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. 248/07.04.2025

RAPORTUL ANUAL
conform Regulamentului ASF nr. 5/2018

Pentru exercițiul financiar 2024
Data raportului 07.04.2025
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 2024 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 : 333.255 lei;
b) cifra de afaceri: 3.844.732 lei;
c) export: nu este cazul
d) venituri totale: 4.130.732 lei;
e) costuri totale: 3.670.880 lei;
f) nu avem informatii referitoare la cota de piata detinuta;
g) lichiditate: casa si conturi la banci : 2.929.179 lei.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Activitatea principala desfasurata in anul 2024 este cea de inchiriere a bunurilor imobiliare proprii, aceasta activitate a generat 99,8% din cifra de afaceri. Deasemenea societatea a obtinut in anul 2024 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";

	2022		2023		2024	
Cifra de afaceri	3.772.314	100%	3.717.227	100%	3.844.732	100%
Din care:						
Venituri din vanzare marfuri	20.919	0,6%	8.471	0,2%	7.797	0,2%
Venituri din inchiriere si alte servicii prestate	3.751.395	99,4%	3.708.756	99,8%	3.836.935	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 contextul politic actual, in anul 2025 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 salariati la finele anului 2024 este de 18 salariati. Din totalul personalului 5 salariati au studii superioare, 9 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 2024 nu s-au efectuat cheltuieli pentru cercetare-dezvoltare si nici nu estimam efectuarea acestor cheltuieli in anul 2025.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

In cursul exercitiului financiar 2024, 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 2025, 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;

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 litigiu aflat pe rolul instantelor de judecata 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.

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 2024, societatea a inregistrat un profit net de 333.255 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 societății comerciale

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

a) CV (nume, prenume, vârstă, calificare, experiența profesională, funcția şi vechimea în funcție)-conducerea executiva nu s-a schimbat in anul 2024.

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, înțelegere 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 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 executiva in anul 2024 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, înțelegere 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 și alte disponibilități lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

-lei-

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Active Imobilizate din care:	48.935.086	49.543.823	49.987.512
- Proprietati imobiliare	42.237.127	41.726.022	41.329.454
- Imobilizari in curs	4.572.034	6.601.384	6.839.949
Active Curente din care:	3.930.987	3.879.226	3.862.794
- Numerar si conturi la banci	3.138.074	3.216.967	2.929.179
Datorii pe termen scurt	488.585	316.310	280.829
Active Curente Nete	3.173.540	3.294.648	3.303.961

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;

-lei-

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Venituri din exploatare	3.854.681	3.824.769	3.959.722
Cheltuieli din exploatare	3.191.782	3.256.119	3.670.880
Venituri financiare	40.009	186.683	171.010
Cheltuieli financiare	244	1.057	0
Profit (Pierdere) brut	702.664	754.276	459.852
Impozit profit/venit	37.897	98.562	126.597
Profit (Pierdere) net	664.767	655.714	333.255

Consiliu de Administratie a propus AGA ca profitul net inregistrat in anul 2024 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-

	2022	2023	2024
Trezorerie neta din activitatea de exploatare	1.576.468	1.656.909	1.330.774

.Trezorerie neta din activitati de investitie	(1.290.093)	(1.578.016)	(1.618.562)
Trezorerie neta din activitati de finantare	0	0	0
Cresterea neta a trezoreriei	286.375	78.893	
Descresterea neta a trezoreriei			287.788
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	2.851.699	3.138.074	3.216.967
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	3.138.074	3.216.967	2.929.179

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

Toate materialele discutate si aprobate in AGOA din 07.04.2025 sunt publicate pe pagina de internet a societatii – sectiunea Actionari.

Presedinte- Director General,

Octavian Tanase