

PROSPECT PROPORȚIONAT

SOCIETATEA COMERCIALĂ

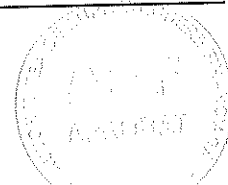
TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.A.



Intermediar:



Aprobat prin decizia A.S.F. nr. 846 din data de: 09.05.2015



Viza de aprobare aplicata pe Prospectul de oferta publică nu are valoare de garanție și nici nu reprezintă o alta forma de apreciere a A.S.F. cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzacțiile de încheiat prin acceptarea ofertei obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea Prospectului in privința exigentelor legii și ale normelor adoptate in aplicarea acestora

CUPRINS

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI.....	4
DECLARAȚII PRIVIND PERSPECTIVELE.....	5
REZUMAT.....	6
I. DOCUMENT DE ÎNREGISTRARE PRIVIND ACȚIUNILE PENTRU EMISIUNILE DE DREPTURI DE PREFERINȚĂ	
1. PERSOANE RESPONSABILE	14
2. AUDITORI	15
3. FACTORI DE RISC	15
3.1. <i>Riscuri legate de mediul economic din Romania</i>	15
3.2. <i>Riscuri legate de activitatea emitentului</i>	17
3.3. <i>Riscuri legate de Piata de capital din Romania</i>	18
4. INFORMATII DESPRE EMITENT	
4.1. <i>Denumirea sociala si denumirea comerciala a emitentului</i>	20
4.2. <i>Investitii</i>	20
5. PRIVIRE GENERALA ASUPRA ACTIVITATILOR EMITENTULUI	
5.1. <i>Activitati principale</i>	25
5.2. <i>Piete principale</i>	26
6. ORGANIGRAMA	27
7. INFORMATII PRIVIND TENDINTELE	28
8. ORGANE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE SI CONDUCEREA SUPERIOARA	28
9. RENUMERATII SI BENEFICII	34
10. FUNCTIONAREA ORGANELOR DE ADMINISTRARE SI CONDUCERE	34
11. SALARIATI	36
12. ACTIONARI PRINCIPALI	36
13. TRANZACTII CU PARTILE AFILIATE	37
14. INFORMATII FINANCIARE PRIVIND PATRIMONIUL, SITUATIA FINANCIARA SI REZULTATELE EMITENTULUI	
14.1. <i>Informatii financiare istorice</i>	39
14.2. <i>Informatii financiare intermediare</i>	45
14.3. <i>Politica de distribuire a dividendelor</i>	48
14.4. <i>Proceduri judiciare si de arbitraj</i>	49
14.5. <i>Modificari semnificative ale situatiei financiare sau comerciale</i>	49
15. INFORMATII SUPLIMENTARE	
15.1. <i>Capitalul social</i>	51
16. CONTRACTE IMPORTANTE	52
17. INFORMATII FURNIZATE DE TERTI, DECLARATII ALE EXPERTILOR	



SI DECLARATII DE INTERESE	53
18. DOCUMENTE ACCESIBILE PUBLICULUI	53

II. NOTĂ PRIVIND VALORILE MOBILIARE PENTRU ACȚIUNI PENTRU EMISIUNILE DE DREPTURI DE PREFERINȚĂ

1. INFORMATII DE BAZA	
1.1. <i>Declaratie privind capitalul circulant</i>	54
1.2. <i>Capitaluri proprii si gradul de indatorare</i>	54
1.3. <i>Interesele persoanelor fizice si juridice participante la emisiune</i>	54
1.4. <i>Motivele ofertei si utilizarea fondurilor obtinute</i>	
2. INFORMATII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZA A FI ADMISE LA TRANZACTIONARE	
2.1. <i>O descriere a naturii si categoriei valorilor mobiliare oferite si admise la tranzactionare si codul ISIN</i>	55
2.2. <i>Legislatia in temeniul careia au fost create valorile mobiliare</i>	56
2.3. <i>Indicarea formei sub care au fost emise valorile mobiliare: titluri nominative sau la purtator, fizice sau dematerializate</i>	56
2.4. <i>Moneda in care se face</i>	57
2.5. <i>O descriere a drepturilor conexe valorilor mobiliare, inclusiv oricarei restrictii care le este aplicabila, si a modalitatilor de exercitare a drepturilor in cauza</i>	57
2.6. <i>Hotarariile, autorizatiile si aprobarile in temeniul carora au fost sau vor fi create si emise valorile mobiliare</i>	61
2.7. <i>Data prevazuta pentru aceasta emisiune</i>	61
2.8. <i>O descriere a tuturor restrictiilor impuse asupra liberei transferabilitati a valorilor mobiliare</i>	62
2.9. <i>Informatii privind orice retinere la sursa aplicabila veniturilor generate de valorile mobiliare si indicatii privind asumarea sau neasumarea responsabilitatii retinerii la sursa de catre emitent</i>	62
3. CONDITIILE OFERTEI	
3.1. <i>Conditii, statistici privind oferta, calendarul provizoriu si modalitatile de solicitare a subscrierii</i>	66
3.2. <i>Alocarea</i>	71
3.3. <i>Stabilirea pretului</i>	72
3.4. <i>Plasarea si subscrierea</i>	72
4. ADMITEREA LA TRANZACTIONARE SI MODALITATI DE TRANZACTIONARE	73
5. CONTRACTE DE RESTRICTIONARE	73
6. CHELTUIELI AFERENTE EMISIUNII	73
7. DILUARE	73
8. INFORMATII SUPLIMENTARE	74

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

Acest Prospect conține informații în legătură cu Emitentul societatea comercială Transilvania Constructii S.A. necesare majorării de capital social conform hotărârii A.G.E.A. din data de 15.01.2015 care a fost publicată în Monitorul Oficial partea a IV- a nr. 672/5.02.2015 Emisiunea de drepturi de preferință se adresează acționarilor Emitentului înregistrați la data de înregistrare 03.02.2015, iar nivelul de informații prezentate în prospect este proporțional cu acest tip de emisiune conform art.26 alin. (3) din Reg. CE nr.809/2004 Emitentul este o societate comercială pe acțiuni înmatriculată la Registrul Comerțului sub numărul J12/8/1991, CUI 199044, având un capital social de 36.353.592 lei împărțit în 1.101.624 acțiuni nominative ordinare cu o valoare nominală de 33 lei fiecare, evidențiate prin înscriere în cont. Emitentul a depus toate diligentele necesare pentru a se asigura că informațiile conținute de prezentul Prospect sunt reale, exacte și nu sunt de natură a induce în eroare în ceea ce privește aspectele semnificative. După verificarea acestui Prospect, Emitentul își asumă răspunderea pentru conținutul său și confirmă realitatea, exactitatea și acuratețea informațiilor conținute în acesta.

Intermediarul a întreprins toate demersurile pentru a se asigura că, în conformitate cu documentele și informațiile puse la dispoziție de Emitent, informațiile cuprinse în Prospect sunt conforme cu realitatea și nu conțin omisiuni de natură să afecteze semnificativ conținutul Prospectului. Intermediarul nu își asumă nici o responsabilitate cu privire la performanțele viitoare ale Emitentului. Nimic din conținutul acestui Prospect nu va fi interpretat ca o recomandare de a investi sau o opinie a Intermediarului asupra situației Emitentului și nici o consiliere de natură juridică, fiscală, comercială sau financiară.

Fiecare potențial Investitor trebuie să facă prin propriile mijloace o evaluare independentă, care să nu fie bazată doar pe informațiile cuprinse în acest Prospect. Emitentul și Intermediarul recomandă potențialilor Investitori consultarea propriilor consultanți în ceea ce privește aspectele juridice, fiscale, comerciale sau financiare.

Nicio persoană nu este autorizată de către Emitent sau de către Intermediar să dea alte informații sau să facă alte declarații sau aprecieri, cu excepția celor incluse în acest Prospect. Difuzarea unei astfel de informații, declarații sau aprecieri care nu sunt incluse în acest Prospect trebuie considerată ca fiind făcută fără autorizarea Emitentului sau a Intermediarului, care nu își asumă nici o răspundere în acest sens. De asemenea, trebuie avut în vedere faptul că situația Emitentului, precum și datele și informațiile incluse aici, pot suferi

modificări după aprobarea de către Autoritatea de Supraveghere Financiară a acestui Prospect.

Prospectul va putea fi studiat pe format de hartie la sediul central al Intermediarului (Cluj-Napoca, bld. 21 Decembrie 1989, nr.104, et.1. jud. Cluj), cât și la sediul central al Emitentului (Cluj-Napoca, str. Orastie, nr.10, jud. Cluj) și în format electronic pe site-ul Emitentului (www.transilvaniaconstructii.ro) și a Intermediarului (www.btsecurities.ro)

DECLARAȚII PRIVIND PERSPECTIVELE

Acest Prospect conține, printre altele, declarații care reflectă așteptările conducerii Emitentului referitoare la oportunitățile de afaceri, planurile de dezvoltare și în general, perspectivele Emitentului.

Declarațiile privind perspectivele de acest gen implică riscuri cunoscute, dar și riscuri necunoscute, un anumit grad de incertitudine, precum și alți factori care, în viitor, pot modifica substanțial rezultatele efective, existând posibilitatea ca anumite predicții, perspective, proiecții sau alte declarații 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 avertizați să nu se bazeze exclusiv pe astfel de declarații de perspectivă. Emitentul își declină expres orice responsabilitate de a actualiza declarațiile de perspectivă incluse în Prospect pentru a reflecta eventualele modificări ale previziunilor Emitentului sau modificările survenite în situația, condițiile sau circumstanțele pe care s-au bazat respectivele declarații.

REZUMAT

Introducere și avertismente

Investitorii potențiali sunt avertizați cu privire la faptul că:

- Acest rezumat trebuie citit ca o introducere la Prospect;
- Orice decizie de investiție în valorile mobiliare trebuie să se bazeze pe o examinare exhaustivă a Prospectului de către investitor
- În cazul în care se întentează o acțiune în fața unui tribunal privind informația cuprinsă în Prospect, se poate ca investitorul reclamant, în conformitate cu legislația internă a statelor membre, să suporte cheltuielile de traducere a Prospectului înaintea începerii procedurii judiciare; și

O răspundere civilă revine doar persoanelor care au depus rezumatul, inclusiv orice traducere a acestuia, dar doar dacă acesta este înșelător, inexact sau contradictoriu în raport cu celelalte părți ale Prospectului, sau dacă el nu furnizează, în raport cu celelalte părți ale Prospectului, informațiile esențiale pentru a ajuta investitorii să decidă dacă investesc în astfel de valori mobiliare.

Prezentare Emitent

Denumirea: SOCIETATEA COMERCIALĂ TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.A.

Sediul: Cluj-Napoca, str. Orastie, nr. 10, jud. Cluj

Forma juridică: societate pe acțiuni

Codul fiscal: RO199044

Numărul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: J12/8/1991

Data înființării: 30 noiembrie 1990

Durata de funcționare: nelimitată

Pagina de internet: www.transilvaniaconstructii.ro

Date contact: telefon: 0264.416.597 fax: 0264.592.229

Adresa de e-mail: office@transilvaniaconstructii.ro

Activități Principale ale Emitentului

S.C. Transilvania Constructii S.A. și-a desfășurat activitatea în conformitate cu prevederile Legii societăților comerciale 31/1990 republicată, Legii pieței de capital 297/2004 și a altor acte normative care i-au reglementat activitatea. Obiectul principal de activitate al societății, înregistrat la ORC este „Lucrări de construcții clădiri rezidențiale și nerezidențiale”, cod CAEN 4120.

Organele de conducere, administrare și supraveghere ale Emitentului

a) **Consiliul de administrație al Emitentului este alcătuit din următorii membrii:**

Timofte Mircea	Presedinte
Timofte Andrei-Iancu	Membru
Fetita Alin-Sorin	Membru

b) **Conducerea executiva este asigurată de:**

Timofte Andrei-Iancu	Director General
Barz Lucian	Director Economic

Structura actuală a acționariatului Emitentului

Capitalul social actual al societății comerciale S.C. Transilvania Construcții S.A. este de 36.363.592 lei, fiind format din 1.101.624 acțiuni, cu o valoare nominală/acțiune de 33 lei.

Structura acționariatului la data de 02.03.2015 se prezintă conform tabelului următor:

Nume	Număr acțiuni	Procent (%)
TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.A. Cluj loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj	580.673	52,7106
A.A.A.S. loc. Bucuresti, jud. Sector1	29.996	2,7229
Timofte Mircea	285.072	25,8774
Timofte Andrei-Iancu	167.515	15,2062
Pers. Fizice	36.355	3,3001
Pers. Juridice	2.013	0,1827
TOTAL	1.101.624	100

Sursa: Structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare

Informatii financiare

Situațiile financiare ale S.C. Transilvania Construcții S.A. pentru anul încheiat la 31 decembrie 2013 și 2014, au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, așa cum sunt adoptate de Uniunea Europeană, aplicabile societăților comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise spre tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările și completările ulterioare și au fost auditate.

Situațiile financiare aferente exercitiului financiar 2014 au fost aprobate de către Consiliul de Administrație în data de 23 martie 2015 și în cadrul AGOA desfășurată în data de 27.04.2015.

Situatia pozitiei financiare anuale

	31 decembrie 2012	31 decembrie 2013	31 decembrie 2014
ACTIVE			
Active imobilizate			
Investiții imobiliare	128.891.139	128.477.593	127.380.313
Imobilizări necorporale	11.011	30.805	798.883
Imobilizări corporale	12.648.037	11.990.224	11.662.733
Active financiare disponibile pentru vanzare	4.533.665	4.533.665	4.533.664
Creante comerciale pe termen lung	1.297.284	764.931	567.175
Total active imobilizate	147.381.136	145.797.218	144.942.768
Active imobilizate detinute in vederea vanzarii	0	686.094	0
Stocuri	14.660.314	6.887.930	3.461.856
Creanțe comerciale pe termen scurt	1.067.795	2.421.088	3.795.333
Alte creante	308.402	1.333.810	1.847.255
Cheltuieli in avans	252.670	182.126	19.190
Numerar și echivalente de numerar	5.286.678	1.885.070	2.859.517
Total active curente	21.575.859	13.396.118	11.983.151
TOTAL ACTIVE	168.956.995	159.193.336	156.925.919
Capitaluri proprii			
Capital social	31.211.499	31.211.499	36.353.592
Ajustări ale capitalului social	27.019.805	27.019.805	27.019.805
Prime de fuziune	0	0	8.429.526
Rezerve	2.828.320	2.991.346	3.599.609
Rezultat reportat	50.766.318	52.169.606	53.219.381
Actiuni proprii	0	0	-50.454.664
Total capitaluri proprii	111.825.942	113.392.256	78.162.249
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi pe termen lung	21.753.842	15.260.797	40.916.878
Provizioane pe termen lung	389.695	205.657	111.254
Datorii privind impozitul amânat	12.223.971	12.130.322	11.839.416
Total datorii pe termen lung	34.367.508	27.596.776	52.867.548
Datorii comerciale	8.234.141	3.944.768	5.330.278
Împrumuturi pe termen scurt	11.719.698	12.787.284	20.082.772
Provizioane pe termen scurt	1.217.401	373.605	122.530

Alte datorii	1.592.305	1.098.647	355.542
Total datorii curente	22.763.545	18.204.304	25.891.122
TOTAL DATORII	57.131.053	45.801.080	78.758.670
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII	168.956.995	159.193.336	156.925.919

Sursa: Situatii financiare la 31 decembrie, intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de Uniunea Europeana. Situatiile financiare aferente exercitiului financiar 2014 au fost aprobate de catre Consiliul de Administratie in data de 23 martie 2015 si in cadrul AGOA desfasurata in data de 27.04.2015.

Situatiile financiare intermediare aferente Trimestrul III 2014, respectiv la 30 Septembrie 2014, au fost intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara si nu au fost auditate.

