

MEMORANDUM

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

21.04.2015

Emitent

GASTRONOM SA

Intermediar

SSIF BROKER SA



1.	Persoane responsabile	Popa Liliana, in calitate de Director General al GASTRONOM SA Chis Grigore, in calitate de Director General al SSIF BROKER SA
2.	Nume emitent	GASTRONOM SA
3.	Domeniul de activitate	Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate
4.	Cod CAEN	6820
5.	Cod fiscal/ CUI	RO 1154474
6.	Numar inregistrare la Registrul Comertului	J10/60/1991
7.	Adresa	Buzau, Str. Ion Baiesu, bl.4-5, et.1, cod postal 120037, judetul Buzau, Romania
8.	Telefon, Fax, Email	Telefon: 0238/710196 Fax: 0238/710196 E-mail: - Webpage:-
9.	Numele persoanei de lagatura cu BVB	Popa Liliana – Director General
10.	Simbol de tranzactionare	GAOY
11.	Cod ISIN	ROGAOYACNOR6
12.	Scurt istoric al Societatii	Societatea Gastronom S.A. a fost infiintata prin Decizia nr. 231/1990 a Prefecturii Buzau, prin reorganizarea I.C.S.A.P. Buzau, in temeiul Legii nr. 15/1990, avand obiect de activitate principal alimentatia publica „ productia si desfacerea de marfuri alimentare, preparate culinare, produse de patiserie-cofetarie, bauturi racoritoare”, restaurante - cod CAEN 5530.Prin hotararea AGEA din 23.06.2004 obiectul principal de activitate al societatii Gastronom S.A. a fost schimbat in „inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate-cod CAEN 7020”. Societatea functioneaza ca societate pe actiuni conform Legii nr. 31/1990 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare. Structura actionariatului a fost FPS 70% FPP 30%; urmare unor acte de cesiune incheiate in perioada 1997-2002 structura actionariatului s-a modificat astfel:SIF Transilvania 60,28%, APAPS 30,87%, alti actionari 8,85%. In anul 2005 urmare unor tranzactii de actiuni,capitalul social de 306.528 actiuni cu valoare nominala de 2,50 lei/actiune s-a modificat astfel: SIF Transilvania 60,28%, Broadhurst Investments Limited 10,32%, SIF Oltenia 10,29%, alti actionari 19,11%. In anul 2008 structura actionariatului se modifica prin tranzactionare actiuni, astfel: SIF Transilvania 60,28%, Broadhurst Investments Limited 10,32%, SIF Oltenia 10,29%, Tepes Daniel 10,30%,alti actionari 8,81%. In anul 2013, SIF Oltenia isi modifica detinerea la 9,75%, In anul 2014 urmare unor tranzactii se modifica detinerile astfel: SIF Oltenia 10,01%, Tepes Daniel 10,03%. Societatea GASTRONOM S.A. 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). Societatea Gastronom S.A. nu este implicata in litigii cu risc patrimonial sau financiar, nu are credite contractate.
13.	Descrierea activitatii	Obiectul principal de activitate il constituie “Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” - cod CAEN 6820, Societatea Gastronom SA detinand in patrimoniu un numar de 32 de spatii comerciale, amplasate pe raza municipiului Buzau, cu suprafata utila de inchiriat de 7.872 mp. In anul 2014 societatea Gastronom SA a avut incheiate un numar de 60 contracte de inchiriere, gradul de inchiriere fiind de 84%. In vederea dezvoltarii afacerii, societatea si-a propus modernizarea

spatiilor comerciale in vederea cresterii gradului de ocupare la 90%.

14. Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului

Actiunile emise de Societate sunt actiuni nominative, dematerializate, evidentiate prin inscriere in cont, cu valoarea nominala de 2,5 lei.

Evidenta actionarilor este tinuta din anul 2007 de catre Depozitarul Central, conform contractului nr. 15669/10.04.2007.

