SERICO S.A.

Sediu social: Sos.Pipera nr.46F, sector 2, 020112, Bucuresti
Inmatricula la Registrul Comertului: J40/285/1991
Cod de identificare fiscala: RO906
Telefon: 40(21)-230.59.56; Fax: 40(21)-232.23.61
Capital social subscris si varsat : 3.861.140,30 lei
www.serico.ro; e-mail : info@serico.ro

Nr.inreg. 161 / 03.04.2023

RAPORTUL ANUAL
conform Regulamentului ASF nr.5/2018

Pentru exercițiul financiar 2022
Data raportului 03.04.2023
Denumirea entitatii emitente: SERICO S.A.
Sediul social: sos.Pipera, nr.46F, sector 2, Bucuresti
Numar telefon (021) 230 59 55 Fax: (021) 232 23 61
Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: 906
Numar de ordine in Registrul Comertului: J40/285/1991
Capital social subscris si varsat: 3.861.140,30 lei
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: Bursa de Valori-AeRO

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială- actiuni nominative cu valoare nominala de 0,10 lei.

Analiza activității societății comerciale

a) Descrierea activității de bază a societății comerciale:
In anul 2022 activitatea preponderenta a fost "Inchirierea de bunuri imobiliare proprii";
b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale: 07.02.1991
c) Nu au avut loc fuziuni sau reorganizări a societății comerciale în timpul exercițiului financiar;
d) Nu au avut loc achiziții şi/sau înstrăinări semnificative de active în timpul exercițiului financiar;
e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății:

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

a) profit (pierdere) net : 664.767 lei;
b) cifra de afaceri: 3.772.314 lei;
c) export: nu este cazul
d) venituri totale: 3.894.690 lei;
e) costuri totale: 3.192.026 lei;
f) nu avem informatii referitoare la cota de piata detinuta;
g) lichiditate: casa si conturi la banci : 3.138.074 lei.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Activitatea principala desfasurata in anul 2022 este cea de inchiriere a bunurilor imobiliare proprii, aceasta activitate a generat 99,4% din cifra de afaceri. Deasemenea societatea a obtinut in anul 2022 venituri din vanzarea cu amanuntul a marfurilor, acestea reprezinta 0,6% din total cifra de afaceri;

a) Marfurile sunt comercializate numai pe piata interna, prin magazinul propriu de desfacere, catre persoane fizice cat si catre persoane juridice.
b) Ponderea fiecărei categorii de venituri în totalul cifrei de afaceri ale companiei pentru ultimii trei ani, exprimate in lei noi "RON";

	2020		2021		2022	
Cifra de afaceri	2.886.023	100%	2.886.067	100%	3.772.314	100%
Din care:						
Venituri din vanzare marfuri	39.101	1,4%	42.229	1,5%	20.919	0,6%
Venituri din inchiriere si alte servicii prestate	2.846.922	98,6%	2.843.838	98,5%	3.751.395	99,4%

c) Nu estimam prestarea altor tipuri de servicii sau comercializarea altor tipuri de produse care sa implice un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar;
d) In conditiile actualei crize economico-financiare nu estimam o modificarea structurii veniturilor in viitorul exercitiu financiar;

1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

Aprovizionarea cu marfuri si servicii se face in exclusivitate de la furnizori nationali.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Avand in vedere evolutia tranzactiilor pe piata imobiliara, criza economica si financiara generata de pandemia COVID-19, in anul 2023 estimam o mentinere a veniturilor din inchiriere care sunt principala sursa de venit a societatii;
b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale şi a principalilor competitori – nu detinem informatii privind cota de piata;
c) Societatea nu depinde semnificativ fata de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a) Numărul efectiv scriptic de salariati la finele anului 2022 este de 18 salariati. Din totalul personalului 6 salariati au studii superioare, 8 au studii liceale, 4 au studii generale. Salariatii nu sunt sindicalizati.

b) Raporturile dintre manager şi angajaţi sunt bune şi nu exista elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi.