Situația poziției financiare trimestrul III 2014

	31 Decembrie 2013	30 Septembrie 2014
ACTIVE		
Active imobilizate		
Investiții imobiliare	128.477.593	126.697.642
Imobilizări necorporale	30.805	801.751
Imobilizări corporale	11.990.224	11.476.319
Active financiare disponibile pentru vanzare	4.533.665	4.533.665
Creanțe comerciale pe termen lung	764.931	467.425
Total active imobilizate	145.797.218	143.976.802
Active imobilizate detinute in vederea vanzarii	686.094	0
Stocuri	6.887.930	3.522.488
Creanțe comerciale pe termen scurt	2.421.088	3.705.184
Alte creanțe	1.333.810	689.706
Cheltuieli in avans	182.126	368.656
Numerar și echivalente de numerar	1.885.070	4.948.693
Total active curente	13.396.118	13.234.727
TOTAL ACTIVE	159.193.336	157.211.529
Capitaluri proprii		
Capital social	31.211.499	36.535.592
Ajustări ale capitalurilor proprii	27.019.805	27.019.805
Prime de fuziune	0	8.429.526
Rezerve	2.991.346	3.205.390
Rezultat reportat	52.169.606	55.728.459
Actiuni proprii	0	(50.454.664)
Total capitaluri proprii	113.392.256	80.282.108
Datorii		
Împrumuturi pe termen lung	15.260.797	26.314.618

Provizioane pe termen lung	205.657	195.961
Datorii privind impozitul amânat	12.130.322	11.910.314
Total datorii pe termen lung	27.596.776	38.420.893
Datorii comerciale	3.944.768	4.352.103
Imprumuturi pe termen scurt	12.787.284	33.640.796
Provizioane pe termen scurt	373.605	108.082
Alte datorii	1.098.647	407.547
Total datorii curente	18.204.304	38.508.528
TOTAL DATORII	45.801.080	76.929.421
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII	159.193.336	157.211.529

Sursa : Situatii financiare la 30 septembrie 2014

Auditori

Situațiile financiare ale anilor **2012 -2013**, au fost auditate, de către **PF. Batrancea Ioan** cu sediul în Cluj-Napoca, str.Barsei, nr.4/73, jud. Cluj, auditor financiar independent cu nr. 1053/2001. Prin Hotararea A.G.O.A din data de 24.04.2014 s-a aprobat alegerea auditorului financiar independent PF. Batrancea Ioan cu sediul in Cluj-Napoca, str. Barsei, nr. 4/73, ca auditor financiar al S.C. Transilvania Constructii S.A. pe o perioada de 1 an. Acesta si-a depus demisia in data de 29.09.2014.

Situațiile financiare ale Emitentului aferente anului 2013 au fost auditate de către PF. Batrancea Ioan.

Situațiile financiare aferente anului 2014 au fost auditate de catre Auditor Financiar - Fatacean Gheorghe.Incepand cu data de 30.09.2014, Consiliul de Administratie l-a numit in functia de auditor pe d-nul Fatacean Gheorghe. D-nul Fatacean Gheorghe a fost confirmat in cadrul AGOA din data de 27.04.2015, ca si auditor pentru o perioada de 2 ani.. Auditor financiar independent, posesor al carnetului nr. 3644 eliberat de Camera Auditorilor Financiari din Romania, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Aurel Ciupe, nr. 7C.

Termenii si conditiile Ofertei Publice

Caracteristicile ofertei	Oferta publica primara presupune vanzarea unui numar de actiuni, nominative, indivizibile, emise in forma dematerializata, evidentiate prin inscriere in cont si liber negociabile.
Numarul de actiuni oferite	Un numar de 1.041.902 actiuni nominative noi, dupa cum urmeaza: - Conversia sumei de 9.121.728 lei, reprezentand imprumut actionar, cu care dl Timofte Andrei Iancu, in calitate de actionar al societatii, a creditat societatea. Creanta dlui Timofte Andrei Iancu este certa,

	<p>lichida si exigibil. Prin conversia acestui imprumut, dlui Timofte Andrei Iancu i se vor atribui un numar de 276.416 actiuni, la o valoare de 33 lei/actiune (valoare nominala).</p> <p>- Pentru suma de 25.261.038 lei, societatea va emite un numar de 765.486 actiuni, la pretul de 33 lei/actiune (valoare nominala), care vor fi oferite spre subscriere actionarilor societatii, existenti la data de inregistrare, cu acordarea dreptului de preferinta.</p> <p>D-nul Timofte Andrei Iancu are dreptul de a mai subscrie un numar de 58.444 actiuni, ca urmare a acordarii dreptului de preferinta, suplimentar fata de cele 276.416 actiuni atribuite in mod direct ca urmare a conversiei.</p>
Valoarea nominala a actiunilor oferite	33 lei/actiune
Pretul de oferta	33 lei/actiune
Valoarea ofertei	34.382.766 lei
Perioada de derulare a ofertei	<p>Oferta se desfasoara pe o perioada de 31 de zile calendaristice, incepand cu ziua lucratoare imediat urmatoare publicarii prospectului, , respectiv din data de ...11.05.2015.....pana in data de...10.06.2015.....Prospectul va fi publicat pe website-ul Ofertantului: www.transilvaniaconstructii.ro si pe website-ul Intermediarului: www.btsecurities.ro.</p>
Conditii pentru subscriere in cadrul ofertei	<p>Pot subscrie in cadrul ofertei actionarii care detineau actiuni la data de inregistrare 03.02.2015, mai putin Transilvania Constructii care nu are drept de subscriere. Rata de subscriere este la o actiune defnuta, un actionar are dreptul de a subscrie 2 actiuni noi.</p>
Efectuarea subscrierilor	<p>Subscrierea se va realiza pe baza formularului de subscriere, care va fi disponibil pe site-ul (www.btsecurities.ro) si la sediul Intermediarului (Cluj-Napoca, bld. 21 Decembrie 1989, nr.104, et.1. jud. Cluj), si al Emitentului (Cluj-Napoca, str. Orastie, nr.10 jud.Cluj), cu conditia prezentarii documentelor justificative. Plata actiunilor se face numai prin virament bancar in contul Emitentului, S.C. Transilvania Constructii S.A.: RO97 BTRL 0670 1202 9640 1101 – deschis la Banca Transilvania.</p> <p>Fiecare subscriitor poate afla numarul de actiuni la care are dreptul sa le subscrie de la sediul Emitentului si al Intermediarului.</p>
Modalitatea de plata a actiunilor subscrise	Actiunile sunt platite la momentul subscrierii in contul Emitentului.

Criterii de alocare in caz de suprasubscriere	Nu este cazul
Revocabilitatea ordinelor de subscriere	Subscrierile in cadrul ofertei sunt revocabile. Subscriitorii vor avea dreptul sa isi retraga subscrierile efectuate, pe intreaga perioada de desfasurare a ofertei, Retragera subscrierii de către un investitor se face prin notificare scrisă către BT Securities, iar BT Securities va returna investitorilor valoarea achitată la momentul subscrierii în maximum 5 zile lucrătoare de la data retragerii subscrierii
Inchiderea cu succes a ofertei	Oferta va fi considerata incheiata cu succes indiferent de numarul de actiuni subscribe pana la data inchiderii acesteia.
Notificarea investitorilor	Subscriitorii pot afla de la sediul Emitentului care este volumul alocat.
Metoda de intermediere	Metoda celei mai bune executii.
Garantarea subscrierii	Nu exista niciun angajament din partea Intermediarului ofertei si nici al vreunei alte entitati de a subscrie vreo portiune din oferta in situatia in care aceasta ar ramane nesubscrisea.
Registrul Actionarilor	Registrul este tinut de catre Depozitarul Central.

Estimarea cheltuielilor percepute de la investitor de către emitent sau ofertant.

Investitorii nu vor fi taxați pentru subscrieri, însă aceștia trebuie să ia în considerare faptul că prețul de oferta trebuie plătit net de orice comisioane și speze bancare. Investitorii trebuie să ia în considerare comisioanele de transfer bancar aplicabile și durata transferului bancar.

In scopul Prospectului, urmatoarele cereri de informatii prevazute in Regulamentul delegate (UE) nr. 486/2012 nu se aplica:

Anexa XXIII: Secțiunea 5 -punctele 5.3, 5.4, 5.5 ; Secțiunea 7- punctul 7.2; Secțiunea 8 – punctele 8.1, 8.2, 8.3, 8.4; Secțiunea 15- punctele 15.2, 15.4.2, 15.4.3, 15.5.1

Anexa XXIV : Secțiunea -5 punctele 5.2.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4; Secțiunea 6 – punctul 6.4; Secțiunea 10 – punctele 10.1, 10.2, 10.3.

DEFINITII

„Actiuni”	Actiunile emise de S.C. Transilvania Constructii S.A.
„A.G.E.A.”	Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor
„A.G.O.A.”	Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor
„B.V.B.”	Bursa de Valori Bucuresti
„C.E.D.O.”	Curtea Europeana a Drepturilor Omului
„A.S.F.”	Autoritatea de Supraveghere Financiara care are competență de reglementare si supraveghere în ceea ce privește piața de capital românească
„Depozitarul Central”	S.C. Depozitarul Central S.A., instituția ce oferă servicii de custodie, înregistrare, decontare și compensare în legătură cu tranzacțiile cu valori mobiliare, precum și alte operațiuni conexe
„Data de inregistrare”	03.02.2015
„Emitentul sau Societatea”	S.C. Transilvania Constructii S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/8/1991, CUI 199044.
„Intermediar sau BT Securities”	BT Securities S.A. cu sediul in Cluj-Napoca, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/3156/1996, CUI 6838953
„Legea pieței de capital”	Legea nr. 297/2004 privind piața de capital, cu modificările ulterioare;
„Legea societăților comerciale”	Legea privind societățile comerciale nr. 31/1990, republicată cu modificările ulterioare;
„Lei sau Ron”	Lei (RON), moneda națională a României;
„Prospect”	Prezentul Prospect privind oferta de Actiuni aprobată de către A.S.F. prin Decizia Nr.....din.....;
„Registrul Actionarilor”	Registrul păstrat de Depozitarul Central, în care sunt înregistrați acționarii Emitentului, conform legislației în vigoare;
„Registrul Comertului”	Oficiul registrului comerțului din Cluj-Napoca
„Zi lucratoare”	O zi, alta decât sâmbătă sau duminică și sărbătorile legale

I. DOCUMENT DE ÎNREGISTRARE PRIVIND ACȚIUNILE PENTRU EMISIUNILE DE DREPTURI DE PREFERINȚĂ

1. PERSOANE RESPONSABILE

Acest Prospect de majorare de capital social a societății comerciale Transilvania Constructii S.A. admisă la tranzacționare pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București, a fost realizat de către **S.S.I.F. BT SECURITIES S.A.**, în calitate de Intermediar. S-au folosit informațiile puse la dispoziția sa de către **Emitent – SOCIETATEA COMERCIALĂ Transilvania Constructii S.A.** și/sau a unor informații provenite din alte surse indicate în mod corespunzător.

Persoanele responsabile de întocmirea Prospectului de Ofertă sunt așadar Emitentul și Intermediarul. **Emitentul** este societatea comercială Transilvania Constructii S.A. (denumit în continuare “Emitent”), persoană juridică română, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J12/8/1991, cod unic de înregistrare 199044, cu sediul social în localitatea Cluj-Napoca, județul Cluj, str. Orastie, nr.10, reprezentată prin **Timofte Andrei Iancu**, în calitate de Director General. **Intermediarul** este S.S.I.F. BT SECURITIES S.A. (denumită în continuare “Intermediar”), societate de servicii de investiții financiare, cu sediul în Cluj-Napoca, str. 21 Decembrie 1989 nr.104, Județul Cluj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj-Napoca sub nr. J12/3156/1994, cod unic de înregistrare 6838953 reprezentată prin **DI. Radu Claudiu Rosca**, în calitate de Presedinte CA.

Atât Emitentul cât și Intermediarul declară că informațiile incluse în prezentul prospect de majorare de capital social sunt, după cunoștințele lor, în conformitate cu realitatea și nu conțin omisiuni de natură să afecteze semnificativ conținutul acestuia.

Emitentul declară că toate opiniile exprimate în acest Prospect sunt rezultatul unei analize atente și diligente și sunt fundamentate pe ipoteze și prezumții de bună credință și rezonabile.

În baza cunoștințelor sale, Emitentul confirmă că acest Prospect conține toate informațiile importante cu privire la Emitent, la afacerile acestuia și la acțiunile emise și că toate acestea sunt reale și corecte. De asemenea, Emitentul confirmă că informațiile prezentate nu sunt de natură a induce în eroare și că toate opiniile, previziunile și intențiile Emitentului incluse în prezentul Prospect sunt exprimate cu bună credință.

2. AUDITORI

Situațiile financiare sunt supuse obligației legale de auditare. Operațiunile de audit se vor efectua de către auditori financiari, persoane fizice sau juridice numiți de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor.

Situațiile financiare ale anilor **2012-2013**, au fost auditate de către **PF. Batrancea Ioan**, auditor financiar independent cu sediul în Cluj-Napoca, str. Barsei, nr. 4/73, jud. Cluj, înregistrată la Camera Auditorilor Financiari din România cu nr. nr. 1053/2001 reprezentată de D-nul Batrancea Ioan. Prin Hotărârea A.G.O.A. din data de 24.04.2014 s-a aprobat alegerea auditorului financiar independent PF. Batrancea Ioan cu sediul în Cluj-Napoca, str. Barsei, nr. 4/73, ca auditor financiar al S.C. Transilvania Constructii S.A. pe o perioada de 1 an. Acesta și-a depus demisia în data de 29.09.2014.

Situațiile financiare ale Emitentului aferente anului 2013 au fost auditate de către PF. Batrancea Ioan. Situațiile financiare la trimestrul III 2014 nu au fost auditate.

Situațiile financiare ale Emitentului aferente anului 2014 au fost auditate de Auditor Financiar Fatacean Gheorghe. Începând cu data de 30.09.2014, Consiliul de Administrație l-a numit în funcția de auditor pe d-nul Fatacean Gheorghe. D-nul Fatacean Gheorghe a fost confirmat de către Adunarea Generală Ordinară Acționarilor, desfășurată în data de 27.04.2015 ca și auditor financiar pentru o perioadă de 2 ani..

3. FACTORI DE RISC

O investiție în acțiunile emitentului implică un anumit nivel de risc. Pentru o evaluare corectă a investiției în Acțiunile emitentului trebuie analizate cu atenție informațiile cu privire la Emitent cuprinse în acest Prospect. De asemenea, investitorii trebuie să întreprindă diligențele necesare unei evaluări proprii a oportunității investiției.

Riscurile și incertitudinile menționate în paragrafele următoare pot afecta Emitentul, precum și orice investiție în Acțiunile sale. Această enumerare a factorilor de risc nu este exhaustivă. Oricare dintre incertitudinile și factorii de risc pot afecta în mod negativ activitatea emitentului și pot duce la scăderea prețului acțiunilor emitentului.

3.1. Riscuri legate de mediul economic din România

România - piață emergentă

România este o piață emergentă, deci potențialii investitori în Acțiuni trebuie să aibă în vedere ca o astfel de piață prezintă un nivel mai ridicat de risc în comparație cu țările mai dezvoltate. Principalele riscuri care ar putea duce la reducerea activității economice în România pentru anul 2015 sunt legate de incertitudinile persistente de pe scena politică care ar putea duce la creșterea costurilor de finanțare și la încetarea investițiilor.

Țările în curs de dezvoltare, precum România, au nevoie de o ajustare a procesului legislativ, astfel încât să se asigure un cadru stabil pentru promovarea unui echilibru între interesele consumatorilor și investitorilor. Procesul de asigurare a acestui cadru stabil se poate prelungi pe o perioadă lungă de timp, întrucât România poate trece printr-o serie de modificări bruște și neanticipate la nivel politic, juridic, social sau economic, inclusiv perioade de recesiune economică, modificări importante sau amendamente legislative, creșteri ale ratei inflației, instabilitate guvernamentală, măsuri de austeritate luate de Guvern sau intervenții ale Statului în zonele principale de infrastructură (inclusiv, fără a se limita la, contribuțiile solicitate de Guvern).

Generalitati – Piete Emergente

Economia din România este în prezent în tranziție spre o economie de piață, iar mediul macro-economic este încă instabil. De aceea, piața din România implică riscuri mai mari decât piețele dezvoltate, incluzând riscuri politice și legislative. Evenimente politice, economice, sociale sau evenimente de altă natură din România sau din alte piețe emergente pot avea un impact important asupra valorii pieței și lichidității Acțiunilor.

