



MEMORANDUM
intocmit pentru admiterea actiunilor emise de
CASA ALBA - INDEPENDENTA S.A. Sibiu
pe AeRO – piata de actiuni a Bursei de Valori Bucuresti
(Document de Prezentare a Societatii)
22.06.2017

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.

In situatia in care, intre data intocmirii prezentului Memorandum si prima zi de tranzactionare pe AeRO, vor fi modificari fata de informatiile continute in acest Memorandum, emitentul impreuna cu Consultantul Autorizat vor furniza un document suplimentar care va detalia aceste informatii, sub forma unui raport curent.

1. Persoane responsabile

Stefan SZITAS – Presedinte C.A. CASA ALBA - INDEPENDENTA S.A. Sibiu;
Lucian Ovidiu ISAC - Director General SSIF ESTINVEST S.A. Focsani.

2. Nume emitent

CASA ALBA - INDEPENDENTA S.A. Sibiu

3. Domeniu de activitate

Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

4. Cod CAEN

CAEN (Rev 2) - 6820

5. Cod fiscal / CUI

CUI: RO 23058338

6. Numar inregistrare la Registrul Comertului

J32/48/2008

7. Adresa

Sibiu, Str. Ocnei nr. 33, jud. Sibiu

8. Telefon, Fax, E-mail, adresa paginii internet

Tel: 0269/505000

Fax 0269/505012

E-mail: independentasibiu@gmail.com

9. Numele persoanei de legatura cu BVB

Stefan Szitas – Presedinte C.A. CASA ALBA - INDEPENDENTA S.A. Sibiu

10. Simbolul de tranzactionare

CAIN

11. Codul ISIN

ROCAINACNOR0

12. Scurt istoric al societatii

Societatea este înființată în anul 2008 în urma procesului de divizare parțială a societății INDEPENDENTA S.A.

Scopul principal al societății este realizarea de tranzacții imobiliare m vederea gestionării optime a patrimoniului propriu. Conform obiectului general de actmtate „Închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”, societatea va inchiria spațiile construite sau terenurile din proprietate

Litigii in curs: Proces cu Ministerul Culturii privind Ordinul nr. 2031/27.01.2014 de clasare în Lista Monumentelor istorice a unor clădiri din incinta imobilului situat în Sibiu, str. Ocnei nr.33.

Societatea nu are alte litigii importante si nici obligatii semnificative, altele decat cele comerciale.

Societatea s-a tranzactionat pe piata RASDAQ din 17.03.2008 pana pe 01.07.2015, apoi pe sistemul alternativ de tranzactionare al SIBEX din 22.07.2015 - prezent, sub simbolul “CAIN”.

13. Descrierea activitatii

Activitățile desfășurate de societate sunt:

- dezvoltare (promovare) imobiliară;
- cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii;
- inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate;
- administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract.

Societatea dispune de o suprafață de 8,7549 ha, având un coeficient mare de ocupare cu construcții, care sunt libere de productie, pozitionată în apropierea pieței centrale a orașului, dotată cu toate utilitățile. Zona Sibiului a devenit în ultimul timp o zonă tot mai atractivă pentru investitori, fapt ce a dus la dezvoltarea economică a zonei și implicit la creșterea pieței imobiliare.

14. Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului

Capitalul social al societatii este de 1.966.862,5 lei, impartit in 786.745 actiuni cu valoare nominala de 2,5 lei/actiune. Societatea a emis o singura clasa de actiuni.

Structura actuala a actionariatului CASA ALBA - INDEPENDENTA S.A.:

Actionar	Actiuni	Procent (%)
SIF TRANSILVANIA	419.484	53,3189
Georgescu Ioan	76.711	9,7504
Marinescu Bogdan Gabriel	62.697	7,9692
Gheorghe Ion	76.780	9,7592
Teodorescu Constantin	77.724	9,8792
Alti actionari	73.349	9,3231
TOTAL	786.745	100 %

Valoarea capitalizarii societatii la ultimul pret de piata dinaintea datei acestui Memorandum (30 lei/actiune in data de 06.03.2017) este 23.602.350 lei.

La ONRC este inregistrat un sechestrul asigurator asupra unui numar de 77.724 actiuni în valoare de 194.310 lei detinute de Teodorescu Constantin conform procesului verbal din data de 25.05.2015 (dosar executiune 165/2015).

15. Conducerea societatii

Societate este condusa de un Consiliu de Administratie format din 3 membri:

- SZITAȘ ȘTEFAN - Președinte C.A. – 63 ani, economist, ocupa functia din 27.04.2015, experienta profesionala 47 ani;
- GÎLEA MIHAI NICOLAE - membru C.A. – 62 ani, inginer, ocupa functia din 28.10.2014, experienta profesionala 38 ani
- TEODORESCU CONSTANTIN – membru C.A. – 57 ani, economist, ocupa functia din 28.10.2014, experienta profesionala 43 ani.

16. Detalii cu privire la angajati. Precizarea numarului de angajati si a nivelului de pregatire a acestora, precum si gradul de sindicalizare a fortei de munca

Societatea are un angajat cu timp partial 2 ore/zi.

17. Cota de piata / Principalii competitori

Informatii privind piata, principalii competitori, ponderea pe piata a produselor si serviciilor societatii, cota de piata – daca este cunoscuta

Nu exista informatii

18. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business

Nu este cazul

19. Clienti principali/ Contracte semnificative

Nu este cazul

20. Principalii indicatori operationali Informatii privind indicatorii tehnico-operationali ai activitatii, cum ar fi numarul de produse fabricate/vandute, tipuri de produse etc.

