2015

TERRA ESTIVAL 2002

SSIF BROKER S.A.

Consultant Autorizat AeRO

5/11/2015

MEMORANDUM
întocmit pentru admiterea acţiunilor emise de TERRA ESTIVAL 2002 pe AeRO – piaţa de acţiuni a Bursei de Valori Bucureşti

Consultant Autorizat:

POTENŢIALII INVESTITORI ÎN COMPANIILE LISTATE PE AeRO TREBUIE SĂ FIE ÎN CUNOŞTINŢĂ DE CAUZĂ CU PRIVIRE LA FAPTUL CĂ SISTEMUL ALTERNATIV DE TRANZACŢIONARE ESTE O PIAŢĂ PENTRU CARE EXISTĂ TENDINŢA SĂ SE ATAŞEZE UN RISC INVESTIŢIONAL MAI RIDICAT DECAT PENTRU COMPANIILE ADMISE LA TRANZACŢIONARE PE O PIAŢĂ REGLEMENTATĂ.

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

Prezentul Memorandum a fost întocmit de către Consultantul Autorizat pe baza documentelor, datelor şi informaţiilor furnizate de către emitent.

Informaţiile cuprinse în acest Memorandum sunt prezentate de Consultantul Autorizat fără a le interpreta, neconstituind o recomandare de a investi.
În situaţia în care, între data întocmirii prezentului Memorandum şi prima zi de tranzacţionare pe AeRO, vor fi modificări faţă de informaţiile conţinute în acest Memorandum, emitentul împreună cu Consultantul Autorizat, vor furniza un document suplimentar care va detalia aceste informaţii, sub forma unui raport curent.

Consultantul Autorizat nu acordă nicio garanţie privind oportunitatea plasamentului în valori mobiliare ce fac obiectul acestui Memorandum.
Investitorii îşi asumă responsabilitatea în luarea deciziei de a investi în aceste valori mobiliare.
Investitorul trebuie să ia în considerare atât avantajele cât şi riscurile implicate în investiţie în baza unei examinări proprii a termenilor ofertei.
Orice investitor este obligat să se conformeze regulilor şi reglementărilor în vigoare, indiferent de legea aplicabilă respectivei operaţiuni privind acţiunile şi să obţina toate aprobările şi avizele necesare pentru a se încadra în dispoziţiile legii respective. SSIF BROKER S.A. nu va avea nici o responsabilitate în legatură cu aceasta.

Investitorii potenţiali se vor informa în legătură cu:
- Condiţiile de impozitare în vigoare şi efectele acestora
- Cerinţele cadrului juridic
- Orice restricţii privind regimul valutar ce pot avea relevanţă în cazul subscripţiei, proprietăţii sau renunţării la acţiuni.

Consultantul Autorizat şi Emitentul nu vor avea nici o responsabilitate decurgând din investiţia efectuată în conformitate cu acest Memorandum în cazuri de forţă majoră. Forţa majoră înseamnă un eveniment neprevăzut şi de neevitat care este în afara controlului parţilor şi care împiedică total sau parţial îndeplinirea obligaţilor contractuale

ale părţilor sau ale uneia dintre părţi; aceste evenimente includ dar nu se limitează la: război, dezordini civile, cutremur, incendiu, inundaţie, alte calamităţi naturale similare.
Potenţialii investitori nu vor interpreta conţinutul acestui Memorandum ca pe o recomandare de investiţie. Fiecare investitor trebuie să-şi consulte proprii consultanţi, contabili sau alţi consilieri în legatură cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau în legătură cu aspectele implicate de subscripţia, cumpărarea, păstrarea sau transferarea acţiunilor.

Acest Memorandum a fost elaborat pe baza informaţiilor puse la dispoziţie de către Emitent în scopul redactării Memorandumului şi pe baza informaţiilor disponibile provenite din alte surse, asa cum se indică (de ex. informaţiile publicate de către Depozitarul Central pe site-ul Bursei de Valori Bucureşti cu privire la structura acţionariatului, sau informaţiile furnizate de ONRC prin Certificatele Constatatoare emise).
Informaţiile din Memorandum conţin date limitative cu privire la Emitent. Pe lângă faptul că nu poate asigura acurateţea şi caracterul complet al informaţiilor, Consultantul Autorizat nu are nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informaţiilor în cazul oricărei schimbări care poate apărea în legatură cu situaţia emitentului, cu excepţia situaţiilor în care legea prevede altfel, printr-un amendament la memorandum, şi numai în cazul în care aceste informaţii sunt disponibile sau puse la dispoziţia Intermediarului.
Nu exista informaţii semnificative neincluse în Memorandum, de natură a influenţa negativ interesele deţinătorilor de valori mobiliare ale emitentului.

