



MEMORANDUM
intocmit pentru admiterea actiunilor emise de
VIROLA - 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

VIROLA - 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 23058320

6. Numar inregistrare la Registrul Comertului

J32/49/2008

7. Adresa

Sibiu, Str. Rusciourului nr. 2, 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. VIROLA - INDEPENDENTA S.A. Sibiu

10. Simbolul de tranzactionare

VIRO

11. Codul ISIN

ROVIROACNOR2

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 în vederea gestionării optime a patrimoniului propriu. Conform obiectului general de activitate „Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”, societatea va închiria spațiile construite sau terenurile din proprietate

Zona Sibiului a devenit în ultimul timp tot mai atractivă pentru investitori, fapt ce a dus la dezvoltarea economică a zonei și implicit la creșterea pieței imobiliare. Deși piața imobiliară este relativ tânără, în Sibiu este extrem de bine reprezentată.

Societatea nu are litigii importante și nici obligații semnificative, altele decât cele comerciale.

Societatea s-a tranzacționat pe piața RASDAQ din 17.03.2008 până pe 01.07.2015, apoi pe sistemul alternativ de tranzacționare al SIBEX din 22.07.2015 - prezent, sub simbolul "VIRO".

13. Descrierea activitatii

Activitățile desfășurate de societate sunt:

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

Societatea deține în portofoliu un teren situat în zona centrală a municipiului Sibiu, având o suprafață de 2,0459 ha, dotat cu toate utilitățile, care în prezent este liber de construcții și se pretează:

- a fi închiriat unor potențiali clienți care sunt în căutarea unui teren liber, în vederea depozitării de materiale sau a altor bunuri mobile;
- dezvoltare imobiliară - transformarea în zona rezidențială.

14. Informații cu privire la acțiuni și la structura acționariatului

Capitalul social al societății este de 346.480 lei, împartit în 138.592 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei/acțiune. Societatea a emis o singură clasă de acțiuni.

Structura actuală a acționariatului CASA ALBA - INDEPENDENTA S.A.:

Actionar	Actiuni	Procent (%)
SIF TRANSILVANIA	74.307	53,6156
Georgescu Ioan	13.588	9,8043
Marinescu Bogdan Gabriel	11.106	8,0134
Gheorghe Ion	13.600	9,8129
Teodorescu Constantin	13.768	9,9341
Alți acționari	12.223	8,8194
TOTAL	138.592	100 %

Valoarea capitalizarii societatii la ultimul pret de piata dinaintea datei acestui Memorandum (40 lei/actiune in data de 11.06.2015) este 5.543.680 lei.

La ONRC este inregistrat un sechestrul asigurator asupra unui numar de 13.768 actiuni în valoare de 34.420 lei detinute de Teodorescu Constantin conform procesului verbal din data de 25.05.2015 (dosar executiional 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;
- RADUS MIRCEA - membru C.A. – 50 ani, inginer/economist, ocupa functia din 12.12.2014, experienta profesionala 24 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 suprafață de 2,0459 ha, poziționată în apropierea pieței centrale a orașului, dotată cu toate utilitățile, activitatea principala desfășurată de societate fiind închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

21. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile

În anul 2016, cifra de afaceri a ramas zero, dar cheltuielile de exploatare, implicit pierderea neta au scazut cu 58% 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 închiriere 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:

- asociații 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 Societății:

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 societatii**

Actul constitutiv al Societatii este anexat la prezentul Memorandum.

2. Sinteza rezultatelor financiare / contul de profit si pierdere, cu includerea rezultatelor partiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual si ultimul semestrial

Contul de profit si pierdere (lei)	2014	2015	2016	S1.2015	S1.2016
Cifra de afaceri		0	0		
Cheltuieli din exploatare		87.151	36.451	22.212	19.758
Rezultat operational		-87.151	-36.451	-22.212	-19.758
Rezultat financiar		0	0	0	0
Rezultat brut		-87.151	-36.451	-22.212	-19.758
Rezultat net		-87.151	-36.451	-22.212	-19.758
Rezultat net pe actiune (lei)		-	-	-	-

Situatiile financiare anuale sunt auditate.

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

(lei)	2014	2015	2016
Elemente de activ			
Active imobilizate	917.039	917.039	917.039
Active circulante	56.153	12.931	13.023
Cheltuieli in avans	0	0	0
Total activ	973.192	824.263	787.812
Capitaluri proprii	911.414	824.263	787.812
Datorii - total, din care:	61.778	105.707	142.250
-sub 1 an	61.778	105.707	142.250
-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 în curs și, dacă există, pentru o perioadă de 3 – 5 ani, incluzând ipoteze

Contul de profit și pierdere (lei)	2017
Cifra de afaceri	-
Cheltuieli din exploatare	48.492
Rezultat operational	-48.492
Rezultat financiar	-
Rezultat brut	-48.492
Rezultat net	-48.492
Rezultat net pe acțiune (lei)	-

5. Decizia organului statutar privind tranzacționarea pe AeRO

În Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor VIROLA - INDEPENDENTA S.A. Sibiu din data de 10.04.2017 s-a hotărât listarea acțiunilor Societății pe sistemul Alternativ de Tranzacționare al BVB (AeRO).

EMITENT
VIROLA - INDEPENDENTA S.A. Sibiu
Stefan SZITAS – Președinte C.A.

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