



www.selca.ro

**PRIME
TRANSACTION**

www.primet.ro

MEMORANDUM

intocmit pentru admiterea actiunilor emise de SELCA SA pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare (AeRO) – piata de actiuni a Bursei de Valori Bucuresti
(Document de prezentare al Societatii)
la data de 29/05/2017

1	Persoane responsabile	GHIODEL DAN - ALEXANDRU – Vicepresedinte C.A. al societatii SELCA SA ULEIA IONEL – Presedinte/Director General al SSIF Prime Transaction SA
2	Nume emitent	SELCA SA
3	Domeniu de activitate	Activitatea principala a societatii din prezent este – Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale Activitatea secundara a societatii este complexa si contine mai multe coduri CAEN.
4	Cod CAEN	CAEN (Rev. 2) este 4120
5	Cod fiscal / CUI	CUI – RO128299
6	Numar inregistrare la Registrul Comertului	J03/3/1991
7	Adresa	Str. Depozitelor, nr. 12, Pitesti, jud. Arges
8	Telefon, Fax, E-mail	Tel/Fax: 0248/636442; 0248/211750 office@selca.ro ; www.selca.ro
9	Persoane de contact in relatia cu BVB	GHIODEL DAN - ALEXANDRU – Vicepresedinte C.A.
10	Simbol de tranzactionare	SELC
11	Cod ISIN	ROSELCACNOR5
12	Scurt istoric	Societatea, sub denumirea sa actuala, provine din vechiul Trust Regional de Constructii, are o experienta de peste 35 de ani, purtand in timp diverse denumiri:



Memorandum pentru admiterea actiunilor SELCA SA pe ATS (AeRO) – piata de actiuni a BVB

		<p>Intreprinderea de Prefabricate si Elemente de Constructii Pitesti (1967 – 1975), Santier nr. 2 Panouri Mari (1976 – 1984 in cadrul T.C. Arges), Antrepriza nr. 1 (martie 1984 – 01.07.1990 in cadrul TAGCM Arges).</p> <p>Actiunile SELCA SA se tranzactioneaza in prezent pe Piata ATS a Bursei de la Sibiu, incepand cu 29.07.2015, sub simbolul "SELC". Anterior datei de 29.07.2015, actiunile s-au tranzactionat pe piata Rasdaq a Bursei de Valori Bucuresti.</p>
13	Descrierea activitatii	<p>Activitatea principala a societatii conform codificarii CAEN (Rev. 2) este 4120 – Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale</p> <p>Activitatea Societatii este in concordanta cu obiectul de activitate inscris la ORC Arges si in Actul constitutiv al societatii.</p> <p>Principalele capacitati de productie in proprietatea societatii SELCA SA sunt 2 santiere de constructii montaj in Pitesti si Mioveni, un compartiment tehnic – productie, un compartiment financiar – contabil, un compartiment aprovizionare – desfacere si un compartiment mecanizare – auto.</p>
14	Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului	<p>Capitalul social al Emitentului este de 1.264.612,50 lei, impartit in 12.646.125 actiuni cu valoare nominala de 0,10 lei/actiune.</p> <p>In prezent structura actionariatului ce figureaza la Depozitarul Central este formata din:</p> <p>✓ SELCA ASSETS INVEST SRL – 75,1800 %</p> <p>✓ ALTI ACTIONARI – 24,82%</p>
15	Conducerea societatii	<p>➤ Societatea este administrata de catre un Consiliu de Administratie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Zamfir Adriana Luminita – Presedinte CA ✓ Hideg Andrei Cristian – Primvicepresedinte CA ✓ Ghiocel Dan Alexandru – Vicepresedinte CA ✓ Hideg Diana Marilena – Membru CA ✓ Ghiocel Alexandra Florina – Membru CA <p>➤ Conducerea executiva este asigurata de:</p> <p>Hideg Andrei Cristian - Director General</p> <p>✓ Scurt CV despre persoanele mentionate:</p>



Memorandum pentru admiterea actiunilor SELCA SA pe ATS (AeRO) – piata de actiuni a BVB