Verificând conţinutul acestui memorandum, d-na Durbac Maria – director general al emitentului, acceptă responsabilitatea pentru conţinutul acestuia şi confirmă că nu sunt omisiuni majore sau declaraţii neadevărate referitoare la acest memorandum.

Consultantul Autorizat, declară că documentaţia a fost realizată în conformitate cu cerinţele precizate în specificaţiile tehnice privitoare la Memorandum-ul de informare pentru admiterea acţiunilor pe AeRO, piaţa de acţiuni a Bursei de Valori Bucureşti, emitentul fiind responsabil pentru toate informaţiile cuprinse în document.

DECLARAŢII PRIVIND PERSPECTIVELE

Acest Memorandum conţine, printre altele, declaraţii care reflectă aşteptările conducerii emitentului referitoare la oportunităţile de afaceri, planurile de dezvoltare şi în general, perspectivele emitentului.

Declaraţiile privind perspectivele de acest gen implică riscuri cunoscute, dar şi riscuri necunoscute, un anumit grad de incertitudine, precum şi alţi factori care, în viitor, pot modifica substanţial rezultatele efective, existând posibilitatea ca anumite predicţii, perspective, proiecţii sau alte declaraţii privind perspectivele să nu fie îndeplinite. Factorii care pot duce la astfel de modificări includ, fără însă a se limita la acestea, aspectele prezentate în Capitolul “Factori de Risc”.

Având în vedere cele de mai sus, investitorii sunt avertizaţi să nu se bazeze exclusiv pe astfel de declaraţii de perspectivă. Emitentul îşi declină expres orice responsabilitate de a actualiza, ulterior finalizării Memorandumului declaraţiile de perspectivă incluse în memorandum pentru a reflecta eventualele modificări ale previziunilor Emitentului sau modificările survenite în situaţia, condiţiile sau circumstanţele pe care s-au bazat respectivele declaraţii.

1. Persoane responsabile

SC TERRA ESTIVAL 2002, cu sediul în Neptun, Hotel Caraiman, jud. Constanţa, înmatriculată la ORC Constanţa sub nr. J13/1340/2002, CUI 14681590 reprezentată de d-na DURBAC MARIA, în calitate de director general al societaţii.

Verificând informaţiile, SC TERRA ESTIVAL 2002, reprezentată de d-na Durbac Maria acceptă responsabilitatea pentru conţinutul acestuia şi confirmă că informaţiile furnizate sunt în conformitate cu realitatea şi că nu conţin omisiuni sau declaraţii neadevărate de natură să afecteze semnificativ conţinutul acestuia.

SSIF BROKER SA, cu sediul în Cluj Napoca, str. Moţilor nr. 119, jud. Cluj, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului Cluj sub nr. J12/3038/1994, CUI 6738423, reprezentată legal de dl. Chiş Grigore, director general, în calitate de Consultant Autorizat AeRO înregistrat la Bursa de Valori Bucureşti cu nr. 24/16.01.2015, pentru admiterea la tranzacţionare a emitentului S.C. TERRA ESTIVAL 2002.

Auditori/Cenzori ai emitentului:

Situaţiile financiare ale emitentului, au fost auditate şi certificate de LASCĂU DAN, GHEORGHE AUREL şi PELLE SORIN TRAIAN, cenzori ai societăţii.

2. Informaţiile generale:

Nume emitent: SC TERRA ESTIVAL 2002

Domeniu de activitate**:** Hoteluri şi alte facilităţi de cazare

Cod CAEN: 5510

Cod fiscal / CUI: 14681590

Număr înregistrare la Registrul Comerţului: J 13/1340/2002
Adresa: Hotel Caraiman, loc. Neptun jud. Constanţa
Telefon, Fax, E-mail **:** 0241.491.073, serviceneptun@yahoo.com

Numele persoanei de legătura cu BVB: Trandafir Liliana Angela

Simbolul de tranzacţionare: TERA

Codul ISIN: ROTEREACNOR6

3. Scurt istoric al societăţii

Societatea a fost înfiinţată în anul 2002, ca urmare a divizării societăţii Neptun Olimp SA, societate la care acţionar majoritar a fost statul român prin Ministerul Turismului. Activitatea principală a societăţii este cea de cazare şi alimentaţie publică.