1.1.6.Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător

Activitatea de baza a societatii nu are impact asupra mediului înconjurător. Nu exista si nu se preconizeaza litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

1.1.7.Evaluarea activității de cercetare şi dezvoltare

In exercitiul financiar 2022 nu s-au efectuat cheltuieli pentru cercetare-dezvoltare si nici nu estimam efectuarea acestor cheltuieli in anul 2023.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

In cursul exercitiului financiar 2022, societatea comerciala nu a fost expusa față de riscul de preț. Finantarea activitatii s-a realizat din surse proprii. Societatea nu inregistreaza obligatii restante la bugetul statului, bugetele locale si alte fonduri speciale.

1.1.9.Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Obiectivele societatii pentru perioada urmatoare sunt:

- Cresterea gradului de inchiriere a bunurilor imobiliare ;
- Mentinerea locurilor de munca existente ;
- Asigurarea fluxului de lichiditati, necesar desfasurarii optime a activitatii curente, din surse proprii, ;

b) Nu sunt tendinte, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii, comparativ cu aceasi perioada a anului anterior.

c) In anul 2023, nu se preconizeaza efecte semnificative asupra situatiei financiare a societatii, comparativ cu aceeasi perioada a anului anterior. Estimarea Consiliului de Administratie este o mentinere a veniturilor la nivelul anului precedent;

Cu exceptia implicatiilor crizei economice generata de pandemia Covid 19, nu se prevad evenimente sau tranzactii care sa afecteze semnificativ veniturile din activitatea de baza.

2. Activele corporale ale societatii comerciale

2.1. Precizarea amplasarii si a caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii comerciale: Societatea nu desfasoara activitate de productie si nu detine in proprietate capacitati de productie.
Activitatea societatii, se desfasoara la sediul social, in imobilele proprietatea societatii situate in Bucuresti, sos.Pipera nr.46F si 46H, sector 2. Spatiile disponibile din aceste cladiri precum si din celelalte cladiri din patrimoniul societatii sunt oferite spre inchiriere.

2.2.Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale:
Gradul de uzura al proprietatilor imobiliare este de aprox. 67% ceea ce presupune resurse financiare importante pentru reparatia si modernizarea acestora;
Activele imobiliare (constructii si terenuri) au fost reevaluate de experti evaluatori autorizati ANEVAR la data de 31.12.2019.

2.3. Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii comerciale.
In prezent societatea este implicata in urmatoarele litigii aflate pe rolul instantelor de judecata:

a) cu o persoana fizica care solicita acordarea de despagubiri pentru lipsa dreptului de folosinta a unei parti de teren ocupate de imobilul societatii in Calea Floreasca nr.91-111, sector 1, Bucuresti, pentru care societatea detine acte de proprietate legale.
b) cu Trustul Carpati SA (in insolventa), pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de garantie de buna executie si a penalitatilor aferente;
c) cu Elegance Decor SRL, pentru recuperarea sumelor restante datorate.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

3.1. Precizarea pieţelor din România şi din alte ţări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială- actiunile se tranzactioneaza numai prin intermediul BVB ; In anul 2016, actiunile au fost admise la tranzactionare pe piata de capital BVB-AeRO.

3.2. Descrierea politicii societăţii comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani şi, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micşorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani- In ultimii 3 ani societatea nu a repartizat sume pentru plata dividendelor. Profitul obtinut in anii precedenti a fost repartizat pentru constituirea fondurilor proprii necesare dezvoltarii societatii; In anul 2022, societatea a inregistrat un profit net de 664.767 lei. Propunerea consiliului de administratie este ca acesta sa fie repartizat pentru majorarea rezervelor legale si pentru majorarea rezervelor proprii de finantare.

3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale de achizitionare a propriilor actiuni - nu este cazul;

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului şi a valorii nominale a acţiunilor emise de societatea mamă deţinute de filiale – nu este cazul ;

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligaţiuni şi/sau alte titluri de creanţă, prezentarea modului în care societatea comercială îşi achită obligaţiile faţă de deţinătorii de astfel de valori mobiliare – nu este cazul.

