

MEMORANDUM

intocmit in vederea admitterii actiunilor emise de
TURISM COVASNA SA Covasna
pe Sistemul Alternativ de Tranzactionare (AeRO) – piata de actiuni
a Bursei de Valori Bucuresti

10.03.2015

Emitent

TURISM COVASNA SA Covasna



Intermediar

SSIF BROKER SA



1.	Persoane responsabile	Stanislav Olivia - Director General TURISM COVASNA SA Chis Grigore - Director General SSIF BROKER SA
2.	Nume emitent	TURISM COVASNA SA
3.	Domeniul de activitate	Scopul Societatii este de a desfașura activitati lucrative (comerciale) specifice obiectului sau de activitate și de a obtine profit pentru actionari ca efect al activitatii statutare. Domeniul principal de activitate îl constituie: Hoteluri si Restaurante. Activitatea principala a Societatii o constituie: Hoteluri și alte facilitati de cazare similare
4.	Cod CAEN	5510
5.	Cod fiscal/ CUI	RO 559747
6.	Numar inregistrare la Registrul Comertului	J14/55/1991
7.	Adresa	Covasna, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1-2, jud. Covasna, România
8.	Telefon, Fax, Email	Telefon: 004-0267 340401, 004-0267 340825 Fax: 004-0267 342222 E-mail: secretariat@turismcovasna.ro Web: www.turismcovasna.ro
9.	Numele persoanei de lagatura cu BVB	Grosanu Alina Nicoleta – Consilier juridic
10.	Simbol de tranzactionare	TUAA
11.	Cod ISIN	ROTUAAACNOR6
12.	Scurt istoric al Societatii	In perioada anilor 2006 – 2009 Societatea a functionat cu trei unitati hoteliere, iar in anii 2009 – 2014 numai cu doua unitati hoteliere – Hotel Covasna si Hotel Cerbul ambele de trei stele. Statiunea Covasna este cunoscuta ca fiind unica statiune balneoclimaterica din Europa si a doua din lume dupa Japonia, in tratamentul bolilor cardio-vasculare. Produsul de baza al Societatii este oferit de „pachetul de servicii balneo-turistic” format din cazare, masa si tratament balnear, prin intermediul unei baze de tratament care asigura servicii de specialitate performante pentru toti clientii Societatii. In cursul lunii septembrie 2010 s-a demarat lucrarea de modernizare a Hotelului Caprioara, avand ca obiectiv modernizarea la trei stele a activului. Toate activele Societatii sunt in exploatare directa asigurandu-se astfel cea mai eficienta modalitate de exploatare.
13.	Descrierea activitatii	Activitatea principala a companiei este Hoteluri si alte facilitati de cazare similare. Pe langa activitatea principala, emitentul desfasoara si urmatoarele activitati: <ul style="list-style-type: none"> - Restaurante - Baruri - Activitati de asistenta medicala generala - Activitati de asistenta medicala specializata - Alte activitati referitoare la sanatatea umana - Activitati ale centrelor de ingrijire medicala

Cazarea se asigura prin trei hoteluri cu o capacitate totala de cazare de 778 locuri si un complex turistic cu o capacitate de cazare de 82 locuri, dupa cum urmeaza:

- Hotel Covasna, clasificat la trei stele
- Hotel Cerbul, clasificat la trei stele
- Hotel Caprioara
- Camping Valea Zanelor

Baza de tratament a TURISM COVASNA SA cuprinde urmatoarele sectii:

- Proceduri naturiste: bai carbogazoase, mofete;
- Electroterapie: curenti diadinamici, neurotoni, ultrasunete, curenti interferentiali, magnetodiaflux, raze unde scurte, aerosoli;
- Hidroterapie: bai galvanice, dus masaj, dus subacval, masaj subacval cu jacuzzi, afuziuni;
- Kinetoterapie: masaj uscat, sala de gimnastica;
- Aparatura ultra-moderna – laborator.

In baza proprie de tratament se trateaza urmatoarele afectiuni:

- Boli ale aparatului cardiovascular
- Boli ale tubului digestiv si ale glandelor anexe
- Boli endocrine si de nutritie
- Boli ginecologice
- Boli ale aparatului locomotor
- Boli ale rinichilor, cailor urinare si organelor genitale masculine
- Boli ale sistemului nervos

14. Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului

Capitalul social este impartit in 439.208.433 actiuni cu o valoare nominala de 0,1000 RON.