În patrimoniu, societatea deţine două hoteluri (Hotel TERRA şi Hotel CARAIMAN) clasificate la 2*, construite în anii '70, situate în staţiunea Neptun de pe litoralul Mării Negre, staţiune renumită pentru plaja spaţioasă şi spaţiile verzi.
Hotelurile fac parte din aşa numita parte rustică a staţiunii Neptun, împreună cu hotelurile Romanţa, Bâlea şi Prahova, cu restaurantele aferente şi două galerii comerciale. Toate hotelurile din această parte rustică a staţiunii Neptun, au fost construite pe baza proiectelor arhitecţilor Andrei Solari Grimberg, Liliana Belea, Anca Borgovan şi Alexandru Popescu-Necşeşti, arhitecţi renumiţi ai perioadei '70-'80, care au făcut parte din elita de intectuali ai anilor '70. Arhitectura este similară cu ceeea ce s-a realizat aproximativ concomitent şi în staţiunea Saturn, având linii drepte, disciplinate, înscriindu-se în stilul postmodernist Art Deco, al perioadei, stil reflectat şi în partea de design interior.

Hotelurile sunt apreciate în special de clienţii care doresc petrecerea unui sejur liniştit pe malul mării, în hoteluri amplasate în zone deosebit de frumoase, înconjurate de spaţii verzi şi copaci, având beneficiul unor servicii de calitate.

Hotelurile TERRA şi CARAIMAN au împreună o capacitate totală de 1.102 locuri, dispuse în 544 camere duble cu suprafeţe generoase şi 7 apartamente, o sală de conferinţe şi un restaurant cu o capacitate de 1700 locuri. Hotelurile mai dispun de baruri de zi, terase şi parcări proprii. Camerele dispun de frigider, televizor, grup sanitar propriu. Hotelul TERRA are o structură construită de parter şi cinci etaje cu 618 locuri, iar Hotelul CARAIMAN, are o structură de parter şi patru etaje, cu 484 locuri.

Serviciile de masă în restaurantul care deserveşte cele două hoteluri sunt oferite atât pe bază de bonuri valorice cât şi în regim deschis, produsele preparate în bucătăria restaurantului fiind deosebit de apreciate de către clienţi, fiind specializate atât pe gama de produse tradiţionale, cât şi pe sortimente din bucătăria internaţională.

Restaurantul Hotelului TERRA:

Recepţia Hotelului CARAIMAN:

4. Descrierea activităţii

Activitatea principală a companiei constă în servicii de cazare şi activităţi aferente serviciilor de restaurant. Suplimentar, turiştilor le sunt puse la dispozitie spaţii de agreement. Activitatea societăţii se desfăşoară cu personal calificat, care asigură servicii de bună calitate, în conformitate cu normele metodologice de clasificare în vigoare şi cu standardele Uniunii Europene.

Restaurantul vine în întâmpinarea turiştilor cu un meniu bogat, cuprinzând preparate tradiţionale appreciate şi solicitate de clienţii restaurantului precum şi specialităţi din bucătăria internaţională.

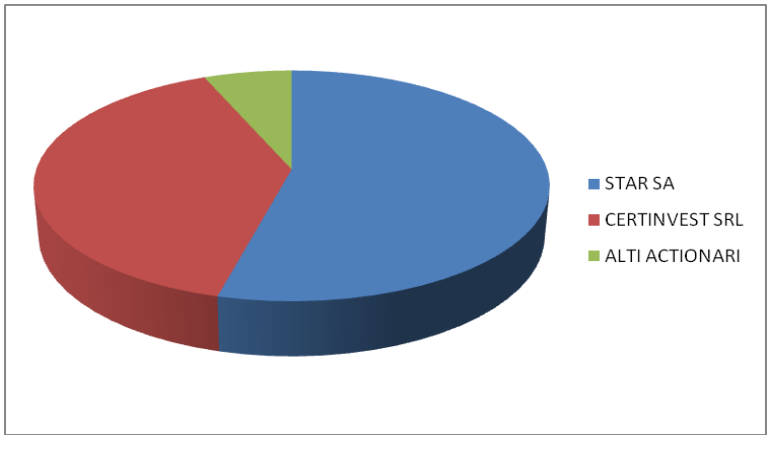
Valorificarea locurilor de cazare se face în proporţie de 90% prin agenţii de turism, diferenţa fiind acoperită de contractele proprii şi cazarea la liber (la recepţia hotelului).