Instabilitate politică și guvernamentală în România

Contextul politic din România este foarte volatil, marcat de disputele constante între organele executive, legislative și juridice, care au un impact negativ asupra mediului de afaceri și investiții din România. În timp ce mediul politic românesc poate să pară relativ stabil în prezent, riscul de instabilitate, ca urmare a unei agravări a situației economice din România și degradarea standardelor de viață ar trebui să fie luat în considerare. Astfel orice instabilitate ar putea fi în detrimentul contextului economic și politic, mai ales pe termen scurt.

Legislație

Ca urmare a punerii în aplicare a legislației europene, legile românești se modifică în mod continuu. Legile care reglementează societățile, valorile mobiliare, concurența și alte

domenii continuă să fie modificate și legi noi sunt adoptate pentru a se conforma cu legislația Uniunii Europene.

Sistemele juridice și de reglementare necesare pentru o funcționare eficientă a piețelor de capital sunt încă în curs de dezvoltare în România. Protecția legală împotriva manipulării pieței și activităților ilegale nu este pusă în aplicare în România într-o măsură la fel de mare și eficientă precum în alte jurisdicții mai dezvoltate.

3.2. Riscuri legate de activitatea emitentului

Ca orice jucator într-o piață concurențială, compania este întotdeauna expusă atât modificărilor de prețuri la materii prime, gaz și energie electrică, cât și evoluțiilor locale sau globale ale prețurilor la produsele finite, precum și evoluției cursului de schimb valutar.

Riscul valutar reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze din cauza variațiilor cursului de schimb valutar. Orice variație a cursului corespunzător evoluției economice, pot avea un impact semnificativ asupra situației financiare și a rezultatelor operationale ale societății.

Societatea are contractate credite în EURO. Pentru a se proteja împotriva creșterii cursului, contractele de închiriere spațiu sunt încheiate în Euro, cu decontare la cursul de vânzare comunicat de Banca Transilvania. În acest fel, societatea are asigurate venituri în moneda în care rambursează creditele. De asemenea, având în vedere faptul că pentru finanțarea proiectului imobiliar "Dorobanților Residence" societatea a contractat un credit în Euro, contractele de vânzare a apartamentelor sunt încheiate în Euro, cu decontare în lei, în funcție de cursul de schimb.

Riscul ratei dobânzii reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației ratelor dobânzilor de pe piață. Fluctuațiile ratelor dobânzilor pot avea un impact defavorabil asupra venitului net din dobânzi și valorii economice a capitalului. Orice creștere în rata dobânzii poate afecta profitabilitatea și solvabilitatea firmei.

Societatea este expusă riscului ratei dobânzii prin împrumuturile sale pe termen lung și scurt, dintre care majoritatea au rate variabile, legate de indicii EURIBOR pentru împrumuturile în EUR.

Riscul de creditare este riscul ca una din părțile instrumentului financiar să nu execute obligația asumată, cauzând celeilalte părți o pierdere financiară. Din cauza blocajului financiar generalizat la nivel de economie, multe firme sunt în imposibilitatea de a-și achita obligațiile, crescând riscul de neplată a facturilor din partea firmelor.

Riscul de credit se refera la riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii.

Societatea este preocupata de urmarirea permanenta a fluctuatiilor de dobanda pe pietele internationale (in special EURIBOR), pentru a fi in masura sa reactioneze prompt in cazul in care evolutiile nefavorabile ale indicatorilor in functie de care se calculeaza dobanzile achitate de societate ar avea efecte nefavorabile asupra societatii. Societatea este preocupata permanent de optimizarea serviciului datoriei, negociind permanent cu bancile pentru reducerea dobanzilor si pentru corelarea ratelor bancare cu nivelul veniturilor.

Riscul de lichiditate reprezintă riscul ca o societate sa intampine dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor asumate. Societatea nu intampina dificultati majore in ceea ce priveste incasarea creantelor. Situatiile in care societatea se confrunta cu clienti rau-platnici sunt punctuale si nu influenteaza fluxurile de trezorerie.

Societatea verifica situatia financiara a clientilor, atat la incheierea contractelor cat si pe parcursul delurarii acestora, pentru a se proteja in cazul in care situatia financiara a clientilor se deterioreaza si apare riscul de neplata.

De asemenea, contractele de vanzare apartamente cu plata in rate se incheie cu clauza de transfer al dreptului de proprietate numai la plata integrala a pretului.

Riscuri legate de strategia de dezvoltare a emitentului. Orice dezvoltare implică riscuri legate atât de eficiența proiectelor cât și de obținerea surselor de finanțare. Emitentul va analiza în detaliu toate aspectele unui plan de dezvoltare și va încerca, de fiecare dată, să-și stabilească un raport optim între sursele proprii, cele atrase și cele împrumutate.

3.3. Riscurile legate de piața de capital din România

Pretul de piață al Acțiunilor este volatil și ar putea fi afectat în mod negativ de viitoare vânzări de Acțiuni pe piața liberă.

Pretul de piață al Acțiunilor este volatil și pasibil de scăderi bruște și semnificative. Scăderile prețurilor pot fi cauzate de o serie de factori, inclusiv diferența dintre rezultatele anunțate de Emitenți și previziunile făcute de analiști; volatilitatea prețului general al acțiunilor pe piețele pe care Acțiunile sunt listate sau pe piețele mondiale. Ca urmare, investitorii pot experimenta un declin important al prețului de piață al Acțiunilor.

O suspendare de la tranzacționare a Acțiunilor ar putea afecta negativ prețul Acțiunii.

A.S.F. este autorizată să suspende sau să solicite pieței reglementate pe care Acțiunile sunt admise la tranzacționare să suspende asemenea titluri de la tranzacționare din diferite motive. În plus, A.S.F. este autorizată să instruiască BVB să suspende tranzacționarea cu titlurile unui emitent, în legătură cu măsurile luate împotriva manipulării pieței și tranzacțiilor derulate de către persoane inițiate. Operatorul unei piețe reglementate asupra căreia A.S.F. are jurisdicție de supraveghere trebuie să suspende tranzacționarea cu instrumente financiare care nu mai sunt conforme cu regulile pieței reglementate, cu excepția cazului în care această măsură poate fi de natură să cauzeze pagube semnificative intereselor investitorilor sau funcționării ordonate a pieței.

Dacă operatorul pieței reglementate nu procedează în acest fel, A.S.F. ar putea solicita suspendarea de la tranzacționare a instrumentelor financiare, dacă este în interesul funcționării normale a pieței și nu afectează interesele investitorilor. De asemenea, operatorul de piață reglementată este îndreptățit să suspende tranzacționarea acțiunilor în alte situații în conformitate cu propriile sale reguli. Orice suspendare a tranzacționării Acțiunilor ar putea afecta negativ prețul Acțiunii.

Acțiunile tranzacționate pe B.V.B. sunt mai puțin lichide și mai volatile decât acțiunile tranzacționate pe alte mari burse de valori.

Piața pentru tranzacționarea Acțiunilor Emitentului este piața regulată reglementată, operată de către B.V.B.. Acțiunile tranzacționate pe piața reglementată BVB sunt mai puțin lichide decât acțiunile tranzacționate pe marile piețe din Europa sau Statele Unite. În consecință, deținătorii de Acțiuni pot întâmpina dificultăți în cumpărarea și vânzarea de Acțiuni, mai ales în pachete mai mari.

Acțiunile și alte titluri ale societăților comerciale tranzacționate pe BVB au experimentat în trecut variații importante ale prețului de piață. Acest lucru a afectat în trecut, și poate afecta în viitor, prețul de piață și lichiditatea acțiunii societăților listate la BVB, inclusiv prețul de piață și lichiditatea Acțiunilor Emitentului.

4. INFORMAȚII DESPRE EMITENT

4.1 Denumirea socială și denumirea comercială a emitentului

Denumirea: SOCIETATEA COMERCIALĂ TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.A.

Sediul: Cluj-Napoca, str. Orastie, nr. 10, Județul Cluj

Forma juridică: societate pe acțiuni

Codul fiscal: RO199044

Numărul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: J12/8/1991

Data înființării: 30 noiembrie 1990

Durata de funcționare: nelimitată

Pagina de internet: www.transilvaniaconstructii.ro

Date contact: telefon: 0264.416.597; 0264.413.546; fax: 0264.592.229

Adresa de e-mail: office@transilvaniaconstructii.ro

4.2 Investiții

Investitiile realizate în 2013

Principalele investitii in anul 2013 au fost realizate pentru achizitii de utilaje si modernizare, respectiv:

Nr. Crt	DENUMIRE	VALOARE INVENTAR -LEI-
	ACHIZITII IMOBILIZARI	
1.	Programe informatice	29.767
2.	Terenuri	24.986
3.	Constructii	422.933
4.	Active Imobiliare	7.482.690
5.	Masini si utilaje	179.209
6.	Mijloace de transport	52.648
7.	Mobilier,birotica	78.793
8.	Imobilizari corporale in curs	23.034
9.	Investitii imobiliare in curs	2.083.669
	TOTAL ACHIZITII SI MODERNIZARI IMOBILIZARI	10.377.729

Sursa: Raport Anual 2013

Cele mai importante investitii au fost cele imobiliare, care au constat în:

- Finalizarea si receptionarea unui depozit nou, de cca. 1.850 mp, in cadrul Parcului Logistic Transilvania. Finantarea investitiei a fost asigurata prin credit bancar, precum si din surse proprii;
- Modernizarea unui depozit de cca. 3.000 m. Aceasta interventie a fost finantata prin credit bancar, precum si prin contributia chiriasului;

- c) Demararea unui program de refacere a retelelor de canalizare, precum si de reparare drumuri, in Parcul Logistic Transilvania, investitie finantat integral prin credit bancar;
- d) Achizitia unui imobil compus din teren (414 mp) si constructie (167 mp suprafata construita), pe strada Meseriilor, nr.27, din Cluj-Napoca, investitie finantata din surse proprii;
- e) Modernizarea restaurantului din cadrul Clubului Sportiv Transilvan, precum si constructia unui teren de fotbal sintetic, investitie finantata de asemenea din surse proprii.
- De asemenea, s-a mai investit in lucrari de amenajare a spatiilor logistice, conform specificatiilor chiriasilor.

In cursul anului 2013 societatea a vandut si a casat o serie de utilaje si mijloace de transport .

Situatia mijloacelor de transport si a utilajelor vandute este urmatoare:

Nr. Crt.	Denumire	Venit din vanzare (RON)	Valoarea neta contabila (RON)	Castig din vanzare (RON)
1	Macara Turn	139.997	49.304	90.693
2	Masina de aspirat	2.198	0	2.198
3	Motociclu Bombardier	21.873	59.836	-37.963
4	Betoniera CJ 47 CTR	95.814	0	95.814
5	Betoniera CJ 48 CTR	95.814	0	95.814
6	Masina de slefuit Beton	2.047	0	2.047
7	Pompa de beton Extrickboy	46.726	0	46.726
8	Autobetoniera Volvo CIFA CJ 42 CTR	66.587	0	66.587
9	Fiat Ducato Maxi Cabinato B 46 JSO	17.958	0	17.958
10	VW Polo	12.545	0	12.545
11	Skoda Octavia Trend	17.192	0	17.192
12	Citroen Jumper	27.993	24.437	3.556
13	Autoturism Audi S8	53.468	74.057	-20.589
14	Autobasculanta Volvo CJ 21 CTR	61.011	0	61.011
15	Autoutilitara Canion Man CJ 49 CTR	8.065	0	8.065
16	Baraca Vestiar Izolata	0	0	0
17	Cilindru vibrocompactor	11.134	0	11.134
	Total	680.422	207.633	472.789

Sursa: Raport Anual 2013

In anul 2013 societatea a casat o serie de mijloace fixe, in general licente informatice expirate, care nu mai aveau utilitate pentru societate, precum si o serie de echipamente IT uzate fizic si moral. Valoarea neamortizata cumulata a acestor echipamente a fost de 25.611 lei.

Principalele investitiile realizate în 2014

In cursul anului 2014 societatea a derulat un important program de investitii, constand atat in achizitia si constructia de mijloace fixe noi, cat si modernizarea celor existente, concretizat in principal in urmatoarele categorii de active imobilizate:

<u>Denumire categorie de active</u>	<u>Suma(lei)</u>
Cladiri receptionate	2.970.599
Cladiri – in constructie	9.544.406
Mijloace de transport	1.384.175
Echipament IT si mobilier	25.022
Total Investitii	13.924.202

Sursa: Raport anual 2014, pana la data intocmirii prezentului prospect acesta nu a fost in cadrul AGA.

Cele mai importante investitii au fost cele imobiliare, care au constatat in:

- Continuarea programului de refacere a retelelor de canalizare, precum si de reparare drumuri, in Parcul Logistic Transilvania, investitie finantata integral prin credit bancar. Valoarea totala a acestui program este de 800.000 de Euro. Societatea estimeaza finalizarea lucrarilor in cursul anului 2015. In urma finalizarii lucrarilor, se estimeaza cresterea gradului de confort al chiriasilor.
- Amenajarea unui spatiu de frig de cca.2.000 mp, in interiorul unui depozit existent, la solicitarea unui important chirias al Parcului Logistic Transilvania. Investitia a costat cca. 382.000 Euro si a fost finantata integral prin credit bancar pe termen lung.
- Amenajarea unui spatiu de frig de cca. 800mp, precum si a 200 mp de birouri in interiorul unui depozit existent, la solicitarea unui important chirias al Parcului Logistic Transilvania. Investitia a costat cca.172.000 Euro si a fost finantata integral prin credit bancar pe termen lung.
- Constructia unui depozit de circa 10.000 mp, care va include un spatiu de frig de cca.2.800mp, spatiu de depozitare si birouri, precum si parcare de TIR. Investitia

este estimata la 3,55 miliarde de Euro, care va genera venituri lunare de cca. 50.000 Euro/luna si are finantare mixta, respectiv credit bancar si surse proprii. Investitia se va finaliza in prima parta a anului 2015.

Incepand cu anul 2013 societatea a demarat un amplu program de reabilitate a drumurilor si retelelor de apa si canalizare din Parcul Logistic Transilvania, program aflat in desfasurare in prezent. Investitia se va desfasura in mai multe etape. Prima etapa este evaluata la cca 800.000 EURO, fiind finantata printr-un credit bancar pentru investitii, contractat pe o perioada de 10 luni.

In cursul anului 2014, societatea a vandut si a casat o serie de active (terenuri, cladiri si echipamente). Situatia activelor vandute este urmatoarea:

Categorie activ vandut	Venit din vanzare	Valoarea neta contabila	Castig din vanzare
Lei			
Terenuri	646.322	863.422	-217.100
Cladiri	805.792	493.544	312.248
Utilaje si echipamente	718.960	67.702	651.258
Total active vandute	2.171.074	1.424.668	746.406

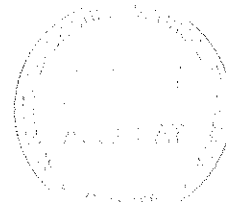
In anul 2014, societatea a casat o serie de mijloace fixe, in principal cladiri si echipamente. Echipamentele casate erau uzate fizic si moral si nu mai generau beneficii economice pentru societate.

Situatia activelor casate este urmatoarea:

Categorie activ casat	Valoarea bruta	Valoarea neamortizata
Lei		
Constructii	4.580.761	4.299.175
Utilaje	786.781	102.604
Total	5.367.542	4.401.779

Cele mai importante cladiri casate sunt o serie de cladiri care au fost demolate, intrucat se aflau pe amplasamentul pe care se afla in curs de edificare un depozit de 10.000 mp.

De asemenea, a mai iesit din patrimoniu un mijloc de transport, respectiv un autoturism Audi A7. Valoarea de inventar a acestuia era de 240.525,3 lei, valoarea neamortizate fiind de 126.939,3 lei. Iesirea a fost efectuata prin cesiunea contractului de leasing financiar in baza caruia acest activ a intrat in patrimoniu.