Structura actionariatului la data de 31.12.2014:

Actionar	Nr. actiuni	Procent
SIF Transilvania	407.760.355	92,8398%
AAAS (*)	9.512.000	2,1657%
Persoane fizice	21.206.996	4,8285%
Persoane juridice	729.082	0,1660%
TOTAL	439.208.433	100%

(*) din care 9.044.000 actiuni preferentiale cu dividend prioritar, fara drept de vot.

15. Conducerea Societatii

Componenta Consiliului de Administratie a SC Turism Covasna SA este:

- Bruno Narcis Negoita – Presedintele Consiliului de Administratie
- Prescure Titus – Membru
- Herman Rosner – Membru

Conducerea executiva a SC TURISM COVASNA SA este asigurata in baza contractului de mandat aprobat de Consiliul de Administratie de catre:

- Stanislav Olivia - Director General

16.	Scurt CV al persoanelor mentionate la pct. 15	<p>Bruno Narcis Negoita <i>Prezent:</i> Presedintele Consiliului de Administratie TURISM COVASNA SA</p> <p><i>Specializat in:</i> restructurari, redresari ale companiilor in dificultate, lansari de companii noi, fuziuni de companii si achizitii de companii.</p> <p><i>Pozitii detinute:</i> Presedinte al Ceramica Iasi SA – 7 ani (2007-prezent) Director General si Membru al CA al Deutek SA – 10 ani (2003-2013) Director General si fondator al Next Advertising SRL – 3 ani (2000-2003) Vice-Presedinte de Marketing si Vanzari la Policolor SA (1998-2000) Manager de proiect la Mobifon SA (Vodafone) – februarie 1997- iunie 1998 Brand Manager la Colgate Palmolive Romania iunie – februarie 1997 Manager in Departamentul de Operatiuni al McDonald's Romania ianuarie 1995- iunie 1996</p> <p>Absolvent la Universitatea Politehnica Bucuresti - Inginerie Economica – 1994 Fluent in limba engleza.</p> <p>Prescure Titus</p> <p><i>Prezent:</i> Membru Consiliu de Administratie TURISM COVASNA SA</p> <p><i>Pozitii detinute:</i> 01.10.2011 – prezent – Prodecan Facultatea de Drept Universitatea Transilvania Brasov 15.10.2001 - prezent – Avocat coordonator Societatea Civila de Avocati Schiau, Prescure si Asociatii Baroul Brasov. 2001 – prezent – Conferentiar universitar Facultatea de Drept Universitatea Transilvania Brasov. 1998-2001 – Director Directia Juridica si de Control Intern – Societatea de Investitii Financiare Transilvania SA Brasov 1990-1994 – Director Oficiul Registrului Comertului – Camera de Comert si Industrie Barsov. Iunie 1994 – octombrie 1994 – Judecator, Judecatoria Brasov 1979-1990 – Consiliul Popular Judetean Brasov, a ocupat urmatoarele functii: Director Adjunct Directia de Control, Sef Sector Autoritate Tutelara, Inspector Jurist.</p> <p>Din 2000 Doctor in drept cu distinctia Magana Cum Laude al Universitatii Babes Bolyai Facultatea de Drept Cluj Napoca. Titlul tezei de doctorat este „Registrul Comertului – Sistem de evidenta a comerciantilor si de publicitate legala a actelor si faptelor acestora”. Are publicate peste 46 studii in reviste de specialitate si 11 carti de specialitate.</p>
-----	---	---

Herman Rosner

Prezent: Membru Consiliu de Administratie TURISM COVASNA SA

Pozitii detinute:

2013-prezent Membru in Consiliul Director ANAT
1990-2012 –administrator la IBC Brasov
1990-2013 – presedinte – fondator al Camerei de Comert si Industrie Covasna
1993-2013 – proprietar International Tourism & Trade (IT&T) SRL, specializata pe activitatea de turism
2012-2013 – Membru in Consiliul Director al Fundatiei "Centru Regional pentru Management Organizational", succesoarea CIPE Romania
2007-2012, 2002-2004 – Membru Colegiul de conducere al Camerei de Comert si Industrie a Romaniei
2004-2006 – viceprezidenta ANAT – Asociatia Nationala a Agentilor de Turism
2010 – "Membru de Onoare - Purtator al Insignei de Aur al CCI a Romaniei".
2008-2011 – Membru Consiliul Consultativ al Turismului
1991-1995 – Manager a Hotelului balnear "Bradul" Covasna
1983-1989 – Director General la Directia Comerciala judeteana Covasna
1979-1983 – Director coordonator la Intreprinderea Comerciala de Stat (ICS) Sf. Gheorghe
1971-1979 – Sef de rubrica economica la ziarul cotidian al judetului Covasna "Cuvantul Nou".