Societatea participă în fiecare an la programele guvernamentale naţionale de servicii de cazare de tip "Litoralul pentru toţi" şi "O săptămână de refacere". De asemenea compania participă la programele Agenţiei Naţionale de Turism " Înscrieri Timpurii" şi " Zile Gratuite de Vacanţă".

5. Informaţii cu privire la acţiuni şi la structura acţionariatului

Conform informaţiilor furnizate de către ONRC, Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Constanţă, prin certificatul constatator nr. 9731/11.02.2015, structura acţionariatului era următoarea:

- SC STAR SA – 54,02499%
- SC CERTINVEST SRL – 39,65645%
- ALŢI ACŢIONARI – 6,31856%



Numărul total de acţiuni este de 10.713.804 acţiuni, cu valoarea nominală de 0,1000 lei/acţiune iar valoarea capitalului social este de 1.071.380,40 lei.

Capitalizarea bursieră la data de 14.01.2014 a fost de 964.242,36 lei.

Capitalizarea anticipată nu a fost determinată deoarece ultima tranzacţie cu acţiunile emitentului a fost la data de 14.01.2014.

În ultimii cinci ani, nu au avut loc fuziuni sau reorganizări ale societăţii.

Free float

Conform prevederilor Codului Bursei de Valori Bucureşti, free-float-ul reprezintă numărul de acţiuni emise de o societate şi aflate în circulaţie, care sunt disponibile la tranzacţionare. Free-float-ul exprimat în valoare absolută este estimat ca fiind numărul total de acţiuni emise de o societate, din care se elimină următoarele:
- Acţiunile la dispoziţia societăţii (treasury stock);
-Acţiunile deţinute de către stat şi alte agenţii guvernamentale, investitori strategici, acţionari majoritari;
- Deţinerile de cel puţin 30% ale societăţilor de asigurări, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv;
- Deţinerile de cel puţin 5% ale altor categorii de investitori.

Nivelul de free-float este raportul procentual dintre numărul de acţiuni inclus în free-floatul exprimat în valoare absolută şi numărul total de acţiuni emise şi înregistrate în registrul acţionarilor.
În cazul emitentului, calculul free float la data de 31.03.2015, este prezentat mai jos:

- Actiuni la dispoziţia societăţii 0%
- Acţiuni deţinute de către stat şi alte agenţii guvernamentale, investitori strategici, acţionari majoritari 0%
- Deţinerile de cel puţin 30% ale societăţilor de asigurări, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv 0%
- Deţinerile de cel puţin 5% ale altor categorii de investitori - SC STAR SA – 54,02499%

  -SC CERTINVEST SRL – 39,65645%

Free-float-ul la data de 30.04.2015 este de 6,31856%.

6. Conducerea societăţii

Emitentul este administrat într-un sistem unitar. Conducerea societăţii este asigurată de către un Consiliul de Administraţie compus din trei membrii, administratori neexecutivi. Durata mandatului administratorilor este de patru ani, fiecare dintre administratori fiind reeligibili.

Membrii în funcţie ai Consiliului de Administraţie sunt:

- Dl. Sav Adrian
- Dl. Argeşanu Victor
- Dl. Gug Daniel Aurel

Conducerea executivă a societăţii este asigurată de către o echipă de directori compusă din directorul general şi contabilul şef. La data întocmirii prezentului memorandum, conducerea executivă este asigurată de:

d-na Durbac Maria – director general

d-na Trandafir Liliana Angela – contabil şef

Membrii conducerii societăţii nu deţin acţiuni ale companiei.

7. Detalii cu privire la angajaţi

Emitentul îşi respectă angajaţii recunoscându-le devotamentul şi profesionalismul. Emitentul oferă condiţii de angajare corecte, bazate pe competenţă şi creează un mediu de lucru în care sunt cultivate respectul reciproc, implicarea şi încrederea. Contribuţia fiecărei persoane la efortul echipei constituie o parte esenţială din managementul performanţei. Deoarece angajaţii reprezintă una dintre resursele cele mai valoroase ale companiei, emitentul investeşte în pregătirea lor.

Numărul mediu al angajaţilor societăţii în anul 2014 a fost de 24 de persoane, din care trei cu studii superioare, zece cu studii medii şi unsprezece muncitori necalificati.

Raporturile dintre managementul societăţii şi angajaţi sunt cele reglementate de legislaţia muncii. Pe parcursul anului 2014 nu s-au înregistrat elemente, stări conflictuale de natura afectării raporturilor dintre angajator şi angajaţi, între conducere şi personalul din societate există o relaţie bazată pe disciplină, încredere şi înţelegere reciprocă.

