

MEMORANDUM
intocmit pentru admiterea actiunilor emise de

LCS IMOBILIAR S.A.

pe AeRO
piata de actiuni a Bursei de Valori Bucuresti

Consultant Autorizat:



PERSPECTIVA NOASTRA. PROFITUL TAU

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

NOTA CATRE INVESTITORI

Prezentul Memorandum a fost intocmit de catre Consultantul Autorizat (IFB FINWEST SA) pe baza documentelor, datelor si informatiilor furnizate de catre emitent (LCS IMOBILIAR SA) sau provin din alte surse care au fost indicate in Memorandum.

Informatiile cuprinse in acest Memorandum sunt prezentate de Consultantul Autorizat fara a le interpreta, neconstituind o recomandare de a investi.

Consultantul Autorizat nu acorda nicio garantie privind oportunitatea plasamentului in valori mobiliare ce fac obiectul acestui Memorandum.

Investitorii isi asuma responsabilitatea in luarea deciziei de a investi in aceste valori mobiliare. Investitorul trebuie sa ia in considerare atat avantajele cat si riscurile implicate in investitie in baza unei examinari proprii a termenilor ofertei.

Orice investitor este obligat sa se conformeze regulilor si reglementarilor in vigoare, indiferent de legea aplicabila respectivei operatiuni privind actiunile si sa obtina toate aprobarile si avizele necesare pentru a se incadra in dispozitiile legii respective. IFB FINWEST SA nu va avea nici o responsabilitate in legatura cu aceasta.

Investitorii potentiali se vor informa in legatura cu:

- Conditii de impozitare in vigoare si efectele acestora
- Cerintele cadrului juridic
- Orice restrictii privind regimul valutar ce pot avea relevanta in cazul subscriptiei, proprietatii sau renuntarii la actiuni.

Consultantul Autorizat si Emitentul nu vor avea nici o responsabilitate decurgand din investitia efectuata in conformitate cu acest Memorandum in cazuri de forta majora. Forta majora inseamna un eveniment neprevazut si de neevitat care este in afara controlului partilor si care impiedica total sau partial indeplinirea obligatiilor contractuale ale partilor sau ale uneia dintre parti; aceste evenimente includ dar nu se limiteaza la: razboi, rascoale, dezordini civile, cutremur, incendiu, furtuna, inundatie, alte calamitati naturale similare.

Potentialii investitori nu vor interpreta continutul acestui Memorandum ca pe o recomandare de investitie. Fiecare investitor trebuie sa-si consulte proprii consultanti, contabili sau alti consilieri in legatura cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau in legatura cu aspectele implicate de subscriptia, cumpararea, pastrarea sau transferarea actiunilor.

Acest Memorandum a fost elaborat pe baza informatiilor limitate puse la dispozitie de catre Emitent in scopul redactarii Memorandumului si pe baza informatiilor disponibile provenite din alte surse, asa cum se indica.

Informatiile din Memorandum contin date limitative cu privire la Emitent. Pe langa faptul ca nu poate asigura acuratetea si caracterul complet al informatiilor, Consultantul Autorizat nu are nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informatiilor in cazul oricarei

schimbari care poate aparea in legatura cu situatia emitentului, cu exceptia situatiilor in care legea prevede altfel, printr-un amendament la memorandum, si numai in cazul in care aceste informatii sunt disponibile sau puse la dispozitia Intermediarului.

Nu exista informatii semnificative neincluse in Memorandum, de natura a influenta negativ interesele detinatorilor de valori mobiliare ale emitentului.

Verificand continutul acestui Memorandum, presedintele Consiliului de Administratie al emitentului (LCS IMOBILIAR SA) accepta responsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca nu sunt omisiuni majore sau declaratii neadevarate referitoare la acest Memorandum.

Consultantul Autorizat declara ca LCS IMOBILIAR SA este corespunzatoare din punct de vedere al aditerii la tranzactionare pe AeRO si ca documentatia a fost realizata in conformitate cu cerintele Bursei de Valori Bucuresti.

DECLARATII PRIVIND PERSPECTIVELE

Acest Memorandum contine, printre altele, declaratii care reflecta asteptarile conducerii emitentului referitoare la oportunitatile de afaceri, planurile de dezvoltare si in general, perspectivele emitentului.

Declaratiile privind perspectivele de acest gen implica riscuri cunoscute, dar si riscuri necunoscute, un anumit grad de incertitudine, precum si alti factori care, in viitor, pot modifica substantial rezultatele efective, existand posibilitatea ca anumite predictii, perspective, proiectii sau alte declaratii privind perspectivele sa nu fie indeplinite. Factorii care pot duce la astfel de modificari includ, fara insa a se limita la acestea, aspectele prezentate in Capitolul "Factori de Risc".

Avand in vedere cele de mai sus, investitorii sunt avertizati sa nu se bazeze exclusiv pe astfel de declaratii de perspectiva. Emitentul isi declina expres orice responsabilitate de a actualiza, ulterior finalizarii Memorandumului declaratiile de perspectiva incluse in memorandum pentru a reflecta eventualele modificari ale previziunilor Emitentului sau modificarile survenite in situatia, conditiile sau circumstantele pe care s-au bazat respectivele declaratii.

CAP. I
PERSOANE RESPONSABILE

Numele persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in Memorandum

LCS IMOBILIAR SA, cu sediul social in Mun. Cluj-Napoca, Str. Ploiesti, Nr. 17-19 A, Ap. 45, Jud. Cluj, J12/3627/2006, CUI 19143125, reprezentata de dl. Leordean Vasile in calitate de presedinte C.A.,

verificand informatiile LCS IMOBILIAR S.A., reprezentata prin dl. Leordean Vasile in calitate de presedinte C.A., accepta reponsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca informatiile furnizate sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul acesteia.

IFB FINWEST SA, cu sediul social in Municipiul Arad, str. D. Bolintineanu nr. 5, Jud. Arad, cod unic de inregistrare 8099938, numar de ordine la Registrul Comertului J02/48/1996, avand telefon 0257/281.611 si fax 0257/281.612, email: office@ifbfinwest.ro; ifb@ifbfinwest.ro, reprezentata legal de Molnar Octavian, Director General, actionand ca societate de servicii de investitii financiare, autorizata de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare prin Decizia nr. 2735/08.08.2003, inregistrata in Registrul Comisiei Nationale a Valorilor Mobiliare cu nr. [PJR01SSIF/020065](#) ca furnizor de servicii de investitii financiare, conform Atestatului de inscriere nr. 434/08.06.2006, in calitate de prestator de servicii de investitii financiare.

AUDITORI FINANCIARI

Situatiile financiare ale emitentului pentru exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2011, 31 decembrie 2012 si 31 decembrie 2013 au fost auditate de societatea comerciala

CONTAMASTER SRL, cu sediul social in mun. Cluj-Napoca, str. Alexandru Vaida Voievod, nr. 14, ap. 1, jud. Cluj, CUI 13087140, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J12/559/2000, inregistrata la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 130/14.01.2000, reprezentata legal de Lidia Moldovan, auditor nr. 311.