Limbi straine: engleza, germana, maghiara

Stanislav Olivia

Prezent: Director General TURISM COVASNA SA

Pozitii detinute:

2003-2004 – Auditor superior Casa de Asigurari de Sanatate jud.Covasna
2001-2003 – Sef serviciu Audit Casa de Asigurari de Sanatate jud. Covasna
1991-2000 – Director Economic Fabrica de Bauturi Alcoolice – Malnas
1980-1991 – Director Economic Fabrica de Ape Minerale - Biborteni
1978-1980 – Economist Consiliul Judetean Sf. Gheorghe - Covasna
1976-1978 – Economist Tehnofrig Cluj – Instalatii industria alimentara.

Studii si cursuri postuniversitare::

2006 – Master in turism – ASE Bucuresti
1982 – Curs de specializare international in cadrul ONU, domeniul – „Populatie - Dezvoltare Economica”
2006 – curs Geneva Pan European
2007 – curs auditor in domeniul calitatii – SRAC
2007 – curs sistem de management al calitatii ISO 90001:2000 – SRAC
2009 – curs Olanda Pan European.

		<p>Procentul de actiuni detinut in Societate: Bruno Narcis Negoita – Presedintele Consiliului de Administratie – nu detine actiuni Prescure Titus – Membru Consiliu de Administratie – nu detine actiuni Herman Rosner – Membru Consiliu de Administratie – detine 4.072.725. actiuni reprezentand 0.93% din capitalul social Stanislav Olivia – Director General – nu detine actiuni</p>
17.	Detalii cu privire la angajati	<p>La data de 31.12.2014 Societatea isi desfasura activitatea cu un nr. de 59 salariatii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - personal cu functii de conducere: 2 - personal cu functii de executie cu studii superioare: 11 - functionari cu studii medii: 3 - maistrii, tehnicienii si alt personal cu studii medii: 8 - muncitori calificati: 34 - muncitori necalificati: 1 <p>In prezent, gradul de sindicalizare a fortei de munca este de 57%.</p>
18.	Cota de piata/Principalii competitori	<p>Principalul competitor pe plan local: Hotel Clermont (patru stele).</p> <p>Principalii competitori locali in segmentul serviciilor turistice de tratament balnear:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SC SIND Tour Trading SRL (Hotel Montana) - Episcopia Harghitei si a Covasnei (Hotel Bradul) - Hotel Hefaistos - Spitalul de Recuperarecardiovasculara „Dr. Benedek Geza” <p>Pe piata nationala, Turism Covasna nu concureaza cu societatile de turism balnear din statiunile Felix, Baile Herculane, Mangalia, Govora, Calimanesti – Caciulata, Sovata, in fiecare tratandu-se alte tipuri de afectiuni.</p> <p>Pe profilul bolilor cardio-vasculare (boli cu ponderea cea mai ridicata in statisticile medicale) Turism Covasna activeaza alaturi de societati din statiunile Buzias (2 societati), Tusnad (2 societati) si Vatra Dornei (3 societati), fiind bine pozitionata pe aceasta piata din punct de vedere al gradului de ocupare anual.</p>
19.	Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business	<p>Total cifra de afaceri 2014: 10.079.313 RON din care:</p> <p>I. servicii turistice de baza: 9.920.401 (98%)</p> <ul style="list-style-type: none"> - servicii hoteliere: 4.350.354 (43%) - servicii de alimentatie publica: 3.639.684 (36%) - tratament balnear: 1.832.100 (18%) - magazine hoteluri: 98.263 (1%) <p>II. Alte servicii turistice: 79.632 (1%)</p> <p>III. Servicii de inchiriere spatii: 67.402 (1%)</p>
20.	Cienti/Contracte semnificativi (e)	<p>Societatea este dependenta intr-o masura semnificativa de un singur client, CNPP Bucuresti, acesta avand o pondere de 83% din cifra de afaceri pe anul 2014.</p> <p>Principalii clienti ai Societatii sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Casa de Asigurari de Sanatate Covasna - Domo Retail SA - SC 2K Telekom

