

MEMORANDUM

intocmit pentru admiterea actiunilor emise de SERICO SA pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare (AeRO) – piata de actiuni a Bursei de Valori Bucuresti
(Document de prezentare al Societatii)
la data de 02/03/2015

1	Persoane responsabile	TANASE OCTAVIAN – Presedinte/Director General al SERICO SA ULEIA IONEL – Presedinte/Director General al SSIF Prime Transaction SA
2	Nume emitent	SERICO SA
3	Domeniu de activitate	Activitatea principala a societatii din prezent este – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii. Activitatea secundara a societatii este comertul cu mobila.
4	Cod CAEN	CAEN (Rev. 2) este 6820
5	Cod fiscal / CUI	CUI – 906
6	Numar inregistrare la Registrul Comertului	J40/285/1991
7	Adresa	Sos. Pipera nr. 46F, sector 2, Bucuresti
8	Telefon, Fax, E-mail	Tel: 021/230.59.55 Fax: 021/232.23.61 info@serico.ro; www.serico.ro
9	Persoane de contact in relatia cu BVB	TANASE OCTAVIAN – Presedinte/Director General COCOS ELENA – Director Economic
10	Simbol de tranzactionare	SERC
11	Cod ISIN	ROSERCACNOR2
12	Scurt istoric	Societatea a fost infiintata de statul roman in anul 1973 sub denumirea de “CENTRALA DE PRELUCRARE A LEMNULUI”. Atributiile acestei institutii au fost

		<p>urmatoarele: planificare, coordonare, repartitie, urmarire si control asupra marilor producatori de mobiler din Romania. Inca de la infiintare s-a ocupat de producerea mobilierului si comercializarea acestuia pe piata interna si internationala.</p> <p>Din anul 1990, institutia s-a transformat in societate pe actiuni, sub denumirea de SERICO SA, societate cu capital integral privat.</p> <p>Actiunile SERICO S.A. se tranzactioneaza in prezent pe Piata RASDAQ - la Bursa de Valori Bucuresti, piata XMBS, la categoria III-R, incepand cu 09.12.1997, sub simbolul "SERC"</p>
13	Descrierea activitatii	<p>Activitatea principala a societatii din prezent este conform codificarii CAEN (Rev. 2) este 6820 – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii.</p> <p>In anul 2013 - 2014, activitatea preponderenta a fost reprezentata de inchirierea proprietatilor imobiliare proprii.</p> <p>Activitatea de comert a societatii se desfasoara in cadrul magazinului de desfacere "Magazin P" situat in Sos. Pipera nr. 46H, sector 2, Bucuresti.</p> <p>Activitatea Societatii este in concordanta cu obiectul de activitate inregistrat la ORC Bucuresti si in Actul constitutiv al societatii.</p>
14	Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului	<p>Capitalul social al Emitentului este de 339.505 lei, impartit in 3.395.050 actiuni cu valoare nominala de 0,1 lei/actiune.</p> <p>In prezent structura actionariatului este formata din:</p> <p>MULTIMOBILA SRL - 46,8198 %</p> <p>ALTI ACTIONARI - 53,1802 %</p>
15	Conducerea societatii	<p>➤ Societatea este administrata in sistem unitar si este condusa de un Consiliu de administratie compus din trei membri.</p> <p>TANASE OCTAVIAN - Presedinte CA</p> <p>DIMA DANIEL MARIAN – Membru CA</p> <p>PITU ILIE – Membru CA</p> <p>➤ Conducerea executiva este asigurata de:</p> <p>TANASE OCTAVIAN – Director General</p> <p>COCOS ELENA – Director Directia Economica</p>

