



---

## MEMORANDUM

întocmit pentru admiterea acțiunilor emise de

# SC LUCEAFĂRUL SA BACĂU

pe AeRO – piața de acțiuni a Bursei de Valori București

(Document de prezentare a societății)

---

*Potențialii investitori în companiile listate pe AeRO trebuie să fie în cunoștință de cauză cu privire la faptul că sistemul alternativ de tranzacționare este o piață pentru care există tendința să se atașeze un risc investițional mai ridicat decât pentru companiile admise la tranzacționare pe o piață reglementată.*

**onlinebroker.ro**  
SSIF ROMINTRADE







MEMORANDUM  
întocmit pentru admiterea acțiunilor emise de  
**SC LUCEAFĂRUL SA BACĂU**  
pe AeRO – piața de acțiuni a Bursei de Valori București  
(Document de prezentare a Societății)

*Potențialii investitori în companiile listate pe AeRO trebuie să fie în cunoștință de cauză cu privire la faptul că sistemul alternativ de tranzacționare este o piață pentru care există tendința să se atașeze un risc investițional mai ridicat decât pentru companiile admise la tranzacționare pe o piață reglementată.*

<b>1. Persoane responsabile</b>
Persoana responsabilă de conținutul informațiilor furnizate în cadrul documentului de prezentare este dl Bogdan Chițac, președinte al consiliului de administrație și director general
<b>2. Nume EMITENT</b>
S.C. Luceafărul S.A. Bacău
<b>3. Domeniu de activitate</b>
Obiectul principal de activitate este comerțul cu amănuntul în magazine nespecializate cu vânzare predominantă de produse nealimentare
<b>4. Cod CAEN</b>
4719
<b>5. Cod fiscal/CUI</b>
RO 952656
<b>6. Număr înregistrare la Registrul Comerțului</b>
J04/33/1991
<b>7. Adresa</b>
Bacău, Str. Nicolae Bălcescu, nr.3
<b>8. Telefon, Fax, E-mail, adresa paginii internet</b>
tel 0234/511923, fax 0234/510060 <a href="mailto:office@luceafarul.ro">office@luceafarul.ro</a> , <a href="http://www.luceafarul.ro">www.luceafarul.ro</a>





<b>9. Numele persoanei de legătura cu BVB</b>
dl Biliș Ion-Iustin - sef serviciu
<b>10. Simbolul de tranzacționare</b>
MEBY
<b>11. Codul ISIN</b>
ROMEBYACNOR3
<b>12. Scurt istoric al societății</b>
<p>S.C. LUCEAFĂRUL S.A. Bacău a fost înființată și este organizată potrivit prevederilor Legii nr.31/1990, republicată, ca o societate comercială pe acțiuni cu un capital integral privat, functionând pe baza Actului Constitutiv, cu respectarea tuturor prevederilor legale.</p> <p>Obiectul principal de activitate este comerțul .</p> <p>Principalele activități sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- comerț cu amănuntul în magazine nespecializate cu vânzare predominantă de produse nealimentare;</li><li>- închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.</li></ul> <p>Modalitatea de constituire a societății este următoarea:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Prin decizia nr.130 din 17.10.1990 a Prefecturii județului Bacău, începând cu data de 15.10.1990 s-a înființat S.C. META-TEX COMBAC S.A. Bacău prin preluarea activului și pasivului pe baza de bilanț de la Intreprinderea Comercială de Stat pentru Mărfuri Industriale Bacău;</li><li>- Înmatricularea la Oficiul Registrului Comerțului a fost aprobată de Judecătoria Bacău prin sentința nr.9 din 10.01.1991;</li><li>- La data de 01.01.1999 a avut loc divizarea parțială a S.C. META-TEX COMBAC S.A. Bacău conform hotărârii Adunării Generale a Acționarilor nr.5 din 30.11.1998 și a Certificatului de înscriere de mențiuni nr.87 din 05.01.1998, divizare din care a rezultat și S.C.LUCEAFĂRUL S.A cotate ca și "societate mamă";</li><li>- Privatizarea S.C.LUCEAFĂRUL S.A. Bacău s-a încheiat în urma cumpărării de către "Asociația Salariaților și Membrilor Consiliului de Administrație "LUCEAFĂRUL" de la S.C. LUCEAFĂRUL S.A. Bacău", de la Fondul Proprietății de Stat , a pachetului majoritar de acțiuni conform Contractului de vânzare-cumparare de acțiuni nr.BC 30 din 07.06.1999.</li></ul> <p>Față de situația din 1999 structura acționarilor a suferit modificări importante, prin desființarea PAS Luceafărul Bacău.</p> <p>Administrația societății, prin activitățile desfășurate, a reușit să mențină activitatea într-un echilibru fragil, fără a contracta credite bancare.</p> <p>Societatea nu a fost implicată în nici un litigiu.</p>
<b>13. Descrierea activității</b>
<p>Obiectul principal de activitate este comerțul.Principalele activități sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- comerț cu amănuntul în magazine nespecializate cu vânzare predominantă de produse nealimentare;</li><li>- închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.</li></ul> <p>S.C. LUCEAFĂRUL S.A. Bacău își desfășoară activitatea într-un complex comercial</p>