Plan de investitii 2015

Pentru anul 2015 societatea are următorul plan de investiții:

Nr. crt	Denumirea investiției	Valoare EURO	Scopul investiției
1.	Achiziție teren și dezvoltare depozit	9.545.015	Dezvoltarea unui depozit de cca 20.000 mp,
2.	Finalizarea unui depozit de cca 10.000 mp	1.925.682	Dezvoltarea unui depozit de cca 10.000 mp, pe baza de contracte ferme
3.	Finalizarea refacerii infrastructurii din parcul Logistic Transilvania	213.024	Sporirea gradului de confort și reducerea pierderilor la utilități
4.	Diverse lucrări la modernizare și recompartimentare depozite	120.000	Cresterea portofoliului de contracte și sporire gradului de confort
5.	Refacere nocturna in Baza Sportiva	5.556	Sporirea gradului de confort al clientilor și creșterea veniturilor
TOTAL		11.809.277	

5. PRIVIRE GENERALĂ ASUPRA ACTIVITĂȚILOR EMITENTULUI

5.1 Activități principale

S.C. Transilvania Constructii S.A. și-a desfășurat activitatea în conformitate cu prevederile Legii societăților comerciale 31/1990 republicată, Legii pieței de capital 297/2004 și a altor acte normative care i-au reglementat activitatea. S.C. Transilvania Constructii S.A. este o societate cu capital integral privat, al cărui obiect principal de activitate înregistrat la ORC este „Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale”, cod CAEN 4120.

Societatea are ca obiect de activitate lucrări de construcții clădiri rezidențiale și nerezidențiale, închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, precum și dezvoltare imobiliară.

Dintre obiectele secundare de activitate ale societății, o pondere importantă în Cifra de Afaceri o detine grupa 68 "Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate". O activitate care în ultima perioadă a capatat o tot mai mare importanță este aceea de dezvoltare imobiliară.

Geografic, Emitentul se adresează doar pieței locale a Municipiului Cluj-Napoca.

Societatea desfășoară următoarele activități principale:

Activitate	Descriere
Parc Logistic Transilvania - Inchiriere depozite - Refacturare utilitati - Parcare tir	Inchirierea de spatii logistice - in ultimii doi ani a devenit principala activitate a societatii Refacturare utilitatilor consumate de chiriasi si servicii de paza Operarea parcarii amenajate pentru TIR-uri
Dorobantilor Residence -Vanzare apartamente - Inchiriere apartamente	Vanzare apartamentelor din complexul Dorobantilor Residence – activitate importanta a societatii Inchiderea de apartamente in complexul Dorobantilor residence
Constructii Montaj -Lucrari de CM – intern -Mecanizare transport	Executia investitiilor societatii in regie proprie, precum si asigurarea mentenantei Parcului Logistic Transilvania Gestionarea parcului auto si de utilaje

- Laborator	Activitatea este in mare parte destinata nevoilor interne ale societatii, executia de prestari servicii de incercari laborator ,activitatea este prestata atat in interesul tertilor, cat si intern
Baza sportiva	Gestionarea terenurilor de sport, a salii de sport si a restaurantului

5.2 Piețe principale

Principala piață de desfacere este cea locala.

In cursul anului 2014 nu au intervenit schimbari semnificative in activitatea societatii. Societatea nu a dezvoltat noi linii de afaceri. In viitor, societatea doreste sa pastreze aceste linii de business, urmand indeseobi dezvoltarea Parcului Logistic Transilvania.

In ceea ce priveste piata spatiilor industriale din Cluj-Napoca ,concurenta la care trebuie sa faca fata este destul de redusa in prezent. Parcul Logistic Transilvania este singurul parc privat din localitate. Concurenta se manifesta in special prin depozite singulare, care nu pot oferi serviciile unui parc logistic.

In cursul anului 2014 evolutia pietei inchirierilor de spatii industriale a avut un trend ascendent, fapt care a dus la cresterea cererii de spatii si implicit la cresterea gradului de ocupare a spatiilor din cadrul Parcului Logistic Transilvania. Societatea estimeaza ca acest trend va continua si in anii viitori, de aceea doreste sa vina in intampinarea acestei tendinte de crestere a cererii prin dezvoltarea de noi spatii logistice.

In ceea ce priveste piata rezidentiala, in ultimii anii s-au dezvoltat destul de putine proiecte imobiliare. Societatea a avut o concurenta nesemnificativa pentru proiectul imobiliar " Dorobantilor Residence", astfel incat si in cursul anului 2014 bugetul de vanzari a fost realizat si chiar depasit.

In ultimii ani societatea a dezvoltat noi activitati, pentru a avea mai multe surse de venituri si pentru a se proteja impotriva riscului de piata. Astfel, societatea a dezvoltat un proiect imobiliar si a dezvoltat activitatea in cadrul Parcului Logistic Transilvania.

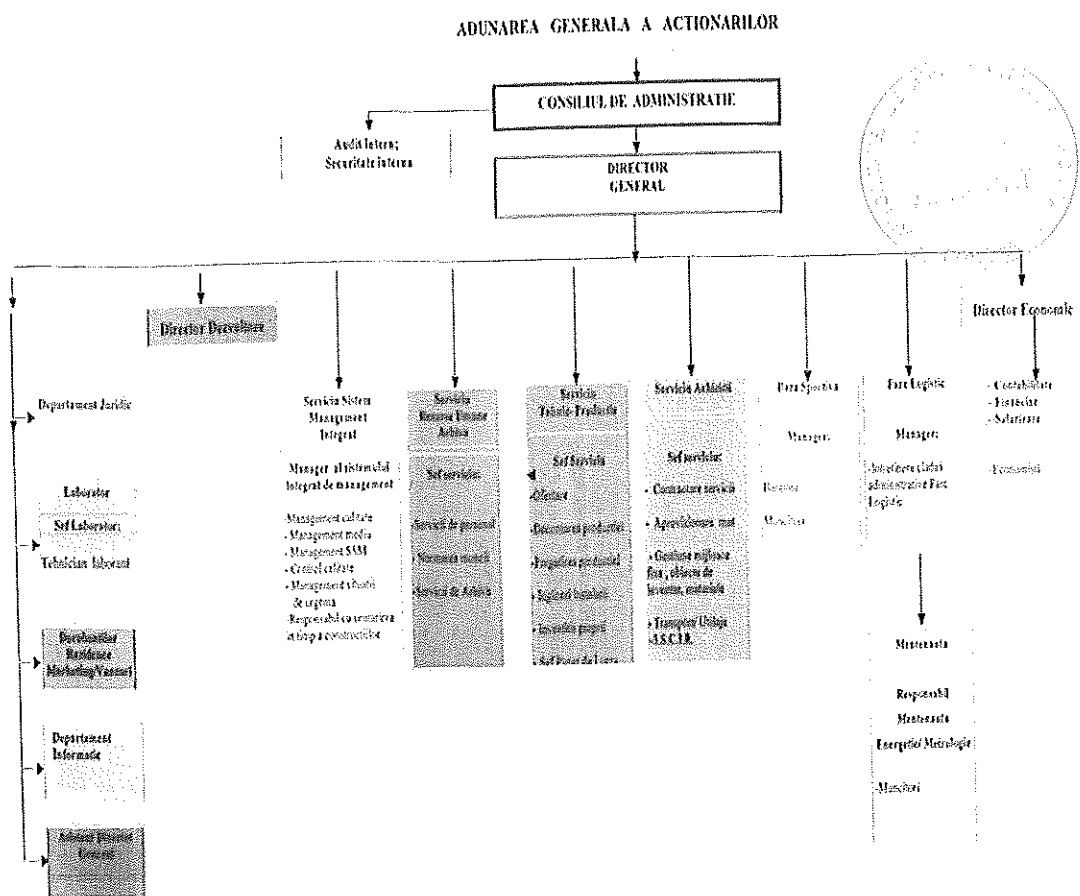
Strategia de viitor a societatii este de a pune accentul pe aceste activitati, care s-au dovedit performante chiar si in perioada de criza.

In ceea ce priveste activitatea de inchiriere spatiu, in acest moment societatea are o pozitie solida pe piata, deoarece a fost prima societate care a oferit pietei locale de profil un parc logistic propriu-zis. Societatea este permanent preocupata de consolidarea pozitiei pe care o detine pe piata locala de spatii logistice. In acest sens, parcul logistic este permanent modernizat si extins, societatea avand ca si strategie consolidarea relatiilor cu clientii

traditionali, societati multinationale, cu care are relatii de afaceri de lunga durata. De-a lungul timpului, calitatea serviciilor oferite clientilor a crescut constant, acest fapt avand impact pozitiv in ceea ce priveste portofoliul de clienti, compus din parteneri cu pozitie financiara solida si cu buna reputatie.

Buna reputatie de care se bucura societatea a avut impact pozitiv si in ceea ce priveste activitatea de dezvoltare rezidentiala, asigurand un ritm de vanzare constant si sustinut.

6. ORGANIGRAMĂ



Societatea are o societate afiliată, dar care nu mai desfășoară activitate din 2011. Total active ale acelei societăți sub 0,05% din activele Transilvania Constructii. Emitentul nu face parte dintr-un grup.

7. INFORMAȚII PRIVIND TENDINȚELE

În cursul anului 2014 veniturile societății au fost mai mari decât cele bugetate. De asemenea, cheltuielile s-au menținut în limitele bugetate, astfel încât rezultatele din activitatea operațională a societății au fost pozitive.

În cursul anului 2014 nu au existat evenimente de natură a influența negativ activitatea societății. Societatea estimează că și în cursul anului 2015 activitatea operațională se va desfășura normal și nu se vor manifesta factori de natură a influența negativ rezultatele societății.

8. ORGANE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI CONDUCEREA SUPERIOARĂ

Prezentarea listei administratorilor societății comerciale

1. TIMOFTE MIRCEA

Este membru în Consiliul de Administrație și președintele acestuia. Are vârsta de 60 de ani și este de profesie inginer. A absolvit Institutul Politehnic, facultatea de Electrotehnică Cluj-Napoca. Între anii 1979-1985 și 1986-1987 a activat ca și inginer în cadrul Grup Săniere Cris-Somes. Între 1985-1986 inginer în cadrul Carbochim S.A., iar între anii 1988-1989 îndeplinește aceeași funcție în cadrul Cooperativa Potaisa Turda. Din 1996 a fost până în octombrie 2012 Director General al S.C. Brieta S.R.L Cluj-Napoca. Din 14 aprilie 1999 și până în prezent este administrator la S.C. Transilvania Construcții S.A. Cluj-Napoca. Pentru mandatul actual de Președinte al Consiliului de Administrație, d-nul Timofte Mircea a fost reales în A.G.O.A. din data de 11 martie 2014.

Data expirării mandatului este 11.03.2018.

Domnul Timofte Mircea este tatăl d-nului Timofte Andrei Iancu.

Potrivit informațiilor furnizate de membrii organelor administrative, de conducere și supraveghere ale emitentului, menționați anterior:

- a) are următoarele relații de familie cu ceilalți membrii al organelor de administrare, conducere și supraveghere: - este tatăl D-lui Timofte Andrei Iancu, membru în Consiliul de Administrație și Director General al societății;
- b) nu a fost condamnat în relație cu eventuale fraude comise în ultimii cinci ani;

- c) nu a actionat in calitati similare in cadrul vreunei societati care sa fi intrat in procedura de faliment, punere sub sechestru sau lichide in ultimii cinci ani;
- d) in ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial si/sau nu a fost sanctionat de autoritatile de reglementare sau organismele profesionale si nu a fost descalificat de vreoa instanta de a mai actiona ca membru al organelor de conducere, administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de actiona in conducerea afacerilor oricarui emitent;
- e) nu exista nici un potential conflict de interese intre interesele sale private sau alte obligatii si obligatiile sale fata de S.C. Transilvania Constructii S.A. ;
- f) in sedinta Adunarii Generale Ordinare din data de 11 Martie 2014, in cadrul careia a fost desemnat Presedintele Consiliului de Administratie, a actionat concentrat cu Dl. Timofte Andrei Iancu, reprezentant legal al S.C. Parc Logistic Transilvania S.R.L., societate care la acel moment detinea un numar de 578.737 actiuni, reprezentand 61,91 % din capitalul social al societatii;
- g) nu a acceptat niciun fel de restrictii, pentru o anumita perioada de timp, cu privire la o eventuala cesionare a participarilor la capitalul social al S.C. Transilvania Constructii S.A.

2. FETITA ALIN-SORIN

Este membru în Consiliul de Administrație. Are vârsta de 42 de ani și este de profesie manager. Din anul 2012 pana in prezent este Director unic in cadrul companiei Chimica S.A. iar din anul 2013 pana in prezent este Presedinte directorat la Chimsport S.A. Din anul 2012 și până în prezent este Presedinte directorat la Ves S.A. Din anul 2014 este Presedintele Consiliului de Administratie a societatii Chimica Automotive S.A., iar din anul 2014 este Presedintele Consiliului de Administratie in cadru societatii Chimica R&D S.A. Din anul 2015 si pana in prezent este Administrator la societatea Medal Consulting. Din anul 2010 si pana in prezent este Administrator in cadrul societatii Competiva Business Consulting. In perioada 2009-2012 a avut functia de CEO in cadrul societatii Sam Mills S.R.L.

Data expirarii mandatului este 18.03.2018.

Nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între domnul Fetita Alin-Sorin si o altă persoană.

Potrivit informațiilor furnizate de membrii organelor administrative, de conducere și supraveghere ale emitentului, menționați anterior:

- a) nu are relatii de familie cu nici un membru al organelor de administratie, conducere si supraveghere;
- b) nu a fost condamnat in relatie cu eventuale fraude comise in ultimii cinci ani;
- c) nu a actionat in calitati similare in cadrul vreunei societati care sa fi intrat in procedura de faliment, punere sub sechestru sau lichide in ultimii cinci ani;
- d) in ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial si/sau nu a fost sanctionat de autoritatile de reglementare sau organismele profesionale si nu a fost descalificat de vreo instanta de a mai actiona ca membru al organelor de conducere, administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de actiona in conducerea afacerilor oricarui emitent;
- e) nu exista nici un potential conflict de interese intre interesele sale private sau alte obligatii si obligatiile sale fata de S.C. Transilvania Constructii S.A. ;
- f) nu exista niciun acord cu actionarii principali, clienti, furnizori, precum si orice alte persoane, in baza carora sa fi fost ales in functie;
- g) nu a acceptat niciun fel de restrictii, pentru o anumita perioada de timp, cu privire la o eventuala cesionare a participarilor la capitalul social al S.C. Transilvania Constructii S.A.
- h) a fost membru al organelor de administratie, conducere sau supraveghere in urmatoarele societati:

Denumirea societate	Funcția	Perioada
Transilvania Constructii	Membru CA	Iulie 2014 - prezent
Chimica S.A.	Director unic	Aprilie 2012 - prezent
Chimsport S.A.	Presedinte directorat	Mai 2013 - prezent
Ves S.A.	Presedinte directorat	Iunie 2012 - prezent
Chimica Automotive S.A.	Presedinte CA	Septembrie 2014 - prezent
Chimica R&D S.A.	Presedinte CA	Septembrie 2014 - prezent
Medal Consulting	Administrator	Ianuarie 2015 - prezent
Competiva Business Consulting	Adminstrator	August 2010-prezent
Sam Mills S.R.L	CEO	Dec. 2009 – Ian. 2012

3. TIMOFTE ANDREI IANCU

Este membru în Consiliul de Administrație. Are vârsta de 27 de ani și este de profesie economist. A absolvit Facultatea de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor din cadrul Universității Babeș-Bolyai, în anul 2009. Între anii 2004 -2006 este funcționar administrativ în cadrul S.C. Brieta Ind. Com. S.R.L. Cluj-Napoca, iar între 01.12.2006 -01.05.2007 ocupa postul de funcționar economic în cadrul S.C. Transilvania Construcții S.A. Din 01 iulie 2007 este membru al Consiliului de Administrație.

Data expirării mandatului este 11.03.2018

D-nul Timofte Andrei-Iancu este fiul d-nului Timofte Mircea.

Potrivit informațiilor furnizate de membrii organelor administrative, de conducere și supraveghere ale emitentului, menționați anterior:

- a) are următoarele relații de familie cu ceilalți membrii al organelor de administrare, conducere și supraveghere: - este fiul D-lui Timofte Mircea, Președinte al societății;
- b) nu a fost condamnat în relație cu eventuale fraude comise în ultimii cinci ani;
- c) nu a acționat în calități similare în cadrul vreunei societăți care să fi intrat în procedura de faliment, punere sub sechestru sau lichidare în ultimii cinci ani;
- d) în ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial și/sau nu a fost sancționat de autoritățile de reglementare sau organismele profesionale și nu a fost descalificat de vreo instanță de a mai acționa ca membru al organelor de conducere, administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de a acționa în conducerea afacerilor oricărui emitent;
- e) nu există nici un potențial conflict de interese între interesele sale private sau alte obligații și obligațiile sale față de S.C. Transilvania Construcții S.A. ;
- f) în ședința Adunării Generale Ordinare din data de 11 Martie 2014, în cadrul căreia a fost desemnat Membru în Consiliul de Administrație, a acționat concentrat cu Dl Timofte Mircea, care la acel moment deținea un număr de 285.072 acțiuni, reprezentând 30,14 % din capitalul social al societății;
- g) nu a acceptat niciun fel de restricții, pentru o anumită perioadă de timp, cu privire la o eventuală cesionare a participărilor la capitalul social al S.C. Transilvania Construcții S.A.
- h) a fost membru al organelor de administrație, conducere sau supraveghere în următoarele societăți:

Denumirea societate	Funcția	Perioada
S.C. Melisa Prod S.R.L.	Administrator	12.03.2012 – prezent

Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale

Conducerea executivă este asigurată de un director general care își exercită atribuțiile în baza contractului de mandat încheiat cu Consiliul de Administrație și o echipă de doi directori executivi.