La nivelul societăţii nu este organizat un sindicat.

8. Cota de piaţă / Principalii competitori

Principala piaţă pe care concurează emitentul este cea a serviciilor turistice de cazare şi masă.

Emitentul este în competitie cu alte societăţi de profil active pe plan naţional şi local. Principalii competitori sunt hotelurile şi restaurantele din staţiunea NEPTUN, dar şi din staţiunile MAMAIA, SATURN, EFORIE NORD.

Ponderea pe piaţă a serviciilor

Segmentele de piaţă sunt segmentul turismului de recreere şi odihnă şi segmentul turismului de afaceri. Piaţă segmentului de odihnă şi recreere este o piaţă stabilă, cu o perioadă de maxim în lunile de vară. Cererea pe acest segment depăşeşte în fiecare an capacităţile de cazare pe toate segmentele de clasificare hotelieră. Cât priveşte segmentul turismului de afaceri pe litoral, acesta înregistrează constant în ultimii ani creşteri, în special în lunuile mai şi septembrie, piaţa acestui segment ar putea înregistra o creştere de circa 30% în perioada următoare, fapt ce ar duce la o creştere implicit şi a cifrei de afaceri.

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

În anul 2014, cifra de afaceri a fost de 1.294.636 lei, cu o reducere de 2% faţă de anul 2013, ca urmare a scăderii vânzărilor în alimentaţia publică.
Veniturile din cazare reprezintă 67% din cifra de afaceri, în timp ce veniturile din servicii de masă reprezintă 33% din cifra de afaceri.

10. Clienţi principali/ Contracte semnificative

Societatea nu are dependenţe semnificative faţă de un singur client. Având în vedere obiectul de activitate al societăţii, locurile d cazare sunt valorificate prin agentţia TURIST CENTER, direcţiile judeţene de turism pentru tineret (fostele direcţii BTT) sau divesre societăţi comerciale pentru cazarea de personal.

11. Principalii indicatori operaţionali

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

	2012	2013	2014
CAPACITATE HOTELURI	1.102	1.102	1.102
GRAD DE OCUPARE HOTELURI	17%	15%	19%
CAPACITATE RESTAURANT	1.700	1.700	1.700
GRAD DE OCUPARE RESTAURANT	20%	17%	16%

12. Scurtă descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile

Datorită caracterului sezonier al activităţii, rezultatele financiare pentru primele şase luni ale anului 2014, reflectă diminuarea consiatentă de venituri aferentă perioadei de iarnă – primăvară. Datorită diminuării sezoniere a activităţii, implicit şi cheltuielile aferente exploatării s-au diminuat. În afara reducerii de cheltuieli datorate restrângerii extrasezoniere a activităţii, conducerea a urmărit şi optimizarea celorlate cheltuieli aferente exploatării. Astfel raportat la perioada similară din anul 2013, cheltuielile din exploatare s-au diminuat de la 1.941.483 lei la 1.828.197 lei.

13. O declaraţie referitoare la politica şi practica privind prognozele, în concordanţă cu Principiile de Guvernanţă Corporativă pentru societăţile listate pe AeRO

Politica Societăţii cu privire la prognoze vizează elaborarea, avizarea şi execuţia bugetului de venituri şi cheltuieli, cu o frecvenţă anuală. Fundamentarea prognozelor reprezintă un complex de analize şi decizii prin care managementul evaluează nivelul surselor de venituri şi perioada în care urmează să se încaseze, dimensionează categoriile de cheltuieli necesare, le prioritizează şi le prevede în strânsă corelare cu perioada de încasare a veniturilor.

Proiectul bugetului de venituri şi cheltuieli, se definitivează şi se avizează de către conducerea executivă, urmând să fie aprobat de către Consiliul de Administraţie.

Emitentul declară că are o politică cu privire la prognoze, dar acestea nu vor fi furnizate.

14. O declaraţie referitoare la politica şi practica privind dividendele, în concordanţă cu Principiile de Guvernanţă Corporativă pentru societăţile listate pe AeRO

