

## 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)-230.59.55; 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. 195/08.04.2024

### RAPORTUL ANUAL conform Regulamentului ASF nr. 5/2018

Pentru exercițiul financiar 2023

Data raportului 08.04.2024

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 2023 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 și/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 : 655.714 lei;
- b) cifra de afaceri: 3.717.227 lei;
- c) export: nu este cazul
- d) venituri totale: 4.011.452 lei;
- e) costuri totale: 3.257.176 lei;
- f) nu avem informatii referitoare la cota de piata detinuta;
- g) lichiditate: casa si conturi la banci : 3.216.967 lei.

### 1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Activitatea principala desfasurata in anul 2023 este cea de inchiriere a bunurilor imobiliare proprii, aceasta activitate a generat 99,8% din cifra de afaceri. Deasemenea societatea a obtinut in anul 2023 venituri din vanzarea cu amanuntul a marfurilor, acestea reprezinta 0,2% 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";

	2021		2022		2023	
Cifra de afaceri	2.886.067	100%	3.772.314	100%	3.717.227	100%
Din care:						
Venituri din vanzare marfuri	42.229	1,5%	20.919	0,6%	8.471	0,2%
Venituri din inchiriere si alte servicii prestate	2.843.838	98,5%	3.751.395	99,4%	3.708.756	99,8%

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 2024 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 și 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 salariați la finele anului 2023 este de 18 salariați. Din totalul personalului 5 salariați au studii superioare, 9 au studii liceale, 4 au studii generale. Salariații nu sunt sindicalizați.

b) Raporturile dintre manager și angajați sunt bune și nu există elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi.

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

Activitatea de bază a societății nu are impact asupra mediului înconjurător. Nu există și nu se preconizează litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

#### **1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare**

În exercitiul financiar 2023 nu s-au efectuat cheltuieli pentru cercetare-dezvoltare și nici nu estimăm efectuarea acestor cheltuieli în anul 2024.

#### **1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului**

În cursul exercitiului financiar 2023, societatea comercială nu a fost expusă față de riscul de preț. Finantarea activității s-a realizat din surse proprii. Societatea nu înregistrează obligații restante la bugetul statului, bugetele locale și alte fonduri speciale.

#### **1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale**

- a) Obiectivele societății pentru perioada următoare sunt:
- Creșterea gradului de închiriere a bunurilor imobiliare ;
  - Menținerea locurilor de muncă existente ;
  - Asigurarea fluxului de lichidități, necesar desfășurării optime a activității curente, din surse proprii ;
- b) Nu sunt tendințe, elemente, evenimente sau factori de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății, comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior.
- c) În anul 2024, nu se preconizează efecte semnificative asupra situației financiare a societății, comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior. Estimarea Consiliului de Administrație este o menținere a veniturilor la nivelul anului precedent;

Cu excepția implicațiilor crizei economice generată de pandemia Covid 19, nu se prevăd evenimente sau tranzacții care să afecteze semnificativ veniturile din activitatea de bază.

## **2. Activele corporale ale societății comerciale**

**2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale:** Societatea nu desfășoară activitate de producție și nu deține în proprietate capacități de producție.

Activitatea societății se desfășoară la sediul social, în imobilele proprietatea societății situate în București, sos. Pipera nr. 46F și 46H, sector 2. Spațiile disponibile din aceste clădiri precum și din celelalte clădiri din patrimoniul societății sunt oferite spre închiriere.

**2.2. Descrierea și analizarea gradului de uzură al proprietăților societății comerciale:**

Gradul de uzură al proprietăților imobiliare este de aprox. 67% ceea ce presupune resurse financiare importante pentru reparația și modernizarea acestora;

Activele imobiliare (construcții și terenuri) au fost reevaluate de experți evaluatori autorizați ANEVAR la data de 31.12.2019.