1. TIMOFTE ANDREI IANCU

Domnul Timofte este Director General al societății din Aprilie 2011 și există o legătură de familie între domnul Timofte Andrei Iancu și Timofte Mircea.

2. BARZ LUCIAN

Ocupa funcția de Director Economic al societății. Are vârsta de 37 de ani și este de profesie economist. A absolvit Facultatea de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor din cadrul Universității Babeș-Bolyai, în anul 2001, specializarea Contabilitate și Informatica de Gestiune. A urmat cursurile Universității Tehnice Cluj-Napoca program DECID, secția Informatica aplicată și programare în anii 2003 - 2005. În cadrul instituției Corpul experților contabili și a contabililor autorizați din România – CECCAR, urmează cursurile și devine expert contabil în anul 2008. Iar din aprilie 2014 până în prezent urmează cursurile instituției Camerei auditorilor financiar din România – CAFR.

În perioada 24.04.2002-31.01.2004 ocupa funcția de economist la societatea Electroconstrucția Elco Cluj S.A., din anul 2004 până în 30.06.2005 îndeplinește funcția de economist la societatea GRUP 4 INSTALAȚII S.A. În perioada 01.07.2005 – 30.04.2009 a fost șef serviciu financiar-contabil în cadrul societății Transilvania Construcții, mai apoi funcția de contabil șef în cadrul aceleiași companii până în 30.09.2009, iar din 01.10.2009 și până în prezent este director economic în cadrul aceleiași firme.

Nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între domnul Barz Lucian și o altă persoană.

Potrivit informațiilor furnizate de membrii organelor administrative, de conducere și supraveghere ale emitentului, menționați anterior:

- a) nu are relații de familie cu nici un membru al organelor de administratie, conducere și supraveghere;
- b) nu a fost condamnat în relație cu eventuale fraude comise în ultimii cinci ani;
- c) nu a acționat în calități similare în cadrul vreunei societăți care să fi intrat în procedura de faliment, punere sub sechestru sau lichide în ultimii cinci ani;
- d) în ultimii cinci ani nu a fost incriminat oficial și/sau nu a fost sancționat de autoritățile de reglementare sau organismele profesionale și nu a fost descalificat de vreă instanță de a mai acționa ca membru al organelor de conducere, administrative sau de supraveghere ale unui emitent sau de acționa în conducerea afacerilor oricarui emitent;
- e) nu există nici un potențial conflict de interese între interesele sale private sau alte obligații și obligațiile sale față de S.C. Transilvania Construcții S.A. ;
- f) nu există niciun acord cu acționarii principali, clienți, furnizori, precum și orice alte persoane, în baza cărora să fi fost ales în funcție;
- g) nu a acceptat niciun fel de restricții, pentru o anumită perioadă de timp, cu privire la o eventuală cesionare a participărilor la capitalul social al S.C. Transilvania Construcții S.A.

Emitentul declară că nu deține informații privind vreun potențial conflict de interese între obligațiile față de emitent și interesele private sau alte obligații ale membrilor organelor de conducere, administrare și supraveghere, a persoanelor din conducerea Emitentului ale căror nume pot fi menționate pentru a dovedi că Emitentul dispune de pregătirea și experiența necesară pentru conducerea activităților sale sau a fondului Emitentului.

Emitentul declară că nu deține informații privind orice înțelegere, acord cu acționarii principali, clienți, furnizori sau alte persoane în temeiul cărora membrii ale organelor de conducere, administrare și supraveghere, a persoanelor din conducerea Emitentului au fost alese.

Nu există restricții acceptate de către membrii organelor de conducere, administrare și supraveghere, a persoanelor din conducerea Emitentului privind cesionarea într-o anumită perioadă de timp a participărilor lor la capitalul social al Emitentului.

9. REMUNERAȚII ȘI BENEFICII

In cursul anului 2013 s-au achitat indemnizații către membrii Consiliului de Administrație în suma de 1.736.664 lei. Indemnizațiile brute achitate conducerii executive au fost de 127.818 lei.

In cursul anului 2014 s-au achitat indemnizații către membrii Consiliului de Administrație în suma de 59.116 lei. Indemnizațiile brute achitate conducerii executive au fost de 80.618 lei. Nu au fost acordate alte beneficii în afara celor stabilite de către A.G.A. Nu au fost acordate beneficii conditionate.

Nu au fost achitate pensii în numele membrilor Consiliului de Administrație și a conducerii executive în afara celor stabilite de legislația fiscală și legislația pensiilor și altor drepturi de asigurări sociale.

10. FUNCȚIONAREA ORGANELOR DE ADMINISTRARE ȘI CONDUCERE

Societatea este administrată în sistem unitar, de către un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, ca urmare a Hotărârii A.G.E.A din data de 11.03.2014. Aceștia sunt aleși de către Adunarea Generală a Acționarilor, Mandatul membrilor Consiliului de Administrație este de 4 ani. Consiliul de Administrație este condus de un Președinte, ales de către Adunarea Generală a Acționarilor.

Nu există contracte sau acorduri între societăți și membrii Consiliului de Administrație, respectiv conducerea executivă prin care să fie prevăzute acordarea de beneficii la expirarea mandatelor sociale.

Principalele atribuții ale Consiliului de Administrație:

- stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare a societății;
- stabilirea sistemului contabil și de control financiar în aprobarea planificării financiare;
- numirea și revocarea directorilor și stabilirea renumeratiei lor;
- supravegherea activității directorilor;
- pregătirea raportului anual, organizarea adunării generale a acționarilor și implementarea hotărârilor acesteia;
- introducerea cererii pentru deschiderea procedurii de insolvență a societății potrivit Legii nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- atribuțiile primite din partea adunării generale a acționarilor.

Consiliul de Administratie se intruneste cel putin o data la trei luni si ori de cate ori este necesar, pentru a discuta si a decide in privinta activitatii societatii.

Consiliul de Administratie a delegat conducerea executiva a societatii unui Director General. Acesta reprezinta societatea in relatiile cu tertii si asigura conducerea executiva societatii, in conformitate cu hotararile Consiliului de Administratie.

Situatia mandatelor actualei componente a Consiliului de Administratie:

1. TIMOFTE MIRCEA- preşedintele Consiliului de Administraţie

- A fost ales in aceasta functie in data de 11 martie 2014, pentru o perioada de 4 ani.
- Data expirării mandatului: 11.03.2018.

2.FETITA ALIN - SORIN– membru în Consiliul de Administraţie

- A fost ales in acesta functie in data de 07 iulie 2014, pentru o perioada de 3 ani, 8 luni, 11 zile.
- Data expirării mandatului: 18.03.2018.

3. TIMOFTE ANDREI – IANCU - membru în Consiliul de Administraţie

- A fost ales in aceasta functie in data de 11 martie 2014, pentru o perioada de 4 ani.
- Data expirării mandatului: 11.03.2018.

Conducerea executivă este asigurată de un director general care își exercită atribuțiile în baza contractului de mandat încheiat cu Consiliul de Administrație și doi directori executivi.

Situatia mandatelor actualei componente a organelor de conducere:

1.TIMOFTE ANDREI – IANCU – Director General

- Își exercită atribuțiile în baza contractului de mandat încheiat cu Emitentul reprezentat de catre Consiliul de Administrație.
- Deține această funcție din 7 aprilie 2011

2. BARZ LUCIAN – Director Economic

- Își exercită atribuțiile în baza contractului de munca pe perioada nedeterminata încheiat cu Emitentul reprezentat de catre societate.
- Deține această funcție din 01 Octombrie 2009.

Situatia mandatelor actualei componente a organelor de supraveghere:

1.PF BATRANCEA IOAN - Auditor

- A fost reales auditor financiar al societății comerciale Transilvania Constructii S.A. în A.G.O.A în data de 24.04.2014, acesta și-a depus demisia în data de 29.09.2014.

2. PF FATACEAN GHEORGHE – Auditor

- A fost ales auditor financiar al societății comerciale Transilvania Constructii S.A. de către Consiliul de Administrație începând cu data de 30.09.2014 și a fost confirmat de către A.G.O.A. desfășurată în data de 27.04.2015.

Emitentul declară că respectă regimul de administrație a societăților comerciale în vigoare în România.

11. SALARIAȚI

În anul 2013 numărul mediu de angajați a fost de 71 de persoane.

Tabloul deținerilor de acțiuni ale personalului din structurile administrative, de conducere și de supraveghere se prezintă conform tabelului următor:

Acționar	Calitatea deținută în structurile administrative, de conducere și de supraveghere	Acțiuni deținute
Timofte Mircea	Președinte C.A.,	285.072
Timofte Andrei – Iancu	Membri C.A., Director General	167.515

Emitentul declară că nu există acorduri care prevăd participarea salariaților la capitalul emitentului.

12. ACȚIONARI PRINCIPALI

Singura clasă de acțiuni emisă de către Emitent este cea ordinară. Fiecare acțiune dă dreptul la un vot, dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere ale societății. Nu există avantaje sau restricții atașate vreunei acțiuni. Nu există acțiuni cu drepturi de vot diferite.

Structura acționariatului la data de 02.03.2015 se prezintă conform tabelului următor:

Nume	Număr acțiuni	Procent (%)
Transilvania Constructii – acțiuni proprii	580.673	52,7106
Timofte Mircea	285.072	25,8774
Timofte Andrei Iancu	167.515	15,2062
AAAS	29.996	2,7229
Pers Fizice	36.355	3,3001
Pers Juridice	2.013	0,1827
TOTAL	1.101.624	100,00

Domnul Timofte Mircea este Presedintele Consiliului de Administratie, iar domnul Timofte Andrei- Iancu este membru a Consiliului de Administratie.

Dl Timofte Mircea si Dl. Timofte Andrei Iancu actioneaza concentrat, astfel incat impreuna detin 86,86 % din total drepturi de vot.

Toate actiunile societatii sunt din aceeasi categorie si nu exista drepturi de vot diferite.

O descriere a acordurilor cunoscute de emitent a căror aplicare poate genera, la o dată ulterioară, o schimbare a controlului asupra emitentului

Societatea nu detine informatii din care sa rezulte faptul ca in viitor s-ar putea produce evenimente care sa duca la schimbarea controlului asupra societatii.

13. TRANZACȚII CU PĂRȚI AFILIATE

Lista părților afiliate societății este următoarea:

Societatea afiliată	Explicații
S.C. MELISA PROD S.R.L	- Cu sediul in loc. Cluj_Napoca, str. Orastiei, nr.10, jud. Cluj, CUI: RO17597400, J12/1857/2005. - Capitalul social al societatii este compusa din 20 parti sociale, din care 19 sunt detinute de S.C. Transilvania Constructii S.C. si o parte de catre D-nul Timofte Andrei. - Incepand cu anul 2011 societatea nu a desfasurat nici o activitate. In semestrul I 2014 societatea nu a desfasurat nici o tranzactie cu S.C. Melisa prod S.R.L
S.C. BRIETA INDUSTRIAL COM S.R.L.	- Cu sediul in loc. Cluj-Napoca, str. Meseriilor, nr.27, jud. Cluj CUI: RO6839037, J12/4795/1994. - Societatea are un capital social in suma de 17.480 lei, compus din 1748 parti sociale, din care 874 sunt detinute de D-na Timofte Gabriela si 874 parti sociale sunt detinute de D-nul Timofte Mircea.

Valoarea tranzactiilor realizate cu partile afiliate in cursul anului 2013 si solduri la data de 31 Decembrie 2013:

Tranzactii cu SC Brieta Industrial Com SRL:

Societatea comerciala Brieta Industrial Com S.R.L. a facturat in 2013 suma de 671.477,78 lei catre S.C. Transilvania Constructii, iar S.C. Transilvania Constructii a factura catre Brieta Industrial Com S.R.L. suma de 4.622,72 lei.

Tranzactiile au constat in:

- achizitia de catre Transilvania Constructii de materiale pentru constructii si echipamente de lucru si protectie a muncii. Tranzactiile s-au desfasurat la valori de piata.

- achizita de catre Transilvania Constructii a unui imobil constand in cladire si teren, situat pe strada Meseriilor, nr 27, localitatea Cluj Napoca. Tranzactia s-a efectuat la valori de piata, pe baza raportului de evaluare emis de o societate specializata in evaluari.

Părți afiliate sunt considerați membrii Consiliului de Administratie si Conducerea executivă a Societății.

Consiliul de Administrație este alcătuit din:

2013	Funcția
Timofte Mircea	Președinte al Consiliului de Administrație
Timofte Gabriela Camelia	Vicepreședinte al Consiliului de Administrație
Timofte Andrei Iancu	Membru
Moga Ioan	Membru
Duma Melania	Membru-pana in data de 20.09.2013
2014	
Timofte Mircea	Președinte al Consiliului de Administrație
Timofte Andrei Iancu	Membru C.A.
Timofte Gabriela	Membru C.A. – perioada 01.01.2014-10.03.2014
Moga Ioan	Membru C.A. – perioada 01.01.2014 -10.03.2015
Crivii Ioan-Adrian	Membru C.A. – perioada 11.03.2014 -03.06.2014
Miron I Mirel Florin	Membru C.A. – perioada 04.06.2014 – 07.07.2014
Fetita Alin Sorin	Membru C.A. – incepand cu 08.07.2014

In cursul anului 2013 si 2014, conducerea executiva a fost asigurata de DL Timofte Andrei Iancu-membru CA si Director General.

Indemnizatiile brute achitate membrilor Consiliului de Adminstratie in 2013 au fost in suma de 1.736.664 lei si indemnizatiile brute achitate conducerii executive au fost de 127.818 lei. In anul 2014 au fost achitate renumeratii in suma de 59.116 lei catre membri Consiliului de Administratie si 80.618 lei achitate conducerii executive.

Nu exista imprumuturi acordate membrilor CA sau conducerii executive si nici garantii asumate de societate in numele acestora.

In perioada anul 2014, S.C. Transilvania Constructii S.A. a avut tranzacții cu următoarele părți afiliate:

S.C. BRIETA INDUSTRIAL COM S.R.L.	<ul style="list-style-type: none"> • Tranzacții au constat in refacturare a utilitatilor consumate de S.C. Transilvania Constructii S.A. • Sold intial cont 401: 4.216,00 lei, rulaj creditor in valoare de : 1.500,70 lei, rulaj debitor : 5.716,70 lei, sold final: 0,00 lei • Deasemenea, societatea a contractat un imprumut de la SC Brieta Industrial Com, in suma de 980.000 lei, cu scadenta pana in 31.12.2022 si perioada de gratie pana la 31.12.2015.Dobanda achitata de societate este dobanda de referinta comunicata de BNR.
	<ul style="list-style-type: none"> • Tranzactii au constat in achizitia de catre Transilvania Constructii de materiale pentru constructii si echipamente de lucru si protectia muncii • Tranzactiile s-au desfasurat la valori de piata.
S.C. MELISA PROD S.R.L	<ul style="list-style-type: none"> • Nu există tranzacții în anul 2014

14. INFORMARII FINANCIARE PRIVIND PATRIMONIUL, SITUAȚIA FINANCIARĂ ȘI REZULTATELE EMITENTULUI

14.1 Informații financiare istorice

Situațiile financiare ale S.C. Transilvania Constructii S.A. pentru anul încheiat la 31 decembrie 2013 și 2014 au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, așa cum sunt adoptate de Uniunea Europeană, aplicabile societăților comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise spre tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările și completările ulterioare.

