SERICO S.A

Sediul social in Bucuresti, Soseaua Pipera, nr.46F, sector 2
Telefon: (021) 230.59.55
Nr.de ordine ORC: J40/285/1991; CIF: RO906
Capital social subscris si varsat : 3.861.140,30 lei

Nr. 02/06.03.2025

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 06.03.2025 cu un numar de 3 voturi din 3 voturi exprimate

Bugetul de Venituri si Cheltuieli si Planul de activitate pentru anul 2025

I. PLANUL DE ACTIVITATE

Bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2025 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 2025 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 8.580.000 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 2025, 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 2025. Pentru incalzirea pavilionului administrativ s-a avut in vedere reducerea costului cu incalzirea prin folosirea in sezonul rece a incalzirii cu peleti.

La ***capitolul Venituri*** **se prevede realizarea de venituri din exploatare de 4.352.000 lei si 128.000 lei** venituri din activitatea financiara astfel :

- Mentinerea unui grad de ocupare a cladirilor, la nivelul lunii Ianuarie 2025 ;
- Mentinerea unui venit lunar din inchiriere (fara TVA) la nivelul minim de 195.000 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 2.600.000 lei si o dobanda medie de 5,05%/p.a.

La ***capitolul Cheltuieli-*** pentru realizarea veniturilor din exploatare prevazute s-a estimat un volum de cheltuieli de **3.157.000 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 2025, stabilit ca diferenta intre veniturile totale estimate de **4.480.000** lei si cheltuielile estimate a fi necesare pentru realizarea acestora de **3.157.000 lei**, este profit **1.323.000 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 2025 in forma prezentata.

Anexa 1 – Lucrari de investitii/reparatie/modernizare

Anexa 2 - Buget de venituri si cheltuieli

Presedinte Consiliu de Administratie

Octavian Tanase

ANEXA 1

SERICO S.A.

LUCRARI INVESTITII/REPARATII/MODERNIZARE LA PROPRIETATILE IMOBILIARE

planificate pentru anul 2025

Descriere lucrare	Imobil	Adresa	Valoarea estimata (exclusiv TVA) -lei-		
			Aprobat 2024	Realizat 2024	Propus 2025
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			500.000	0	500.000
Realizarea documentatiei si dotarea depozitului cu instalatie de hidranti			500.000	0	500.000
Extindere/modernizare Restaurant	C5-Club – Restaurant	Sos.Pipera 46H	800.000	315.689	500.000
Realizarea documentatiei in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru reabilitare a imobilului	C1-Pavilion P		380.000	0	380.000
Lucrari de dezafectare/reparatii terasa			3.000.000	0	3.000.000
Inlocuire ascensor – reparatii ascensor marfa			250.000	0	250.000
Montat ascensor persoane			500.000	148.652	350.000
Reabilitare fatada curte interioara				238.565	
Montat panouri fotovoltaice				548.500	

Reabilitare fatada curte interioara				238.565	
Montat panouri fotovoltaice				548.500	
Extindere imobil Casa P+1	C3		250.000	0	250.000
Realizarea documentatiei pentru extindere si dotarea cladirii Showroom in vederea obtinerii autorizatiei ISU	C6 - Expozitie		150.000	0	150.000
Modernizarea centrului de evenimente			400.000	134.969	300.000
Modernizare si reparatii, in vederea inchirierii din care:	Tronson 1- Bloc locuinte	Calea Floreasca nr. 91-111	1.150.000	104.049	1.750.000
- apartament nr. 1			150.000	0	150.000
- Montare panouri fotovoltaice			250.000	0	250.000
- Amenajare curte interioara			250.000	104.049	100.000
- Montat ascensor persoane			500.000	0	500.000
Modernizare si reparatii, in vederea inchirierii	Spatiu comercial 2				750.000
TOTAL LEI:			***8.530.000***	***1.490.424***	***8.580.000***