CAP. II
INFORMATII GENERALE DESPRE EMITENT

2.1. Informatii generale

<i>Denumirea</i>	LCS IMOBILIAR SA
<i>Sediul social</i>	Romania, Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Ploiesti, Nr. 17-19 A, Ap. 45.
<i>Numarul de ordine in Registrul Comertului</i>	J12/3627/2006
<i>Cod unic de inregistrare</i>	19143125
<i>Telefon</i>	0264.432432
<i>Fax</i>	0364.808371
<i>E-mail</i>	lcs@lcs.ro
<i>Web</i>	-
<i>Domeniu de activitate</i>	Dezvoltare (promovare) imobiliara
<i>Cod CAEN</i>	4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliara
<i>Simbol de tranzactionare</i>	LCSI
<i>Cod ISIN</i>	ROLCSIACNOR6
<i>Numele persoanei de legatura cu BVB</i>	De Graaf Andreea-Monica

2.2. Scurt istoric al societatii

LCS IMOBILIAR SA s-a infiintat la data de 27.10.2006, ca societate deschisa, prin divizarea simetrica a LCS CONF SA, cu un capital social de 103.000 lei, constituit din 1.030.000 actiuni nominative, cu o valoare nominala de 0,10 lei fiecare. Actiunile LCS IMOBILIAR SA sunt tranzactionate pe Bursa de Valori Bucuresti, Piata RASDAQ.

Actiunile corporale preluate prin divizare s-au instrainat conform contractului de vanzare-cumparare nr. 4364/19.12.2008 societatii LBBW IMMOBILIEN ROMANIA SRL, la pretul de 16.300.000 EURO.

Actiunile corporale achizitionate dupa anul 2008 sunt exploatate in regim de inchiriere, gradul de valorificare al suprafetelor inchirabile fiind de 100%. Veniturile lunare din chirii totalizeaza 19.600 EURO.

In anul 2009, LCS IMOBILIAR SA a fost supusa unei divizari simetrice, societatile fiice, TANIRO CAPITAL SA si POTIS CAPITAL SA, avand un capital social de 103.000 lei. La divizare nu s-au cedat active corporale.

2.3. Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului

Actiunile fac parte din aceeasi categorie de actiuni, sunt ordinare, nominative, indivizibile, integral platite si emise in forma dematerializata. Actiunile emitentului confera detinatorilor lor drepturi egale. Fiecare actiune confera titularului sau dreptul la un vot in Adunarea Generala, dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere si dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor.

Potrivit Certificatului Constatator nr. 18297/25.03.2015 la data de 25.03.2015, capitalul social subscris si varsat al emitentului este de 103.000,00 lei, varsat integral de actionari, divizat in 1.030.000 actiuni nominative cu valoarea nominala de 0,10 lei fiecare.

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Aport la capital	Cota de participare la capitalul social
		(lei)	
Stukenborg Engelbert-Maria	339.000	33900,00	32,9126%
LCS Invest SA	141.416	14141,60	13,7297%
Trebela Limited – Limassol CYP.	108.767	10876,70	10,5599%
Pers. fizice	415.700	41570,00	40,3592%
Pers. juridice	25.117	2.511,70	2,4385%
TOTAL	1.030.000	103.000,00	100%

Sursa: Structura sintetica eliberata de Depozitarul Central la data de 09.01.2015

Capitalizarea anticipat : 567 mii euro

Capitalizarea anticipata a fost calculata prin inmultirea numarului mediu de actiuni cu pretul mediu, determinate prin impartirea valorii totale a tranzactiilor din ultimul an la volumul total de actiuni tranzactionate in ultimul an. (18.03.2014 – 19.03.2015).

Free float

Conform prevederilor Codului BVB, free-float - reprezinta numarul de actiuni emise de o societate si in circulatie, care sunt disponibile la tranzactionare. Free-float-ul exprimat in valoare absoluta este estimat ca fiind numarul total de actiuni emise de o societate, din care se elimina urmatoarele:

- Actiunile la dispozitia societatii (treasury stock);
- Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari;
- Detinerile de cel putin 30% ale societatilor de asigurari, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv;
- Detinerile de cel putin 5% ale altor categorii de investitori.

Nivelul de free-float este raportul procentual dintre numarul de actiuni inclus in free-float-ul exprimat in valoare absoluta si numarul total de actiuni emise si inregistrate in registrul actionarilor.

In cazul emitentului, calculul free float la data de 09.01.2015, este prezentat mai jos:

Actiuni detinute de societate	0 actiuni	0,0000%
Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari	0 actiuni	0,0000%
Detinerile de cel putin 30% ale societatilor de asigurari, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv	0 actiuni	0,0000%
Detinerile de cel putin 5% ale altor categorii de investitori, din care:	787.203 actiuni	76,4274%
- Stukenborg Engelbert-Maria: 339.000 actiuni (32,9126%)		
- LCS Invest SA: 141.416 actiuni (13,7297%)		
- Trebela Limited – Limassol CYP: 108.767 actiuni (10,5599%)		
- Leordean Vasile: 100.616 actiuni (9,7685%)		
- Salajan Crina-Ioana: 97.404 actiuni (9,4567%)		
Free Float	242.797 actiuni	23,5726%

Numarul total de actionari: 534

2.4. Conducerea societatii

La data de 25.03.2015 componenta Consiliului de Administratie al LCS IMOBILIAR SA este:

Nume	Calitate
Leordean Vasile	Membru CA - Presedinte CA
Cristea Viorica	Membru CA – Director general CA
Karaivanoff Ivan-Zoltan	Membru CA

Sursa: Emitentul

Conducerea executiva a LCS IMOBILIAR SA este asigurata de catre:

Nume	Calitate
De Graaf Andreea-Monica	Director
Faragau Dorina	Contabil sef

Sursa: Emitentul

Membrii consiliului de administratie detin actiuni la societate, dupa cum urmeaza:

- Leordean Vasile: 100.616 actiuni care reprezinta 9,76% din capitalul social,
- Cristea Viorica: 21.409 actiuni care reprezinta 2,07% din capitalul social.

CURRICULUM VITAE

DE GRAAF ANDREEA-MONICA

Data na terii: 15 iunie 1977

Starea civil : c s torit

Na ionalitatea: român

Adresa: str. Borhanciului 13A, Cluj-Napoca

Mobil: 0741-106106

E-mail: andreeadegraaf@yahoo.com

STUDII

- 2002-2003 **MASTER, PROFILUL ECONOMIC, SPECIALIZAREA ADMINISTRAREA AFACERILOR**
Facultatea de Business, Universitatea Babe -Bolyai, Cluj-Napoca
-sus inut DISERTA IA în sesiunea august 2003, reu it cu media 10,00
- 1997-2001 LICEN IAT, PROFILUL TIIN E POLITICE, SPECIALIZAREA STUDII EUROPENE
Facultatea de Studii Europene, Universitatea Babe -Bolyai, Cluj-Napoca
-sus inut EXAMENUL DE LICEN în sesiunea iunie 2001, reu it cu media 9,91
- 1995-1997 SCOALA POSTLICEAL DE SPECIALITATE LICEUL TEORETIC GH. INCAI, CLUJ-NAPOCA
Specialitatea - secretar stenodactilograf i corespondent comercial
- 1991-1995 LICEUL TEORETIC GH. INCAI, CLUJ-NAPOCA
Profil uman, bilingv Român -Engelz