În aceste sens situația poziției financiare, parte componentă a situațiilor financiare anuale încheiate la 31 decembrie 2013 și 2014, cuprinde informații corespunzătoare sfârșitului exercițiului financiar de raportare, sfârșitului exercițiului financiar anterior celui de raportare și începutului exercițiului financiar anterior celui de raportare. De asemenea, situația rezultatului global conține informații corespunzătoare exercițiului financiar curent și exercițiului financiar anterior celui de raportare.

Situații financiare aferente exercițiului financiar 2014 au fost aprobate de către Consiliul de Administrație în data de 23 martie 2015 și în cadrul AGOA desfășurată în data de 27.04.2015.

Situația rezultatului global

	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Venituri din Cifra de Afaceri	35.526.086	29.103.730	26.520.220
Alte venituri din exploatare	535.581	659.483	322.223
Variația stocurilor de produse finite și prod în curs de ex.	(3.884.919)	(9.239.633)	(8.436.079)
Total venituri din exploatare	32.176.748	20.523.580	18.406.364
Cheltuieli cu materiile prime și materiale consumabile	4.231.817	787.554	561.434
Alte cheltuieli materiale	2.110.960	742.653	195.893
Alte cheltuieli din afara-energie și apă	2.255.198	2.008.772	1.898.520
Cheltuieli cu personalul	6.636.019	4.674.253	1.585.783
Cheltuieli cu salariile și indemnizațiile	4.959.576	3.607.839	1.247.409
Cheltuieli cu contribuțiile sociale	1.676.443	1.066.414	338.374
Cheltuieli cu amortizarea și deprecierea	4.848.760	5.040.303	4.869.004
Ajustări de valoare active circulante	101.149	121.643	44.762
Cheltuieli privind prestațiile	6.137.013	2.079.876	1.432.436

externe			
Cheltuieli cu alte impozite si taxe	839.169	932.139	1.057.773
Ajustari de valoare privind provizioanele	(153.555)	(1.027.833)	(345.478)
Venituri	606.379	1.129.709	373.606
Cheltuieli	452.824	101.876	28.128
Cheltuieli privind marfurile	133.708	133.500	277.040
Cheltuieli cu activele cedate	-	-	3.096.218
Reduceri comerciale primite	(8.133)	(606)	-
Alte cheltuieli de exploatare	64.180	27.596	68.623
Total cheltuieli de exploatare	27.196.305	15.520.456	14.742.008
Profitul operational	4.980.443	5.003.124	3.664.356
Venituri financiare	116.364	129.897	102.198
Cheltuieli privind dobanzile	1.386.052	1.470.745	1.477.001
Alte cheltuieli financiare	1.097.390	279.105	418.635
Total cheltuieli financiare	2.483.442	1.749.850	1.895.636
Pierdere financiara	(2.367.078)	(1.619.953)	(1.793.438)
Profitul inainte de impozitare	2.613.365	3.383.171	1.870.981
Cheltuiala cu impozitul pe profit	791.027	775.533	503.785
Venituri din impozitul amanat	334.268	93.649	290.906
Profit net al perioadei	2.156.606	2.701.287	1.658.092
Alte elemente alre rezultatului global	0	0	0
REZULTATUL GLOBAL AL PERIOADEI	2.156.606	2.701.287	1.658.092

Sursa : Situatii financiare la 31 decembrie, intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara adoptate de Uniunea Europeana. Situatiile financiare aferente exercitiului financiar 2014 au fost aprobate de catre Consiliul de Administratie in data de 23 martie 2015 si in cadrul AGOA desfasurata in data de 27.04.2015.

In anul 2014 Total veniturile din exploatare au scazut fata de anul 2013 cu 2.117.216 lei, iar alte venituri din exploatare au scazut de 51,14% fata de anul precedent. De asemenea, se remarca si faptul ca Total cheltuieli din exploatare au scazut in anul 2014 cu 778.448 lei fata de anul anterior.

Total cheltuieli financiare au crescut cu 145.786 lei fata de anul 2013. Se poate observa faptul ca profitul inainte de impozitare a scazut de 44,69 % in anul 2014 fata de anul anterior. Tot din acest tabel putem constata faptul ca profitul net al perioadei a scazut de 38,61 % fata de anul 2013.

In anul 2013 Total venituri din exploatare au scazut fata de anul 2012 cu 11.653.168 lei, alte venituri din exploatare au crescut de 23,13% fata de anul precedent, avand un trend ascendent pe toata perioada, De asemenea, se remarca si faptul ca Total cheltuieli din exploatare au scazut considerabil in anul 2013 cu 11.675.849 lei fata de anul anterior. Putem sa remarcam faptul ca scaderiile considerabile au fost la cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile cu 3.443.657 lei in anul 2013 fata de 2012 si cheltuieli privind prestatile externe care si acestea au scazut cu 4.057.137 lei in anul 2013.

Total cheltuieli financiare au scazut cu 733.592 lei fata de anul 2012. Se poate observa faptul ca profitul inainte de impozitare a crescut de 29,45 % in anul 2013 fata de anul anterior. Tot din acest tabel putem constata faptul ca profitul net al perioadei a crescut cu 25,25 % fata de anul 2012.

În ceea ce privește salariile și alte costuri aferente acestora s-au înregistrat fluctuații semnificative în perioada 2012-2014. O analiză detaliată a acestora este prezentată în tabelul următor:

	31 decembrie 2012	31 decembrie 2013	31 decembrie 2014
Cheltuieli cu salariile	4.732.578	3.438.334	1.159.421
Cheltuieli cu contribuțiile salariale	1.676.443	1.066.414	338.374
Cheltuieli cu bonurile de masă	226.998	169.505	87.988
Total	6.636.019	4.674.253	1.585.783
Număr salariați	105	71	36
Salariul personalului administrativ (directori)	120.024	127.818	80.618
Consiliul de administrație	1.627.752	1.736.664	59.116

Sursa: Situatii Financiare la 31 Decembrie 2013 si 31 Decembrie 2014. Situatiiile financiare la 31 Decembrie 2014, au fost aprobate in cadrul AGOA, desfasurata in data de 27.04.2015..

O prezentare detaliată a total cheltuieli operaționale este realizată în tabelul următor:

	31 decembrie 2012	31 decembrie 2013	31 decembrie 2014
Cheltuieli cu materiile prime si materiale consumabile	4.231.817	788.160	561.434
Alte cheltuieli materiale	2.110.960	742.653	195.893
Alte cheltuieli din afara-energie si apa	2.255.198	2.008.772	1.898.520
Cheltuieli cu personalul	6.636.019	4.674.253	1.585.783
Cheltuieli cu salariile si indemnizatiile	4.959.576	3.607.839	1.247.409
Cheltuieli cu contributiile sociale	1.676.443	1.066.414	338.374
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea	4.848.760	5.040.303	4.869.004
Ajustari de valori active circulante	101.149	121.643	44.762
Cheltuieli privind prestatile externe	6.137.013	2.079.876	1.432.436

Cheltuieli cu alte impozite si taxe	839.169	932.139	1.057.773
Ajustari de valoare privind provizioanele	(153.555)	(1.027.833)	(345.478)
Venituri	606.379	1.129.709	373.606
Cheltuieli	452.824	101.876	28.128
Cheltuieli privind marfurile	133.708	133.500	277.040
Cheltuieli cu activele cedate	-	-	3.096.218
Reduceri comerciale primite	(8.113)	(606)	-
Alte cheltuieli de exploatare	64.180	27.596	68.623
Total	27.196.305	15.520.456	14.742.008

Sursa: *Situatii Financiare la 31 Decembrie 2013 si 31 Decembrie 2014. Situatiile financiare la 31 Decembrie 2014, au fost aprobate in cadrul AGOA, desfasurata in data de 27.04.2015.*

Se poate constata din tabelul de mai sus faptul ca **Cheltuielile cu personalul** au scazut semnificativ cu 3.088.470 lei in anul 2014 fata de anul 2013. Alta scadere considerabila a chetuililor se regaseste la **Cheltuieli privind prestatiile externe** acestea au scazut cu 647.440 lei fata de anul anterior.

Per total se poate remarca faptul ca **Totalul cheltuielilor** a scazut fata de anul 2013 cu 778.448 lei.

Se poate constata din tabelul de mai sus faptul ca **Cheltuielile cu materiile prime si materiale consumabile** au scazut semnificativ cu 3.443.657 lei in anul 2013 fata de anul 2012. Alta scadere considerabila a chetuililor se regaseste la **Cheltuieli privind prestatiile externe** acestea au scazut cu 4.057.137 lei fata de anul anterior. O crestere se constata la **Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea** cu 191.543 in anul 2013 fata de anul precedent.

Per total se poate remarca faptul ca **Totalul cheltuielilor** a scazut semnificativ fata de anul 2012 cu 11.675.849 lei.

În ceea ce privește **rezultatul net financiar**, acesta este prezentat în tabelul următor:

	31 decembrie 2012	31 decembrie 2013	31 decembrie 2014
Cheltuiala cu dobânda	1.386.052	1.470.745	1.477.001
Rezultat net din diferențe de curs (Pierdere)	(1.097.390)	(279.105)	(418.635)
Costuri financiare	2.483.442	1.749.850	1.895.636
Venituri din dobânzi	56.973	7.248	726
Alte venituri financiare	59.391	122.649	101.472
Venituri financiare	116.364	129.987	102.198
Rezultat financiar net	(2.367.078)	(1.619.953)	(1.793.438)

Sursa: *Raport anul 2013*

Putem sa observam din tabelul de mai sus faptul ca, **cheltuielile cu dobanzile** au ramas aproximativ la acelasi nivel ca si in anul 2013. Tot in aceasi perioada **veniturile din dobanzi** au scazut considerabil in anul 2014 fata de anul precedent cu 6.522 lei. **Veniturile**

financiare au scazut in anul 2014 de 10,70 % fata anul 2013, chiar daca veniturile din dobanzi au scazut considerabil.

Putem sa observam din tabelul de mai sus faptul ca, **cheltuielile cu dobanzile** au crescut de 6,11% fata de anul 2012. **Rezultatul net din diferente de curs** putem remarca ca a scazut semnificativ pierderea cu 818.285 lei in anul 2013 fata de anul anterior. Tot in aceasi perioada **veniturile din dobanzi** au scazut considerabil in anul 2013 fata de anul precedent cu 49.725 lei **Veniturile financiare** au crescut in anul 2013 de 106.51 % fata anul 2012, chiar daca veniturile din dobanzi au scazut considerabil.

În tabelul următor este prezentată o descriere detaliată a modului de calcul al impozitului pe profit:

	31 decembrie 2012	31 decembrie 2013	31 decembrie 2014
Impozitul pe profit curent			
Cheltuieli cu impozitul pe profit curent	791.027	775.533	503.785
Impozitul pe profit amanat			
Cheltuieli cu impozitul pe profit amanat	0	0	0
Venituri din impozitul pe profit amanat	(334.268)	(93.649)	(290.906)
Profit inainte de impozitare	2.613.365	3.383.171	1.870.918
Impozit in conf. cu rata statutara de impozitare de 16%	418.138	541.307	299.347
Efectul asupra impozitului pe profit al			
Rezervei legale	(19.267)	(26.084)	(14.253)
Cheltuieli nedeductibile	108.606	55.894	76.196
Venituri neimpozabile	0	0	0
Elementelor similare veniturilor	325.345	230.053	290.627
Scutirilor pentru spponsorizari	(9.000)	(6.013)	(46.395)
Facilitati fiscale – profit reinvestit	-	-	(87.442)
Inregistrarii diferentelor temporare nerecunoscute in ajustarile IFRS	(367.063)	(113.273)	(305.201)
Impozitul pe profit	456.759	681.884	212.879

Sursa: *Situatii Financiare la 31 decembrie 2013 si 31 Decembrie 2014. Situatiile financiare la 31 Decembrie 2014, au fost aprobate in cadrul AGOA, desfasurata in data de 27.04.2015..*

Situatia pozitiei financiare

	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
ACTIVE			
Active imobilizate			
Investiții imobiliare	128.891.139	128.477.593	127.380.313
Imobilizări necorporale	11.011	30.805	798.883

Imobilizări corporale	12.648.037	11.990.224	11.662.733
Active financiare disponibile pentru vanzare	4.533.665	4.533.665	4.533.664
Creante comerciale pe termen lung	1.297.284	764.931	567.175
Total active imobilizate	147.381.136	145.797.218	144.942.768
Active imobilizate detinute in vederea vanzarii	0	686.094	0
Stocuri	14.660.314	6.887.930	3.461.856
Creanțe comerciale pe termen scurt	1.067.795	2.421.088	3.795.333
Alte creante	308.402	1.333.810	1.847.255
Cheltuieli in avans	252.670	182.126	19.190
Numerar și echivalente de numerar	5.286.678	1.885.070	2.859.517
Total active curente	21.575.859	13.396.118	11.983.151
TOTAL ACTIVE	168.956.995	159.193.336	156.925.919
Capitaluri proprii			
Capital social	31.211.499	31.211.499	36.353.592
Ajustări ale capitalurilor proprii	27.019.805	27.019.805	27.019.805
Prime de fuziune	0	0	8.429.526
Rezerve	2.828.320	2.991.346	3.599.609
Rezultat reportat	50.766.318	52.169.606	53.219.381
Actiuni proprii	0	0	(50.454.664)
Total capitaluri proprii	111.825.942	113.392.256	78.167.249
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi pe termen lung	21.753.842	15.260.797	40.916.878
Provizioane pe termen lung	389.695	205.657	111.254
Datorie privind impozitul amânat	12.223.971	12.130.322	11.839.416
Total datorii pe termen lung	34.367.508	27.596.776	52.867.548
Datorii comerciale	8.234.141	3.944.768	5.330.278
Imprumuturi pe termen scurt	11.719.698	12.787.284	20.082.772
Provizioane pe termen scurt	1.217.401	373.605	122.530
Alte datorii	1.592.305	1.098.647	355.542
Total datorii curente	22.763.545	18.204.304	25.891.122
TOTAL DATORII	57.131.053	45.801.080	78.758.670
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII	168.956.995	159.193.336	156.925.919

Sursa: Situatii Financiare la 31 decembrie 2013 si 31 Decembrie 2014. Situatiiile financiare la 31 Decembrie 2014, au fost aprobate in cadrul AGOA, desfasurata in data de 27.04.2015.

In ceea ce priveste totalul activelor curente, acestea au scazut in anul 2014 cu 1.412.967 lei fata de anul 2013, prin scaderea stocurile cu 3.426.074 lei fata de anul 2013. Creantele comerciale pe termen scurt, Alte creante si numerar si echivalente de numerar au crescut fata de 2013.

Totalul datoriilor pe termen lung au crescut cu 25.270.772 lei fata de anul 2013, printre cele mai considerabile cresteri la aceste datorii se poate observa faptul ca imprumaturile pe termen lung au crescut considerabil cu 25.656.081 lei.

De asemenea, se poate observa faptul ca datoriile comerciale au crescut considerabil in anul 2014 cu 1.385.510 lei fata de anul precedent. Imprumaturile pe termen scurt au crescut cu 7.295.488 lei fata de anul 2013.

Provizioanele pe termen scurt au scazut semnificativ in anul 2014 fata de anul 2013 cu 251.075 lei.

Din tabelul de mai sus putem remarca fluctuatii semnificative in ceea ce priveste totalul activelor curente, acestea au scazut in anul 2013 cu 8.179.741 lei fata de anul de referinta (2012), printre cele mai semnificative scaderii se remarca stocurile cu 7.772.384 lei fata de anul 2012. O alta scadere considerabila se observa la numerar si echivalente de numerar cu 3.401.608 lei in anul 2013 fata de anul anterior. Creantele comerciale pe termen scurt au crescut fata de anul 2012 de 126,73%.

Se poate constata faptul ca total datorii pe termen lung au scazut cu 6.770.732 lei fata de anul 2012, printre cele mai considerabile scaderi la aceste datorii se poate observa faptul ca imprumaturile pe termen lung au scazut considerabil cu 6.493.045 lei.

De asemenea, se poate observa faptul ca datoriile comerciale au scazut considerabil in anul 2013 cu 4.289.373 lei fata de anul precedent.

Provizioanele pe termen scurt au scazut semnificativ in anul 2013 fata de anul 2012 cu 843.796 lei. Am mai putut constata o scadere a totalului de datorii aceasta a avut o scadere cu 11.329.973 lei in anul 2013 fata de anul precedent.

