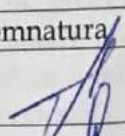

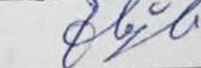


SERICO S.A

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 : 339.505 lei

Nr. 02 / 23.02.2018.

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 <u>23.02.2018</u> cu un numar de <u>3</u> voturi din <u>3</u> voturi exprimate			

Bugetul de Venituri si Cheltuieli si Planul de activitate
pentru anul 2018

I. PLANUL DE ACTIVITATE

Planul de activitate in anul 2018 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 au in vedere reparatia si modernizarea urmatoarelor cladiri, situate in sos.Pipera nr.46H, pentru a le aduce in starea tehnica care sa permita inchirierea, astfel:

- Lucrari de reparatii, extindere si modernizare la cladirea identificata sub denumirea de Club. Aceste lucrari se executa de catre MULTI MOBILA SRL. Lucrarile de reparatii au fost incepute in anul 2014. Termenul de finalizare si receptie al lucrarilor de modernizare este luna noiembrie 2018.
 - Lucrari de reparatii si modernizare, a cladirii identificata sub denumirea Magazin P, cladire construita in anul 1976, la care nu s-au efectuat lucrari de reparatii si care se afla intr-o stare avansata de degradare. Pentru anul 2018, este prevazuta demararea studiilor referitoare la solutia tehnica si de arhitectura care sa permita reparatia si modernizarea acestei cladiri in perioada urmatoare;
4. Valorificarea stocului de mobilier aflat in magazinul de desfacere situat la parterul Magazinului P. Pentru evitarea degradarii, pentru eliberarea spatiului ocupat si pentru deblocarea resurselor financiare imobilizate in aceste stocuri, acesta se vor vinde la preturi reduse, promotionale sau chiar sub pretul de achizitie ;

II. BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI

Proiectiile managementului pentru activitatea desfasurata de SERICO S.A. in anul 2018, sunt prevazute de Bugetului de Venituri si Cheltuieli («BVC») prezentate in anexa 1. Aceste proiectii au in vedere urmatoarele premise :

- Veniturile vor fi obtinute preponderent din inchiriere precum si din vanzarea stocului de marfa existent in magazinul de desfacere;
- Nu au fost prevazute noi achizitii de active imobiliare si sau alte active fixe;
- Nu au fost prevazute iesiri/cedari de active fixe;
- A fost prevazuta finalizarea lucrarilor de investitii si modernizare a imobilului cladire Club;
- A fost prevazuta achizitia de servicii de expertiza tehnica si arhitectura pentru executarea lucrarilor de constructie la refacerea fatadei cladirii Pavilion Administrativ.
- A fost prevazuta achizitia de servicii de expertiza tehnica si arhitectura pentru lucrarile de investitii si modernizare cladire Magazin P;
- Lucrarile de reparatii curente vor fi limitate la cele absolut necesare pentru mentinerea in buna stare de siguranta si de exploatare a imobilelor;
- Lichidarea stocului de marfa, prin vanzare accelerate si s-au casare; pentru eliberarea spatiului ocupat in magazinul P si crearea conditiilor care sa permita inceperea lucrarilor de reparatii, consolidare, modernizare;
- Identificarea a noi solutii pentru optimizarea costurilor cu utilitatile.

BVC prezentat are in vedere cresterea in anul 2018 cu 3,1% (rata inflatie anuala) a pretului la utilitati (gaz metan, electricitate, telefon, apa, salubritate etc). 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 3.092.800 lei si 2.000 lei venituri din activitatea financiara astfel :

- Mentinerea gradului de ocupare a cladirilor, la minim 55% adica nivelul inregistrat la finele lunii decembrie 2017 ;
- Mentinerea unui venit lunar din inchiriere (fara TVA) la nivelul minim de 150.000 Euro pentru fiecare trimestru;
- Mentinerea chiriei practicate pentru intreg an, la nivelul lunii ianuarie 2018;
- 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 400.000 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 2.775.376lei, 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 ;
- Costul marfurilor vandute are in vedere vanzarea accelerata a stocului de marfa, chiar in pierdere sau fara profit, pentru reintroducerea in circuitul financiar a sumelor imobilizate; Stocul actual are o vechime mare, iar preturile de aprovizionare nu mai corespund cu actualele preturi practicate pe piata;
- 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. La acest capitol s-a avut in vedere o crestere a numarului de personal cu 2 persoane si o crestere a castigului net lunar cu 10% incepand cu 01.05.2018;
- 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 2018, stabilit ca diferenta intre veniturile totale estimate de 3.094.800lei si cheltuielile estimate a fi necesare pentru realizarea acestora de 2.775.376lei, este profit de 319.424lei

Conducerea societatii va fi permanent preocupata de gasirea de solutii pentru cresterea gradului de inchiriere si cresterea veniturilor in paralel cu reducerea la minimum posibil 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 2018 in forma prezentata.