EXPERIEN PROFESIONAL

- 2011-PREZENT DIRECTOR SOCIETATE COMERCIALA – **LCS IMOBILIAR S.A.**
- 2013-PREZENT DIRECTOR SOCIETATE COMERCIALA – **TANIRO CAPITAL S.A.**
- 2010-2011 DIRECTOR SOCIETATE COMERCIALA – **S.C.LCS COMERCIAL S.A.**
- 2008-2010 DIRECTOR SOCIETATE COMERCIALA - **S.C. LCS CLUB S.A.**
- 2006-2008 DIRECTOR SOCIETATE COMERCIALA - **S.C. LCS INVEST S.A.**
- 2004-2006 MANAGER ACHIZITII - **S.C. LCS CONF S.A.**
- 2002-2004 SPECIALIST RELA II PUBLICE – **S.C. FLACARA S.A.**
crearea i gestionarea imaginii publice a societ ii comerciale, participarea la negocieri i
medierea eventualelor conflicte, gestionarea rela iilor firmei cu mass-media, organizarea
conferin elor de pres , lans rilor de produse, urm rirea tendin elor sociale, economice i politice
care ar putea exercita o influen asupra firmei i propunerea unor recomand ri pentru a
îmbun t i imaginea societ ii pe baza tendin elor observate;
- 2001-2002 SECRETAR ASISTENT DIRECTOR – **HABITAT FOR HUMANITY**
redactarea rapoartelor lunare de activitate c tre Habitat for Humanity International (în lb.engl.),
reprezentarea în întâlniri cu alte ONG-uri, coordonarea echipelor de voluntari interna ionali.

CURRICULUM VITAE

FARAGAU DORINA

DATA NASTERII: 02.11.1958
STAREA CIVILA: CASATORITA
NATIONALITATEA: ROMANA
ADRESA: CLUJ, CLUJ-NAPOCA, STR.CASTANILOR, NR.4, AP.29

STUDII

1980-1985	Facultatea de Stiinte-Economice, Universitatea Babe -Bolyai, Cluj-Napoca
1973-1977	Liceul teoretic nr. 10 Cluj
1965-1973	Invatamant primar si gimnazial

EXPERIEN PROFESIONAL

2009 - prezent	Director economic - LCS INVEST SA, contabil sef- TANIRO CAPITAL SA, LCS IMOBILIAR SA
2006 - 2009	Economist - LCS COMERCIAL SA
1985 - 2006	Economist - FABRICA DE CONFECTII FLACARA CLUJ (FLACARA SA, LCS CONF SA)
1978 - 1985	Muncitor - FABRICA DE CONFECTII FLACARA CLUJ

2.5. Detalii cu privire la angajati

Emitentul î i respect angajatii, recunoscandu-le devotamentul i profesionalismul. Oferă conditii de angajare corecte, bazate pe competent . Creează un mediu de lucru în care sunt cultivate respectul reciproc, implicarea i încrederea. Contributia fiec rei persoane la efortul echipei constituie o parte esential din managementul performantei. Deoarece angajatii reprezintă una dintre resursele cele mai valoroase ale companiei, emitentul investe te continuu în preg tirea lor.

Numarul mediu al angajatilor societatii in anul 2014 a fost de 2.

Raporturile între managementul societatii si angajati sunt cele reglementate de legislatia muncii. Pe parcursul anului 2014 nu s-au inregistrat elemente, stari conflictuale de natura afectarii raporturilor dintre angajator si angajati, între conducere si personalul din societate exista o relatie bazata pe disciplina, incredere si intelegere reciproca.

Angajatii societatii nu sunt organizati într-un sindicat.

2.6. Descrierea activitatii

Activitatea emitentului consta in:

- “Dezvoltare (promovare) imobiliara” (cod CAEN 4110)

Aceasta activitate include: dezvoltarea proiectelor de constructii, pentru clădiri rezidențiale și nerezidențiale, prin reunirea mijloacelor financiare, tehnice și fizice pentru realizarea proiectelor de constructii în vederea vânzării ulterioare.

- “Cumpararea și vanzarea de bunuri imobiliare proprii” (cod CAEN 6810)

Aceasta activitate include: cumpararea și vanzarea de clădiri de apartamente și locuințe individuale, clădiri nerezidențiale, terenuri.

- “Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” (cod CAEN 6820)

Aceasta activitate include: inchirierea și subinchirierea de clădiri de apartamente și locuințe individuale, clădiri nerezidențiale, terenuri.

2.7. Cota de piata / Principali competitori

Emitentul activând în domeniul imobiliar, mai exact în închirierea bunurilor proprii (birouri și spații comerciale), are ca principali competitori locali grupurile care dezvoltă și administrează proiecte imobiliare de tip “business center” în vederea închirierii lor. Am putea aminti cu titlu de exemplu Grupul IMMO, Olimpia Business Center, Cluj City Center, Maestro Business Center.

În ceea ce privește ponderea pe piața a serviciilor societății și a principalilor concurenți, unitatea nu dispune de astfel de informații. Pentru aceasta ar fi nevoie de un studiu complex, pe care societatea nu îl poate realiza din lipsă de oameni specializați în realizarea de astfel de studii de piață.

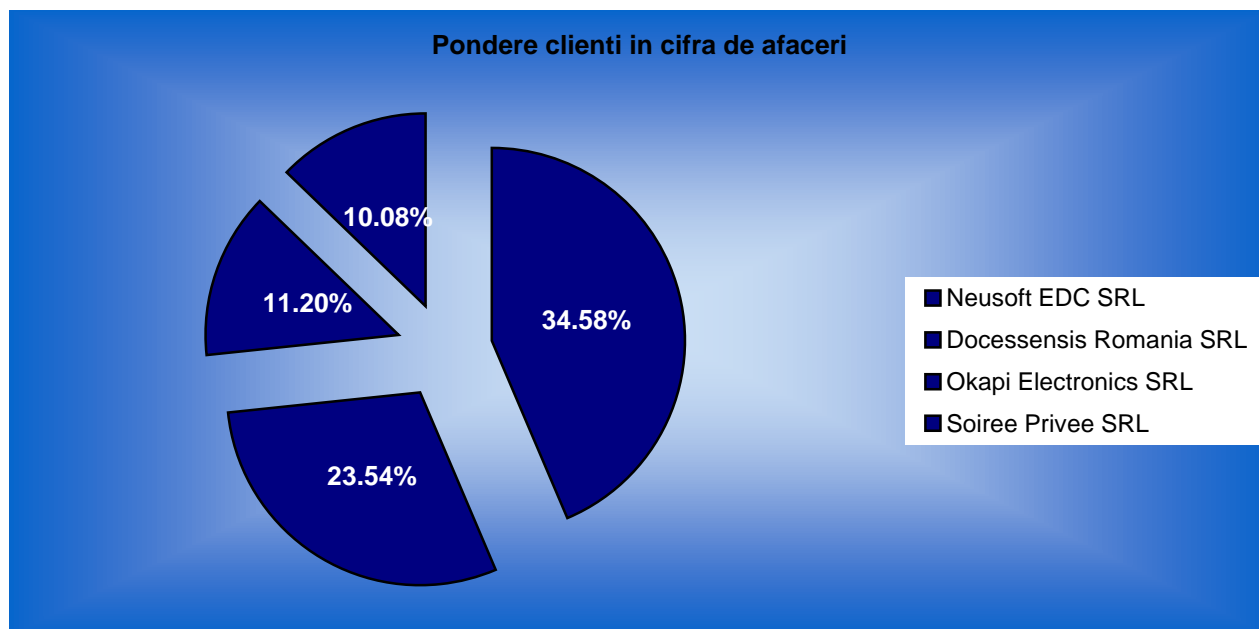
2.8. Clienti principali / Contracte semnificative

Beneficiarii serviciilor prestate de societate sunt în principal clienții tradiționali. Societatea a menținut în bune condiții relațiile cu clienții săi.