		<p>Zamfir Adriana Luminita - cetatean roman, nascut la data de 15.10.1959 in Pitesti , de profesie economist , cu o experienta profesionala de 40 ani, indeplineste functia de Presedinte CA din anul 2016.</p> <p>Hideg Andrei Cristian - cetatean roman, nascut la data de 09.05.1984 in Bucuresti, de profesie economist , cu o experienta profesionala de 12 ani, indeplineste functia de Primvicepresedinte CA din anul 2016.</p> <p>Ghiocel Dan Alexandru - cetatean roman, nascut la data de 25.02.1985 in Pitesti , de profesie economist , cu o experienta profesionala de 10 ani, indeplineste functia de Vicepresedinte CA din anul 2016.</p> <p>Hideg Diana Marilena - cetatean roman, nascut la data de in 26.10.1982, de profesie economist , cu o experienta profesionala de 12 ani, indeplineste functia de Membru CA din anul 2016.</p> <p>Ghiocel Alexandra Florina - cetatean roman, nascut la data de 22.03.1986 in Pitesti , de profesie economist , cu o experienta profesionala de 10 ani, indeplineste functia de Membru CA din anul 2016.</p> <p>√ Procentul de actiuni detinut de catre persoanele mentionate din cadrul societatii SELCA SA:</p> <p>Zamfir Adriana Luminita – detine 75% din partile sociale ale SC Selca Assets Invest SRL care la randul ei detine un numar de 9.507.276 actiuni, reprezentand un procent de 75,1793%.</p> <p>Hideg Andrei Cristian – detine un numar de 218.647 actiuni, reprezentand un procent de 1,7289% .</p> <p>Ghiocel Dan Alexandru - detine un numar de 175.507 actiuni, reprezentand un procent de 1,3878% .</p> <p>Hideg Diana Marilena - detine un numar de 132.368 actiuni, reprezentand un procent de 1,0467% .</p> <p>Ghiocel Alexandra Florina - detine un numar de 175.508 actiuni, reprezentand un procent de 1,3878% .</p>
16	<p>Detalii cu privire la angajati</p>	<p>Societatea functioneaza avand la 31.12.2016 un numar mediu de 110 salariatii.</p> <p>Nivelul de pregatire al angajatilor societatii:</p> <p>√ Ingineri – 5, economisti – 3, tehnici – 1; maistri constructori – 3, soferi + mecanici utilaj – 12,</p>



Memorandum pentru admiterea actiunilor SELCA SA pe ATS (AeRO) – piata de actiuni a BVB

		<p>depozite gestiuni – 1, muncitori calificati – 73, muncitori necalificati – 12.</p> <p>Salariatii companiei nu sunt organizati in cadrul unui sindicat.</p>
17	Cota de piata / Principalii competitori	<p>➤ Cota de piata detinuta de societate in domeniul in care isi desfasoara activitatea:</p> <p>✓ Pe piata interna: societatea nu detine informatii privind cota de piata interna</p> <p>✓ Pe piata externa: nu este cazul</p> <p>➤ Principalii competitori ai societatii:</p> <p>✓ Pe piata interna: societatea nu cunoaste competitori pe piata interna.</p> <p>✓ Pe piata externa: nu este cazul</p>
18	Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business	<p>Ponderea fiecarei categorii de servicii in veniturile din structura cifrei totale de afaceri pe 2016 in domeniul de activitate pe care societatea s-a axat este:</p> <p>✓ Veniturile obtinute din lucrari constructii montaj, in total cifra de afaceri in anul 2016 a fost de 9,87 %.</p> <p>✓ Veniturile obtinute din comert, in total cifra de afaceri in anul 2016 a fost de 1,05%.</p> <p>✓ Veniturile obtinute din chirii spatii industriale, in total cifra de afaceri in anul 2016 a fost de 5,23%.</p> <p>✓ Veniturile obtinute din fabricarea betoane mortare, mixturi asfaltice, in total cifra de afaceri in anul 2016 a fost de 41,23%.</p> <p>✓ Veniturile obtinute din lucrari asfaltare, in total cifra de afaceri in anul 2016 a fost de 42,62%.</p>
19	Cienti principali/ Contracte semnificative	<p>In prezent, Emitentul are o colaborare stransa cu un numar de 15 clienti. Emitentul are in derulare un numar de aproximativ 8 contracte cadru care reprezinta 100% din volumul total de activitate.</p> <p>➤ Principalii clienti ai societatii SELCA SA sunt:</p> <p>✓ Pe piata interna – SC Automobile DACIA S.A. , Bronze Alu Carpati SRL, Metatools SRL, Recomet Impex SRL, Primaria Pitesti, Engie Romania, etc.</p> <p>✓ Pe piata externa: nu este cazul</p>
20	Principalii indicatori operationali	<p>Serviciile oferite de catre SELCA SA sunt axate pe:</p> <p>✓ Productie mixturi asfaltice;</p>



