

S.C. CASA S.A.

Nr. inreg. R.C. J04/768/1999, C.U.I. RO 8376788, capital social 7.212.645 RON
str. Pictor Aman nr. 94C - Bacău - Romania - tel.+40(234)570553, fax +40(372)892025
www.casabacau.ro, e-mail: office@casabacau.ro

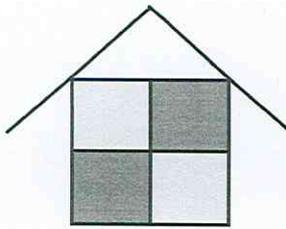
HOTĂRÂRI

adoptate de ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR
S.C. CASA S.A. Bacău din data de 18.12.2014

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor S.C. CASA S.A., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J04/768/1999, cod unic de înregistrare 8376788, întrunită în data de **18.12.2014, ora 10.00**, la sediul societății din **Bacău, str. Pictor Aman nr. 94-C**, a adoptat următoarele **hotărâri**:

1. Aprobă cu unanimitate de voturi Programul de activitate al societății pe anul 2015 în forma prezentată de Administratorul unic.
2. Aprobă cu unanimitate de voturi Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2015 prezentat de Administratorul unic cu următorii indicatori: venituri totale 1.659.000 lei din care venituri din exploatare 1.629.000 lei și venituri financiare 30.000 lei, cheltuieli totale 1.349.000 lei din care cheltuieli din exploatare 1.344.000 lei și cheltuieli financiare 5.000 lei, profit brut 310.000 lei.
3. Aprobă cu unanimitate de voturi Bugetul de investiții pentru anul 2015 în sumă totală de 217.000 lei cu următorii indicatori: imobile-amenajări 75.000 lei, informatică-hard 3.000 lei, mobilier 36.000 lei, dotări sonorizare și proiecție 23.000 lei, mijloc de transport 65.000 lei, altele 15.000 lei.
4. Aprobă cu unanimitate de voturi alegerea d-lui Buznea Cosmin Gabriel în funcția de Administrator unic, pentru un mandat de 4 ani, cu începere din data de 01 ianuarie 2015.
5. Aprobă cu unanimitate de voturi împuternicirea d-lui Mîtuș Bălan, reprezentant al acționarului majoritar, legitimat cu C.I seria XC nr. 668261 eliberată de Poliția Bacău, să negocieze, editeze și semneze cu administratorul unic, din partea societății CASA S.A., contractul de administrare.
6. Aprobă cu unanimitate de voturi alegerea S.C. AUDIT SERV S.R.L. ca auditor financiar extern și prelungirea contractului de auditare a situațiilor financiare ale societății cu S.C. AUDIT SERV S.R.L. până la data de 31.05.2017.
7. Aprobă cu unanimitate de voturi data de 31.12.2014 ca dată de înregistrare a acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârilor adoptate de către adunarea generală ordinară a acționarilor.
8. Aprobă, cu unanimitate de voturi, împuternicirea d-lui BUZNEA COSMIN GABRIEL, Administrator unic al societății, pentru semnarea hotărârilor adoptate de AGOA și a tuturor documentelor ce urmează a fi întocmite precum și întocmirea tuturor formalităților necesare pentru înregistrarea, publicitatea, opozabilitatea și executarea hotărârilor adoptate.

**PREȘEDINTE AGOA,
Buznea Cosmin Gabriel**



S.C. CASA S.A.

Nr. inreg. R.C. J04/768/1999, C.U.I. RO 8376788, capital social 7.212.645 RON
str. Pictor Aman nr. 94C - Bacau - Romania - tel.+40(234)570553, fax +40(372)892025
www.casabacau.ro, e-mail: office@casabacau.ro

PROGRAMUL DE ACTIVITATE PENTRU ANUL 2015 (propus AGOA din 17/18.12.2014)

Pentru exercițiul financiar 2015, prin programul de activitate, S.C. CASA S.A. își propune următoarele **directii de actiune**:

1. Activitatea pe piața imobiliară

Investiția în sectorul construcțiilor și imobiliarelor poate deveni o alternativă viabilă la depozitele bancare cu dobânzi din ce în ce mai reduse sau la plasamentele de pe piața de capital cu risc major, infrastructura și imobiliarele putând reprezenta domenii cheie pentru dezvoltarea economică.