Principalii clienți sunt: Neusoft EDC SRL, Docessensis Romania SRL, Okapi Electronics SRL, Soiree Privee SRL.

Situația clienților importanți, cu o pondere de peste 10% din cifra de afaceri a emitentului, este prezentată mai jos:

Client	Pondere în total cifra de afaceri (%)
1. Neusoft EDC SRL	34,58%
2. Docessensis Romania SRL	23,54%
3. Okapi Electronics SRL	11,20%
4. Soiree Privee SRL	10,08%



2.9. Principalii indicatori operationali

Stabilirea unor indicatori de performanta operationali permite o analiza coerenta cantitativa si calitativa a activitatii operationale, ceea ce apoi usureaza identificarea cauzelor pentru neperformanta sau a zonelor unde se poate imbunatati.

2.10. Societati afiliate si procentul de societati detinute

Doua societati sunt considerate afiliate daca una dintre parti are capacitatea de a controla cealalta parte sau de a exercita o influenta semnificativa asupra celeilalte parti in luarea deciziilor financiare si de exploatare.

Nu sunt societati afiliate.

CAP. III
REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE

3.1. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile

Situatiile financiare individuale ale emitentului reprezinta situatiile financiare ale LCS IMOBILIAR SA întocmite în conformitate cu Legea contabilitatii 82/1991 republicata si cu prevederile OMFP 3055/2009 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu directivele europene.

Situatiile financiare pentru anii încheiati la 31 decembrie 2011, 31 decembrie 2012, 31 decembrie 2013 si pentru semestrele incheiate la 30 iunie 2013 si 30 iunie 2014 au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice al României nr. 3055/2009. Informatiile prezentate mai jos reprezinta o versiune prescurtata a situatiilor financiare ale Emitentului.

Datele operationale sunt extrase din Raportul administratorilor pentru anii 2011, 2012 si 2013 si din bilanțurile financiare pentru semestrul I pentru anii 2013 si 2014.

Bilant contabil prescurtat	2011 auditat	2012 Auditat	2013 auditat	S1 2013 neauditat	S1 2014 neauditat
Imobilizari necorporale	3.603	1.967	330	1.148	0
Imobilizari corporale	8.872.730	8.665.059	8.432.515	8.548.78	8.316.243
-Terenuri si constructii	8.765.103	8.665.059	8.432.515	-	-
-Instalatii tehnice si masini	37.627	0	0	-	-
-Alte instalatii, utilaje si mobilier	0	0	0	-	-
-Avansuri si imoblizari corporale in curs	70.000	0	0	-	-
Imobilizari financiare	2.010.792	2.040.689	2.040.103	2.040.689	2.040.103
Active imobilizate	10.887.125	10.707.715	10.472.948	10.590.624	10.356.346
Stocuri	0	0	4.953	3.629	13.971
Creante	66.421	109.269	5.716	5.918	29.335
Creante comerciale	30.872	87.193	612	-	-
Alte creante	35.549	22.076	5.104	-	-
Investitii pe termen scurt	0	0	0	-	-
Casa si conturi la banci	5.021.834	4.788.057	5.267.322	5.093.371	5.049.121
Active curente	5.088.255	4.897.326	5.277.991	5.102.918	5.092.427
Cheltuieli in avans	16.525	0	0	0	10.540
TOTAL ACTIV	15.991.905	15.605.041	15.750.939	15.693.542	15.459.313

Datorii pe termen scurt	182.123	79.598	126.770	95.190	164.004
Avansuri incasate in contul comenzilor	36.457	32.425	47.282	-	-
Datorii comerciale - furnizori	12.198	15.975	32.698	-	-
Alte datorii, inclusiv datorii priv. asig. sociale	133.468	31.198	46.790	-	-
Datorii termen lung + mediu	0	0	0	0	0
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	1.388.000	430.398	430.398	430.398	430.398
Venituri in avans	0	59.941	0	0	0
Capital social	103.000	103.000	103.000	103.000	103.000
Rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0
Rezerve	34.198.425	34.198.425	34.198.425	34.198.425	34.198.425
Capitaluri proprii	14.421.782	15.035.104	15.193.771	15.167.954	14.864.911
TOTAL PASIV	15.991.905	15.605.041	15.750.939	15.693.542	15.459.313

Contul de profit si pierdere	2011 Auditat	2012 auditat	2013 auditat	S1 2013 neauditat	S1 2014 neauditat
VENITURI din EXPLOATARE	667.323	904.394	1.057.153	512.290	362.042
- Productia vanduta	667.247	796.497	1.056.361	512.151	361.990
-Venituri din vanzarea marfurilor	0	0	0	0	0
-Venituri aferente costului productiei in curs de executie	0	0	0	0	0
-Alte venituri de exploatare	76	107.897	792	139	52
-Cifra de afaceri	667.247	796.497	1.056.361	512.151	361.990
CHELTUIELI de EXPLOATARE	10.920.178	581.233	1.264.221	659.248	721.845
-Ch. cu mat. prime si mat. consum.	10.263	3.056	617	161	0
-Alte cheltuieli materiale	7.617	19.154	36.229	18.949	9.079
-Alte cheltuieli externe	84.561	125.054	159.931	75.057	46.206
-Ch. privind marfurile	0	0	0	0	0
-Cheltuieli cu personalul	403.802	245.867	228.184	114.330	98.650
-Ajustari de valoare priv. imobilizarile corp. si necorp.	7.967.583	238.787	234.181	117.090	116.602
-Alte cheltuieli de exploatare	1.058.352	906.917	605.079	333.661	451.308
Rezultat din exploatare	-10.252.855	323.161	-207.068	-146.958	-359.803
Venituri financiare	551.519	511.698	601.856	436.430	150.504

Cheltuieli financiare	1.727.270	221.537	236.121	156.622	119.561
Rezultat financiar	-1.175.751	290.161	365.735	279.808	30.943
Venituri extraordinare	0	0	0	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0	0
Rezultat extraordinar	0	0	0	0	0
Venituri totale	1.218.842	1.416.092	1.659.009	948.720	512.546
Cheltuieli totale	12.647.448	802.770	1.500.342	815.870	841.406
Profit brut	-11.428.606	613.322	158.667	132.850	-328.860
Profit net	-11.428.606	613.322	158.667	132.850	-328.860
--pt.dividende	-	-	-	-	-
--pt.rezerve si fonduri	-	-	-	-	-
--surse proprii finantare	-	-	-	-	-
-- repartizat pt. acoperire pierderi din anii precedent	-	613.322	158.667	-	-
--nerepartizat	-	-	-	-	-
Numar de salariatii	5	2	2	2	2

Situatia financiara a emitentului pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2013, a fost auditata de societatea CONTAMASTER SRL, inregistrata la Camera Auditorilor Financieri din Romania cu nr. 130/14.01.2000, reprezentata legal de Lidia Moldovan, nr. auditor 311.