		<p>➤ Scurt CV despre persoanele mentionate: TANASE OCTAVIAN - cetatean roman, nascut la 10.09.1955 in com.Valea Danului judet Arges, de profesie inginer, cu o experienta profesionala de 40 ani, indeplineste functia de Presedinte CA din 13.09.2007 Mandatul de 4 ani i-a fost prelungit in 12.04.2011 De asemenea, dl. Tanase Octavian indeplineste si functia de Director General din anul 1998; DIMA DANIEL MARIAN - cetatean roman, nascut la 30.04.1974 in Bucuresti., de profesie economist, cu o experienta profesionala de 15 ani, indeplineste functia de Membru CA din 21.04.2008. Mandatul de 4 ani i-a fost prelungit in 12.04.2011 PITU ILIE - cetatean roman, nascut la 07.03.1948 in com.Sacalaz-Timis, de profesie economist, cu o experienta profesionala de 35 ani, indeplineste functia de Membru CA din 12.04.2011. COCOS ELENA – cetatean roman, nascut la 09.07.1957 in Bucuresti, de profesie economist, cu o experienta profesionala de 30 ani, indeplineste functia de Director Economic din 28.04.2008.</p> <p>➤ Procentul de actiuni detinut de catre persoanele mentionate din cadrul SERICO SA: TANASE OCTAVIAN – detine un numar de 322 actiuni, reprezentand un procent de 0,009 % DIMA DANIEL MARIAN – detine un numar de 23.170 actiuni, reprezentand un procent de 0,682 % PITU ILIE – detine un numar de 322 actiuni, reprezentand un procent de 0,009 % COCOS ELENA – detine un numar de 322 actiuni, reprezentand un procent de 0,009 %</p>
16	<p>Detalii cu privire la angajati</p>	<p>Societatea functioneaza avand un numar mediu de 19 salariati Nivelul de pregatire al angajatilor societatii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - studii superioare: 7 persoane - studii medii: 6 persoane - studii generale: 6 persoane <p>Salariatii companiei nu sunt organizati in cadrul unui sindicat.</p>

17	Cota de piata / Principalii competitori	<p>Comercializarea produselor de mobilier ale societatii se realizeaza numai pe piata interna, prin magazinul propriu de desfacere, catre persoane fizice si juridice.</p> <p>√ Cota de piata: societatea nu detine informatii privind cota de piata pentru produsele societatii.</p> <p>√ Principalii competitori ai societatii</p> <ul style="list-style-type: none"> - principalii competitori pentru produsele de mobilier vandute de catre societate sunt : Elvira SA, Ikea SA, precum si companiile mici si mijlocii existente pe piata; - principalii competitori pentru activitate de inchiriere si subinchiriere bunurilor imobiliare sunt societatile care detin marile centre comerciale si de birouri.
18	Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business	<p>Ponderele fiecarei categorii de venituri in totalul cifrei de afaceri a companiei in 2013 este formata din:</p> <p>√ Venituri din vanzarea de marfuri (produse de mobilier) a fost de 37% din cifra de afaceri.</p> <p>√ Venituri din inchiriere si alte servicii prestate a fost de 63% din cifra de afaceri.</p>
19	Cienti principali/ Contracte semnificative	<p>In prezent, Emitentul are o colaborare stransa cu peste 40 de clienti. Emitentul are in derulare un numar de aproximativ 40 de contracte cadru specifice obiectului de activitate principal care reprezinta peste 97% din volumul total de venituri obtinute.</p> <p>Principalii clienti ai societatii SERICO SA sunt: Ecolab SA, IFPTR SRL, BCR, altii.</p>
20	Principalii indicatori operationali	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pe partea de activitate de inchiriere, societatea detine urmatoarele spatii: <ul style="list-style-type: none"> √ cinci spatii comerciale care in prezent sunt inchiriate; √ 10 000 m.p. construit, disponibili pentru inchiriere; ➤ Pe partea de activitate de comert, produsele de mobilier oferite de catre SERICO S.A. sunt axate pe: <ul style="list-style-type: none"> √ Mobilier institutional; √ Mobilier pentru birouri; √ Mobilier pentru casa; √ Mobilier pentru restaurante si hoteluri;
21	Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile	<p>Societatea SERICO SA a realizat pentru 2013 venituri din vanzarea marfurilor in suma de 2.807.853 lei , in crestere cu 424,24% fata de 2012.</p>