Într-un climat ostil, unii dezvoltatori au reluat totuși anumite proiecte rezidențiale, în special din surse proprii, în condițiile în care susțin că nu se mai pot baza pe sistemul bancar.

Analizii se așteaptă ca activitatea chiriașilor să crească în mod constant, în pas cu redresarea economică și cu dezvoltarea tehnologiei și a infrastructurii.

1.1. Urmare a majorării capitalului social al societății prin aportul în natură al acționarului majoritar SIF Moldova, constând într-un număr de 7 imobile (spații comerciale/de birouri) amplasate în municipiile reședință de județ - Botoșani, Suceava, Piatra Neamț, Bacău, Galați, Brăila, Tulcea la care se adaugă cele 4 imobile deja existente în patrimoniul societății urmare a fuziunii prin absorbție dintre CASA S.A. și GASTROINVEST S.A. Iași, portofoliul imobiliar al societății a crescut semnificativ.

Luând în considerare și faptul că începând cu luna noiembrie 2014 societatea administrează și o parte din spațiile aparținând SIF Moldova situate în imobilul din mun. Bacău, str. Pictor Aman nr. 94-C și în mun. Iași, str. Grigore Ureche nr. 3, bl. Șonțu, se impune acordarea unei atenții sporite activității de administrare a portofoliului imobiliar concomitent cu asigurarea unor soluții de rezervă în cazul rezilierii din diverse motive a unora dintre contractele de închiriere existente.

1.2. Având în vedere creșterea exponențială a restanțelor la credite (ipotecare și/sau de nevoi personale garantate cu ipotecă) înregistrate de majoritatea băncilor comerciale din România estimăm că în cursul anului 2015 vor fi scoase la vânzare prin executorii judecătorești un număr important de proprietăți imobiliare. Luând în considerare atât efectele crizei cât și faptul că proprietățile ipotecate în favoarea băncilor vor fi scoase la vânzare în condiții de executare silită (vânzare forțată), estimăm o scădere, în continuare, a prețului acestora, fapt ce ar permite achiziționarea de proprietăți imobiliare la prețuri mult diminuate față de nivelele maxime atinse în urmă cu 7 ani. În acest sens, avem în vedere **achiziționarea de active imobiliare** aparținând persoanelor fizice sau juridice, scoase la vânzare prin

diverse proceduri de valorificare organizate de executori judecătorești sau bancari *în scopul renovării și valorificării ulterioare prin închiriere sau vânzare.*

Sursa de finanțare a achizițiilor ar putea fi veniturile obținute din închirierea bunurilor imobiliare deja existente, asigurându-se astfel un efect de levier și un randament superior al investițiilor.

2. Activități de servicii administrare imobile

În urma acordului de voință intervenit între CASA S.A. în calitate de prestator și SIF Moldova în calitate de Beneficiar, a fost semnat un contract de prestări servicii specializate (administrare imobile) în baza căruia CASA S.A. va presta următoarele servicii în spațiile în care Beneficiarul își are sediul social și își desfășoară activitatea:

a) **servicii de mentenanță**, constând în: mici reparații la instalația electrică (ex. înlocuire becuri), la cea de alimentare cu apă caldă/rece, sprijin pentru mutarea de mic mobilier, reparații la mobilă, uși, etc.