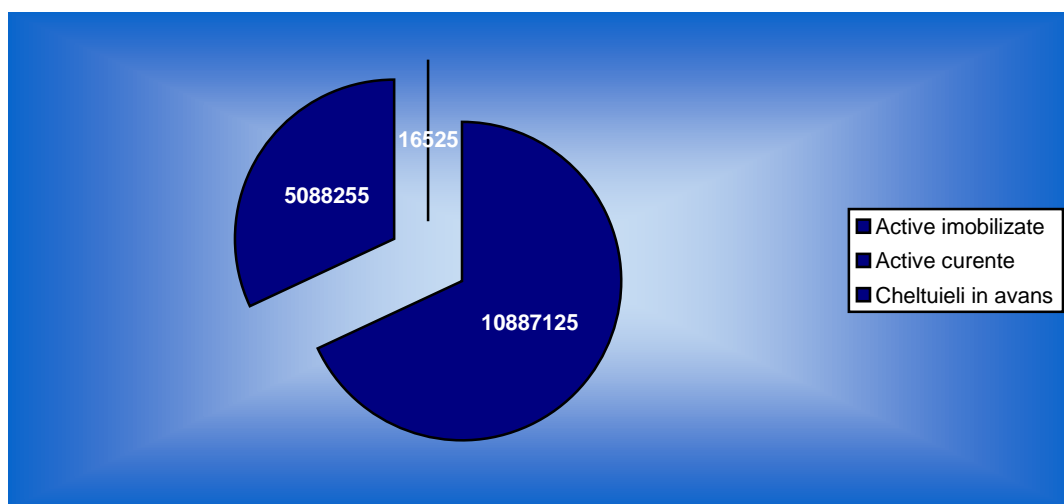
Auditul a fost desfasurat în conformitate cu Standardele Nationale de Audit emise de Camera Auditorilor Financieri din România. Aceste standarde cer ca auditul sa fie planificat si executat astfel încât sa se obtina o asigurare rezonabila ca situatiile financiare nu contin erori semnificative.

În cadrul rapoartelor de audit elaborate în intervalul 2011-2013, opiniile exprimate fac referire în mod constant asupra faptului ca situatiile financiare prezinta cu fidelitate sub toate aspectele semnificative pozitia financiara a societatii LCS IMOBILIAR SA, precum si performanta sa financiara si fluxurile de trezorerie, fiind respectate cerintele normelor de contabilitate din România.

Evolutia elementelor patrimoniale

ACTIV

La data de 31 decembrie 2013, analiza structurala a activului releva o pondere a activelor imobilizate de 66,49%, respectiv a activelor circulante de 33,51%, în totalul activelor administrate de societate.



Activele imobilizate

La data de 31 decembrie 2013 activul total s-a apreciat fata de sfârșitul anului 2012 cu 0,94%, iar la data de 31 decembrie 2012 activul total s-a depreciat cu 2,4% fata de aceeași perioadă a anului 2011. Finalul anului 2013 în raport cu sfârșitul anului precedent, în cadrul activelor totale se remarcă mai multe modificări structurale. Pe de o parte s-a înregistrat o scădere în valoare netă a imobilizărilor necorporale, respectiv a poziției “Concesiuni, brevete și licențe” (scădere de 83,22%), iar pe de altă parte are loc o creștere a activelor curente cu 7,77%, datorată și creșterii poziției “casa și conturi la bănci” și a poziției “stocuri”.

La aceeași dată (31 decembrie 2013) activele imobilizate reprezentau 66,49% din activul total. O pondere de peste 80,516% în cadrul activelor imobilizate o dețin imobilizările corporale, restul fiind atribuit imobilizărilor necorporale în proporție de 0,004% și 19,480% imobilizărilor financiare.

La 30.06.2014 activele imobilizate reprezentau 66,99% din totalul activelor.

Imobilizările necorporale la 31 decembrie 2013 dețin o pondere de 0,004% în totalul activelor imobilizate, fiind reprezentate de licențele pe care societatea le folosește în activitatea curentă.

Activele curente

La sfârșitul anului 2013, **stocurile** au o pondere de cca. 0,094% în activele curente, în anul 2012 nu s-au înregistrat stocuri. Evoluția elementelor de natura stocurilor este prezentată alăturat:

La 30.06.2014 valoarea stocurilor era de 13.971 lei, reprezentând 0,27% din totalul activelor curente.

Creantele au urmat o evoluție ascendentă până la finalul anului 2012, intrând pe o pantă descendentă la finalul anului 2013. Acestea au fost 66.421 lei la 31.12.2011, 109.269 lei la finele anului 2012 și 5.716 lei la 31 decembrie 2013.

Creante (lei) valori nete, din care:	2011	2012	2013
-Creante comerciale	30.872	87.193	612
-Alte creante	35.549	22.076	5.104
Total	66.421	109.269	5.716

La 30.06.2014 valoarea creanțelor era de 29.335 lei.

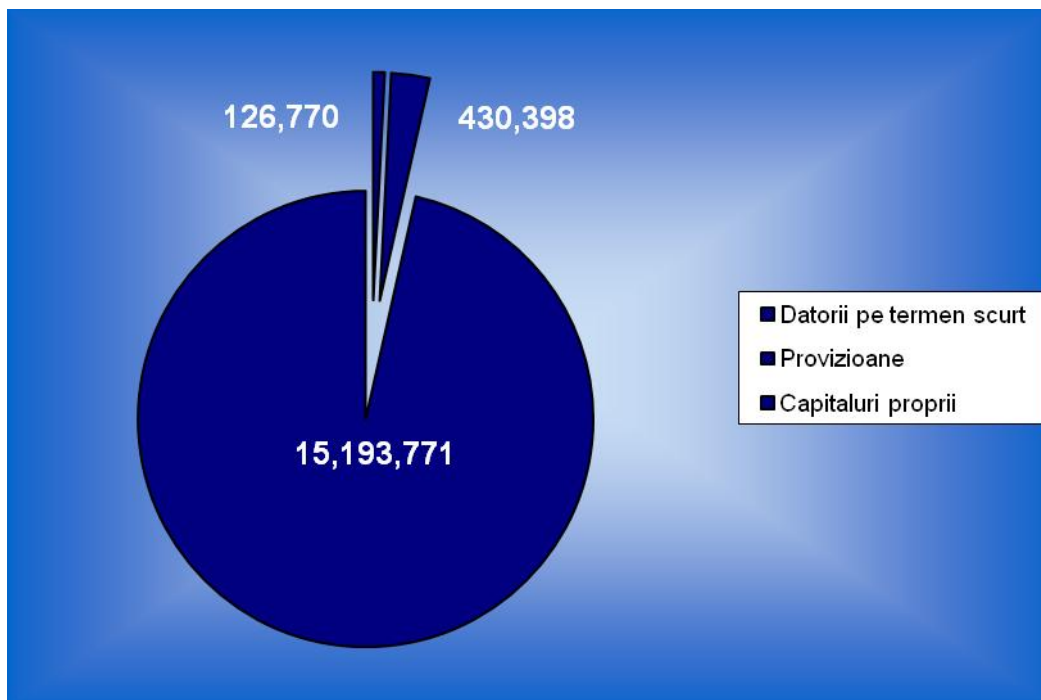
Evoluția disponibilităților societății pune în evidență o fluctuație a lichidității, pe tot parcursul perioadei de analiză.