Anexa 1 - Buget de venituri si cheltuieli an 2018

Presedinte Consiliu de Administratie

Octavian Tanase



BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI PENTRU ANUL 2018

LEI

INDICATORI	Prevederi 2017	Realizat 2017	Propuneri 2018				2018/2017	
			TOTAL	Trim.1	Trim.2	Trim.3		Trim.4
VENITURI DIN EXPLOATARE	2,625,600	3,074,496	3,092,800	773,100	773,100	773,300	773,300	101%
Venituri din vanzarea marfurilor	15,000	40,802	12,000	3,000	3,000	3,000	3,000	29%
Venituri din inchiriere	2,530,000	2,923,198	3,000,000	750,000	750,000	750,000	750,000	103%
Venituri din valorificare deseuri	600	714	800	200	200	200	200	112%
Venituri din prestari servicii	64,000	59,210	60,000	15,000	15,000	15,000	15,000	101%
Venituri din productia de imobilizari	0	30,714	0	0	0	0	0	
Alte venituri din exploatare din care:	16,000	19,858	20,000	4,900	4,900	5,100	5,100	101%
.-din despagubiri si penalitati	12,000	18,826	18,800	4,600	4,600	4,800	4,800	100%
.-alte venituri din exploatare	4,000	1,032	1,200	300	300	300	300	116%
VENITURI FINANCIARE	2,800	5,614	2,000	500	500	500	500	36%
Venituri din dobanzi bancare	2,800	1,879	2,000	500	500	500	500	106%
Venituri din diferente de curs	0	3,735	0	0	0	0	0	0%
VENITURI TOTALE	2,628,400	3,080,110	3,094,800	773,600	773,600	773,800	773,800	100%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE-TOTAL	2,391,433	2,771,296	2,775,376	649,398	699,493	712,493	713,993	100%
Cheltuieli cu combustibilul auto	10,500	18,206	12,000	3,000	3,000	3,000	3,000	66%
Cheltuieli cu materialele	69,000	183,900	80,000	20,000	20,000	20,000	20,000	44%
Alte cheltuieli din afara (cu energie si apa)	28,000	30,843	33,000	9,000	7,500	7,500	9,000	107%
Costul marfurilor vandute	18,700	37,165	120,000	30,000	30,000	30,000	30,000	323%
Cheltuieli cu personalul	1,030,998	1,013,512	1,150,376	263,898	295,493	295,493	295,493	114%
Salarii, indemnizatii si tichete de masa	822,800	814,094	1,096,700	251,000	281,900	281,900	281,900	135%
Cheltuieli cu tichete cadou acordate salariatilor	6,000	0						
Cheltuieli cu asigurările si protecția socială	187,598	187,118	37,276	8,798	9,493	9,493	9,493	20%
Cheltuieli cu pensii private	12,600	12,150	14,400	3,600	3,600	3,600	3,600	119%
Cheltuieli cu pregătire personal	2,000	150	2,000	500	500	500	500	1333%
Ajustari de valoare privind imobilizarile	760,000	777,407	774,000	192,000	192,000	195,000	195,000	100%

Ajustari de valoare privind activele circulante		-763	0						0%
Cheltuieli privind prestatii externe	210,000	440,639	320,000	60,000	80,000	90,000	90,000	90,000	73%
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	228,000	227,653	232,000	58,000	58,000	58,000	58,000	58,000	102%
Cheltuieli cu comisionari si onorarii	26,235	28,494	40,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	140%
Alte cheltuieli de exploatare	10,000	14,240	14,000	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	98%
CHELTUIELI FINANCIARE	0	6,704	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu diferente de curs		6,704	0	0	0	0	0	0	
CHELTUIELI TOTALE	2,391,433	2,778,000	2,775,376	649,398	699,493	712,493	713,993	713,993	100%
REZULTATUL CONTABIL BRUT	236,967	302,110	319,424	124,203	74,107	61,307	59,807	59,807	106%