(Magazinul LUCEAFĂRUL) având ca obiect de lucru comerțul cu amănuntul pe o suprafață construită de aproximativ 10.000 m.p. structurată pe 6 paliere: subsol, parter, etajul I, etajul II, etajul III și etajul IV. În afara corpului de clădire, societatea mai deține și o parcelă de teren în suprafață de 4.494,24 m.p. (inclusiv amprenta la sol a clădirii) precum și 238 m.p. teren concesionat din domeniul public pe o perioadă de 49 de ani.

#### 14. Informații cu privire la acțiuni și la structura acționariatului

S.C. Luceafărul S.A. are :

Capital social :678.182,50 RON,

Nr total acțiuni: 271.273,

Valoare nominală al acțiunilor: 2,5000 RON,

Capitalizare (13.02.2015): 19.210.132,60

Luceafărul SA cu următoarea structură sintetică a acționarilor la data de 12.02.2015:

Denumire acționar	Număr de acțiuni deținute	Aport la capital (lei)	Cotă de participare la capitalul social(%)
Chițac Vasile	167,485	418.712,50	61.7404
SIF Moldova, loc. Bacău, Jud.Bacău	66,903	167.257,50	24.6626
Persoane fizice	35,761	89.402,5	13.1827
Persoane juridice	1,124	2.810	0.4143
<b>Total</b>	<b>271,273</b>	<b>678.182,50</b>	<b>100%</b>

Free-float-ul este 13,597%

#### 15. Conducerea societății

##### COMPONENȚA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

NUME PRENUME	CALITATEA	DATA NUMIRII ÎN FUNCȚIE	ACȚIUNI DEȚINUTE LA LUCEAFĂRUL S.A. BACĂU
Chițac Bogdan	Președinte	01.07.2014	6.212 acțiuni-2,2899%
Calapod Victor	Membru	14.04.2011	0
Sofian Virginia	Membru	11.03.2013	0

##### DIRECTORI

NUME PRENUME	CALITATEA	DATA NUMIRII ÎN FUNCȚIE	ACȚIUNI DEȚINUTE LA LUCEAFĂRUL S.A. BACĂU
Chițac Bogdan	Director General	01.07.2014	6.212 acțiuni-2,2899%





## Scurt CV al Directorului General

### Date personale

Nume și prenume : Bogdan Chițac

Data nașterii : 04.11.1979

Adresa : Str. Nerva Traian, nr. 5, bl M65, sc 2, et.5, ap.28, Sector 3 București

### Educație

1994-1998 Economist licențiat –Universitatea “Titu Maiorescu” București

2003-2004 Academia de Studii Economice București , Master of Business Administration-Marketing

### Experiența profesională

19.04.2007-14.12.2007 Președinte al Consiliului de Administrație al S.C.Lucefărul S.A.