Societatea dispune de o suprafata de 8,7549 ha, pozitionata în apropierea pietei centrale a orașului, dotata cu toate utilitățile, activitatea principala desfasurata de societate fiind inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

21. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile

In anul 2016, majoritatea indicatorilor economici si financiari inregistreaza nivele mai mici decat in 2015 (cifra de afaceri a scazut la zero), dar cheltuielile de exploatare, implicit pierderea neta au scazut cu 32,6% fata de anul precedent.

22. O declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

Emitentul isi va face propriile prognoze cu privire la impactul conditiilor economice si de piata in care actioneaza, pe care le va folosi in luarea deciziilor strategice. Prognozele vor face parte din rapoartele anuale pe care le va emite societatea si care vor fi publicate in conformitate cu reglementarile in vigoare.

23. O declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

Societatea nu a distribuit dividende in ultimii ani si nu are nici in prezent o politica de dividend, avand in vedere nevoia de finantare a planurilor de dezvoltare a Societatii. Actionarii Societatii vor hotari modalitatea de distribuire a profiturilor viitoare.

24. Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu

- promovarea firmei și a spațiilor construite, a terenului disponibil pentru inchiriere prin publicarea de anunțuri pe site-urile de profil;
- analiza și contractarea potențialilor dezvoltatori imobiliari;
- valorificarea parțială sau totală a unor mijloace fixe care nu mai sunt utilizate.

Parteneri potentiali:

- asociați sau investitori dornici să investească în imobiliare;
- societăți comerciale în căutare de spații de depozitare sau producție.

25. Factori de risc

Factorii de risc care ar putea influența negativ desfășurarea activității Societatii:

Riscul economic. Orice recesiune economică afectează, în general, în mod negativ valoarea unei societăți, astfel ca, randamentul dintr-o investiție într-o societate productivă depinde în mare măsură de condițiile economice de pe piața internă și internațională, de

volumul comenzilor primite și de valoarea contractelor încheiate, precum și de modificările prețurilor materiilor prime și ale produselor finite.

Impactul legilor și al reglementărilor guvernamentale. Societatea trebuie să se supună legilor și regulamentelor referitoare la impozitare, planificare, legi și regulamente care prin aplicarea lor pot avea un efect de majorare a cheltuielilor și de scădere a veniturilor sau ratei rentabilității.

Rata dobânzii. Societatea ar putea fi supusă unui risc ca fluxurile de numerar viitoare să fluctueze din cauza variațiilor ratelor de piață ale dobânzilor pentru împrumuturi și numerarul deținute.

26. Informații cu privire la oferte de valori mobiliare derulate în perioada de 12 luni anterioară listării

Societatea nu a derulat în perioada de 12 luni anterioară listării pe AeRO oferte de valori mobiliare.

27. Planuri legate de operațiuni viitoare pe piața de capital, dacă există

Actionarii societății vor ține cont de oportunitățile și avantajele pe care le oferă piața de capital și, în funcție de necesitățile și de condițiile existente, vor lua decizii privind folosirea acestor avantaje.

28. Numele auditorilor dacă este cazul

Auditorul extern al Societății este ABA AUDIT S.R.L. Timisoara, înregistrat la CAFR cu numărul 305.

29. Societăți afiliate și procentul de acțiuni deținute

Nu este cazul

Anexe:

1. Actul constitutiv al societății

Actul constitutiv al Societății este anexat la prezentul Memorandum.

2. Sinteza rezultatelor financiare / contul de profit și pierdere, cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicația variațiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual și ultimul semestrial

Contul de profit și pierdere (lei)	2014	2015	2016	S1.2015	S1.2016
Cifra de afaceri	68.157	426	0	0	0
Cheltuieli din exploatare	294.830	299.662	201.728	68.991	125.954
Rezultat operational	-158.516	-299.236	-201.728	-68.991	-125.954

Rezultat financiar	0	0	0	0	0
Rezultat brut	-158.516	-299.236	-201.728	-68.991	-125.954
Rezultat net	-158.516	-299.236	-201.728	-68.991	-125.954
Rezultat net pe actiune (lei)	-	-	-	-	-

Situatiile financiare anuale sunt auditate.

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

(lei)	2014	2015	2016
Elemente de activ			
Active imobilizate	6.256.281	6.199.111	6.141.915
Active circulante	277.324	120.451	120.840
Cheltuieli in avans	0	0	0
Total activ	6.533.605	6.319.562	5.862.591
Capitaluri proprii			
Capitaluri proprii	6.363.555	6.064.319	5.862.591
Datorii - total, din care:	170.050	255.243	400.192
-sub 1 an	170.050	255.243	400.192
-peste 1 an	0	0	0
Provizioane	0	0	0
Venituri in avans	0	0	0

Societatea nu a depus bilant semestrial la 30.06.2016.

4. Bugete, cel puțin pentru anul in curs si, daca exista, pentru o perioada de 3 – 5 ani, incluzand ipoteze

Contul de profit si pierdere (lei)	2017
Cifra de afaceri	0
Cheltuieli din exploatare	317.825
Rezultat operational	-317.825
Rezultat financiar	0
Rezultat brut	-317.825
Rezultat net	-317.825
Rezultat net pe actiune (lei)	-

5. Decizia organului statutar privind tranzactionarea pe AeRO

In Adunarea Generala Extraordinara a actionarilor CASA ALBA INDEPENDENTA S.A. Sibiu din data de 10.04.2017 s-a hotarat listarea actiunilor Societatii pe sistemul Alternativ de Tranzactionare al BVB (AeRO).

EMITENT

CASA ALBA - INDEPENDENTA S.A. Sibiu
Stefan SZITAS – Presedinte C.A.

CONSULTANT AUTORIZAT

SSIF ESTINVEST S.A. Focsani
Lucian Ovidiu ISAC - Director General