Emitentul declară că respectă Principiile de Guvernanţă Corporativă pentru societăţile listate pe AeRO referitoare la politica şi practica privind dividendele.
Beneficiul net realizat de emitent se va repartiza de către Adunarea Generală a Acţionarilor la finele fiecărui exerciţiu financiar. Cota de beneficiu destinată plăţii dividendelor se va repartiza proporţional cu numărul acţiunilor deţinute de fiecare acţionar. În cazul în care emitentul va înregistra pierderi, se vor analiza cauzele acestora şi Adunarea Generală a Acţionarilor va decide asupra modului în care se vor recupera sau suporta aceste pierderi.
Cota de beneficiu destinată plăţii dividendelor se va repartiza proporţional cu numărul acţiunilor deţinute de fiecare acţionar.
Potrivit Legii Pieţei de Capital, acestea se plătesc în termenul stabilit de Adunarea Generală, dar nu mai târziu de 6 luni de la data aprobării situaţiilor financiare anuale aferente fiecărui exerciţiu financiar încheiat.
În cazul în care Adunarea Generală nu stabileşte un termen de plată, dividendele se vor datora la plată în maximum 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial Partea a IV-a, a hotărârii Adunării Generale de stabilire a dividendelor distribuite.

15. Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de către Consiliul de Administraţie

Emitentul promovează o creştere profitabilă prin atingerea obiectivelor financiare pentru a asigura succesul pe termen lung. Obiectivele emitentului vizează consolidarea pe piaţa serviciilor turistice de cazare şi masă. Scopul conducerii este de a creşte valoarea companiei în beneficiul acţionarilor, al angajaţilor şi a comunităţii locale.
În acest sens, managementul întreprinde activităţi de dezvoltare a activităţii companiei prin participarea la târguri de turism care să asigure vizibilitatea constantă a ofertei adresate tour-operatorilor şi clienţilor.

Măsurile de eficientizare ale costurilor includ, fără a se limita la:

- Identificarea de furnizori alternativi pentru toate produsele consumabile utilizate
- Proces de selecţie de oferte pentru achiziţiile de materiale
- Urmărire strictă a costurilor realizate versus cele estimate

Obiectivele generale ale SC TERRA ESTIVAL se integrează în obiectivele naţionale de dezvoltare a turismului, care vizează reducerea decalajelor existente între ţara noastră şi tările membre cu privire la factorii care conferă competitivitate pe piaţă.
Activitatea turistică crează cerere pentru o gama largă de bunuri şi servicii care sunt realizate în judeţul Constanţa şi judeţele limitrofe, achiziţionate ulterior de turişti şi companii de turism, inclusiv bunuri şi servicii produse de alte sectoare economice (comerţ, construcţii, transporturi, industria alimentară, confecţii şi încălţăminte, industria mică şi artizanat, servicii bancare)
Dezvoltarea turismului va ţine cont de principiile dezvoltării durabile, în sensul conservării şi protejării patrimoniului natural şi cultural, dar şi al reducerii impactului antropic asupra mediului, inerent în condiţiile practicării turismului pe scară largă.
Turismul crează oportunităţi de creştere economica regională şi locală şi contribuie la crearea de noi locuri de muncă în zonă.
Serviciile turistice oferite de SC TERRA ESTIVAL, sunt conform normelor metodologice în vigoare pentru clasificarea deţinută de hotel.
Planul de dezvoltare a afacerii, aprobat de către Consiliul de Administraţie preveder lucrări de modernizare în vederea obţinerii unei clasificări superioare.

16. Factori de risc

Riscurile sunt clasificate în două categorii principale, în funcţie de posibilitatea diminuării sau evitării lor de către agentul economic sau de către investitori.
Riscurile sistematice sunt cele inerente întregii pieţe sau întregului segment al pieţei pe care acţionează emitentul şi nu pot fi evitate de investitori prin diversificarea portofoliului.
Riscul de piaţă constă în posibilitatea ca portofoliul investitorului să se diminueze datorită fluctuaţiilor zilnice ale preţurilor. Acţiunile sunt oprite de la tranzacţionare în cazul în care emitenţii raportează evenimente deosebite. Un asemenea eveniment poate limita posibilitatea investitorilor de a vinde acţiunile în orice moment dorit şi induce riscul unei pierderi de valoare după reluarea tranzacţionării.
Riscul politic constă în posibilitatea ca guvernul ţării să-şi schimbe brusc şi neaşteptat politicile. Acest risc include şi riscul de ţară, care vizează posibilitatea ca aceasta să nu-şi poată onora angajamentele financiare, afectând toate instrumentele financiare interne, cât şi unele instrumente externe.
Totuşi, datorită faptului că în prezent România este membru al Uniunii Europene, iar tendinţa în materie legislativă este de a se ralia la legislaţia europeană, se diminueaza acest risc.
Conformarea la cadrul legislativ şi modificări ale cadrului legislativ. Emitentul se află sub incidenţa cadrului legislativ din România. Autorităţile de reglementare sunt preocupate mai ales de protecţia consumatorilor şi nu atât de cea a acţionarilor sau creditorilor. Emitentul depune toate eforturile pentru a respecta cadrul de reglementare aplicabil. În plus, legile, regulamentele şi politicile se modifică periodic, iar asemenea modificări pot afecta activitatea desfăşurată de emitent.

