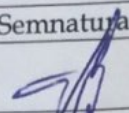
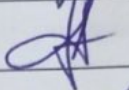
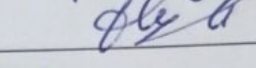


SERICO S.A

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. 04 / 08.03.2014

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>08.03.2014</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 2017

**I. PLANUL DE ACTIVITATE**

Planul de activitate in anul 2017 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 2017.
- Lucrari de extindere a cladirii Club prin constructia unei terase exterioare. In prezent acest obiectiv se afla in faza de obtinere avize si autorizatii conform prevederilor legale.
  - 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 2017, 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 putea 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 2017, 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;
- Aprovizionarea cu noi stocuri de marfa se va face numai dupa epuizarea stocului existent si numai atunci cand exista cereri ferme de cumparare din partea clientilor;
- Pentru diversificarea stocului de marfa, se va folosi varianta marfurilor preluate in custodie/consignatie cu plata dupa vanzarea produselor; Comisionul practicat pentru vanzarea in custodie/consignatie va fi minim 5% din valoarea produselor vandute;
- Identificarea a noi solutii pentru optimizarea costurilor cu utilitatile.

BVC prezentat are in vedere mentinerea la nivelul anului 2016 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 2.625.600 lei si 2.800 lei venituri din activitatea financiara astfel :

- Pentru cresterea vanzarilor de mobilier este necesar crearea unui spatiu de desfacere elegant, confortabil, de oferirea unor produse la preturi competitive, precum si de o activitate de marketing sustinuta. Aceste masuri presupun investii in modernizarea spatiului actual de desfacere, care din lipsa de resurse financiare nu au fost bugetate in acest an.
- Mentinerea gradului de ocupare a cladirilor, la minim 49,7% adica nivelul inregistrat la finele lunii decembrie 2016 ;
- Mentinerea unui venit lunar din inchiriere (fara TVA) la nivelul minim de 100.000 Euro pentru fiecare trimestru;
- Mentinerea chiriei practicate pentru intreg an, la nivelul lunii ianuarie 2017;
- 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 0,7%/p.a.

La **capitolul Cheltuieli**- pentru realizarea veniturilor din exploatare prevazute s-a estimat un volum de cheltuieli de 2.391.433 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 ;
- 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 contributiile sociale aferente 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 01.05.2017;
- 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 taxe datorate bugetul local, fonduri si institutii publice ;

**Rezultatul brut** estimat a se realiza in anul 2017, stabilit ca diferenta intre veniturile totale estimate de **2.628.400 lei** si cheltuielile estimate a fi necesare pentru realizarea acestora de **2.391.433 lei**, este profit de **236.967 lei**  
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 2017 in forma prezentata.

**Anexa 1 - Buget de venituri si cheltuieli an 2017**

**Presedinte Consiliu de Administratie**

**Octavian Tanase**

## BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI PENTRU ANUL 2017

LEI

INDICATORI	Prevederi 2016	Realizat 2016	Propuneri 2017				2017/2016	
			TOTAL	Trim.1	Trim.2	Trim.3		Trim.4
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>2,412,500</b>	<b>2,484,391</b>	<b>2,625,600</b>	<b>642,150</b>	<b>643,150</b>	<b>664,150</b>	<b>676,150</b>	<b>106%</b>
Venituri din vanzarea marfurilor	67,500	19,872	15,000	3,000	4,000	4,000	4,000	75%
Venituri din inchiriere	2,280,000	2,385,083	2,530,000	620,000	620,000	640,000	650,000	106%
Venituri din valorificare deseuri	1,000	597	600	150	150	150	150	101%
Venituri din prestari servicii	56,000	63,000	64,000	15,000	15,000	16,000	18,000	102%
Alte venituri din exploatare din care:	8,000	15,839	16,000	4,000	4,000	4,000	4,000	101%
.-din despagubiri si penalitati	7,500	11,784	12,000	3,000	3,000	3,000	3,000	102%
.-alte venituri din exploatare	500	4,055	4,000	1,000	1,000	1,000	1,000	99%
<b>VENITURI FINANCIARE</b>	<b>3,200</b>	<b>2,785</b>	<b>2,800</b>	<b>0</b>	<b>1,400</b>	<b>0</b>	<b>1,400</b>	<b>101%</b>
Venituri din dobanzi	3,200	2,785	2,800		1,400		1,400	101%
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>2,415,700</b>	<b>2,487,176</b>	<b>2,628,400</b>	<b>642,150</b>	<b>644,550</b>	<b>664,150</b>	<b>677,550</b>	<b>106%</b>
Cheltuieli cu combustibilul auto	12,000	9,966	10,500	2,500	2,500	2,500	3,000	105%
Cheltuieli cu materialele	50,000	67,602	69,000	15,000	17,000	17,000	20,000	102%
Alte cheltuieli din afara (cu energie si apa)	56,000	24,723	28,000	9,000	7,000	5,000	8,000	113%
Costul marfurilor vandute	65,000	23,082	18,700	3,700	5,000	5,000	5,000	81%
Cheltuieli cu personalul	913,500	965,876	1,030,998	234,014	258,100	266,942	271,942	107%
Salarii, indemnizatii si tichete de masa	722,200	770,637	822,800	188,000	206,800	214,000	214,000	107%
Cheltuieli cu tichete cadou acordate salariatilor	12,000	5,250	6,000				6,000	114%
Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	164,650	177,419	187,598	42,864	47,150	48,792	48,792	106%
Cheltuieli cu pensii private	13,650	12,300	12,600	3,150	3,150	3,150	3,150	102%
Cheltuieli cu pregatire personal	1,000	270	2,000		1,000	1,000		741%
Ajustari de valoare privind imobilizarile	613,562	611,750	760,000	190,000	190,000	190,000	190,000	124%

Ajustari de valoare privind activele circulante	-14,910	-14,910	0	0	0	0	0	0%
Cheltuieli privind prestatii externe	160,000	395,953	210,000	40,000	50,000	60,000	60,000	53%
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	180,000	179,232	228,000	57,000	57,000	57,000	57,000	127%
Cheltuieli cu comisiioane si onorarii	20,000	9,105	26,235	11,235		15,000		288%
Alte cheltuieli de exploatare	6,650	9,250	10,000	2,500	2,500	2,500	2,500	108%
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE-TOTAL</b>	<b>2,061,802</b>	<b>2,281,629</b>	<b>2,391,433</b>	<b>564,949</b>	<b>589,100</b>	<b>620,942</b>	<b>617,442</b>	<b>105%</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>2,061,802</b>	<b>2,281,629</b>	<b>2,391,433</b>	<b>564,949</b>	<b>589,100</b>	<b>620,942</b>	<b>617,442</b>	<b>105%</b>
<b>REZULTATUL CONTABIL BRUT</b>	<b>353,898</b>	<b>205,547</b>	<b>236,967</b>	<b>77,201</b>	<b>55,450</b>	<b>43,208</b>	<b>60,108</b>	<b>115%</b>