**2.3. Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale.**

În prezent societatea este implicată în litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată cu o persoană fizică care solicită acordarea de despăgubiri pentru lipsa dreptului de folosință a unei părți de teren ocupate de imobilul societății în Calea Floreasca nr. 91-111, sector 1, București, pentru care societatea deține acte de proprietate legale.

## **3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială**

**3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială-** acțiunile se tranzacționează numai prin intermediul BVB ; În anul 2016, acțiunile au fost admise la tranzacționare pe piața de capital BVB-AeRO.

**3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani-** În ultimii 3 ani societatea nu a repartizat sume pentru plata dividendelor. Profitul obținut în anii precedenți a fost repartizat pentru constituirea fondurilor proprii necesare dezvoltării societății; În anul 2023, societatea a înregistrat un profit net de 655.714 lei. Propunerea consiliului de administrație este ca acesta să fie repartizat pentru majorarea rezervelor legale și pentru majorarea rezervelor proprii de finanțare.

**3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni -** nu este cazul;

**3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale -** nu este cazul ;

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare - nu este cazul.

#### 4. Conducerea societății comerciale

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății comerciale și a următoarelor informații pentru fiecare administrator și membru al conducerii executive:

a) CV (nume, prenume, vârstă, calificare, experiența profesională, funcția și vechimea în funcție)-conducerea executivă nu s-a schimbat în anul 2023.

Consiliul de Administrație 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, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator- nu este cazul;

c) participarea administratorilor la capitalul societății comerciale :

Tanase Octavian : 5,796 actiuni

Dima Daniel Marian : 417.060 actiuni

Pitu Ilie : 6.102 actiuni

d) lista persoanelor afiliate societății 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 societății comerciale. Pentru fiecare, prezentarea următoarelor informații:

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

Conducerea executivă în anul 2023 a fost asigurată de:

Octavian Tanase - Director General cu un mandat care a fost prelungit până la data de 08.04.2027;

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o altă 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. și 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 și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și 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 și alte disponibilități lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
			-lei-
Active Imobilizate	48.770.658	48.935.086	49.543.823
din care:			
- Proprietati imobiliare	42.792.630	42.237.127	41.726.022
- Imobilizari in curs	4.046.725	4.572.034	6.601.384
Active Curente din care:	3.471.747	3.930.987	3.879.226
- Numerar si conturi la banci	2.851.699	3.138.074	3.216.967
Datorii pe termen scurt	462.533	488.585	316.310
Active Curente Nete	2.723.225	3.173.540	3.294.648

b) contul de profit și pierderi: vânzări nete; venituri brute; elemente de costuri și cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% în vânzările nete sau în veniturile brute; provizioanele de risc și 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 și plătite;

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
			-lei-
Venituri din exploatare	2.930.213	3.854.681	3.824.769
Cheltuieli din exploatare	3.078.329	3.191.782	3.256.119
Venituri financiare	6.514	40.009	186.683
Cheltuieli financiare	25	244	1.057
Profit (Pierdere) brut	(141.627)	702.664	754.276
Impozit profit/venit	28.316	37.897	98.562
Profit (Pierdere) net	(169.943)	664.767	655.714

Consiliu de Administratie a propus AGA ca profitul net inregistrat in anul 2023 sa fie repartizat pentru majorarea rezervelor proprii de finantare.

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

-lei-

	2021	2022	2023
Trezorerie neta din activitatea de exploatare	1.317.960	1.576.468	1.656.909
Trezorerie neta din activitati de investitie	(806.375)	(1.290.093)	(1.578.016)
Trezorerie neta din activitati de finantare	0	0	0
Cresterea neta a trezoreriei	511.585	286.375	78.893
Descresterea neta a trezoreriei			
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	2.340.114	2.851.699	3.138.074
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	2.851.699	3.138.074	3.216.967

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

Toate materialele discutate si aprobate in AGOA din 08.04.2024 sunt publicate pe pagina de internet a societatii - sectiunea Actionari.

Presedinte- Director General,

Octavian Tanase