Suplimentar față de serviciile menționate mai sus, Prestatorul poate asigura contracost, cu acceptul scris al Beneficiarului, prin intermediul unor firme specializate, următoarele categorii de servicii:

- **mentenanța tehnică, managementul reviziilor periodice și generale**, având ca principal scop asigurarea funcționării optime a sistemelor clădirii, prin întreținere preventivă, predictivă și corectivă;
- **verificarea și întreținerea sistemelor și instalațiilor de limitare și stingere a incendiilor – SILSI** (serviciu specializat, având caracter obligatoriu în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv cu NP 086-05 – "*Normativul pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de stingere a incendiilor*");
- **servicii tehnice specializate – RSVTI**, conform Legii nr. 64/2008 privind funcționarea în condiții de siguranță a instalațiilor sub presiune, instalațiilor de ridicat și a aparatelor consumatoare de combustibil/Ordinul nr. 147/2006.
- **organizarea cărții tehnice a construcției.**

b) **servicii de pază și securitate**, prin subcontractarea serviciilor cu o firmă specializată;

c) **servicii de curățenie, dezinfecție, dezinfecție și deratizare**, incluzând toate activitățile și operațiunile aferente domeniului curățeniei, igienei și managementului deșeurilor.

3. Continuarea parteneriatului cu Centrul pentru Pregătirea Personalului din Industrie (IMI București), S.C. CASA S.A. fiind autorizată de către Ministerul Economiei ca Centru teritorial de compensări. Având în vedere criza de lichidități din economia națională, manifestată puternic în cursul ultimilor ani, estimăm dacă nu o revigorare măcar o menținere la nivelul anului anterior a activității de compensări în cursul anului 2015.

4. Activități specializate de arhivare

La acest capitol se are în vedere posibila decizie de externalizare a activității de arhivare de către SIF Moldova și preluarea acesteia de către S.C. CASA S.A. în baza unui contract de prestări servicii arhivare.

Având în vedere faptul că la acest moment CASA S.A. dispune de personal calificat și autorizat de către Arhivele Naționale pentru a desfășura această activitate iar spațiul în care funcționează depozitul de arhivă al creatorului SIF Moldova este avizat de către Arhivele Naționale și de către ISU, CASA S.A. va putea presta pe bază de contract, servicii de arhivare pentru SIF Moldova imediat ce se va obține autorizarea de către Arhivele Naționale.

În cadrul acestei activități, societatea prestatoare de servicii arhivistice:

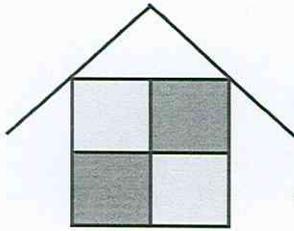
- se preocupă de activitatea de legătorie a dosarelor preluate (constituirea dosarelor, legarea, numerotarea și etichetarea);
- sortează dosarele pe ani și pe apartenența la problematică (conform organigramei creatorului de documente);
- inventariază dosarele și întocmește un opis cu conținutul dosarelor și numărul acestora;
- înregistrează dosarele în sistemul informatic de gestiune al arhivei (Inventarul și Registrul de evidență curentă a intrărilor și ieșirilor unităților arhivistice);
- depozitează dosarele în spațiul de păstrare al arhivei (depozitul de arhivă);
- scoate documentele din depozitul de arhivă pentru consultare, cercetare sau eliberează la cerere unele documente sau copii după documente, în baza unei solicitări aprobate de conducerea creatorului de documente;
- se ocupă de activitatea de selecționare și eliminare a documentelor cu termen de păstrare depășit, în baza aprobării conducerii societății creatoare de documente;
- întocmește documentația necesară avizării Arhivelor Naționale pentru scoaterea documentelor din arhiva creatorului de documente și eliminarea fizică a acestora.

Prestarea activităților enumerate implică o serie de costuri (chiria spațiului de arhivă, cheltuieli cu asigurarea spațiului și a documentelor din arhivă, sisteme de protecție la furt, incendiu, inundație, cheltuieli cu materialele de arhivare, costuri de personal), ce trebuie cuprinse în contractul cu beneficiarul în vederea acoperirii acestora și obținerii unei marje de profit rezonabile.