Structura actionariatului la data de 10 aprilie 2015 este urmatoarea:

Denumire actionar	Numar actiuni	Procent (%)
S.I.F.Transilvania S.A.	184.770	60,2783
Broadhurst Investments Limited	31.622	10,3162
Tepes Daniel	30.751	10,0320
SIF Oltenia SA	30.683	10,0099
Persoane fizice	28.214	9,2044
Persoane juridice	488	0,1592
TOTAL	306.528	100

Capitalizarea anticipata: 9.036.445,44 lei (la data de 11.02.2015-data ultimei tranzactii efectuate); la data de 16 ianuarie 2015 societatea avea un numar de 233 actionari, procent free-float 9,36%.

15. Conducerea Societatii

Conducerea Societatii, potrivit prevederilor statutare, este asigurata de Adunarea Generala a Actionarilor care decide strategia activitatii acesteia si asigura politica economica si comerciala si este administrata de un Consiliu de Administratie.

Functiile detinute conform contractului de administrare sunt pentru un mandat de 4 ani.

Conducerea executiva este asigurata de un Director General care-si exercita atributiile in baza contractului de mandat incheiat cu Consiliul de Administratie.

Gastronom SA este societate administrata in sistem unitar.

Consiliul de Administratie al Societatii este format din 5 administratori alesi de Adunarea Generala a Actionarilor din data de 27.03.2014 si are urmatoarea componenta:

- Medrea Ilie - Presedinte
- Popa Cristina-Maria - Membru
- Veres Diana - Membru
- Dragoescu Mihaella-Deniza - Membru
- Matei Christian-Horatiu - Membru

Conducerea executiva este asigurata de un Director General care isi exercita atributiile in baza contractului de mandat incheiat cu Consiliul de Administratie. Activitatea financiar-contabila este coordonata de catre doamna Mihai Aurelia - Sef Birou Contabilitate.

Conducerea executiva are urmatoarea componenta:

- Popa Liliانا - Director General
- Mihai Aurelia - Sef Birou Contabilitate

Scurt CV al persoanelor mentionate la pct. 15

Medrea Ilie
Profesie: jurist

Experienta profesionala:

01.07.1994-01.01.2011-consilier juridic, Sef Departament Juridic – Societatea de Investitii Financiare Transilvania SA Brasov
01.01.1994-01.07.1994- Sef Compartiment Juridic, Organizare, Personal, SC IBC SRL Brasov
01.03.1984-31.12.1990-consilier juridic, Centrala Ind. De Tractoare si Autovehicule Brasov
24.04.1971-01.03.1984-consilier juridic, Sef Oficiu Juridic, Intreprinderea de Comert Exterior Auto-Tractor Brasov
01.07.1906-24.04.1971- judecator, Presedinte al Tribunalului Brasov
1959-1960- judecator, Tribunalul Turda

Studii:

Universitatea „Babes Bolya” Cluj Napoca, Facultatea de Stiinte Juridice

Numarul de actiuni emise de GASTRONOM SA detinute: 0.

Popa Cristina-Maria

Profesie: economist

Experienta profesionala:

1992-prezent, analist financiar, Societatea de Investitii Financiare Transilvania SA Brasov

Studii:

Universitatea „Transilvania” Brasov

Numarul de actiuni emise de GASTRONOM SA detinute: 0.

Veres Diana

Profesie: economist

Experienta profesionala:

1998-prezent, analist Directia Economica, Sef Departament Control Intern Societatea de Investitii Financiare Transilvania SA Brasov

Studii:

Universitatea „Transilvania” Brasov Facultatea de Stiinte Economice

Numarul de actiuni emise de GASTRONOM SA detinute:0.

Dragoescu Mihaella-Deniza

Profesie: inginer

Experienta profesionala:

1996-prezent consilier pe probleme de plasamente financiare si tranzactii pe piata de capital Societatea de Investitii Financiare Oltenia SA

1993-1996- consiler pe probleme de privatizare, brokeraj Fondul Proprietatii Private V Oltenia

1984-1993 inginer Intreprinderea de Utilaj Greu Craiova

Studii:

Universitatea Craiova, Facultatea de Mecanica

Numarul de actiuni emise de GASTRONOM SA detinute: 0.