Indicator	2011	2012	2013
-Casa și conturi la bănci (lei)	5.021.834	4.788.057	5.267.322
-Pondere disponibilităților în total active (%)	31,40%	30,68%	33,44%

La 30.06.2014 valoarea casei și conturilor la bănci era de 5.049.121 lei, reprezentând 32,66% din totalul activelor.

Cheltuielile înregistrate în avans au fost înregistrate doar în anul 2011, în suma de 16.525 lei.

PASIV



În perioada supusa analizei ponderea **capitalurilor proprii** în total pasive s-a înscris pe un trend ușor ascendent, de la 90,18% (2011) la 96,46% (2013). Din punct de vedere valoric, nivelul capitalurilor proprii consemnează nivele în continua creștere, atingând la sfârșitul anului 2013 suma de 15.193.771 lei.

Evoluția capitalurilor proprii este prezentată în continuare, pe natura elementelor constitutive:

Capitaluri proprii (lei), din care:	2011	2012	2013
-Capital social	103.000	103.000	103.000
-Rezerve	34.198.425	34.198.425	34.98.425
-Rezultatul reportat	-8.451.037	-19.879.643	-19.266.321
-Rezultatul exercitiului	-11.428.606	613.322	158.667
-Repartizarea profitului	-	-	-
Total	14.421.782	15.035.104	15.193.771

La 30.06.2014 valoarea capitalurilor proprii era de 14.864.911 lei, reprezentând 96,15% din totalul pasivelor.

Datoriile totale ale companiei, înscrise în situațiile financiare la data de 31 decembrie 2013 se ridică la nivelul de 126.770 lei, iar structura acestora pe elemente a fost prezentată anterior, în

cadrul pozitiei financiare a emitentului. Datoriile totale la 31.12.2013 au scazut, fata de anii 2011 si 2012 cu 51,56%.

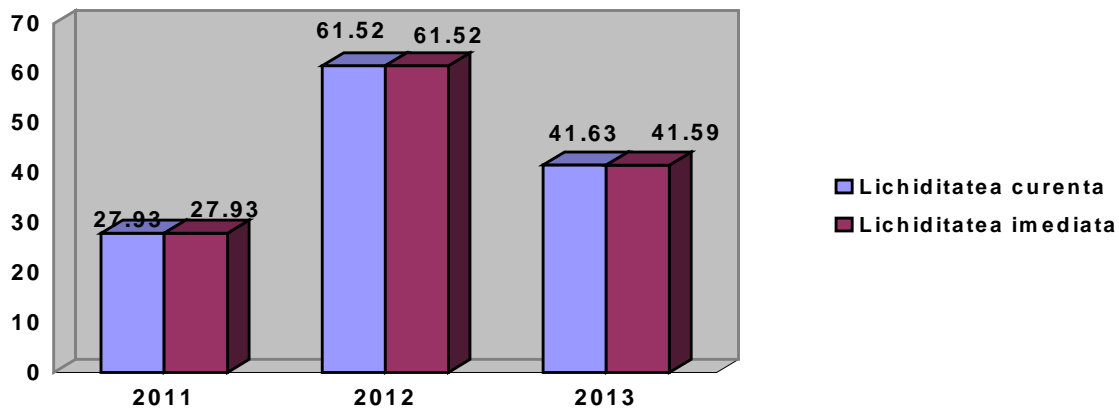
La 30.06.2014 valoarea datoriilor totale era 164.004 lei.

Indicatorul lichiditatii curente:

- 2011 - Active curente/Datorii curente = 27,93
- 2012 - Active curente/Datorii curente = 61,52
- 2013 - Active curente/Datorii curente = 41,63

Indicatorul lichiditatii imediate:

- 2011 - Active curente-Stocuri/datorii curente = 27,93
- 2012 - Active curente-Stocuri/datorii curente = 61,52
- 2013 - Active curente-Stocuri/datorii curente = 41,59



Evolutia activitatii de exploatare si a celei financiare

Activitatea de exploatare

În întreg intervalul de analiza, activitatea operationala a emitentului consta in:

- “Dezvoltare (promovare) imobiliara” (conform cod CAEN 4110, obiect principal de activitate),
- “Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii” (conform cod CAEN 6810, obiect secundar de activitate) si
- “Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” (conform cod CAEN 6820, obiect secundar de activitate).

Conform raportului de gestiune al administratorilor la 31.12.2013, structura veniturilor operationale este urmatoarea:

Indicator	31.12.2013	%	31.12.2012	%	31.12.2011	%
		în venituri din exploatare		în venituri din exploatare		în venituri din exploatare
Productia vanduta	1.056.361	99,925%	796.497	88,069%	667.247	99,988%
Alte venituri	792	0,075%	107.897	11,931%	76	0,012%
Total	1.057.153	100%	904.394	100%	667.323	100%

La 30.06.2014 valoarea veniturilor din exploatare era de 362.042 lei.

Datele din tabel indica o fluctuatie semnificativa a structurii veniturilor anuale (31 decembrie 2011, 31 decembrie 2012, respectiv 31 decembrie 2013).

Cheltuielile din exploatare la nivelul anului 2013 însumeaza 1.264.221 lei. Cheltuielile cu salariile personalului angajat al societatii sunt in procent de 3,70% în totalul cheltuielilor de exploatare din 2011, 42,30% in anul 2012, iar in 2013 procentul este de 18,05%.

La 30.06.2014 valoarea cheltuielilor din exploatare era de 721.845 lei.

Analiza structurala comparativa a cheltuielilor din exploatare conform situatiilor prezentate de emitent la se prezinta astfel:

	2011	2012	2013
CHELTUIELI de EXPLOATARE	100.0%	100.0%	100.0%
-- mat. prime si materiale consumabile	10.263	3.056	617
-- alte ch. Material	7.617	19.154	36.229
-- alte ch. Externe	84.561	125.054	159.931
-- cheltuieli cu personalul	403.802	245.867	228.184
-- ajustari de valoare priv. imobil.corp si necorp.	7.967.583	238.787	234.181
-- alte cheltuieli de exploatare	1.058.352	906.917	605.079

Activitatea financiara

În ceea ce priveste desfasurarea operatiunilor cu caracter financiar, rezultatul financiar este influentat de venituri din dobânzi bancare, alte venituri financiare (diferente favorabile de curs valutar, dividende incasate pentru imobilizarile financiare – unitati de fond la STK EMERGENT), precum si de alte cheltuieli financiare (diferente nefavorabile de curs valutar, stingere sau constituire de provizioane). Evolutia rezultatului financiar în intervalul de analiza este prezentata în continuare:

	2011	2012	2013
Venituri financiare	551.519	511.698	601.856
Cheltuieli financiare	1.727.270	221.537	236.121
Rezultat financiar	-1.175.751	290.161	365.735

La 30.06.2014 valoarea rezultatului financiar era de 30.943 lei.