Se are în vedere prestarea serviciilor într-o primă etapă doar către SIF Moldova urmând ca în baza unui plan de afaceri și a unor investiții specifice acestei activități (echipamente + software specializat) CASA S.A. să poată presta servicii specializate de arhivare (fizică și electronică) și pentru alți clienți din județul Bacău și județele limitrofe, dat fiind faptul că la acest moment cea mai apropiată societate de profil se găsește la Botoșani.

ADMINISTRATOR UNIC
ec. Cosmin Gabriel BUZNEA





S.C. CASA S.A.

Nr. inreg. R.C. J04/768/1999, C.U.I. RO 8376788, capital social 7.212.645 RON
str. Pictor Aman nr. 94C - Bacau - Romania - tel.+40(234)570553, fax +40(372)892025
www.casabacau.ro, e-mail: office@casabacau.ro

BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI PE ANUL 2015 (propus AGOA din 17/18.12.2014)

INDICATOR	PREVĂZUT 2015
A. Venituri totale, din care	1.659.000
1. Venituri din exploatare	1.629.000
I. Venituri din activitatea de compensări (IMI)	6.000
II. Venituri din servicii prestate SIF	83.000
III. Venituri din închirieri	1.170.000
IV. Alte venituri (Ex. refacturarea utilităților și pazei)	370.000
2. Venituri financiare	30.000
I. Venituri din dobânzi	30.000
B. Cheltuieli totale, din care	1.349.000
1. Cheltuieli din exploatare	1.344.000
2. Cheltuieli financiare	5.000
C. Profit brut	310.000
E. Impozit pe profit	0
F. Profit net	310.000

Cheltuieli de funcționare 2015

Cont	DENUMIRE CONT	PREVĂZUT 2015
602	Cheltuieli cu materialele consumabile	39.000
6022	Cheltuieli privind combustibilii	10.000
6024	Cheltuieli privind piesele de schimb	4.000
6028	Cheltuieli privind alte materiale consumabile	25.000
603	Cheltuieli privind materialele de natura obiectelor de inventar	7.000
604	Cheltuieli cu materiale nestocate	1.000
605	Cheltuieli privind energia și apa	334.000
611	Cheltuieli de întreținere și reparații	25.000
612	Cheltuieli cu redevențele, locațiile și chiriile	220.000
613	Cheltuieli cu primele de asigurare	13.000
614	Cheltuieli cu studiile și cercetările	5.000

621	Cheltuieli cu colaboratorii	60.000
622	Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	5.000
623	Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	17.000
6231	Cheltuieli de publicitate	12.000
6232	Cheltuieli de protocol	5.000
624	Cheltuieli cu transportul de bunuri și de personal	1.000
625	Cheltuieli cu deplasări, detașări și transferări	5.000
626	Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	12.000
627	Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	3.000
628	Alte cheltuieli cu servicii prestate de terți	94.000
635	Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	90.000
641	Cheltuieli cu salariile personalului	150.000
642	Cheltuieli cu tichetele de masă acordate	13.000
645	Cheltuieli privind asigurările și protecția socială	48.000
654	Pierderi din creanțe	0
658	Alte cheltuieli de exploatare	2.000
664	Cheltuieli privind investițiile financiare cedate	0
665	Cheltuieli din diferențe de curs valutar	0
666	Cheltuieli privind dobânzile	5.000
668	Alte cheltuieli financiare	0
681	Cheltuieli de exploatare privind amortizarea și provizioanele	200.000
691	Cheltuieli cu impozitul microintreprinderilor	0
TOTAL		1.349.000

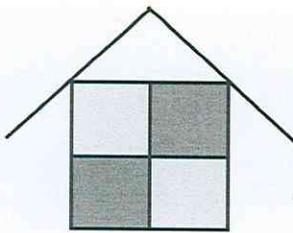
Notă:

