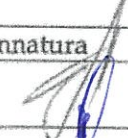

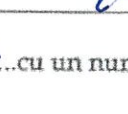


SERICO S.A

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. 04/27.02.2023

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 27.02.2023 cu un numar de
3 voturi din 3 voturi exprimate

Bugetul de Venituri si Cheltuieli si Planul de activitate
pentru anul 2023

I. PLANUL DE ACTIVITATE

Bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2023 a fost intocmit cu ideea mentinerii la acelasi nivel a veniturilor din inchiriere fata de anul precedent, ca urmare a stagnarii situatiei economice actuale.

Planul de activitate in anul 2023 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 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 2023, 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 2023. 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 3.698.000 lei si 50.000 lei venituri din activitatea financiara astfel :

- Mentinerea unui grad de ocupare a cladirilor, la nivelul lunii Ianuarie 2023 ;
- Mentinerea unui venit lunar din inchiriere (fara TVA) la nivelul minim de 170.000 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 premisa constituirii de depozite bancare cu capitalizarea dobanzii la un nivel mediu anual de 600.000 lei si o dobanda medie de 6%/p.a.

La *capitolul Cheltuieli*- pentru realizarea veniturilor din exploatare prevazute s-a estimat un volum de cheltuieli de 3.454.060 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 instituții publice ;

Rezultatul brut estimat a se realiza în anul 2023, stabilit ca diferența între veniturile totale estimate de 3.698.000 lei și cheltuielile estimate a fi necesare pentru realizarea acestora de 3.454.060 lei, este profit 243.940 lei.

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 2023 în forma prezentată.

Anexa 1 - Lucrări de investiții/reparație/modernizare

Anexa 2 - Buget de venituri și cheltuieli

Președinte Consiliu de Administrație

Octavian Tanase



SERICO S.A.

LUCRARI INVESTITII/REPARATII/MODERNIZARE LA PROPRIETATILE IMOBILIARE

planificate pentru anul 2023


Descriere lucrare	Imobil	Adresa	Valoarea estimata (exclusiv TVA) -lei-		
			Aprobat 2022	Realizat 2022	Propus 2023
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	30.240	500.000
Extindere/ modernizare Restaurant	C5-Club - Restaurant		800.000	722	800.000
Realizarea documentatiei in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru reabilitare a imobilului			380.000	0	380.000
Lucrari de dezafectare/ reparatii terasa	C1-Pavilion P	Sos.Pipera 46H	4.000.000	485.257	4.000.000
Inlocuire ascensor					300.000
Extindere imobil Casa P+1	C3		250.000	2	250.000
Realizarea documentatiei pentru extindere si dotarea	C6 - Expozitie		150.000	9.089	150.000

cladirii Showroom in vederea obtinerii autorizatiei ISU								
Modernizarea centrului de evenimente							500.000	
Modernizare si reparatii, in vederea inchirierii din care:							400.000	
- apartament nr. 1							150.000	
- Montare panouri fotovoltaice							250.000	
TOTAL LEI:						6.980.000	525.310	8.180.000

Valoare estimata este 1 Euro=5.00 lei

Presedinte-Director General

Octavian Tanase



BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI PENTRU ANUL 2023

LEI

INDICATORI	Prevederi 2022	Realizat 2022	Propuneri 2023				2023/2022
			TOTAL	Trim.1	Trim.2	Trim.3	
VENITURI DIN EXPLOATARE	3.672.000	3.854.682		929.500	929.500	929.500	
Venituri din vanzarea marfurilor	0	20.919	0	0	0	0	96%
Venituri din inchiriere	3.560.000	3.530.042	3.420.000	855.000	855.000	855.000	0%
Venituri din valorificarea deeurilor	0	539	0	0	0	0	97%
Venituri din prestari servicii	92.000	220.814	258.000	64.500	64.500	64.500	0%
Venituri din productia de imobilizari	0	0	0	0	0	0	117%
Alte venituri din exploatare din care:							
-din despagubiri si penalitati	20.000	82.368	20.000	5.000	5.000	5.000	24%
-alte venituri din exploatare	20.000	48.028	20.000	5.000	5.000	5.000	42%
VENITURI FINANCIARE	6.000	40.009	0	0	0	0	0%
Venituri din dobanzi bancare	6.000	39.766	50.000	0	0	0	0%
Venituri din diferente de curs	0	243	0	0	0	0	126%
VENITURI TOTALE	3.678.000	3.894.691	3.698.000	929.500	929.500	929.500	95%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE-TOTAL	3.127.600	3.203.469	3.454.060	863.515	863.515	863.515	108%
Cheletuilei cu combustibilul auto	24.000	28.598	30.000	7.500	7.500	7.500	105%
Cheletuilei cu materialele	36.000	135.167	42.000	10.500	10.500	10.500	31%
Alte cheltuieli din afara (cu energie si apa)	372.000	50.781	372.000	93.000	93.000	93.000	733%
Costul marfurilor vandute	0	34.326	0	0	0	0	0%
Cheletuilei cu personalul	1.204.800	1.283.593	1.620.000	405.000	405.000	405.000	126%
Salarii, indemnizatii si tichete de masa	1.140.000	1.209.998	1.400.000	350.000	350.000	350.000	116%
Cheletuilei cu contributi si protectia sociala	40.000	49.978	160.000	40.000	40.000	40.000	320%
Cheletuilei cu pensii private	10.800	10.050	12.000	3.000	3.000	3.000	119%
Cheletuilei cu asigurari de sanatate	14.000	13.567	48.000	12.000	12.000	12.000	354%
Cheletuilei cu pregatire personal	0	0	0	0	0	0	
Ajustari de valoare privind imobilizarile	966.000	954.564	980.000	245.000	245.000	245.000	103%