Auditarea informațiilor financiare anuale istorice

Situațiile financiare ale Emitentului aferente anului 2013, au fost auditate de către PF. Batrancea Ioan. Situațiile financiare aferente anului 2014 au fost auditate de către Auditor financiar –Fatacean Gheorghe. Situațiile financiare aferente anului 2014 au fost aprobate de către Consiliul de Administratie in data de 23 martie 2015 si in cadrul AGOA desfasurata in data de 27.04.2015.

14.2 Informatii financiare intermediare

Situațiile financiare intermediare aferente Trimestrul III 2014, respectiv la 30 Septembrie 2014, au fost intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara si nu au fost auditate.

Situatia rezultatului global

	30 septembrie 2013	30 septembrie 2014
Venituri din Cifra de Afaceri	22.833.951	19.591.363
Alte venituri din exploatare	445.941	134.802
Variatia stocurilor de produse finite si prod. in curs de ex.	96.623	5.184
Total venituri din exploatare	23.376.515	19.731.349

Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	7.858.490	6.415.469
Alte cheltuieli materiale	678.398	126.481
Cheltuieli din afara-energie si apa	1.393.669	1.338.609
Cheltuieli cu personalul	3.785.998	1.221.887
Cheltuieli cu salariile si indemnizatiile	2.922.096	951.522
Cheltuieli cu contributiile sociale	863.902	270.365
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea	3.767.165	3.607.415
Ajustari de valoare active circulante	0	0
Cheltuieli privind prestatiile externe	1.939.059	1.249.151
Cheltuieli cu alte impozite si taxe	701.129	792.173
Ajustari de valoare privind provizioanele	(237.482)	(275.219)
Venituri	339.358	303.347
Cheltuieli	101.876	28.128
Cheltuieli privind marfurile	117.268	203.307
Alte cheltuieli de exploatare	26.841	50.469
Total cheltuieli din exploatare	20.030.535	14.729.742
Profit operational	3.345.980	5.001.607
Venituri financiare	70.152	267.410
Cheltuieli privind dobanzile	1.125.082	903.233
Alte cheltuieli financiare	165.459	0
Total cheltuieli financiare	1.290.541	903.233
Rezultatul financiar	(1.220.389)	(635.823)
Profitul inainte de impozitare	2.125.591	4.365.784
Cheltuiala cu impozitul pe profit	524.626	812.895
Venituri din impozitul amanat	53.292	220.008
Profitul net al perioadei	1.654.257	3.772.897
Alte elemente ale rezultatului global	0	0
Rezultatul global al perioadei	1.654.257	3.772.897

Sursa: Situatii financiare la 30 septembrie 2014

In tabelul de mai sus avem situatia rezultatului global care face referire la 30 septembrie 2013 si 30 septembrie 2014. O scadere semnificativa se constata la total cheltuieli din exploatare cu 5.300.793 lei fata de 30 septembrie 2013. Printre alte scaderi semnificative se numara si venituri din cifra de afaceri cu 3.242.588 lei si totalul veniturilor din exploatare au scazut considerabil cu 3.645.166 lei fata de 30 septembrie 2013.

Daca e se ne referim la cresteri semnifictive in aceasta perioada se poate observa la profitul net al perioadei care a crescut de 128,07 % ori mai mult fata de perioada 30 septembrie 2013.

Situatia pozitiei financiare

	31 decembrie 2013	30 Septembrie 2014
ACTIVE		
Active imobilizate		
Investiții imobiliare	128.477.593	126.697.642
Imobilizări necorporale	30.805	801.751
Imobilizări corporale	11.990.224	11.476.319
Active financiare disponibile pentru vanzare	4.533.665	4.533.665
Creante comerciale pe termen lung	764.931	467.425
Total active imobilizate	145.797.218	143.976.802
Active imobilizate detinute in vederea vanzarii	686.094	0
Stocuri	6.887.930	3.522.488
Creanțe comerciale pe termen scurt	2.421.088	3.705.184
Alte creante	1.333.810	689.706
Cheltuieli in avans	182.126	368.656
Numerar și echivalente de numerar	1.885.070	4.948.693
Total active curente	13.396.118	13.234.727
TOTAL ACTIVE	159.193.336	157.211.529
Capitaluri proprii		
Capital social	31.211.499	36.535.592
Ajustări ale capitalurilor proprii	27.019.805	27.019.805
Prime de fuziune	0	8.429.526
Rezerve	2.991.346	3.205.390
Rezultat reportat	52.169.606	55.728.459
Actiuni proprii	0	(50.454.664)
Total capitaluri proprii	113.392.256	80.282.108
Datorii pe termen lung		
Împrumuturi pe termen lung	15.260.797	26.314.618
Provizioane pe termen lung	205.657	195.961
Datorii privind impozitul pe profit amanat	12.130.322	11.910.314
Total datorii pe termen lung	27.596.776	38.420.893
Datorii comerciale	3.944.768	4.352.103
Împrumuturi pe termen scurt	12.787.284	33.640.796
Provizioane pe termen scurt	373.605	108.082
Alte datorii	1.098.647	407.547
Total datorii curente	18.204.304	38.508.528
TOTAL DATORII	45.801.080	76.929.421
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII	159.193.336	157.211.529

Sursa: Raport trimestrial, la data 30 septembrie 2014

Analizand tabelul de mai sus constatam cresteri ale perioadei la datoriile comerciale care au crescut fata de perioada 31 decembrie 2013 cu 407.335 lei in 30 septembrie 2014. O alta crestere se observa la total datorii care au crescut de 67,96% ori fata de perioada 31 decembrie 2013.

Daca e se ne raportam la scaderi semnificative se constata a fi la total capitaluri proprii cu 33.110.148 lei fata perioada 31 decembrie 2013. De asemenea, o alta scadere importanta se constata a fi la stocuri, acestea au scazut cu 3.365.442 lei in perioada 30 septembrie 2014 fata de perioada 31 decembrie 2013.

14.3. Politica de distribuire a dividendelor

Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor se va intruni ce putin o data pe an, in cel mult 4 luni de la inchiderea exercitiului financiar. In functie de rezultatele financiare ale societatii, adunarea va decide asupra repartizarii profitului sub forma de dividende, daca este cazul sau, in caz de inregistrare de pierderi, va hotari asupra reintregirii sau reducerii corespunzatoare a capitalului social.

Hotararile Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor se depun in termen de 15 zile de la data adoptarii la Oficiul Registrului Comertului spre mentiune, si vor fi publicate in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a.

Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor prin care se decide distribuirea de dividende va stabili si o data, care va fi ulterioara cu cel putin 10 zile lucratoare date adunarii generale a actionarilor, si care va servi la identificarea actionarilor care urmeaza a beneficia de dividende.

Dividendele se vor plati la data stabilita de adunarea generala in care se fixeaza dividendul, iar termenul de plata a acestora nu va depasi 6 luni de la data adunarii generale a actionarilor de stabilire a dividendelor.

In cazul in care Adunarea Generala a Actionarilor nu stabileste data platii dividendelor, acestea se platesc in termen de 30 de zile de la data publicarii hotararii adunarii generale a actionarilor de stabilire a dividendelor in Monitorul Oficial al Romaniei partea a IV-a, data de la implinirea careia societatea este de drept in intarziere.

In ultimii 3 ani, societatea a platit dividende numai in cursul anului 2013. In anul 2013 societatea a acorda dividende in suma de 1.134.963 lei. Valoarea bruta a dividendului pe

actiune a fost de 1,2 lei. Dividendele au fost repartizate din profiturile anilor anteriori, ramase nerepartizate.

In cursul anului 2013, societatea nu a intreprins nicio actiune de recuperare a propriilor actiuni.

14.4 Proceduri judiciare si de arbitraj

Nu exista litigii in curs care ar putea afecta semnificativ situatia financiara a societatii sau profitabilitatea acesteia.

14.5 Modificări semnificative ale situației financiare sau comerciale

In cursul anului 2014 societatea a realizat o fuziune prin absorție cu S.C. Parc Logistic Transilvania S.R.L., cu sediul social in localitatea Cluj-Napoca, strada Marasesti, nr.48, avand Nr. De inregistrare la Oficiul Registrului Comertului Cluj J12/3592/2006 si CUI 19139736. Societatea era constituita ca si societate cu raspundere limitata, cu asociat unic, avand capital social de 200 lei.

Societatea Transilvania Constructii, in calitate de societatea absorbanta, a preluat cu titlu universal intreg patrimoniul S.C. Parc Logistic Transilvania S.R.L.

Data la care fuziunea a avut loc este considerata a fi data de 29.08.2014, conform Certificatului de Inregistrare Mentii nr. 49382/26.08.2014, emis de catre Oficiul Registrul Comertului Cluj. Proiectul de fuziune a fost intocmit in comun de cele doua societati in 30.04.2014.

Aprobarea fuziunii s-a realizat:

- a) de catre actionarii S.C. Transilvania Constructii S.A. in sedinta Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor in data de 23.06.2014 ;
- b) de catre asociatul unic al S.C. Parc Logistic Transilvania S.R.L., prin Hotararea Asociatului Unic din 23.06.2014.

Din punct de vedere contabil, in conformitate cu hotararile mentionate mai sus, fuziunea se considera indeplinita la data inregistrarii ei la Oficiul Registrului Comertului. Balanta de deschidere, precum si situatiile financiare de fuziune au fost intocmite cu data de 31.08.2014.

Aceasta fuziune a fost efectuata din urmatoarele considerente:

- a) cresterea transparentei activitatii companiei, avand in vedere faptul ca S.C. Transilvania Constructii S.A. este o societate cotata;

- b) capitalizarea societatii Transilvania Constructii S.A. prin preluare activelor Parc Logistic Transilvania S.R.L.;
- c) Evitarea unor eventuale conflicte de interese care ar putea sa survina, avand in vedere faptul ca activele societatii Parc Logistic Transilvania sunt reprezentate exclusiv de detinerea pachetului majoritar de actiuni la Transilvania Constructii S.A., iar domnul Andrei Iancu Timofte detine functia de director general in cadrul Transilvania Constructii S.A. si de administrator al Parc Logistic Transilvania S.R.L.

Fondul comercial rezultat din fuziune este de 781.162,62 lei. Fondul comercial reprezinta excendentul dintre contraprestatie S.C. Transilvania Constructii S.A., pe o parte si diferenta dintre valoare justa a activelor dobandite si a datoriilor preluate, pe de alta parte. Acest fond comercial nu este recunoscut din punct de vedere fiscal.

Valoarea justa a contraprestatiei oferite asociatilor Parc Logistic Transilvania: 13.571.619,10 lei reprezinta contravaloarea unui numar de 155.821 actiuni emise de S.C. Transilvania Constructii S.A. si oferite actionarilor S.C. Parc Logistic Transilvania S.R.L. Valoarea justa a unei actiuni este de 87,10 lei. Asadar capitalurile proprii ale Transilvania Constructii S.A. s-au majorat cu suma de 13.571.619,10 lei.

Majorarea pe componente este prezentata mai jos :

- a) majorare capital social, prin emiterea unui numar de 155.821 actiuni, la o valoare nominala de 33 lei/actiune, care au fost oferite D-lui Timofte Andrei Iancu, in calitate de asociat unic al S.C. Parc Logistic Transilvania S.R.L. Valoarea totala cu care s-a majorat capitalul social este de 5.142.093 lei.
- b) prima de fuziune, in valoare totala de 8.429.526,10 lei.

S.C. Transilvania Constructii S.A. a preluat urmatorul patrimoniu :

Active dobandite :

Denumire	Valoare - Lei
Actiuni Transilvania (578.737 actiuni, la o valoare unitara de 87 lei/actiune)	50.350.119,59
Disponibil lei	603.931,33
Disponibil Euro	(24,89)
Total activ	50.954.026,03

Sursa : Raport trimestril, la 30 septembrie 2014

Datorii preluate :

Denumire	Valoare - Lei	Observatii
----------	---------------	------------

Alte imprumuturi si datorii asimilate	980.000,00	Contract de imprumut Brieta
Asociati- conturi curente	17.938.288,00	Contract de imprumut Timofte Andrei
Creditori diversi	1.425,00	
Credite bancare pe termen scurt	19.213.671,20	Contract de credit pe termen scurt Banca Transilvania
Dobanzi de platit	30.185,35	
Total datorii	38.163.569,55	

Sursa : Raport Trimestrial, la 30 septembrie 2014

Valoarea justa neta a elementelor preluate (calculata ca diferente intre valoarea justa a activelor dobandite valoarea justa a datoriilor preluate) : **12.790.456,48 lei.**

Fondul comercial rezultat din fuziune este de **781.162,62 lei.** Fondul comercial reprezinta excedentul dintre contraprestatia S.C. Transilvania Constructii S.A., pe o parte si diferenta dintre valoarea justa a activelor dobandite si a datoriilor preluate, pe de alta parte. Acest fond comercial nu este recunoscut din punct de vedere fiscal.

Ca urmare a acestei fuziuni Transilvania Constructii detine un numar de 580.673 actiuni, reprezentand 52,7106% din capitalul social al societatii Transilvania Constructii.

15. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

15.1. Capitalul social

La data intocmirii Prospectului, valoarea capitalului social al Emitentului este de 36.353.592 lei, fiind format din 1.101.624 acțiuni, cu o valoare nominală/acțiune de 33 lei. Capitalul social este subscris și vărsat în totalitate.

Numărul și caracteristicile principale ale acțiunilor care nu reprezintă capitalul, dacă acestea există.

Nu este cazul.

Numărul, valoarea contabilă și valoarea nominală a acțiunilor deținute de către Emitent.

Capitalul social al Emitentului în valoare de 36.353.592 lei, este împărțit în 1.101.624 acțiuni, cu o valoare nominală/acțiune de 33 lei și cu o valoare contabilă, la data celui mai recent bilanț contabil inclus în informațiile financiare istorice, de 72,87 lei /acțiune.

Valoarea valorilor mobiliare convertibile, transferabile sau însoțite de bunuri de subscriere, cu indicarea procedurilor de conversie, transfer sau subscriere.

Nu este cazul.

Informații privind condițiile care reglementează orice drept de achiziție și orice obligație conexă capitalului subscris, dar nevărsat, sau privind orice angajament de majorare a capitalului social.

Nu este cazul.

Informații privind capitalul social al oricărui membru al grupului care face obiectul unei opțiuni sau al unui acord condiționat sau necondiționat prevăzând acordarea unor opțiuni asupra capitalului și detalii privind opțiunile respective, inclusiv identitatea persoanelor la care se referă aceste opțiuni.

Nu este cazul.

16. CONTRACTE IMPORTANTE

Toate contractele societății privesc activitatea normală a societății. Nu există contracte cu caracter excepțional.

La data de 31.12.2014, situația creditelor bancare contractate de societate se prezintă în felul următor :

Banca	Destinația	Suma acordată	Sold la 31.12.2013	Sold la 31.12.2014
EURO				
Banca Romana de Dezvoltare	Achiziție teren+imobile Tomsa	1.196.018	1.007.447	801.732
Banca Transilvania	Extindere Parc Logistic-depozit Profi	2.299.700	1.533.133	1.217.662
Banca Transilvania	Finantare proiect Dorobantilor Residence	4.260.000	758.432	0
Banca Transilvania	Modernizare depozit 17	79.560	54.869	38.408
Banca Transilvania	Finisare ap	55.140	34.463	20.678

	Dorobantilor Residence –etapa 1			
Banca Transilvania	Parcare TIR	93.423	66.953	48.268
Banca Transilvania	Finisare ap Dorobantilor Residence –etapa 2	84.606	45.601	20.728
Banca Transilvania	Constructie depozit Schenker	663.148	611.570	528.923
Banca Transilvania	Modernizare depozit 3	306.749	300.850	237.828
Banca Transilvania	Refacere retele Parc Logistic	800.000	299.769	485.657
Banca Transilvania	Credit pentru investitii	4.361.787	0	4.289.091
Banca Transilvania	Amenajare spatiu frig depozit 17	382.000	0	377.192
Banca Transilvania	Amenajare spatiu frig depozit 25	172.000	0	170.388
Banca Transilvania	Dezvoltare depozit 10.000 mp	2.948.100	0	650.708

17. INFORMAȚII FURNIZATE DE TERȚI, DECLARAȚII ALE EXPERTILOR ȘI DECLARAȚII DE INTERESE

Intermediarul declară că nu are nici un interes în legătură cu majorarea de capital social a Emitentului, cu excepția intereselor care derivă din buna derulare a contractului de prestare de servicii de investiții financiare încheiat cu Emitentul.