Matei Christian-Horatiu

Profesie: economist

Experienta profesionala:

2011-prezent director tehnic si supervizor vanzari GOA Imobiliare SRL
aprilie 2003- decembrie 2011, director Departament Sales and Training,
Manager Portofoliu si dezvoltare, ofiter control intern HTI Valori
Mobiliare
1997- aprilie 2003, relationship manager Tradeville SA

Studii:

Academia de Studii Economice Facultatea de Comert

Numarul de actiuni emise de GASTRONOM SA detinute: 480 actiuni

Popa Liliana

Profesie: economist

Experienta profesionala:

2008-prezent, director Societatea Gastronom SA Buzau
2005-2010, director Reprezentanta Buzau a Societatii de Investitii
Financiare Transilvania SA Brasov
2001-2004, director general S.C.Romarta SA Sucursala Buzau (fosta
SC Sarami SA)
1984-2001, director, contabil sef, sef birou comercial, economist, SC
Sarami SA Buzau

Studii:

Academia de Studii Economice Bucuresti, Facultatea de Comert

Numarul de actiuni emise de GASTRONOM SA detinute: 0.

Mihai Aurelia

Profesie: contabil

Experienta profesionala:

1991-prezent sef birou contabilitate, contabil, Societatea Gastronom
SA (fosta ICSAP Buzau)
1980-1991, lucrator comercial ICSAP Buzau

Studii:

Liceul Economic si de Drept Administrativ Buzau

Numarul de actiuni emise de GASTRONOM SA detinute: 40 actiuni

16. Detalii cu privire la angajati

Societatea avea la data de 31.12.2014 un numar de 3 angajati cu contract individual de munca pe perioada nedeterminata care sunt pregatiti profesional prin cursuri medii si de specialitate. La nivelul societatii nu s-a constituit nicio forma de sindicalizare a salariatilor. Angajatii societatii Gastronom isi desfasoara activitatea in cadrul sediului social, conform schemei organizatorice de incadrare: sef birou contabilitate, contabil principal, secretar-dactilograf.

17. Cota de piata/Principalii competitori

Prin specificul obiectului de activitate al Societatii, de inchiriere a spatiilor comerciale, aceasta intra in concurenta cu ceilalti participanti la piata imobiliara a municipiului, proprietari persoane fizice sau societati cu profil imobiliar.
Principalii competitori pe plan local: Societatea Unicom SA, Societatea Romarta SRL,

18. Detalierea structurii cifrei de

Cifra de afaceri este realizata integral pe segmentul activitatii de baza -

afaceri pe segmente de activitate sau linii de business

venituri din inchirierea spatiilor proprii.

19. Clienti/Contracte semnificativi (e)

Clientii societatii sunt persoane juridice si fizice cu care s-au incheiat contracte de inchiriere spatii.

Principalii clienti ai Societatii sunt:

- Raiffeisen Bank SA
- Tess Club International SRL
- Nico&Vlady SRL

20. Principalii indicatori operationali

Activitatea de baza a Societatii se desfasoara prin inchirierea celor 32 de spatii comerciale catre persoane fizice sau juridice in baza unor contracte de inchiriere.

lei

Activitate	2011	2012	2013	2014
Venit inchirieri	1.665.254	1.709.107	1.651.106	1.627.300
Total Cifra de Afaceri	1.666.043	1.709.143	1.651.106	1.627.300
% in C.A.	99.95	99.99	100	100

Dupa cum se observa in situatiile de mai sus, ponderea veniturilor din prestatile cu inchirierile de active proprii reprezinta aproximativ 100% din totalul cifrei de afaceri.

21. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare

Elementele de evaluare generala care reflecta activitatea Societatii pentru anul 2014 sunt:

a) profitul net	602.649 lei
b) cifra de afaceri	1.627.300 lei
c) cheltuieli	1.030.623 lei
d) lichiditate(disponibilitate in cont)	3.759.643 lei

Analizând rezultatele obtinute la 31.12.2014 comparativ cu B.V.C. pe anul 2014 se constată o realizare a veniturilor totale de 108%. In cadrul acestui capitol s-au realizat venituri din exploatare 103,12% si venituri financiare 132,15%. Depasirea nivelului planificat al veniturilor financiare s-a datorat plasamentelor bancare constituite in conditii avantajoase. De subliniat faptul ca in cadrul acestui capitol, s-au realizat venituri financiare in suma de 19.960 lei ca urmare a actiunilor primite cu titlu gratuit in cadrul majorarii de capital a bancii Transilvania, a dividendelor primite de la societati la care societatea Gastronom detine actiuni in suma de 19.322 lei, precum si a veniturilor din ajustari de valoare a investitiilor de pe piata de capital in suma de 52.249 lei. În ceea ce priveste capitolul de cheltuieli, se înregistrează o realizare de 98,96%.