		<p>De asemenea, societatea a realizat pentru 2013 venituri din inchirieri in suma de 1.780.674 lei , in scadere cu 98,89% fata de 2012.</p> <p>Cheltuielile din exploatare au crescut cu 107,78% in 2013 fata de 2012 la suma de 3.741.415 lei.</p> <p>In anul 2014, societatea a realizat venituri din inchiriere in suma de 1.915.809 lei in crestere cu 7,5% fata de 2013. Veniturile din vanzarea marfurilor realizate au fost 47.627 lei in scadere cu 98,4% fata de 2013.</p> <p>Si in viitor, estimam ca cea mai mare parte a veniturilor obtinute sa fie realizata din inchirierea bunurilor imobiliare proprii.</p>
22	<p>Declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe SISTEMUL ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE (AeRO)</p>	<p>Emitentul va avea o politica care va prevedea frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele vor fi publicate si vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale (daca este cazul) intocmite si transmise de SERICO SA. Politica cu privire la prognoze va fi publicata si pe pagina de internet a societatii www.serico.ro.</p> <p><i>Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze)</i></p>
23	<p>Declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe SISTEMUL ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE (AeRO)</p>	<p>Emitentul va avea o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net. Principiile politicii de dividend vor fi publicate pe pagina de internet a societatii SERICO SA www.serico.ro.</p> <p>Emitentul nu a distribuit dividende in ultimii ani. Actionarii sunt cei care vor hotari modalitatea de distribuire a profiturilor viitoare.</p>

24	Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu	<p>Planul de dezvoltare a afacerii are in vedere urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> √ Cresterea gradului de inchiriere a bunurilor imobiliare; √ Valorificarea stocurilor de mobilier, pentru limitarea degradarii fizice si morale a acestora; √ Asigurarea fluxului de lichiditati, necesar desfasurarii optime a activitatii curente, din surse proprii, fara a apela la imprumuturi bancare. <p>De asemenea, se urmareste realizarea de investitii pentru cresterea capacitatii de inchiriere si a cifrei de afaceri si reducerea costurilor.</p>
25	Factori de risc	<p>Performanta societatii poate fi afectata in mod special de modificarile normelor legale, de reglementare si de impozitare, precum si de conditiile financiare generale la nivel national si global.</p> <p>Rentabilitatea Societatii in ceea ce priveste investitiile si oportunitatile sale face subiectul evenimentelor de ordin economic, politic si social din Romania. In mod special, rentabilitatea Societatii in ceea ce priveste investitiile sale poate fi afectata negativ de:</p> <ul style="list-style-type: none"> √ schimbarile de ordin politic, economic si social din Romania; √ schimbari ale politicilor, modificarile legilor si regulamentelor sau interpretarii legilor si regulamentelor; √ schimbarea regulamentelor privind cursul de schimb valutar; √ masurile introduse pentru controlarea inflatiei, cum ar fi cresterea ratei dobanzii; √ modificari ale procentelor sau metodelor de impozitare.
26	Informatii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii	<p>Societatea SERICO SA nu a derulat oferte de valori mobiliare in ultimele 12 luni anterioare listarii pe ATS - AeRO.</p>
27	Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista	<p>In functie de rezultatele viitoare ale societatii, de evolutia mediului economic in care activeaza si de necesitatile societatii, aceasta va lua decizii privind realizarea operatiunilor viitoare ce le va desfasura pe piata de capital.</p>

28	Numele auditorilor	Auditorul Emitentului este SC Uzunov Audit Consulting SRL, cu sediul in Str. Sos. Vergului nr. 14A, sector 2, Bucuresti, membra a Camerei Auditorilor Financiari din Romania cu Nr. Autorizatiei 102/2001. Societatea de audit este reprezentata de D-na. Uzunov Gabriela.
29	Societati afiliate si procentul de actiuni detinute	Multimobila SRL - 46,8198 %

Anexe

1. Actul constitutiv al societatii (anexat la prezentul document de prezentare)
2. Sinteza rezultatelor financiare/contul de profit și pierdere, cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani – anual si ultimul semestrial.