Memorandum pentru admiterea actiunilor SELCA SA pe ATS (AeRO) – piata de actiuni a BVB

		<ul style="list-style-type: none"> √ Constructii civile; √ Constructii industriale; √ Constructii drumuri; √ Constructii rezidentiale; √ Executie de alimentari cu apa si retele de canalizare; √ Executie instalatii; √ Productie betoane, mortare si prefabricate din beton; √ Inchirieri utilaje. <p><u>Pe partea de activitate de inchiriere, societatea detine urmatoarele spatii comerciale si de depozitare:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> √ Hala poligon – constructie din zidarie, pusa in functiune in 1972 dar modernizata, cu o suprafata de 4.800 m²; √ Atelier armaturi – constructie din zidarie, pusa in functiune in 1979 dar modernizata, cu o suprafata de 1.200 m²; √ Camin nefamilisti – compus din 20 de camere modernizate si inchiriate de societate, pusa in functiune in 1982, cu o suprafata de 400 m² √ Hala cabina sanitare – constructie din BCA, pusa in functiune in 1979 dar modernizata, cu o suprafata de 400 m²; √ Hala – constructie din caramida, pusa in functiune in 2007, cu o suprafata de 1.387 m²; √ Hala depozit – constructie din panouri oltpane, pusa in functiune in 2009, cu suprafata de 2.200 m²; √ Statie asfalt si mixturi asfaltice – situat in str. Depozitelor nr. 10 in suprafata de 10.000 m².
21	<p>Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare desponibile</p>	<p>Societatea SELCA SA a incheiat exercitiul financiar pe 2016 cu un profit net in suma de 3.504.095 lei, in scadere fata de 2015 de 4.943.317 lei.</p> <p>Societatea a inregistrat in 2016 o cifra de afaceri in suma de 21.346.984 lei, in scadere fata de 2015 (29.586.732 lei)</p> <p>Veniturile din exploatare au inregistrat o scadere in 2016, fata de 2015, de la 35.118.511 lei la 27.614.667 lei.</p> <p>Cheltuielile din exploatare au inregistrat o scadere in 2016, fata de 2015, de la 29.445.029 lei la 23.717.891 lei.</p> <p>Capitalurile proprii ale societatii au crescut in 2016, fata de 2015, de la 30.352.675 lei la 33.856.770 lei.</p>



Memorandum pentru admiterea actiunilor SELCA SA pe ATS (AeRO) – piata de actiuni a BVB

22	<p>Declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe SISTEMUL ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE (AeRO)</p>	<p>Emitentul nu va avea o politica care va prevedea frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Daca vor exista, prognozele vor fi publicate si vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale (daca este cazul) intocmite si transmise de SELCA SA. Daca va exista, politica cu privire la prognoze va fi publicata si pe pagina de internet a societatii www.selca.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 Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe SISTEMUL ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE (AeRO)</p>	<p>Emitentul nu are o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net. Daca va exista, principiile politicii de dividend vor fi publicate pe pagina de internet a societatii SELCA SA www.selca.ro.</p> <p>Dividendele se distribuie asociatilor proportional cu cota de participare la capitalul social varsat, daca prin actul constitutiv nu se prevede altfel. Acestea se platesc in termenul stabilit de AGA.</p> <p>Emitentul nu a distribuit dividende in ultimii ani.</p> <p>Actionarii sunt cei care vor hotari modalitatea de distribuire a profiturilor viitoare.</p>
24	<p>Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu</p>	<p>Principalele directii urmarite de catre Consiliul de Administratie pentru dezvoltarea afacerii sunt urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Preocupare permanenta pentru cresterea calitatii lucrarilor executate / serviciilor prestate; ✓ Analizarea pietei de desfacere cu scopul identificarii potentialilor clienti; ✓ Negocierea contractelor de inchiriere pana la nivelul minim de profitabilitate; ✓ Optimizarea spatiilor in vederea cresterii gradului de satisfactie a chirasilor. <p>De asemenea, se urmareste cresterea cifrei de afaceri, diversificarea sortimentatiei serviciilor oferite, consolidarea pozitiei pe piata si reducerea costurilor.</p>



Memorandum pentru admiterea actiunilor SELCA SA pe ATS (AeRO) – piata de actiuni a BVB