Economii semnificative se inregistreaza la urmatoarele categorii: cheltuieli de protocol, cheltuieli transport, deplasari, cheltuieli cu materiale consumabile si intretinerea si repararea spatiilor.

Pentru portofoliul de actiuni detinut de societate s-au inregistrat cheltuieli privind ajustari de valoare a actiunilor in suma de 50.738 lei.

Societatea Gastronom S.A. a realizat la data de 31.12.2014 un profit brut în sumă de 751.545 lei, inregistrand o depasire cu 25,25 % față de nivelul planificat si un profit net de 602.649 lei, depășind nivelul propus cu 25,55 %.

Raportandu-ne la realizarile anului precedent, se constata ca indicatorii care reflecta activitatea de baza a societatii nu au inregistrat diferente, veniturile din exploatare au grad de realizare 99,50%, cheltuielile de

exploatare 100,98%. Diferenta care a determinat realizarea profitului brut 2014 cu aproximativ 20% mai putin decat cel obtinut in anul 2013, este datorata diminuarii profitului financiar, realizat 80% in 2014 fata de 2013 (cauzat de scaderea ratei de dobanda bancara precum si a veniturilor din ajustari de valoare a actiunilor detinute in portofoliu), concret: in anul 2014 s-a incasat dobanda bancara in suma de 93.006 lei fata de 147.687 lei in anul 2013, profitul din ajustari de valoare a actiunilor a fost in anul 2014 de 1.511 lei fata de 154.847 lei in anul 2013.

22. Declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe ATS-AeRO

Emitentul ia in calcul implementarea in viitor a unei politici privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa.

23. Declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Governanta Corporativa pentru societatile listate pe ATS-AeRO

Politica emitentului a fost de repartizare a profitului obtinut catre dividende, situatia realizarii profitului si a repartizarii dividendelor prezentandu-se astfel:

-lei-

An	Profit net	Rezerve	Profit sau pierderi report.	Dividende de distribuit cf. aprobare AGOA	Fond de rez.	Profit net nerepartiz.
2011	569.597	-	-	1.839.168,00	-	17.846,60
2012	848.961	-	-	858.278,40	-	8.529,12
2013	769.168	-	-	766.320,00	-	2.848
2014	602.649	-	-	613.056,00	-	-

Situatie dividende platite:

-lei-

An	Dividende platite
2011	462.218,83
2012	1.837.451,60
2013	856.787,79

24. Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu

In vederea indeplinirii obiectivului sau major si anume, cresterea cifrei de afaceri si a profitului, societatea Gastronom SA si-a propus ca si strategie de dezvoltare urmatoarele:

- Consolidarea pozitiei sale pe piata inchirierilor de spatii comerciale din Municipiul Buzau; cresterea gradului de inchiriere la 90%
- Modernizare activelor din patrimoniul societatii; planul de investitii propus este in suma de 300.000 lei, surse proprii
- Identificarea de noi clienti sau de resurse ale clientilor deja existenti, coreland activitatea Societatii cu proiectele de dezvoltare ale acestora;
- Reducerea costurilor.

25. Factori de risc

Factori de risc relativ pe piata inchirierilor. Dependenta Societatii de afacerea chirasului (dependenta financiara).

Riscul de societate. Posibilitatea ca un eveniment major sa afecteze activitatea unei societati, de natura sa duca la declinul sau chiar falimentul acesteia.