01.07.2014- prezent Director General

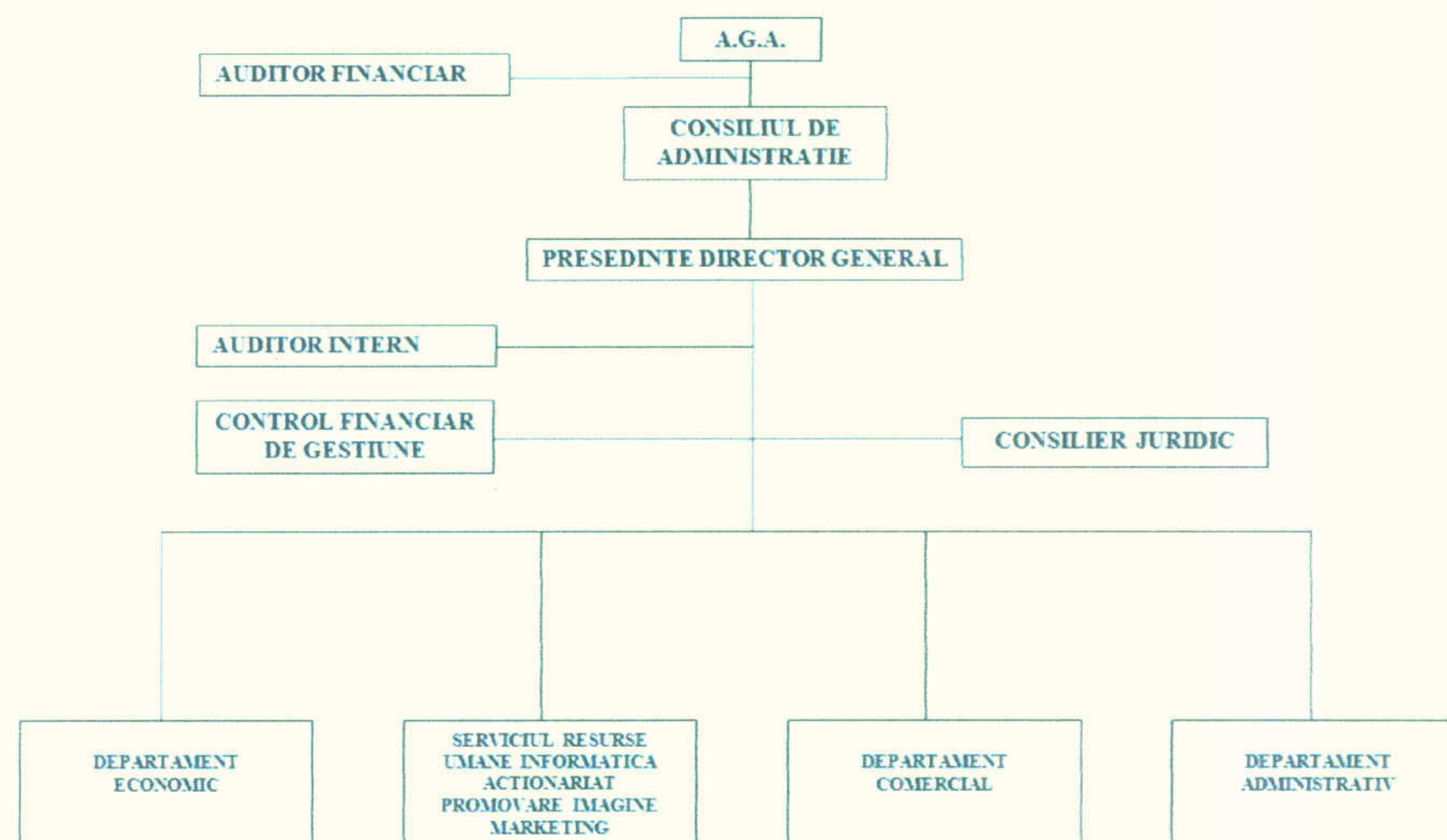
## 16. Detalii cu privire la angajați

### CALIFICAREA PERSONALULUI IN 2014

Nr. crt.	Studii	Nr. personal
1	Studii superioare	5
2	Studii medii	11
3	Scoala profesională	4
4	10 clase	2
5	8 clase	0
6	4 clase	0
<b>TOTAL</b>		<b>22</b>

Gradul de sindicalizare in anul 2014 a fost de 0%

### ORGANIGRAMA S.C. LUCEAFARUL S.A. BACAU







### 17. Cota de piață/Principalii competitori

De la punerea complexului comercial în funcțiune (1975) și până în anii 2000, acesta a funcționat ca un lider de piață în comerțul cu amănuntul din municipiul Bacău. După ce activitatea comercială a devenit preponderent privatizată, peisajul concurențial s-a întărit căpătând accente din ce în ce mai aspre. După apariția rețelelor multinaționale (Metro, Selgros, Cora, Real, Kaufland, Billa, Plus, Penny Market etc.) piața a fost accentuat divizată și în mod inevitabil, pe seama concurenței, cota Magazinului LUCEAFĂRUL a scăzut continuu. Rețelele de magazine multinaționale și naționale au acaparat în majoritate comerțul cu amănuntul împietând desfășurarea unei astfel de activități în regie proprie, așa cum în mod tradițional o făcea Magazinul LUCEAFĂRUL până nu demultă vreme.

**Principalii competitori:** Arena Mall, Shopping Park, Cora, Central Plaza.

Arena Mall este cel mai important centru comercial al orașului, concentrând retailerii internaționali și spațiile de petrecere a timpului liber. Hello Shopping Park și Cora atrag clienți în special datorită ancorelor hipermarket (Auchan și Cora), în timp ce Magazinul Luceafărul se confruntă cu o activitate mai redusă.