		<ul style="list-style-type: none"> - SNAM - SINDMOL SRL - ALEX & DENI – CONSTRUCT SRL 																																
21.	Principalii indicatori operationali	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Indicator</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total turisti din care:</td> <td>6676</td> <td>6227</td> <td>7172</td> </tr> <tr> <td>Turisti romani</td> <td>6618</td> <td>6196</td> <td>7046</td> </tr> <tr> <td>Turisti straini</td> <td>58</td> <td>31</td> <td>126</td> </tr> <tr> <td>Total zile turist din care:</td> <td>114746</td> <td>107927</td> <td>101759</td> </tr> <tr> <td>Zile turist romani</td> <td>113872</td> <td>107477</td> <td>100.877</td> </tr> <tr> <td>Zile turist straini</td> <td>874</td> <td>450</td> <td>882</td> </tr> <tr> <td>Grad de ocupare (%)</td> <td>60.99</td> <td>57.53</td> <td>54.24</td> </tr> </tbody> </table>	Indicator	2012	2013	2014	Total turisti din care:	6676	6227	7172	Turisti romani	6618	6196	7046	Turisti straini	58	31	126	Total zile turist din care:	114746	107927	101759	Zile turist romani	113872	107477	100.877	Zile turist straini	874	450	882	Grad de ocupare (%)	60.99	57.53	54.24
Indicator	2012	2013	2014																															
Total turisti din care:	6676	6227	7172																															
Turisti romani	6618	6196	7046																															
Turisti straini	58	31	126																															
Total zile turist din care:	114746	107927	101759																															
Zile turist romani	113872	107477	100.877																															
Zile turist straini	874	450	882																															
Grad de ocupare (%)	60.99	57.53	54.24																															
22.	Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare	<p>Pierderea inregistrata de Societate la finalul anului 2014 a fost de 172.131 RON, in scadere cu 87.6% fata de pierderea din anul anterior, pe fondul imbunatatirii rezultatului financiar.</p> <p>Cifra de afaceri a inregistrat o evolutie usor descendenta pe parcursul ultimilor 3 ani, in timp ce rezultatul din exploatare la sfarsitul lui 2014 a crescut cu 2.33% fata de 2013.</p>																																
23.	Declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe ATS-AeRO	Emitentul ia in calcul implementarea in viitor a unei politici privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa.																																
24.	Declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe ATS-AeRO	<p>In perioada 2010-2012, politica Societatii a fost de reinvestire a profitului obtinut, Societatea avand nevoie de resurse de capital in vederea realizarii obiectivelor de investitii, nedistribuindu-se dividende.</p> <p>In perioada 2013-2014, Societatea a inregistrat pierderi.</p>																																
25.	Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu	<p>Strategia de dezvoltare investitionala a Societatii in viitorul exercitiu financiar consta in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - finalizarea lucrarilor de investitii privind modernizarea Hotelului Caprioara, cu termen de punere in functiune si redare in circuitul turistic 1 iunie 2015 - optimizarea sosirilor in structurile de primire turistica in vederea asigurarii unui grad de ocupare care permite exploatarea in conditii de eficienta - flexibilizarea programului de functionare a structurilor de primire turistica in stransa corelare cu segmentele de piata si caracterul sezonier al acestora - reducerea si optimizarea consumurilor unitatii - angajarea de lucrari de intretinere, reparatii si modernizare minimale, in conditii de criza asigurandu-se confortul necesar 																																
26.	Factori de risc	Politica Societatii este de a pastra suficiente lichiditati, astfel incat sa isi poata onora obligatiile la datele scadente. De asemenea, Societatea este preocupata permanent de reducerea efectelor potential adverse asociate acestor factori de risc asupra performantei financiare a acesteia.																																

