

SERICO S.A.

Sediul 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 : 339.505 lei

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

Nr.inreg. 108 / 19.04.2017

RAPORTUL ANUAL conform Regulamentului CNVM nr.1/2006 - Anexa 32-

Pentru exercițiul financiar 2016.

Data raportului 18.04.2017

Denumirea entitatii emitente: SC SERICO SA

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: 339.505 lei

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: Bursa de Valori-ATS

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 2016 activitatea preponderanta 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 net: 157.831 lei;
- b) cifra de afaceri: 2.468.553lei;
- c) export: nu este cazul
- d) venituri totale: 2.487.176lei
- e) costuri totale: 2.281.629lei
- f) nu avem informatii referitoare la cota de piata detinuta;
- g) lichiditate: casa si conturi la banci : 1.106.816lei.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Activitatea principala desfasurata in anul 2016 este cea de inchiriere a bunurilor imobiliare proprii, aceasta activitate a generat 99,2% din cifra de afaceri. Deasemenea societatea a obtinut in anul 2016 venituri din vanzarea cu amanuntul a produselor de mobilier, acestea reprezinta 0,8% din total cifra de afaceri

a) Produsele de mobilier 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";

	2014		2015		2016	
Cifra de afaceri	1.964.246	100%	2.402.113	100%	2.468.553	100%
Din care:						
Venituri din vanzare marfuri	47.628	2%	103.790	4%	19.872	0,8%
Venituri din inchiriere si alte servicii prestate	1.916.618	98%	2.298.323	95,6%	2.448.681	99,2%

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. Societatea are asigurata posibilitatea aprovizionarii cu produse de mobilier in conditii de calitate si pret, competitive, dar avand in vedere scaderea considerabila a cererii, in anul 2016 aprovizionarea de noi stocuri a fost limitata strict la comenzile clientilor. Societatea cauta solutii pentru valorificarea stocului de marfa.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Avand in vedere evolutia tranzactiilor pe piata imobiliara cat si efectele crizei economico-financiare, estimam in anul 2017 o crestere a cererii de inchiriere a proprietatilor imobiliare detinute;

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. Principalii competitori sunt : Elvira SA, IKEA SA, precum si companiile mici si mijlocii existente pe 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 2016 este de 16 salariați. Din totalul personalului 5 salariați au studii superioare, 3 au studii liceale, 8 au studii generale. Salariații nu sunt sindicalizați.

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

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 2016 nu s-a efectuat cheltuieli pentru cercetare-dezvoltare și nici nu estimăm efectuarea acestor cheltuieli în anul 2017.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

În cursul exercitiului financiar 2016, 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 ;
- Valorificarea stocurilor de mobilier, pentru limitarea degradării fizice și morale a acestora ;
- Menținerea locurilor de muncă existente ;
- Asigurarea fluxului de lichidități, necesar desfășurării optime a activității curente, din surse proprii, fără a apela la împrumuturi bancare ;

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 2017, nu se preconizează efecte semnificative asupra situației financiare a societății, comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior.

e) Nu se prevăd evenimente, tranzacții care să afecteze semnificativ veniturile din activitatea de bază.

2. Activele corporale ale societății 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 analiza gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale: Gradul de uzura al proprietatilor imobiliare este de aprox. 65% 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 31.12.2016.

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, pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de garantie de buna executie si a penalitatilor aferente;
- c) cu un grup de actionari prin mandatar Stroe Mihalcea Ionut care nu au fost de acord cu hotararea AGEA din anul 2013 si solicita plata actiunilor detinute ca urmare a intentiei de retragere din societate,

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-ATS.

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; Profitul net inregistrat in anul 2016 a fost repartizat la "alte rezerve" pentru constituirea surselor 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 2016.

Consiliul de Administrație este format din:

Tanase Octavian -presedinte

Dima Daniel Marian -membru

Pitu Ilie -membru

Mandatul administratorilor este acordat până la data de 08.04.2019.

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 : 322 acțiuni

Dima Daniel Marian : 23.170 acțiuni

Pitu Ilie : 322 acțiuni

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale:

SC Multi Mobila SRL - detine 46,82 % din total drepturi de vot;

SC Mobexpo 94 SRL

SC 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 2016 a fost asigurată de :

Octavian Tanase- Director General cu un mandat care expira la 08.04.2019;

Elena Cocos- Director Direcția Economică cu un mandat care expira la 30.04.2019;

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: 322 acțiuni; Elena Cocos: 322 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;

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Active Imobilizate	31.283.911	31.160.531	35.724.347
din care:			
- Terenuri si constructii	30.198.013	29.774.130	34.329.415
- Imobilizari in curs	777.063	1.089.750	1.101.852
Active Curente din care:	556.426	1.337.748	1.782.476
- Numerar si conturi la banci	447.975	911.651	1.106.816
Datorii pe termen scurt	448.044	579.721	530.815
Active Curente Nete	37.482	599.751	1.061.367

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;

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Venituri din exploatare din care:	2.316.195	2.732.785	2.484.391
- din cedarea imobilizarilor (expropriere PMB)	0	322.006	0
Cheltuieli din exploatare	2.727.904	2.173.654	2.281.629
- din cedarea imobilizarilor (expropriere PMB)	0	136.490	0
Venituri financiare	2.227	1.047	2.785
Cheltuieli financiare	0	0	0
Profit (Pierdere) brut	(409.482)	560.178	205.547
Impozit profit	28.482	127.071	47.716
Profit (Pierdere) net	(437.964)	433.107	157.831

Consiliu de Administratie a propus AGOA ca profitul net inregistrat in anul 2016 sa fie repartizat pentru constituirea rezervelor, in vederea asigurarii surselor 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-

	2014	2015	2016
Trezorerie neta din activitatea de exploatare	989.173	684.494	489.067
Trezorerie neta din activitati de investitie	(971.112)	(221.529)	(293.903)
Trezorerie neta din activitati de finantare			
Cresterea neta a trezoreriei	18.061	463.694	195.166
Descresterea neta a trezoreriei			
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	429.895	447.956	911.650
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sfarsitul exercitiului financiar	447.956	911.650	1.106.816

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

Toate materialele discutate si aprobate in AGOA din 12.04.2017 au fost publicate si pe pagina de internet a societatii - sectiunea Actionari.

Presedinte- Director General,

Octavian Tanase



Director Directia Economica

Elena Cocos