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

Cifra de afaceri realizată în anul 2014 a fost de 2.174.098 lei. Ea a fost realizată în proporție de 30% din activitatea proprie de comerț și 70% pe seama activității de închiriere.

Veniturile din chirii realizate de Societatea Luceafărul S.A. în anul 2014 au fost de 1.527.512 lei.

Vânzările de mărfuri la preț cu amănuntul, realizate de Societatea Luceafărul S.A. prin activitate proprie în anul 2014 au fost de 646.586 lei.

### 19. Clienți principali/Contracte semnificative

Societatea Luceafărul S.A., în realizarea veniturilor, se bazează în primul rând pe contractele de închiriere a spațiilor din Magazinul Luceafărul, care reprezintă 70% din veniturile societății.

Principalele contracte de închiriere sunt încheiate cu următoarele societăți: GARANTI BANK, SUPER SARA S.R.L., IDEA MED S.R.L., SEVDA IMPEX S.R.L., HECOMIN IMPEX S.R.L., JOLIDON IMPORT EXPORT S.R.L., SORELLY COM S.R.L., LUMEA CARTII S.R.L., VESTIMENT EVOLUTIV S.R.L. și ROBEST COM S.R.L.

### 20. Principalii indicatori operaționali

Societatea Luceafărul S.A., își desfășoară activitatea în sectorul comercial și principalul indicator tehnico-operațional al societății este cifra de afaceri pe fiecare domeniu de activitate.