Contul de profit si pierdere (lei)	2011	2012	2013	S1.2014
Cifra de afaceri	1.954.788	2.045.273	2.807.853	947.121
Cheltuieli din exploatare	2.585.253	4.331.344	3.741.415	1.238.316
Rezultatul operational	-247.446	42.237	-582.959	-114.128
Rezultatul financiar	10.898	14.017	3.242	960
Rezultatul brut	-236.548	56.254	-579.717	-113.168
Rezultatul net	-303.635	-179.207	-608.493	-130.565
Rezultatul net pe actiune (lei)	-0,089	-0,052	-0,179	-0,038

3. Sinteza pozitiei financiare/bilantul, cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual si ultimul semestrial, daca a fost întocmit

(lei)	2011	2012	2013	30.06.2014
-------	------	------	------	------------

Elemente de activ

Active imobilizate	29.929.708	29.936.313	31.564.589	31.325.262
Active circulante	962.673	639.776	1.193.188	591.167
Cheltuieli in avans	2.430	2.435	1.825	6.890
Total activ	30.894.811	30.578.524	32.759.602	31.923.319

Elemente de pasiv

Capitaluri proprii	29.911.147	29.731.940	31.532.853	31.402.289
Datorii – total, din care:	879.413	768.160	1.162.180	430.006
- sub 1 an	719.201	607.185	1.000.400	268.384
- peste 1 an	160.212	160.975	161.780	161.622
Provizioane	0	0	0	0
Venituri in avans	104.251	78.424	64.569	91.024
Total pasiv	30.894.811	30.578.524	32.759.602	31.923.319

4. Bugete, cel puțin pentru anul în curs și, dacă există, pentru o perioadă de 3 – 5 ani.

Contul de profit si pierdere (mii lei)	2014 (estimat)	2015	2016	2017	2018
Cifra de afaceri	1.960.245	2.300.000	2.415.000	-	-
Cheltuieli din exploatare	2.775.915	2.000.000	2.100.000	-	-
Rezultat operațional	-250.890	300.000	315.000	-	-
Rezultat financiar	2.227	2.000	2.000	-	-
Rezultat brut	-248.663	302.000	317.000	-	-
Rezultat net	-283.634	253.680	266.280	-	-
Rezultat net pe acțiune (lei)	-0.083	0,074	0,078	-	-

5. Decizia organului statutar privind tranzacționarea pe ATS - AeRO

Informatiile prezentate in acest Memorandum (Document de prezentare), cu referire la emitentul SERICO S.A. sunt furnizate de societate si au legatura cu decizia adoptata prin Hotararea A.G.E.A SERICO S.A. nr.1 din data de 19.02.2015.

In respectiva Adunare Generala Extraordinara a Actionarilor SERICO S.A. s-a hotarat admiterea societatii pe ATS administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

6. Intermediar (Consultant Autorizat)

SSIF PRIME TRANSACTION SA – Societatea de servicii de investitii financiare, cu sediul in Str. Caloian Judetul nr. 22, sector 3, Bucuresti, Romania, autorizata de catre A.S.F. (CNVM) prin Decizia nr. 1841/17.06.2003; Tel/fax: 021/322.46.14; 021/321.59.81, e-mail: office@primet.ro; site web: www.primet.ro.

Potentialii investitori in companiile listate pe AeRO trebuie sa fie in cunostinta de cauza cu privire la faptul ca sistemul alternativ de tranzactionare este o piata pentru care exista tendinta sa se ataseze un risc investitional mai ridicat decat pentru companiile admise la tranzactionare pe o piata reglementata.

EMITENTUL,

SERICO SA

Presedinte/Director General

Octavian TANASE



INTERMEDIAR,

SSIF PRIME TRANSACTION SA

Presedinte/Director General