		Indicatori financiar sintetici	2012	2013	2014
		Viteza de rotatie a activelor circulante	1.57	3.41	5,49
		Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0.22	0.16	0.16
		Lichiditate curenta	2.57	0.87	0.81
		Lichiditate imediata	2.44	0.83	0,75
		Gradul de indatorare	59.28	101	17
		Indicator pentru acoperirea dobanzilor	1.34	0.23	0.85
27.	Informatii cu privire la ofertele de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii	Majorare capital social inregistrata in data de 24.11.2014:			
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ nr. initial de actiuni: 214.982.503 ▪ valoare nominala initiala: 0,1000 RON ▪ nr. final de actiuni: 439.208.433 ▪ valoare nominala finala: 0,1000 RON 			
28.	Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista	Nu este cazul.			
29.	Numele auditorilor	Auditor extern: SC ABA AUDIT SRL			
30	Societati afiliate si procentul de actiuni detinute	TURISM COVASNA SA face parte din grupul SIF TRANSILVANIA (SIF Transilvania SA este un organism de plasament colectiv infiintat in 1996 si functioneaza in Romania in conformitate cu prevederile Legii 31/1990 privind societatile comerciale si Legii 297/2004 privind piata de capital).			

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.

Anexe

1. Actul Constitutiv al Societatii

2. Sinteza rezultatelor financiare/contul de profit si pierdere, cu includerearezultatelor parțiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani – anual si ultimul semestrial, daca a fost intocmit.

Contul de profit si pierdere – RAS (lei)	2011	2012	2013	S 1.2014
Cifra de afaceri	9.975.234	10.488.971	10.423.829	2.327.075
Cheltuieli din exploatare	10.513.020	10.640.628	10.531.693	3.604.159
Rezultat operational	(537.786)	(151.657)	(107.864)	(1.277.084)
Rezultat financiar	(157.418)	(676.521)	(1.850.288)	(238.944)
Rezultat brut	311.941	211.744	(1.390.081)	(1.276.174)
Rezultat net	203.609	140.608	(1.390.081)	(1.276.174)
Rezultat net pe actiune (lei)	0.0013	0.0007	0.00	0.00

3. Sinteza pozitiei financiare/bilantul, cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani – anual si ultimul semestrial, daca a fost intocmit.

(lei)	2011	2012	2013	30.06.2014
Elemente de activ				
Active imobilizate	31.686.886	47.801.317	62.886.935	62.933.702
Active circulante	11.566.062	6.699.704	3.061.122	2.118.316
Cheltuieli in avans	27.465	22.914	28.326	209.077
Total activ	43.280.413	54.523.935	65.976.383	65.261.095
Elemente de pasiv				
Capitaluri proprii	25.651.398	32.233.923	30.843.842	51.768.879
Datorii total din care:	17.464.119	21.901.527	34.754.530	13.086.367
- sub 1 an	7.776.596	2.604.034	3.515.675	4.254.529
- peste 1 an	9.687.523	19.297.493	31.238.855	8.831.838
Provizioane	57.706	53.349	49.121	49.121
Venituri in avans	107.190	335.136	328.890	356.728
Total pasiv	43.280.413	54.523.935	65.976.383	65.261.095

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

Contul de profit si pierdere – RAS (lei)	2015	2016	2017	2018
Cifra de afaceri	12.469.700	12.600.000	12.800.000	12.900.000
Cheltuieli din exploatare	13.911.300	14.000.000	14.100.000	14.200.000
Rezultat operational	-1.441.600	-1.200.000	-1.100.000	-1.000.000
Rezultat financiar	-1.005.100	-900.000	-850.000	-800.000

Rezultat brut	-2.446.700	-2.100.000	-1.950.000	-1.800.000
Rezultat net				
Rezultat net pe actiune (lei)				

5. In cadrul Adunarii Generale Extraordinara a Actionarilor TURISM COVASNA SA, intrunita in data de 20.01.2015, s-a aprobat initierea demersurilor pentru listarea actiunilor emise se Societate pe sistemul alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

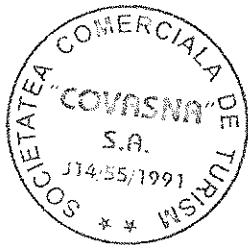
6. Intermediar - Societatea de Servicii de Investitii Financiare Broker S.A. Cluj-Napoca, societate autorizata de CNVM prin decizia nr. 3097/2003 si inregistrata in Registrul ASF sub nr. PJR01SSIF/120072, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Motilor, nr.119, inmatriculata la O.R.C. Cluj sub nr. J12/3038/1994, CUI 6738423, tel. 0364 401709, fax 0364 401 710, e-mail secretariat@ssifbroker.ro, website www.ssifbroker.ro.

EMITENT

TURISM COVASNA SA Covasna

Prin: Ec. Stanislav Olivia

Director General



INTERMEDIAR

SSIF BROKER SA

Prin: Chis Grigore

Director General