- Cheltuielile cu combustibilii se explică prin faptul că, administrarea imobilelor preluate de la SIF Moldova la care se adaugă cele deținute de societate, situate în județele Botoșani, Suceava, Neamț, Bacău, Iași, Galați, Brăila, Tulcea presupune deplasări periodice la fața locului în vederea inspectării stării imobilelor, menținerii relației cu chiriașii, soluționării diverselor probleme apărute în relația cu autoritățile locale sau cu furnizorii de utilități
- Cheltuielile cu materialele consumabile (papetărie, tonner, materiale curățenie, materiale de igienă, etc) rezultă din activitatea de administrare a imobilelor, care presupune emiterea unui număr mai mare de documente (adrese, notificări, contracte, acte adiționale, facturi etc) precum și din materialele de curățenie și igienă a spațiilor aparținând SIF pentru care societatea prestează servicii de administrare (curățenie, mentenanță).
- Cheltuielile privind energia și apa se explică prin faptul că la cheltuielile proprii se adaugă cheltuielile cu utilitățile aferente imobilelor aflate în patrimoniul societății dar și a celor aparținând SIF Moldova pe care societatea le administrează. Cea mai mare parte a acestor cheltuieli se vor refactura către chiriașii societății, sumele respective regăsindu-se astfel și pe partea de venituri.
- La capitolul cheltuieli de întreținere și reparații se au în vedere efectuarea de investiții în spațiile aparținând societății precum și în cele aparținând SIF pentru care se asigură serviciile de mentenanță.
- Suma prevăzută la capitolul cheltuieli cu asigurările are în vedere necesitatea încheierii de polițe de asigurare pentru toate imobilele aflate în patrimoniul societății. Suplimentar se adaugă polița CASCO și polița RCA pentru autoturismul din dotarea societății.
- Creșterea cheltuielilor cu reclama și publicitatea este determinată de necesitatea derulării unor "campanii de promovare" în vederea închirierii spațiilor disponibile aflate în patrimoniul societății (Galați - aprox. 400 mp, parțial Brăila, Bacău).

7. Cheltuielile cu impozite, taxe și alte vărsăminte asimilate provin din impozitele pe clădiri datorate bugetelor locale precum și diferitelor taxe aferente activității (Registrul comerțului, notariat etc).
8. Suma prevăzută la capitolul cheltuieli cu dobânzile are în vedere dobânda la rata de leasing, în situația în care AGOA aprobă achiziționarea de către societate a unui nou autoturism, absolut necesar desfășurării activității în bune condiții.
9. Cheltuielile cu amortizarea au în vedere amortizarea legală a mijloacelor fixe din patrimoniul societății . De asemenea, suma include și amortizarea unui nou autoturism, amortizarea investițiilor și dotărilor aferente proprietății achiziționate de societate la et. 9 al imobilului din Bacău, str. Pictor Aman nr. 94-C.

ADMINISTRATOR UNIC / PREȘEDINTE AGOA
ec. Cosmin Gabriel BUZNEA





S.C. CASA S.A.

Nr. inreg. R.C. J04/768/1999, C.U.I. RO 8376788, capital social 7.212.645 RON
str. Pictor Aman nr. 94C - Bacau - Romania - tel.+40(234)570553, fax +40(372)892025
www.casabacau.ro, e-mail: office@casabacau.ro

BUGETUL DE INVESTIȚII PE ANUL 2015 (propus AGOA din 17/18.12.2014)

La elaborarea bugetului de investiții pentru anul 2015 s-au avut în vedere:

- dezvoltarea activității pe segmentul imobiliar prin creșterea portofoliului de spații comerciale / de birouri urmare a majorării capitalului social al societății prin aport în natură al acționarului majoritar SIF Moldova și prin creșterea numărului de personal, fapt ce presupune dotări tehnice și mijloace de transport suplimentare;
- investițiile necesare pentru amenajarea, igienizarea, dotarea spațiilor (restaurant + camere hotel) aparținând societății, situate la etajul 9 al imobilului din mun. Bacău, str. Pictor Aman nr. 94-C.