4. Conducerea societăţii comerciale

4.1. Prezentarea listei administratorilor societăţii comerciale şi a următoarelor informaţii pentru fiecare administrator si membru al conducerii executive:

a) CV (nume, prenume, vârstă, calificare, experienţa profesională, funcţia şi vechimea în funcţie)-conducerea executiva nu s-a schimbat in anul 2022.

Consiliul de Administratie este format din:
Tanase Octavian -presedinte
Dima Daniel Marian -membru
Pitu Ilie -membru

Mandatul administratorilor este acordat pana la data de 08.04.2027.

b) orice acord, înţelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv şi o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator- nu este cazul;

c) participarea administratorilor la capitalul societăţii comerciale :

Tanase Octavian : 5,796 actiuni
Dima Daniel Marian : 417.060 actiuni
Pitu Ilie : 6.102 actiuni

d) lista persoanelor afiliate societăţii comerciale:

Multi Mobila SRL – detine 74,10% din total drepturi de vot;
Mobexpo 94 SRL
Exim Douglas SRL
Tanase Octavian

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societăţii comerciale. Pentru fiecare, prezentarea următoarelor informaţii:

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă;

Conducerea executiva in anul 2022 a fost asigurata de :
Octavian Tanase- Director General cu un mandat care a fost prelungit pana la data de 08.04.2027;

b) orice acord, înţelegere sau legătură de familie între persoana respectivă şi o alta persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive- nu este cazul ;

c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale: Octavian Tanase 5.796 actiuni;

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. şi 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum şi acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-şi îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului – nu este cazul;

5. Situația financiar-contabilă

Prezentarea unei analize a situației economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la:

a) elemente de bilanț: active care reprezintă cel puțin 10% din total active; numerar şi alte disponibilități lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

-lei-

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Active Imobilizate din care:	48.996.221	48.770.658	48.935.086
- Proprietati imobiliare	43.492.985	42.792.630	42.237.127
- Imobilizari in curs	3.252.794	4.046.725	4.572.034
Active Curente din care:	2.966.619	3.471.747	3.930.987
- Numerar si conturi la banci	2.340.114	2.851.699	3.138.074
Datorii pe termen scurt	305.077	462.533	488.585
Active Curente Nete	2.477.959	2.723.225	3.173.540

b) contul de profit şi pierderi: vânzări nete; venituri brute; elemente de costuri şi cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% în vânzările nete sau în veniturile brute; provizioanele de risc şi pentru diverse cheltuieli; referire la orice vânzare sau oprire a unui segment de activitate efectuată în ultimul an sau care urmează a se efectua în următorul an; dividendele declarate şi plătite;

-lei-

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Venituri din exploatare	2.946.204	2.930.213	3.854.681
Cheltuieli din exploatare	3.827.500	3.078.329	3.191.782
Venituri financiare	8.802	6.514	40.009
Cheltuieli financiare	33	25	244
Profit (Pierdere) brut	(872.527)	(141.627)	702.664
Impozit profit/venit	25.566	28.316	37.897
Profit (Pierdere) net	(898.093)	(169.943)	664.767

Consiliu de Administratie a propus AGA ca profitul net inregistrat in anul 2022 sa fie repartizat pentru majorarea rezervelor proprii de finantare.

c) cash flow: toate schimbările intervenite în nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor şi activității financiare, nivelul numerarului la începutul şi la sfârşitul perioadei.

-lei-

	2020	2021	2022
Trezorerie neta din activitatea de exploatare	728.387	1.317.960	1.576.468
Trezorerie neta din activitati de investitie	(3.412.551)	(806.375)	(1.290.093)
Trezorerie neta din activitati de finantare	2.485.403	0	0
Cresterea neta a trezoreriei	(198.671)	511.585	286.375
Descresterea neta a trezoreriei			
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	2.538.785	2.340.114	2.851.699
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	2.340.114	2.851.699	3.138.074

Declaratia privind indeplinirea principiilor de guvernanta corporativa este prezentata in anexa la prezentul raport anual.

Toate materialele discutate si aprobate in AGOA din 03.04.2023 sunt publicate pe pagina de internet a societatii – sectiunea Actionari.

Presedinte- Director General,

Octavian Tanase