25	Factori de risc	<p>Societatea SELCA SA poate fi expusa urmatoarelor riscuri identificate: Riscul de piata, riscul valutar, riscul ratei dobanzii si riscul de lichiditate.</p> <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	Societatea SELCA SA nu a derulat oferte de valori mobiliare in ultimele 12 luni anterioare listarii pe ATS - AeRO.
27	Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista	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.
28	Numele auditorilor	Societatea este auditata de catre Eval Expert SRL, membra CECAR nr. 5960/2008, societate reprezentata de dl. Ciprian Teodor Mihailescu.
29	Societati afiliate si procentul de actiuni detinute	Nu este cazul



Anexe

1. Sinteza rezultatelor financiare/contul de profit și pierdere, cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicatia variațiilor semnificative pentru ultimii 3 ani – anual și ultimul semestrial, dacă a fost întocmit; dacă data aplicatiei nu permite prezentarea celui mai recent raport anual, vor fi prezentate situatiile financiare preliminare. Mențiunea dacă situatiile financiare sunt auditate sau nu. Termenele vor fi actualizate în conformitate cu data aplicatiei.

Contul de profit și pierdere (lei)	2014	2015	S1.2016	2016
Cifra de afaceri	20.427.837	29.586.732	10.505.054	21.346.984
Cheltuieli din exploatare	22.818.191	29.445.029	10.087.301	23.717.891
Rezultatul operational	1.857.112	5.673.482	1.966.992	3.896.776
Rezultatul financiar	-32.795	-85.682	58.241	37.430
Rezultatul brut	1.824.317	5.587.800	2.025.233	3.934.206
Rezultatul net	1.662.295	4.943.317	1.790.206	3.504.095
Rezultatul net pe actiune (lei)	0,1314	0,3908	0,1415	0,2770

Situatiile financiare aferente anilor 2014, 2015 și 2016 sunt auditate.

2. Sinteza pozitiei financiare/bilantul, cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicatia variațiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual și ultimul semestrial, dacă a fost întocmit

(lei)	2014	2015	30.06.2016	2016
Elemente de activ				
Active imobilizate	28.266.807	28.512.096	28.913.415	29.260.280
Active circulante	11.688.249	18.715.922	14.073.782	13.580.789
Cheltuieli în avans	2.558	1.600	93.031	2.266
Total activ	39.957.614	47.229.618	43.080.228	42.843.335
Elemente de pasiv				
Capitaluri proprii	25.409.358	30.352.675	32.142.881	33.856.770
Datorii – total, din care:	9.716.880	11.586.439	5.771.257	3.697.147
- sub 1 an	6.991.735	9.502.504	4.007.928	2.500.989
- peste 1 an	2.725.145	2.083.935	1.763.329	1.196.158
Provizioane	1.155.772	1.459.840	1.544.912	1.851.457



Memorandum pentru admiterea actiunilor SELCA SA pe ATS (AeRO) – piata de actiuni a BVB

Venituri in avans	3.675.604	3.830.664	3.621.178	3.437.961
Total pasiv	39.957.614	47.229.618	43.080.228	42.843.335

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

Contul de profit si pierdere (lei)	2017	2018	2019
Cifra de afaceri	28.550.000	31.405.000	34.545.500
Cheltuieli din exploatare	26.443.000	29.087.300	31.996.030
Rezultat operațional	3.501.000	3.851.100	4.236.210
Rezultat financiar	-51.000	-56.100	-61.710
Rezultat brut	3.450.000	3.795.000	4.174.500
Rezultat net	2.898.000	3.187.800	3.506.580
Rezultat net pe acțiune (lei)	0,2291	0,2520	0,2772

4. Decizia organului statutar privind tranzacționarea pe ATS – AeRO

Informatiile prezentate in acest Memorandum (Document de prezentare), cu referire la emitentul SELCA SA sunt furnizate de societate si au legatura cu decizia adoptata prin Hotararea AGEA nr. 2 din data de 27.04.2017.

In respectiva Adunare Generala Extraordinara a Actionarilor SELCA SA s-a hotarat admiterea societatii pe ATS – AeRO, administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

5. Actul constitutiv al societatii (anexat la prezentul document de prezentare)

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.



Memorandum pentru admiterea actiunilor SELCA SA pe ATS (AeRO) – piata de actiuni a BVB

EMITENTUL,
SELCA SA

Vicepresedinte
GHIOCEL DAN - ALEXANDRU



INTERMEDIAR,
SSIF PRIME TRANSACTION SA

Presedinte/Director General
ULEIA IONEL