Valoare estimata este 1 Euro=5.00 lei

Presedinte-Director General

Octavian Tanase

SERICO SA

ANEXA 2

BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI PENTRU ANUL 2025

LEI

INDICATORI	*Prevederi 2024*	*Realizat 2024*	*Propuneri 2025*					*2024/2023*
			TOTAL	Trim.1	Trim.2	Trim.3	Trim.4	
VENITURI DIN EXPLOATARE	3,982,000	3,959,722	4,352,000	1,096,000	1,096,000	1,096,000	1,096,000	110%
Venituri din vanzarea marfurilor	0	7,797	0	0	0	0	0	0%
Venituri din inchiriere	3,660,000	3,548,572	3,960,000	990,000	990,000	990,000	990,000	112%
Venituri din valorificare deseuri	0	0	0	0	0	0	0	0%
Venituri din prestari servicii	298,000	288,363	360,000	90,000	90,000	90,000	90,000	125%
Venituri din productia de imobilizari	0	0	0	0	0	0	0	
Alte venituri din exploatare din care:	24,000	114,990	32,000	8,000	8,000	8,000	8,000	28%
,-din despagubiri si penalitati	24,000	57,104	32,000	8,000	8,000	8,000	8,000	56%
,-alte venituri din exploatare	0	57,886	0	0	0	0	0	0%
VENITURI FINANCIARE	150,000	171,010	128,000	32,000	32,000	32,000	32,000	75%
Venituri din dobanzi bancare	150,000	171,010	128,000	32,000	32,000	32,000	32,000	75%
Venituri din diferente de curs	0	0	0	0	0	0	0	0%
VENITURI TOTALE	*4,132,000*	*4,130,732*	*4,480,000*	*1,128,000*	*1,128,000*	*1,128,000*	*1,128,000*	*108%*
CHELTUIELI DE EXPLOATARE-TOTAL	3,080,000	3,655,780	3,157,000	789,250	789,250	789,250	789,250	86%
Cheltuieli cu combustibilul auto	30,000	33,890	32,000	8,000	8,000	8,000	8,000	*94%*
Cheltuieli cu materialele	80,000	92,437	84,000	21,000	21,000	21,000	21,000	91%
Alte cheltuieli din afara (cu energie si apa)	40,000	65,357	60,000	15,000	15,000	15,000	15,000	92%
Costul marfurilor vandute	0	6,167	0	0	0	0	0	0%
Cheltuieli cu personalul	1,490,000	*1,665,328*	1,531,000	382,750	382,750	382,750	382,750	92%
Salarii,indemnizatii si tichete de masa	*1,400,000*	1,579,193	*1,440,000*	*360,000*	*360,000*	*360,000*	*360,000*	*91%*
Cheltuieli cu contributii si protectia sociala	*56,000*	*56,798*	*58,000*	*14,500*	*14,500*	*14,500*	*14,500*	*102%*
Cheltuieli cu pensii private	*10,000*	*9,000*	*9,000*	*2,250*	*2,250*	*2,250*	*2,250*	*100%*
Cheltuieli cu asigurari de sanatate	*24,000*	*20,337*	*24,000*	*6,000*	*6,000*	*6,000*	*6,000*	*118%*
Cheltuieli cu pregatire personal	*0*	*0*						
Ajustari de valoare privind imobilizarile	980,000	1,018,495	*1,000,000*	250,000	250,000	250,000	250,000	98%

Cheltuieli cu reparatiile curente	0	284,719						
Cheltuieli privind prestatiile externe	152,000	206,064	*160,000*	40,000	40,000	40,000	40,000	78%
Cheltuieli privind chiriile	0	12,000						
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	288,000	259,525	*280,000*	70,000	70,000	70,000	70,000	108%
Cheltuieli cu comisioane si onorarii	0	5,000	*0*	0	0	0	0	0%
Alte cheltuieli de exploatare	20,000	6,798	*10,000*	2,500	2,500	2,500	2,500	147%
CHELTUIELI FINANCIARE	0	0	0	0	0	0	0	0%
Cheltuieli cu diferente de curs	0	0	0	0	0	0	0	0%
CHELTUIELI TOTALE	*3,080,000*	*3,655,780*	*3,157,000*	*789,250*	*789,250*	*789,250*	*789,250*	*86%*
REZULTATUL CONTABIL BRUT	*1,052,000*	*474,952*	*1,323,000*	*338,750*	*338,750*	*338,750*	*338,750*	*279%*