În sinteza, din punct de vedere a structurii, atât veniturile cât și cheltuielile, sunt reprezentate aproape în totalitate de veniturile, respectiv cheltuielile de exploatare.

Ponderile elementelor de venit și cheltuieli nu suferă mutații importante, per total, în perioada analizată, cu excepția cheltuielilor din exploatare.

ANALIZA IN STRUCTURA [%]			
Contul de profit si pierdere	2011	2012	2013
VENITURI TOTALE	100%	100%	100%
VENITURI din EXPLOATARE	54,75%	63,87%	63,72%
Cifra de afaceri:	99,99%	88,07%	99,93%
Alte venituri de exploatare	0,01%	11,93%	0,07%
Venituri financiare	45,25%	36,13%	36,28%
Venituri extraordinare	0%	0%	0%
CHELTUIELI TOTALE	100%	100%	100%
CHELTUIELI de EXPLOATARE	86,34%	72,40%	84,26%
-- mat. prime și materiale consumabile	0,09%	0,52%	0,05%
-- alte ch. Material	0,07%	3,30%	2,87%
-- alte ch. Externe	0,77%	21,52%	12,65%
-- cheltuieli cu personalul	3,70%	42,30%	18,05%
-- ajustări de valoare priv. imobil.corp și necorp.	72,96%	41,08%	18,52%
-- alte cheltuieli de exploatare	9,69%	156,03%	47,86%
--ajustări priv. provizioanele	12,72%	-164,75%	0%
Cheltuieli financiare	13,66%	27,60%	15,74%
Cheltuieli extraordinare	0.00%	0.00%	0.00%

Situatia financiara a societatii in anul 2011 prezinta o pierdere de 11.428.606 lei, datorita:

- evaluarii activelor corporale ale societatii (terenuri si cladiri), astfel ca s-a înregistrat pe costuri suma de 7.967.583 lei,
- constituirii de provizioane pentru litigii in suma de 1.388.000 lei,
- actualizarii valorii investitiilor financiare (societatea detine actiuni la TERAPLAST SA si unitati de fond la STK EMERGENT), la cotaia din ultima zi de tranzactionare, conform OMFP 3055 in vigoare la acea data, in suma de 1.333.770 lei.

Rezultatul financiar al activitatii economice a societatii a fost influentat negativ in anul 2011 din motivele enumerate mai sus. Ca urmare anii 2012 si 2013 s-au incheiat din punct de vedere financiar cu profit.

Situatia financiara la semestrul I 2013 si semestrul I 2014 nu este relevanta tocmai din motivele expuse mai sus, deoarece regelementarile contabile prevad ca o serie de ajustari sa se realizeze la sfarsitul anului fiscal.

Astfel, la 31.12.2011, 31.12.2012, respectiv 31.12.2013 societatea a obtinut un nivel al veniturilor totale de 1.218.842 lei, 1.416.092 lei, respectiv 1.659.009 lei. Cheltuielile totale aferente au însumat 12.647.448 lei (31.12.2011), 802.770 lei (31.12.2012) si 1.500.342 lei (31.12.2013). În aceste conditii, s-a înregistrat o pierdere de 11.428.606 lei (31.12.2011), profit in suma de 613.322 lei (31.12.2012) si 158.667 lei la 31.12.2013.

La 30.06.2014 valoarea veniturilor totale a fost de 512.546 lei, valoarea cheltuielilor totale a fost de 841.406 lei, iar valoarea pierderii nete obtinute a fost de 328.860 lei.

3.2. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate si linii de business

Ponderea produselor oferite in veniturile si in totalul cifrei de afaceri a companiei:

Denumire indicator	2011	2012	2013	S. 2014
Cifra de afaceri neta	100%	100%	100%	100%
Productia vanduta	100%	100%	100%	100%
Venituri din vanzarea marfurilor	0%	0%	0%	0%

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

O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.

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

Emitentul declara ca respecta Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO referitoare la politica si practica privind dividendele.

Beneficiul net realizat de emitent se va repartiza de catre Adunarea Generala a Actionarilor la finele fiecarui exercitiu financiar. Cota de beneficiu destinat platii dividendelor se va repartiza proportional cu numarul actiunilor detinute de fiecare actionar. În cazul în care emitentul va înregistra pierderi, se vor analiza cauzele acestora si Adunarea Generala a Actionarilor va decide asupra modului în care se vor recupera sau suporta aceste pierderi.

Potrivit Legii Pieței de Capital, acestea se platesc in termenul stabilit de Adunarea Generala, dar nu mai tarziu de 6 luni de la data aprobarii situatiilor financiare anuale aferente fiecarui exercitiu financiar incheiat.

In cazul în care Adunarea Generala nu stabileste un termen de plata, dividendele se vor datora la plata in maximum 30 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial Partea a IV-a a hotararii Adunarii Generale de stabilire a dividendelor distribuite.

Societatea va urmări ca un procent de până la 50 % din profitul net să-l distribuie în viitor ca dividend, urmând totodată să nu fie afectat considerabil starea de lichiditate a companiei.

3.5 Descrierea planului de dezvoltare a afacerii

Orașul Cluj-Napoca tinde să devină un important pol regional european al industriei de tehnologie a informației implicând numărul companiilor de IT crește constant. La acest moment vorbim de peste 250 de companii, cu un număr de angajați situat pe locul 3 în statistica de ocupare a forței de muncă. Această industrie absoarbe un număr important de spații de birouri. Urmând acest curent, emitentul ar putea dezvolta, respectiv crește sau îmbunătăți numărul de spații de birouri disponibil.

În paralel emitentul urmărește derularea unor proiecte de construire a unor cladiri de birouri „verzi”.

CAP. IV

ALTE INFORMATII

4.1. Factori de risc

Riscurile sunt clasificate în două categorii principale, în funcție de posibilitatea diminuării sau evitării lor de către agentul economic sau de către investitori.

Riscurile sistematice sunt cele inerente întregii piețe sau întregului segment al pieței pe care acționează emitentul și nu pot fi evitate de investitori prin diversificarea portofoliului.

Riscul de piață constă în posibilitatea ca portofoliul investitorului să se diminueze datorită fluctuațiilor zilnice ale prețurilor. Acțiunile sunt oprite de la tranzacționare în cazul în care emitentii raportează evenimente deosebite sau apar situații litigioase între acționari. Un asemenea eveniment poate limita posibilitatea investitorilor de a vinde acțiunile în orice moment dorit și induce riscul unei pierderi de valoare după reluarea tranzacționării.

Riscul politic constă în posibilitatea ca guvernul țării să-și schimbe brusc și neașteptat politicile. Include și riscul de țară, care vizează posibilitatea ca aceasta să nu-și poată onora angajamentele financiare, afectând toate instrumentele financiare interne, cât și unele instrumente externe.

Datorită tranziției sale relativ recente către o economie de piață, România a experimentat fluctuații ale economiei și unele inconsecvențe în politica adoptată de Guvern. Totuși, tendința României de a se alinia la legislația europeană diminuează acest risc.