S-au înregistrat următoarele valori ale acestui indicator în anii 2013 și 2014:

CIFRA DE AFACERI	2013 (RON)	2014 (RON)
Cifra de afaceri a activității de închiriere	1.368.169	1.527.512
Cifra de afaceri a activității proprii de comerț	633.211	646.586
<b>Total</b>	<b>2.001.380</b>	<b>2.174.098</b>





## 21. Scurtă descriere a ultimelor rezultate financiare

Societatea a încheiat ultimele trei exercitii financiare cu rezultate pozitive:

Indicator	Perioada			
	2011	2012	2013	2014 date preliminare
Cifra de afaceri	2.748.368	2.534.318	2.001.380	2.174.098
Venituri totale	2.862.661	2.664.893	2.167.774	2.225.888
Cheltuieli totale	2.677.208	2.601.780	2.167.689	2.041.480
Rezultat net	153.314	46.835	85	154.002

## 22. O declarație referitoare la politică și practica privind prognozele, în concordanță cu Principiile de Governanță Corporativă pentru societățile listate pe AeRO

S.C. Luceafărul S.A. va publica prognoze anuale privind evoluția estimativă a principalilor indicatori de afaceri, a cifrei de afaceri și a marjei operaționale a societății.

Prognoza anuală va fi dată publicității împreună cu rezultatele preliminare pentru anul precedent și va fi parte a raportului anual.

## 23. O declarație referitoare la politica și practica privind dividendele, în concordanță cu Principiile de Governanță Corporativă pentru societățile listate pe AeRO

S.C. Luceafărul S.A urmărește atât susținerea dezvoltării activității prin reinvestirea unei cote din profit cât și folosirea unei rate medii de distribuire a dividendelor cuprinsă între 25-75% în funcție de necesarul curent de capital de lucru.

## 24. Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de către Consiliu

Planurile de dezvoltare prevăd utilizarea clădirii în continuare pentru comerț printr-un proces de remodelare. Acest proces va fi urmărit etapizat, cu ținte clare de atins și cu obținerea creșterii atractivității amplasamentului.

Sustenabilitatea pe termen mediu vizează implementarea unui concept diferențiat față de competitorii locali și urmărirea unui segment clar de cumpărători, cei cu venituri mici și medii. Diferențierea se va face prin prezența unor magazine ancoră, unități destinație și etaje / zone cu concept bine definit. Magazinul Luceafărul va desfășura activitate de retail astfel încât să se asigure o sinergie a mixului de comerț care să susțină centrul comercial ca o destinație de cumpărături în zona de catchment area.

## 25. Factori de risc

Tipurile de risc avute în vedere în stabilirea profilului de risc sunt: riscul generat de evoluția economiei mondiale, riscul legislativ, riscul de piață, riscul de lichiditate, riscul de credit, riscul operațional și riscul reputațional.





**Riscul generat de evoluția economiei mondiale** - economia României ca oricare economie în dezvoltare este sensibilă la fluctuația activității la nivel global. Evenimentele de ordin politic, economic, social și de altă natură de pe piața mondială au un impact semnificativ asupra climatului economic în care emitentul își desfășoară activitatea.

**Riscul legislativ** – legislația economică în general și cea a pieței de capital în mod particular au suferit în permanență modificări în ultimii ani, astfel încât în cele mai multe privințe legislația României este armonizată cu legislația Uniunii Europene, reflectând recomandările impuse și transpunând liniile directoare și principiile acquis-ului comunitar. Cu toate acestea, în continuare pot interveni o serie de modificări și completări ale legislației în vigoare cu efecte la nivelul practicii de afaceri, inclusiv în domeniul în care activează societatea.

**Riscul de piață** - reprezintă riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, care apare din fluctuațiile pe piața a prețurilor-ratei dobânzii și cursului valutar.

**Riscul de lichiditate** - reprezintă probabilitatea ca societatea să nu își poată onora la timp și integral obligațiile de plată, așa cum rezultă din relațiile sale contractuale cu clienții și cu terții.

**Riscul de credit** - reprezintă riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ca urmare a neîndeplinirii de către contrapartida a obligațiilor contractuale.

**Riscul operațional** - reprezintă riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate care este determinat fie de factori interni fie de factori externi.

**Riscul reputațional** - reprezintă riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ca urmare a lipsei de încredere a publicului cumpărător.

