

SERICO S.A.

Sediu social: Sos.Pipera nr.46F, sector 2, 020112, Bucuresti

Inmatricula la Registrul Comertului: J1991000285403

Cod de identificare fiscala: RO906

Telefon: 40(21)-230.59.55;

Capital social subscris si varsat : 3.861.140,30 lei

www.serico.ro; e-mail : info@serico.ro

Nr.inreg. 187/27.03.2026

RAPORTUL ANUAL conform Regulamentului ASF nr. 5/2018

Pentru exercițiul financiar 2025

Data raportului 27.03.2026

Denumirea entitatii emitente: SERICO S.A.

Sediul social: sos.Pipera, nr.46F, sector 2, Bucuresti

Numar telefon (021) 230 59 55

Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: 906

Numar de ordine in Registrul Comertului: J1991000285403

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 2025 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 : 386.808 lei;
- b) cifra de afaceri: 4.644.091 lei;
- c) export: nu este cazul
- d) venituri totale: 4.835.543 lei;
- e) costuri totale: 4.261.838 lei;
- f) nu avem informatii referitoare la cota de piata detinuta;
- g) lichiditate: casa si conturi la banci : 3.546.083 lei.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Activitatea principala desfasurata in anul 2025 este cea de inchiriere a bunurilor imobiliare proprii, aceasta activitate a generat 99,92% din cifra de afaceri. Deasemenea societatea a obtinut in anul 2025 venituri din vanzarea cu amanuntul a marfurilor, acestea reprezinta 0,08% 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";

	2023		2024		2025	
Cifra de afaceri	3.717.227	100%	3.844.732	100%	4.644.091	100%
Din care:						
Venituri din vanzare marfuri	8.471	0,2%	7.797	0,2%	3.655	0,08%
Venituri din inchiriere si alte servicii prestate	3.708.756	99,8%	3.836.935	99,8%	4.640.436	99,92%

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 în 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 2026 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 2025 este de 17 salariați. Din totalul personalului 4 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 2025 nu s-au efectuat cheltuieli pentru cercetare-dezvoltare și nici nu estimăm efectuarea acestor cheltuieli în anul 2026.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

În cursul exercitiului financiar 2025, 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 2026, 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;

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 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 analiza 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.

In decursul anului 2025, societatea a deschis actiuni in instanta pentru recuperarea sumelor restante de la patru fosti chiriasi debitori, precum si pentru recuperarea sumelor platite pentru concedii medicale, impotriva CASMB.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

3.1. Precizarea pietelor din România și din alte țări 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 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- 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 2025, societatea a inregistrat un profit net de 386.808 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 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 2025.

Consiliul de Administrație este format din:

Tanase Octavian -președinte

Dima Daniel Marian -membru

Pitu Ilie -membru

Mandatul administratorilor este acordat până 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 acțiuni

Dima Daniel Marian : 417.060 acțiuni

Pitu Ilie : 6.102 acțiuni

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale:

Multi Mobila SRL - deține 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 2025 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 acțiuni;

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;

-lei-

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Active Imobilizate	49.543.823	49.987.512	50.413.803
din care:			
- Proprietati imobiliare	41.726.022	41.329.454	42.613.893
- Imobilizari in curs	6.601.384	6.839.949	7.799.910
Active Curente din care:	3.879.226	3.862.794	4.127.590
- Numerar si conturi la banci	3.216.967	2.929.179	3.546.083
Datorii pe termen scurt	316.310	280.829	296.615
Active Curente Nete	3.294.648	3.303.961	3.465.639

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-

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Venituri din exploatare	3.824.769	3.959.722	4.702.030
Cheltuieli din exploatare	3.256.119	3.670.880	4.260.430
Venituri financiare	186.683	171.010	133.513
Cheltuieli financiare	1.057	0	1.408
Profit (Pierdere) brut	754.276	459.852	573.705
Impozit profit/venit	98.562	126.597	186.897
Profit (Pierdere) net	655.714	333.255	386.808

Consiliu de Administratie a propus AGA ca profitul net inregistrat in anul 2025 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-

	2023	2024	2025
Trezorerie neta din activitatea de exploatare	1.656.909	1.330.774	2.225.307
.Trezorerie neta din activitati de investitie	(1.578.016)	(1.618.562)	(1.608.403)
Trezorerie neta din activitati de finantare	0	0	0
Cresterea neta a trezoreriei	78.893		616.904
Descresterea neta a trezoreriei		287.788	
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	3.138.074	3.216.967	2.929.179
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	3.216.967	2.929.179	3.546.083

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

Toate materialele ce vor fi discutate si aprobate in AGOA din 27.04.2026 sunt publicate pe pagina de internet a societatii – sectiunea Actionari.

Presedinte- Director General,

Octavian Tanase