Conformarea la cadrul legislativ și modificări ale cadrului legislativ. Emitentul se află sub incidența cadrului legislativ din România. Autoritățile de reglementare sunt preocupate mai ales de protecția consumatorilor și nu atât de cea a acționarilor sau creditorilor. Emitentul depune toate eforturile pentru a respecta cadrul de reglementare aplicabil. În plus, legile, regulamentele și politicile se modifică periodic, iar asemenea modificări pot afecta activitatea desfășurată de emitent.

Riscul de inflație și riscul dobânzii afectează costul de oportunitate. Este necesar ca deținătorii de acțiuni să ia în considerare faptul că rata inflației poate fluctua și că operațiunile, condițiile financiare și rezultatele emitentului pot fi afectate. De asemenea, investitorii trebuie să țină seama de aceste riscuri în calculul profitului real, neinflaționat.

Globalizare. Factorii globali variabili, uneori imposibil de prevăzut sau de controlat, precum schimbările tehnologice radicale, concurența, evenimentele catastrofice sau condițiile economice generale, pot să influențeze activitatea emitentului sau cursul acțiunilor.

Riscurile nesistematice afectează numai anumite companii sau active (riscuri specifice).

Riscul de preț este specific acțiunilor listate și constă în posibilitatea ca unele titluri să intre în declin în viitor. Prețul de piață al acțiunilor poate fi volatil și poate înregistra scăderi semnificative și bruște, în consecință, investițiile acționarilor emitentului pot fi afectate în

mod negativ. Scderile de pret pot fi determinate de o multitudine de factori cum ar fi: diferenta dintre rezultatele anuntate de emitent i estim rile anali tilor, parteneriate strategice, contracte importante, precum i, ca urmare a volatilit ii generale care poate caracteriza Bursa de Valori Bucure ti la un moment dat.

Emitentul a început demersurile necesare admiterii la tranzactionare a actiunilor pe sistemul alternativ de tranzactionare al BVB (Piata AeRO).

Piata AeRO a fost creata din nevoia de a furniza antreprenorilor o alternativa de finantare pentru dezvoltare si este segmentul dedicat titlurilor de capital (actiunilor) din cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

Potentialii investitori in companiile listate pe AeRO trebuie sa fie in cunostinta de cauza cu privire la faptul ca un sistem alternativ de tranzactionare este o piata desemnata in principal pentru companii de mai mici dimensiuni si start-up-uri, pentru care exista tendinta sa se ataseze un risc investitional mai ridicat decat pentru companiile admise la tranzactionare pe o piata reglementata.

Sistemul alternativ de tranzactionare nu este o piata reglementata in sensul Directivelor Europene si a legislatiei romanesti privind piata de capital, insa este reglementata prin regulile si cerintele stabilite de BVB. Sistemul alternativ a fost infiintat de BVB cu scopul de a oferi o piata cu mai putine cerinte de raportare din partea emitentilor, dar in acelasi timp cu un nivel suficient de transparenta pentru investitori, pentru a-i motiva sa tranzactioneze.

Cerintele post-listare pentru companiile de pe AeRO sunt mai putin stricte fata de Piata Reglementata.

BVB are caracteristici specifice în ceea ce prive te lichiditatea i volatilitatea pietei i a valorii titlurilor cotate. Ace ti factori pot avea un impact semnificativ asupra pretului de tranzactionare al actiunilor.

Riscurile operationale însumeaz toate riscurile pe care compania i le asum în demersul de a opera într-un domeniu sau industrie. Este riscul r mas dup eliminarea celui financiar i a celor sistematice. El tine cont de posibilitatea e ecului privind procedurile interne, staff-ul i sistemul intern. Este un risc determinat de posibilitatea rat rii afacerilor datorit erorilor umane.

Atragerea si pastrarea angajatilor calificati. Nereu ita în a atrage un num r suficient de mare de personal calificat corespunz tor, migrarea, neadaptarea sau sc derea pietei de personal, dar i cre terea costurilor cu personalul sunt riscuri care ar putea afecta activitatea desf urat de emitent. Concurenta în privinta atragerii de personal calificat este ridicat . Unul dintre riscurile legate de personalul i conducerea emitentului îl reprezint posibilitatea pierderii angajatilor de înalt calificare c tre companii private din alte sectoare, care ar putea oferi pachete salariale i compensatii peste nivelul actual oferit de c tre emitent.

Riscuri legate de strategia de dezvoltare a emitentului. Orice dezvoltare implic riscuri, legate atât de eficienta proiectelor cât i de obtinerea surselor de finantare. Emitentul va analiza în detaliu toate aspectele unui plan de dezvoltare i va încerca, de fiecare dat , s - i stabileasc un raport optim între sursele proprii, cele atrase i cele împrumutate.

Prin **natura activitatilor efectuate**, societatea este expusa unor riscuri variate, dintre care amintim:

Riscul de lichiditate. Managementul prudent al riscului de lichiditate implica mentinerea de numerar suficient si a unor facilitati de descoperiri de cont disponibile. Datorita naturii activitatii desfasurate, societatea urmareste sa aiba flexibilitate in mentinerea de astfel de posibilitati de finantare.

Societatea dispune de procese de management al riscului pe care le aplica pentru a identifica, a evalua si a raspunde riscurilor potentiale ce ar putea afecta realizarea obiectivelor, avand proceduri proprii privind achiziitiile, vanzarile precum si pentru multe alte operatiuni.

4.2. Litigii

1. Dosar nr. 18444/211/2014 – Contestatii formulate de Taco Development SRL si LBBW Romania Imobilien SRL impotriva executarii silite.
2. Dosar nr. 18557/211/2014 si dosar nr. 18564/211/2014 - Contestatii formulate de LBBW Romania Imobilien SRL impotriva executarii silite.

4.3. Informatii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii

Nu este cazul.

4.4. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista

Emitentul urmareste obtinerea finantarii de pe piata de capital a unor proiecte de construire a unor cladiri de birouri “verzi”.

4.5. Bugete pentru o perioada de 3 ani, incluzand ipoteze:

Contul de profit si pierdere (lei)	2015	2016	2017
Cifra de afaceri	1.200.000	1.250.000	1.300.000
Cheltuieli din exploatare	1.112.100	1.160.000	1.195.000
Rezultat operational	87.900	90.000	105.000
Rezultat financiar	200.000	230.000	240.000
Rezultat brut	287.900	320.000	345.000
Rezultat net	287.900	320.000	345.000
Rezultat net pe actiune (lei)	0,2795	0,3106	0,3349

Emitentul declara ca isi asuma responsabilitatea pentru informatiile cuprinse in Memorandum. Dupa cunostintele sale si cu luarea in considerare a diligentelor depuse de emitent in vederea asigurarii realitatii, exactitatii, acuratetii, precum si a caracterului complet al informatiilor, emitentul declara ca informatiile cuprinse in Memorandum reflecta cu acuratete si complet faptele si situatia emitentului si sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

Consultantul Autorizat declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile cuprinse in Memorandum sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

EMITENT

LCS IMOBILIAR S.A.

Leordean Vasile – Președinte C.A.



CONSULTANT AUTORIZAT

IFB FINWEST S.A.

Octavian Molnar – Director general