**26. Informații cu privire la oferte de valori mobiliare derulate în perioada de 12 luni anterioara listarii**

Nu este cazul.

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

Societatea LUCEAFĂRUL S.A. urmărește dezvoltarea activității sale în condiții de transparență și vizibilitate într-un domeniu cu potențial de creștere.

Societatea LUCEAFĂRUL S.A. preconizează să devină cunoscută în mediul pieței de capital. Pe termen scurt nu intenționează să obțină finanțare prin derularea unei oferte publice. Pe termen mediu și lung acest lucru este posibil.

**28. Numele auditorilor dacă este cazul**

BORDEIANU COSTICĂ -auditor financiar în cadrul cabinetului individual cu sediul în Târgu-Ocna, str. Prosperității, nr. 6, cod fiscal nr. 20821809, membru activ al Camerei Auditorilor Financiar din România (CAFR) cu număr de certificat 1356 din 2001.






**29. Societati afiliate și procentul de acțiuni deținute**

Societatea LUCEAFĂRUL S.A. nu deține participații în alte societăți române sau străine

**30. Semnături**

CHIȚAC BOGDAN 





**Anexe:**

1. Actul constitutiv al societății
2. Sinteza rezultatelor financiare / contul de profit și pierdere la societatea Luceafărul S.A. cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicația variațiilor semnificative pentru perioada 2011 – 2013 anual și 2014 situație preliminară. Situațiile financiare anuale au fost auditate.

Contul de profit si pierdere (lei)	2011	2012	2013	2014 situație preliminară
<b>Cifra de afaceri</b>	2.748.368	2.534.318	2.001.380	2.174.098
<b>Cheltuieli din exploatare</b>	2.677.208	2.600.784	2.167.689	2.041.480
<b>Rezultat operațional</b>	73.213	-40.285	-80.292	133.134
<b>Rezultat financiar</b>	112.240	103.398	80.377	51.274
<b>Rezultat brut</b>	185.453	63.113	85	184.408
<b>Rezultat net</b>	153.314	46.835	85	154.002
<b>Rezultat net pe acțiune (lei)</b>	0,5651	0,1726	0,0003	0,5677

3. Sinteza poziției financiare/bilanțul la societatea Luceafărul S.A. cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicația variațiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual și 2014 situație preliminară.

Situația poziției financiare (lei)	2011	2012	2013	2014 situație preliminară
<b>Elemente de activ</b>				
<b>Active imobilizate</b>	2.677.297	2.576.502	2.430.144	2.377.173
<b>Active circulante</b>	2.451.906	2.709.321	2.555.018	2.930.276
<b>Cheltuieli în avans</b>	2.817	1.172	13.527	217
<b>Total activ</b>	5.132.020	5.286.995	4.998.689	5.307.666
<b>Elemente de pasiv</b>				
<b>Capitaluri proprii</b>	4.561.664	4.562.506	4.515.756	4.748.255
<b>Total datorii din care:</b>	570.356	724.489	482.933	559.411
<b>-sub 1 an</b>	570.356	724.489	482.933	559.411
<b>-peste 1 an</b>	0	0	0	0
<b>Provizioane</b>	0	0	0	0





<b>Venituri în avans</b>	0	0	0	0
<b>Total pasiv</b>	5.132.020	5.286.995	4.998.689	5.307.666

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

<b>Contul de profit și pierdere (lei)</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Cifra de afaceri</b>	1.835.000	1.776.000
<b>Cheltuieli din exploatare</b>	1.855.000	1.750.000
<b>Rezultat operational</b>	-20.000	26.000
<b>Rezultat financiar</b>	50.000	24.000
<b>Rezultat brut</b>	30.000	50.000
<b>Rezultat net</b>	25.200	42.000
<b>Rezultat net pe actiune (lei)</b>	0.0929	0.1548

5. Decizia organului statutar privind tranzacționarea pe AeRO