Riscul de inflaţie şi riscul dobânzii afectează costul de oportunitate. Este necesar ca deţinătorii de acţiuni să ia în considerare faptul că rata inflaţiei poate fluctua şi că operaţiunile, condiţiile financiare şi rezultatele emitentului pot fi afectate. De asemenea, investitorii trebuie să ţina seama de aceste riscuri în calculul profitului real, neinflatat.

Globalizare. Factorii globali variabili, uneori imposibil de prevăzut sau de controlat, precum schimbările tehnologice radicale, concurenţa, evenimentele catastrofice sau condiţiile economice generale, pot să influenţeze activitatea emitentului sau cursul acţiunilor.

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

Riscul de preţ este specific acţiunilor listate şi constă în posibilitatea ca unele titluri să intre în declin în viitor. Preţul de piaţă al acţiunilor poate fi volatil şi poate înregistra scăderi semnificative şi bruşte, în consecinţă, investiţiile acţionarilor emitentului pot fi afectate în mod negativ. Scăderile de preţ pot fi determinate de o multitudine de factori cum ar fi: diferenţa dintre rezultatele anunţate de emitent şi estimările analiştilor, parteneriate strategice, contracte importante, precum şi ca urmare a volatilităţii generale care poate caracteriza Bursa de Valori Bucureşti la un moment dat.

Potenţialii investitori în companiile listate pe AeRO trebuie să fie în cunoştinţă de cauză cu privire la faptul ca un sistem alternativ de tranzacţionare este o piaţă desemnată în principal pentru companii de mai mici dimensiuni şi start-up-uri, pentru care există tendinţa să se ataşeze un risc investitional mai ridicat decât pentru companiile admise la tranzacţionare pe o piaţă reglementată.

Sistemul alternativ de tranzacţionare nu este o piaţă reglementată în sensul Directivelor Europene şi a legislaţiei româneşti privind piaţa de capital, însă este reglementată prin regulile şi cerinţele stabilite de BVB. Sistemul alternativ a fost înfiinţat de BVB cu scopul de a oferi o piată cu mai puţine cerinţe de raportare din partea emitenţilor, dar în acelaşi timp cu un nivel suficient de transparenţă pentru investitori, pentru a-i motiva să tranzacţioneze.

Cerinţele post-listare pentru companiile de pe AeRO sunt mai putin stricte faţă de Piaţa Reglementată.

BVB are caracteristici specifice în ceea ce priveşte lichiditatea şi volatilitatea pieţei şi a valorii titlurilor cotate. Aceşti factori pot avea un impact semnificativ asupra preţului de tranzacţionare al acţiunilor.

Riscurile operaţionale însumează toate riscurile pe care compania şi le asumă în demersul de a opera într-un domeniu sau industrie. Este riscul rămas după eliminarea celui financiar şi a celor sistematice. El ţine cont de posibilitatea eşecului privind procedurile interne, staff-ul şi sistemul intern. Este un risc determinat de posibilitatea ratării afacerilor datorită erorilor umane.

Atragerea şi păstrarea angajaţilor calificaţi. Nereuşita în a atrage un număr suficient de mare de personal calificat corespunzator, migrarea, neadaptarea sau scăderea pieţei de personal, dar şi creşterea costurilor cu personalul, sunt riscuri care ar putea afecta activitatea desfăşurată de emitent. Concurenţa în privinţa atragerii de personal calificat este ridicată.

Riscuri legate de strategia de dezvoltare a emitentului. Orice dezvoltare implică riscuri, legate de eficienţa proiectelor, dezvoltarea viitoar fiind în strlegaţură cu condiţiile macroeconomice naţionale.

Riscul de lichiditate Managementul prudent al riscului de lichiditate implică menţinerea de numerar suficient şi a unor facilităţi de descoperiri de cont disponibile. Datorită naturii activităţii desfăşurate, societatea urmăreşte să aibă flexibilitate în menţinerea de astfel de posibilităţi de finanţare.

17. Informaţii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate în perioada de 12 luni anterioară listarii

În ultimele 12 luni anterioare întocmirii prezentului memorandum (20.04.2014- 20.04.2015), societatea nu a derulat operaţiuni de oferte de valori mobiliare.

