

SERICO S.A

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

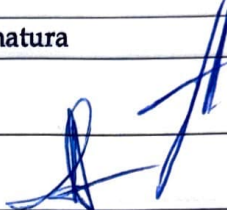


Telefon: (021) 230.59.55

Nr.de ordine ORC: J1991000285403; CIF: RO906

Capital social subscris si varsat : 3.861.140,30 lei

Nr. 03/25.03.2026

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 25.03.2026.....cu un numar de
...3...voturi din...3.....voturi exprimate

Bugetul de Venituri si Cheltuieli si Planul de activitate pentru anul 2026

I. PLANUL DE ACTIVITATE

Bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2026 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 2026 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 7.96.000 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 2026, 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 2026. Pentru incalzirea pavilionului administrativ s-a avut in vedere reducerea costului cu incalzirea prin folosirea in sezonul rece a incalzirii mixte, cu peleti si gaz.

La *capitolul Venituri* se prevede realizarea de venituri din exploatare de 5.130.000 lei si 130.000 lei venituri din activitatea financiara astfel :

- Mentinerea unui grad de ocupare a cladirilor, la nivelul lunii Ianuarie 2026 ;
- Mentinerea unui venit lunar din inchiriere (fara TVA) la nivelul minim de 234.000 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 3.533.000 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 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 2026, stabilit ca diferență între veniturile totale estimate de 5.260.000 lei și cheltuielile estimate a fi necesare pentru realizarea acestora de 3.533.000 lei, este profit 1.727.000 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 2026 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 2026

Descriere lucrare	Imobil	Adresa	Valoarea estimata (exclusiv TVA) -lei-		
			Aprobat 2025	Realizat 2025	Propus 2026
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
Reparatii si modernizari diverse			0	80.301	0
Extindere/modernizare Restaurant	C5-Club - Restaurant	Sos.Pipera 46H	500.000	0	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	52.108	3.000.000
Inlocuire ascensor - reparatii ascensor marfa			250.000	291.019	0
Reabilitare fatada Sos. Pipera				18.612	780.000
Montat panouri fotovoltaice (in cota parte cu programul Electric Up)				0	300.000
Extindere imobil Casa P+1			C3	250.000	0

Realizarea documentatiei pentru extindere si dotarea cladirii Showroom in vederea obtinerii autorizatiei ISU	C6 - Expozitie		150.000	0	150.000
Modernizarea centrului de evenimente			300.000	1.014.232	300.000
Modernizare si reparatii, in vederea inchirierii din care:	Tronson 1- Bloc locuinte	Calea Floreasca nr. 91-111	1.750.000	233.187	900.000
- apartament nr. 1			150.000	102.519	0
- Montare panouri fotovoltaice			250.000	0	0
- Amenajare curte interioara			100.000	0	250.000
- Apartament nr. 4					150.000
- Montat ascensor persoane			500.000	0	500.000
Modernizare si reparatii, in vederea inchirierii	Spatiu comercial 2		750.000	130.668	0
TOTAL LEI:			8.230.000	1.689.459	7.960.000

Valoare estimata este 1 Euro=5.10 lei

Presedinte-Director General

Octavian Tanase

Octavia
n Tanase

Semnat digital de
Octavian Tanase
Data: 2026.03.25
15:19:32 +02'00'

BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI PENTRU ANUL 2026

LEI

INDICATORI	Prevederi 2025	Realizat 2025	Propuneri 2026					2026/2025
			TOTAL	Trim.1	Trim.2	Trim.3	Trim.4	
VENITURI DIN EXPLOATARE	4.352.000	4.702.030	5.130.000	1.290.000	1.290.000	1.290.000	1.290.000	109%
Venituri din vanzarea marfurilor	0	3.655	0	0	0	0	0	0%
Venituri din inchiriere	3.960.000	4.311.550	4.760.000	1.190.000	1.190.000	1.190.000	1.190.000	110%
Venituri din valorificare deseuri	0	0	0	0	0	0	0	0%
Venituri din prestari servicii	360.000	328.886	340.000	85.000	85.000	85.000	85.000	103%
Venituri din productia de imobilizari	0	0	0	0	0	0	0	
Alte venituri din exploatare din care:	32.000	57.939	30.000	7.500	7.500	7.500	7.500	52%
-din despagubiri si penalitati	32.000	52.254	30.000	7.500	7.500	7.500	7.500	57%
-alte venituri din exploatare	0	5.685	0	0	0	0	0	0%
VENITURI FINANCIARE	128.000	133.513	130.000	32.500	32.500	32.500	32.500	97%
Venituri din dobanzi bancare	128.000	132.450	130.000	32.500	32.500	32.500	32.500	98%
Venituri din diferente de curs	0	1.063	0	0	0	0	0	0%
VENITURI TOTALE	4.480.000	4.835.543	5.260.000	1.322.500	1.322.500	1.322.500	1.322.500	109%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE-TOTAL	3.157.000	4.260.430	3.533.000	887.750	881.750	881.750	881.750	83%
Cheltuieli cu combustibilul auto	32.000	33.545	40.000	10.000	10.000	10.000	10.000	119%
Cheltuieli cu materialele	84.000	50.764	50.000	12.500	12.500	12.500	12.500	98%
Alte cheltuieli din afara (cu energie si apa)	60.000	41.548	44.000	11.000	11.000	11.000	11.000	106%
Costul marfurilor vandute	0	7.808	0	0	0	0	0	0%
Cheltuieli cu personalul	1.531.000	1.747.636	1.777.000	448.750	442.750	442.750	442.750	102%
Salarii, indemnizatii si tichete de masa	1.440.000	1.655.343	1.700.000	425.000	425.000	425.000	425.000	103%
Cheltuieli cu contributi si protectia sociala	58.000	61.755	62.000	15.500	15.500	15.500	15.500	100%
Cheltuieli cu pensii private	9.000	8.100	9.000	2.250	2.250	2.250	2.250	111%
Cheltuieli cu asigurari de sanatate	24.000	22.438	6.000	6.000	0	0	0	27%
Cheltuieli cu pregatire personal	0	0	0	0	0	0	0	0%
Ajustari de valoare privind imobilizarile	1.000.000	1.121.160	1.120.000	280.000	280.000	280.000	280.000	100%

Cheltuieli cu reparatiile curente	0	302.965						
Cheltuieli privind prestatiile externe	160.000	255.616	200.000	50.000	50.000	50.000	50.000	78%
Cheltuieli privind chirile	0	12.000	12.000	3.000	3.000	3.000	3.000	100%
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	280.000	286.030	286.000	71.500	71.500	71.500	71.500	100%
Cheltuieli cu comisioane si onorarii	0	6.485	0	0	0	0	0	0%
Cheltuieli privind provizioanele	0	394.273	0	0	0	0	0	0%
Alte cheltuieli de exploatare	10.000	600	4.000	1.000	1.000	1.000	1.000	667%
CHELTUIELI FINANCIARE	0	1.408	0	0	0	0	0	0%
Cheltuieli cu diferente de curs	0	1.408	0	0	0	0	0	0%
CHELTUIELI TOTALE	3.157.000	4.261.838	3.533.000	887.750	881.750	881.750	881.750	83%
REZULTATUL CONTABIL BRUT	1.323.000	573.705	1.727.000	434.750	440.750	440.750	440.750	301%