100%**
Cheltuieli cu combustibilul auto	12.000	24.173	24.000	6.000	6.000	6.000	6.000	*99%*
Cheltuieli cu materialele	60.000	35.986	36.000	9.000	9.000	9.000	9.000	100%
Alte cheltuieli din afara (cu energie si apa)	24.000	46.155	372.000	93.000	93.000	93.000	93.000	806%
Costul marfurilor vandute	0	92.138	0	0	0	0		0%
Cheltuieli cu personalul	1.224.200	1.232.916	1.204.800	301.200	301.200	301.200	301.200	98%
Salarii,indemnizatii si tichete de masa	*1.151.000*	*1.164.396*	*1.140.000*	*285.000*	*285.000*	*285.000*	*285.000*	*98%*
Cheltuieli cu contributii si protectia sociala	*40.000*	*42.366*	*40.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*94%*
Cheltuieli cu pensii private	*12.600*	*12.150*	*10.800*	*2.700*	*2.700*	*2.700*	*2.700*	*89%*
Cheltuieli cu asigurari de sanatate	*20.600*	*14.004*	*14.000*	*3.500*	*3.500*	*3.500*	*3.500*	*100%*
Cheltuieli cu pregatire personal	*0*	*0*						
Ajustari de valoare privind imobilizarile	1.440.000	977.848	*966.000*	241.500	241.500	241.500	241.500	99%

Cheltuieli cu reparatiile curente	0	215.216						
Cheltuieli privind prestatiile externe	360.000	228.426	*240.000*	60.000	60.000	60.000	60.000	105%
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	368.000	277.511	*284.000*	71.000	71.000	71.000	71.000	102%
Cheltuieli cu comisioane si onorarii	6.000	1.000	*0*	0	0	0	0	0%
Alte cheltuieli de exploatare	15.000	561	*800*	200	200	200	200	143%
CHELTUIELI FINANCIARE	**0**	**25**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0%
Cheltuieli cu diferente de curs	0	25	0	0	0	0	0	0%
CHELTUIELI TOTALE	*3.509.200*	*3.131.955*	*3.127.600*	*781.900*	*781.900*	*781.900*	*781.900*	*100%*
REZULTATUL CONTABIL BRUT	*-690.900*	*-195.227*	*564.400*	*141.100*	*141.100*	*141.100*	*141.100*	*-289%*