18. Planuri legate de operaţiuni viitoare pe piaţa de capital, dacă există

NU ESTE CAZUL

19. Litigii

La data întocmirii prezentului memorandum, societatea are pe rol trei litigii comerciale pentru neachitarea în termen a unor facturi către furnizori.

20. Numele auditorilor daca este cazul

Situaţiile financiare ale emitentului, au fost auditate şi certificate de LASCĂU DAN, GHEORGHE AUREL şi PELLE SORIN TRAIAN, cenzori ai societăţii.

21. Societăţi afiliate şi procentul de acţiuni deţinute

Societatea nu detine actiuni la alte societati.

Anexe:

1. Actul constitutiv al societatii - copie

2. Sinteza rezultatelor financiare / contul de profit şi pierdere, cu includerea rezultatelor parţiale, cu explicaţia variaţiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual şi ultimul semestrial, dacă a fost întocmit.

Contul de profit şi pierdere (lei)	2011	2012	2013	S1 2014
Cifra de afaceri	1.601.497	1.672.360	1.304.546	53.760
Cheltuieli din exploatare	2.418.275	2.069.285	1.941.287	466.030

Rezultat operaţional	-811.379	-381.214	-629.833	-395.543
Rezultat financiar	-1.075	3.711	-181	0
Rezultat brut	-812.454	-377.503	-630.014	-395.543
Rezultat net	-812.454	-377.503	-630.014	-395.543
Rezultat net/acţiune	-	-		-

3. Sinteza poziţiei financiare / bilanţul, cu includerea rezultatelor parţiale, cu explicaţia variaţiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual şi ultimul semestrial, dacă a fost întocmit.

	2011	**2012**	**2013**	**30.06.2014**
ELEMENTE DE ACTIV				
ACTIVE IMOBILIZATE	12.303.015	12.116.804	11.912.269	11.809.841
ACTIVE CIRCULANTE	2.042.018	1.894.776	1.782.172	1.848.429
CHELTUIELI IN AVANS	0	0	0	33.228
TOTAL ACTIV	14.345.033	14.011.580	13.694.441	13.691.498
ELEMENTE DE PASIV				
CAPITALURI PROPRII	13.372.864	13.018.862	12.388.848	11.993.305
DATORII TOTAL	972.169	992.718	1.305.593	1.698.193
DATORII SUB UN AN	972.169	992.718	1.305.593	1.698.193
DATORII PESTE UN AN	0	0	0	0
PROVIZIOANE	0	0	0	0
VENITURI IN AVANS	0	0	0	0
TOTAL PASIV	14.345.033	14.011.580	13.694.441	13.691.498

4. Bugete, cel puţin pentru anul în curs şi dacă există, pentru o perioadă de 3 – 5 ani

CONTUL DE PROFIT ŞI PIERDERE(LEI)	2014	2015	2016	2017	2018
CIFRA DE AFACERI	1.294.636	1.640.000	1.700.000	NA	NA
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE	1.828.179	1.600.000	1.660.000	NA	NA
REZULTAT OPERAŢIONAL	-510.375	40.000	40.000	NA	NA
REZULTAT FINANCIAR	0	0	0	NA	NA
REZULTAT BRUT	-510.375	40.000	40.000	NA	NA
REZULTAT NET	-51.0375	40.000	40.000	NA	NA
REZULTAT NET PE ACŢIUNE (LEI)	-	-	-	-	-

5. Decizia organului statutar privind tranzacţionarea pe AeRO – Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acţionarilor nr.1/19.02.2015

Emitentul declară că îşi asumă responsabilitatea pentru informaţiile cuprinse în Memorandum.
După cunoştinţele sale şi cu luarea în considerare a diligenţelor depuse de emitent în vederea asigurării realităţii, exactităţii, acurateţii, precum şi a caracterului complet al informaţiilor, emitentul declară că informatiile cuprinse în Memorandum reflecta cu acurateţe şi complet faptele şi situaţia emitentului şi sunt în conformitate cu realitatea şi că nu au fost facute omisiuni de natura să afecteze semnificativ conţinutul acestuia.
Consultantul Autorizat declară că, după cunoştinţele sale, informaţiile cuprinse în Memorandum sunt în conformitate cu realitatea şi că nu au fost facute omisiuni de natura să afecteze semnificativ conţinutul acestuia.

EMITENT	CONSULTANT AUTORIZAT
S.C. TERRA ESTIVAL 2002 SA	SSIF BROKER S.A.
DURBAC MARIA – director general	CHIŞ GRIGORE – director general