Risc Legislativ. In prezent, legislatia Romaniei este in cea mai mare parte armonizata cu legislatia Uniunii Europene conform

		recomandarilor impuse si principiilor acquis-ului comunitar. Totusi, pot aparea o serie de modificari si completari ale legislatiei in vigoare ce pot afecta activitatea Emitentului.
		Riscul valutar. Liberalizarea operatiunilor valutare aduce un risc suplimentar asupra situatiei financiare a Emitentului, avand in vedere ca majoritatea chirilor sunt negociate in euro.
26.	Informatii cu privire la ofertele de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii	Societatea nu a derulat oferte de valori mobiliare in ultimele 12 luni.
27.	Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista	Societatea Gastronom SA si-a propus listarea si tranzactionarea actiunilor in cadrul Sistemului Alternativ de Tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti, care sa-i permita mentinerea unui nivel de transparenta ridicat.
28.	Numele auditorilor	Auditor intern: Midconsulting SRL Brasov Auditor independent: Contexpert SRL Buzau
29	Societati afiliate si procentul de actiuni detinute	GASTRONOM 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). Societatea Gastronom detine actiuni la urmatoarele societati: BIOFARM: simbol BIO, Nr.de actiuni detinute 278.940, cotă participare 0,0255%, S.I.F.BANAT-CRISANA: simbol SIF 1, Nr.de actiuni detinute 63.922, cotă participare 0,0116%, S.I.F. MOLDOVA: simbol SIF 2, Nr.de actiuni detinute 10.000, cotă participare 0,0019%, S.I.F.OLTENIA: simbol SIF 5, Nr.de actiuni detinute 107.767, cotă participare 0,0186%, OMV PETROM: simbol SNP, Nr.de actiuni detinute 165.736, cotă participare 0,0003%, B.R.D.-GROUPE SOCIETE GENERALE: simbol BRD%, Nr.de actiuni detinute 2.150, cotă participare 0,0003, BAILE TUSNAD: simbol TSND, Nr.de actiuni detinute 1.000, cotă participare 0,0004%

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. Sinteza rezultatelor financiare/contul de profit si pierdere, cu includerea rezultatelor parțiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani – anual.
Mentionam ca situatiile financiare au fost auditate de catre auditorul financiar Contexpert SRL Buzau, raportul de audit insotind situatiile financiare anuale intocmite de societate.

Contul de profit si pierdere (lei)	2011	2012	2013	2014
Cifra de afaceri	1.666.043	1.709.143	1.651.106	1.627.300
Cheltuieli din exploatare	1.128.365	1.063.603	1.070.853	1.032.134
Rezultat operational	549.641	652.320	587.326	617.747
Rezultat financiar	196.828	368.801	340.424	133.798
Rezultat brut	746.469	1.021.121	927.750	751.545
Rezultat net	569.597	848.961	769.168	602.649
Rezultat net pe actiune (lei)	1,80	2,77	2,51	1,97

2. 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	2014
Elemente de activ				
Active imobilizate	4.803.767	4.508.257	4.150.444	3.867.462
Active circulante	4.892.145	4.290.181	4.459.026	4.590.845
Cheltuieli in avans	-	-	289	265
Total activ	9.695.912	8.798.438	8.609.759	8.458.572
Elemente de pasiv				
Capitaluri proprii	9.391.556	8.432.480	8.261.295	8.097.624
Datorii total din care:	254.613	309.620	302.185	318.046
- sub 1 an	254.613	309.620	302.185	318.046
- peste 1 an	-	-	-	-
Provizioane	16.900	16.900	15.552	13.100
Venituri in avans	32.843	39.438	30.727	29.802
Total pasiv	9.695.912	8.798.438	8.609.759	8.458.572

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

Contul de profit si pierdere (lei)	2015
Cifra de afaceri	1.660.000
Cheltuieli din exploatare	1.128.000
Rezultat operational	532.000
Rezultat financiar	76.000
Rezultat brut	608.000
Rezultat net	486.400
Rezultat net pe actiune (lei)	1,59

4. In cadrul Adunarii Generale Extraordinara a Actionarilor GASTRONOM SA Buzau, intrunita in data de 27.01.2015, s-a aprobat initierea demersurilor pentru listarea actiunilor emise de Societate pe sistemul alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti.
5. 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.
6. Actul Constitutiv al Societatii

EMITENT

GASTRONOM SA

Prin: Popa Liliana _____

Director General



INTERMEDIAR

SSIF BROKER SA

Prin: Chis Grigore _____

Director General