- RON -

Natura investiției	TOTAL
Imobile - amenajări	75.000
Informatică - hard	3.000
Mobilier	36.000
Dotări sonorizare+proiecție	23.000
Mijloc de transport	65.000
Altele	15.000
TOTAL	217.000

Imobile - amenajări: se are în vedere refacerea instalației termice (căldură, apă caldă, aer condiționat) a spațiilor (restaurant + camere hotel) aparținând societății, situate la etajul 9 al imobilului din mun. Bacău, str. Pictor Aman nr. 94-C dar și a instalației termice la spațiul din Galați (aprox. 400 mp) în vederea decuplării acestuia de la sistemul centralizat care generează costuri foarte mari (nerecuperabile în cazul lipsei unui chirieș) și asigurarea energiei termice prin centrală proprie. De asemenea se mai are în vedere efectuarea lucrărilor de amenajare și igienizare a spațiilor situate la etajul 9 al imobilului din mun. Bacău, str. Pictor Aman nr. 94-C.

Informatică - hard: se are în vedere achiziționarea:

- 1 computer, având în vedere defectarea și casarea echipamentului de calcul din dotarea contabilului șef al societății;

Mobilier: dată fiind achiziționarea spațiului de la et. 9 al imobilului din mun. Bacău, str. Pictor Aman nr. 94-C, în vederea folosirii acestuia ca sală de evenimente se impune dotarea cu mobilier constând în 25 mese și 100 scaune.

Instalație audio-video: Pentru utilizarea spațiului de la et. 9 ca sală de evenimente (conferințe, adunări ale acționarilor etc) se impune dotarea cu echipamente specializate audio-video constând în videoprojector, ecran proiecție, stație și boxe audio, microfoane etc).

Mijloc de transport: Dată fiind dimensiunea portofoliului imobiliar al societății determinată atât de majorarea capitalului social prin aportul în natură al acționarului majoritar SIF Moldova cu un număr de 7 imobile (spații comerciale/de birouri) amplasate în municipiile reședință de județ - Botoșani, Suceava, Piatra Neamț, Bacău, Galați, Brăila, Tulcea cât și de cele 4 imobile deja existente în patrimoniul societății urmare a fuziunii prin absorbție dintre CASA S.A. și GASTROINVEST S.A. Iași, nevoia de deplasare în interes de serviciu înregistrează o creștere semnificativă față de situația anterioară, motiv pentru care propunem acționarilor societății aprobarea achiziționării unui autoturism, în limita de preț de 15.000 EUR.

Argumentele avute în vedere sunt:

- necesitatea asigurării deplasării personalului societății în condiții de siguranță;
- necesitatea asigurării unei soluții de back-up pentru transport în cazul unor deplasări simultane a salariaților societății pe destinații diferite;
- uzura fizică (determinată de cei 11 ani vechime) a autoturismului aflat actualmente în patrimoniul societății fapt ce implică costuri de întreținere și reparații semnificativ mai ridicate prin comparație cu un autoturism cu nou sau cu o vechime redusă;
- amortizarea integrală încă din anul 2009 a autoturismului Suzuki Ignis aflat în patrimoniu;
- impactul redus asupra rezultatelor anuale al cheltuielilor cu achiziția unui autoturism dată fiind durata de amortizare de 5 ani.

ADMINISTRATOR UNIC

ec. Cosmin BUZNEA



The image shows a handwritten signature in blue ink over a red circular stamp. The stamp contains the text: "SOCIETATEA COMERCIALA", "1", "CASA S.A.", and "BACAU ROMANIA".