Emitentul declară că nu are nici un interes în legătură cu majorarea de capital social, cu excepția intereselor care derivă din încheierea cu succes a procedurilor legate de aceasta majorare.

18. DOCUMENTE DISPONIBILE PUBLICULUI

Pe perioada valabilității documentului de înregistrare următoarele documente sunt puse la dispoziția investitorilor interesați, pe suport de hârtie, la sediul Emitentului (Cluj-Napoca, str. Orastiei, nr.10):

- a) Actul constitutiv
- b) Raportul auditorului pentru situațiile financiare la data de 31.12.2013
- c) Situațiile financiare la data 31.12.2013 și rezultate financiare la data de 31.12.2014

d) Situațiile financiare la data de 30.09.2014

e) Prospectul proporționat

II. NOTĂ PRIVIND VALORILE MOBILIARE PENTRU ACȚIUNI PENTRU EMISIUNILE DE DREPTURI DE PREFERINȚĂ

1. INFORMAȚII DE BAZĂ

1.1. *Declarație privind capitalul circulant*

Emitentul declară că în opinia sa, are un capital net suficient pentru obligațiile sale actuale

1.2. *Capitaluri proprii și gradul de îndatorare*

Capitalurile proprii la data de 30.09.2014 sunt de 80.282.108 lei și datoriile totale în sumă de 76.929.421 lei.

1.3. *Interesele persoanelor fizice și juridice participante la emisiune*

Intermediarul nu are niciun interes și niciun conflict de interese care ar putea influența majorarea de capital social semnificativ, cu excepția îndeplinirii contractului semnat cu Emitentul pentru intermediere.

1.4. *Motivele ofertei și utilizarea fondurilor obținute*

Majorarea capitalului social este efectuată din următoarele **considerente**:

Capitalizarea societății: modelul de business adoptat de companie în ultimii 3 ani este acela de dezvoltare de spații comerciale de clasă superioară și obținerea de venituri din închirierea lor (ocazional și vânzarea lor). Acest model de business presupune însă imobilizarea de sume însemnate în faza de dezvoltare a spațiilor (achiziția terenului, viabilizarea lui, proiectarea și dezvoltarea depozitelor).

În ultimii ani acest proces de dezvoltare a fost finanțat prin credite atrase de la bănci. Acest model de finanțare presupune însă costuri financiare însemnate cu dobânzile și comisioanele care trebuie achitate finanțatorului. Un alt neajuns îl constituie necorelarea duratei finanțării cu durata de recuperare a investiției. Acest fenomen de necorelare a rambursării creditului cu perioada de recuperare a costului dezvoltării are ca efect decapitalizarea societății, scăderea randamentelor proiectelor de investiții și implicit creșterea riscului la care este expusă societatea.

Din aceste considerente societatea dorește să se orienteze spre un alt model de finanțare, unul care să asigure fonduri suficiente și durabile, cu scadențe rezonabile. Astfel, în locul ratelor bancare, societatea va achita finanțatorilor dividende, nivelul lor fiind corelat cu performanțele financiare ale societății. Societatea dorește să asigure investitorilor un nivel suficient de mare al dividendelor, astfel încât aceștia să considere atractive investițiile lor în companie.

Nu în ultimul rând, prin această majorare de capital, o sumă considerabilă (peste 9.000.000 lei) reprezentând împrumut acționar nu vor ieși din societate, ci vor fi utilizați pentru finanțarea activității acesteia.

Un alt motiv pentru care societatea a decis majorarea capitalului social este acela de a crește încrederea investitorilor, prin consolidarea capitalurilor proprii aflate la dispoziția societății. De asemenea societatea dorește să-și crească lichiditatea și capitalizarea bursieră, prin asigurarea unui număr suficient de mare de acțiuni ce urmează a fi tranzacționate.

Societatea va utiliza **fondurile obținute** prin majorarea capitalului social pentru susținerea programului de dezvoltare durabilă pe care intenționează să-l desfășoare în următorii ani.

Asa cum precizăm anterior, modelul de business al societății presupune dezvoltarea de spații comerciale pe care societatea le închiriază sau ocazional le vinde.

Societatea are stabilit un program de dezvoltare ce presupune ca în următorii 3-5 ani să dezvolte un alt doilea Parc Logistic, ce va avea cel puțin dimensiunile celui existent (cca 70.000-80.000 mp de depozite, construite pe cca 15-16 hectare de teren).

Programul de dezvoltare va fi implementat etapizat, pe măsura ce societatea va încheia contracte ferme de închiriere și în concordanță cu evoluția cererii. Prima etapă este programată în anul 2015, prin achiziția a 4 hectare de teren și construirea unui depozit de cca 20.000 mp, pe baza de contract ferm.

2. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZĂ A FI ADMISE LA TRANZACȚIONARE

2.1. O descriere a naturii și categoriei valorilor mobiliare oferite și admise la tranzacționare și codul ISIN

Toate acțiunile Emitentului sunt guvernate de legea societăților comerciale și reglementările și normele aplicabile pieței de capital în vigoare.

Acțiunile Emitentului sunt tranzactionate incepand cu data de 13.01.1997 pe Piata Rasdaq si din august 2008 au fost admise pe Piata reglementata, la categoria II, avand simbolul de tranzactionare COTR.

Evidența acțiunilor este păstrată de către Depozitarul Central, cu sediul în București, sector 2, cod postal 020922, B-dul Carol nr.34-36, etajele 3,8 si 9, website: www.roclear.eu

Legea societăților comerciale reglementează posibilitatea emiterii unor categorii de acțiuni care să confere titularilor lor drepturi diferite, care constau fie în acordarea unui drept prioritar la alocarea beneficiilor aferente acțiunilor deținute (sub forma dividendului prioritar) în schimbul unor restricții privind dreptul de vot, sau dimpotrivă în acordarea unor drepturi de vot privilegiate în Adunarea Generală a Acționarilor comparativ cu cele ale acționarilor care dețin acțiuni din alte categorii. Modificarea categoriilor de acțiuni ale Emitentului este permisă, conform regulilor generale aplicabile societăților comerciale, în condițiile prevăzute de Actul Constitutiv.

La momentul întocmirii prezentului Prospect acțiunile Emitentului sunt constituite într-o singură clasă (ordinare).

Codul I.S.I.N. al acțiunilor Emitentului este: ROCOTRACNOR9.

2.2. Legislația în temeiul căreia au fost create valorile mobiliare

Acțiunile sunt emise și oferite în conformitate cu legile române, și anume Legea pieței de capital și legislația secundară aferentă emisă de către A.S.F. și Legea societăților comerciale.

Orice litigiu care decurge din sau în legătură cu Acțiunile va fi soluționat de către autoritățile competente din România.

2.3. Indicarea formei sub care au fost emise valorile mobiliare: titluri nominative sau la purtător, fizice sau dematerializate

Acțiunile Emitentului sunt acțiuni nominative, dematerializate, emise în lei și conferă deținătorilor drepturi și obligații egale în conformitate cu dispozițiile legii societăților comerciale, ale reglementărilor aplicabile pieței de capital și ale Actului constitutiv. Fiecare acțiune subscrisă și plătită conferă dreptul de a participa la adunările generale ale acționarilor, dreptul la un singur vot, egal, în adunarea generală a acționarilor, dreptul de a participa la distribuirea profitului sub forma dividendelor, dreptul de informare și verificarea administrării și conducerea financiară a societății, dreptul preferențial de subscripție a acțiunilor nou emise de societate, dreptul de a înstrăina acțiunile, dreptul asupra bunurilor rezultate din lichidarea societății.

2.4. Moneda în care se face emisiunea

Actiunile se emit în Lei.

2.5. O descriere a drepturilor conexe valorilor mobiliare, inclusiv a oricărei restricții care le este aplicabilă, și a modalităților de exercitare a drepturilor în cauză

Dreptul la dividende al acționarilor.

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor se va întruni cel puțin o dată pe an, în cel mult 4 luni de la încheierea exercițiului financiar. În funcție de rezultatele financiare ale societății, adunarea va decide asupra repartizării profitului net sub formă de dividende, dacă este cazul sau, în caz de înregistrare de pierderi, va hotărî asupra reîntregirii sau reducerii corespunzătoare a capitalului social.

Hotărârile Adunării Generale Ordinare a Acționarilor se depun în termen de 15 zile de la data adoptării la Oficiul Registrului Comerțului spre mențiune, și vor fi publicate în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor prin care se decide distribuirea de dividende va stabili și o dată, care va fi ulterioară cu cel puțin 10 zile lucrătoare datei adunării generale a acționarilor, și care va servi la identificarea acționarilor care urmează a beneficia de dividende.

Dividendele se vor plăti la data stabilită de adunarea generală în care se fixează dividendul, iar termenul de plată a acestora nu va depăși 6 luni de la data adunării generale a acționarilor de stabilire a dividendelor.

În cazul în care Adunarea Generală a Acționarilor nu stabilește data plății dividendelor, acestea se plătesc în termen de 30 de zile de la data publicării hotărârii adunării generale a acționarilor de stabilire a dividendelor în Monitorul Oficial al României partea a IV-a, data de la împlinirea căreia societatea este de drept în întârziere.

În cazul în care s-au plătit dividende contrar prevederilor legale, Emitentul are la dispoziție un termen de 3 ani în care poate solicita restituirea dividendelor, dacă dovedește că acționarii au cunoscut sau trebuiau să cunoască neregularitatea distribuirii.

În cazul în care are loc o micșorare a capitalului social, se va proceda la reducerea sau reîntregirea capitalului social.

Dreptul de vot

Orice titular de acțiuni poate participa la adunările generale ale acționarilor, fiecare acțiune subscrisă și vărsată dând dreptul la un vot, dreptul de a alege și a fi ales în organele de conducere ale societății, dreptul de a participa la distribuirea dividendelor și a cotei cuvenite în cazul lichidării societății. Dreptul la vot poate fi exercitat numai în măsura în care acționarii respecta dispozițiile impuse de legislația specială.

Acționarii pot participa și vota în cadrul adunărilor și prin reprezentare, în baza unei împuterniciri acordate pentru respectiva adunare. Acționarii pot fi reprezentați și prin alte persoane decât acționarii, cu excepția membrilor consiliului de administrație, directorii, ori funcționarii societății. Modalitățile de obținere și termenul de depunere a procurilor vor fi menționate în convocatorul adunării.

Acționarul care, într-o anumită operațiune, are, fie personal, fie ca mandatar al unei alte persoane, un interes contrar celui al societății, va trebui să se abțină de la deliberările privind acea operațiune, fiind răspunzător de daunele produse societății, dacă, fără votul său, nu s-ar fi obținut majoritatea cerută.

Dreptul de vot nu poate fi cedat, orice convenție prin care acționarul se obligă a exercita dreptul de vot în conformitate cu instrucțiunile date sau propunerile formulate de societate sau de persoanele cu atribuții de reprezentare este nulă.

Dreptul de preferință

Dreptul de preferință al acționarilor poate fi limitat sau ridicat numai prin hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor, în prezența acționarilor reprezentând cel puțin $\frac{3}{4}$ din capitalul social subscris, și cu votul acționarilor care dețin cel puțin $\frac{2}{3}$ din drepturile de vot. Hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor va fi depusă la oficiul registrului comerțului de către consiliul de administrație, spre menționare în registrul comerțului și publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.

Acțiunile emise pentru majorarea capitalului social vor fi oferite spre subscriere acționarilor existenți proporțional cu numărul acțiunilor pe care le posedă. Acțiunile nesubscrise de către acționari, în limita termenului de subscriere, se anulează, iar majorarea de capital va fi validată în limita sumei efectiv vărsată în baza unor subscrieri valabile.

Exercitarea dreptului de preferință se va realiza în interiorul termenului hotărât de adunarea generală. Termenul acordat pentru exercitarea drepturilor de preferință nu va fi mai mic de o lună și va fi ulterior datei de înregistrare și datei de publicare a hotărârii adunării

generale în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a. Acest termen va fi anunțat prin Prospectul de Oferta conform Legislației Pieței de Capital. Numărul drepturilor de preferință este egal cu numărul de acțiuni înregistrate în registrul emitentului la data de înregistrare.

Hotărârea A.G.E.A. de majorare a capitalului social va cuprinde mențiuni privind numărul drepturilor de preferință necesare pentru achiziționarea unei acțiuni noi, prețul de subscriere de acțiuni noi pe baza drepturilor de preferință și perioada în care va avea loc subscrierea, prețul la care se oferă publicului acțiunile noi ulterior subscrierii în baza drepturilor de preferință, dacă este cazul.

Majorarea capitalului social al unei societăți ale cărei acțiuni sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată se va realiza cu acordarea posibilității păstrării ponderii deținute de fiecare acționar în capitalul social al acesteia.

Acționarii au un drept de preferință și atunci când societatea emite obligațiuni convertibile în acțiuni.

Dreptul de a beneficia de orice surplus rezultat dintr-un proces de lichidare. Acest drept poate fi valorificat de către acționari în cazul încetării existenței emitentului, având dreptul să primescă partea ce li se cuvine în urma lichidării. Numirea lichidatorilor se face de adunarea generală a acționarilor care hotărăște lichidarea, cu aceeași majoritate prevăzută pentru modificarea actului constitutiv.

După terminarea lichidării, lichidatorii întocmesc situația financiară finală, arătând partea ce se cuvine fiecărei acțiuni din repartizarea activului societății, însoțită de raportul cenzorilor sau, după caz, raportul auditorilor financiari.

Situația financiară, semnată de lichidatori, se va depune, pentru a fi menționată, la Oficiul Registrului Comerțului și se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, orice acționar putând face opoziție în termen de 15 zile de la publicare. Dacă termenul a expirat fără a se face opoziție, situația financiară se consideră aprobată de toți acționarii, iar lichidatorii sunt liberați, sub rezerva repartizării activului societății.

Reguli privind răscumpărarea

Societății i se permite să răscumpere propriile acțiuni cu condiția ca răscumpărarea să aibă ca scop unic reducerea capitalului social (ca valoare nominală sau ca număr de acțiuni) sau îndeplinirea obligațiilor ce decurg din:

1. instrumentele financiare de tipul titlurilor de creanță convertibile în acțiuni sau în instrumente financiare asimilabile acțiunilor;

2. programele de oferire de opțiuni pe acțiuni salariaților societății sau din alte forme de alocări de acțiuni către salariații societății sau ai unei filiale a acesteia.

Autorizarea dobândirii propriilor acțiuni este acordată de către adunarea generală extraordinară a acționarilor, care va stabili condițiile acestei dobândiri, în special numărul maxim de acțiuni ce urmează a fi dobândite, durata pentru care este acordată autorizația și care nu poate depăși 18 luni de la data publicării hotărârii în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, și, în cazul unei dobândiri cu titlu oneros, contravaloarea lor minimă și maximă.

Valoarea nominală a acțiunilor proprii dobândite de societate, inclusiv a celor aflate deja în portofoliul său, nu poate depăși 10% din capitalul social subscris, iar tranzacția poate avea ca obiect doar acțiuni integral liberate.

Plata acțiunilor astfel dobândite se va face numai din profitul distribuibil sau din rezervele disponibile ale societății, înscrise în ultima situație financiară anuală aprobată, cu excepția rezervelor legale.

Cu excepția cazului în care răscumpărarea se face în vederea reducerii capitalului social, consiliul de administrație sau, după caz conducerea executivă a societății trebuie să ia toate măsurile necesare pentru a nu se realiza nici o distribuție către acționari în condițiile în care, la încheierea ultimului exercițiu financiar, activul net calculat pe baza situațiilor financiare anuale sau cel calculat în urma unei asemenea distribuiri ar putea deveni mai mic decât valoarea capitalului subscris la care se adaugă rezervele legale

În cadrul programului de răscumpărare, emitentul nu poate cumpăra acțiuni la un preț mai ridicat decât cea mai mare valoare dintre prețul aferent ultimei tranzacții independente și cea mai mare cotație independentă de cumpărare de pe piața reglementată pe care se efectuează respectiva răscumpărare.

Dacă răscumpărarea nu se realizează pe piața reglementată, emitentul nu poate cumpăra acțiuni, în cadrul programului de răscumpărare, la un preț mai ridicat decât cea mai mare valoare dintre prețul ultimei tranzacții independente sau cea mai mare cotație independentă curentă de cumpărare de pe piața reglementată a statului în care are loc răscumpărarea.

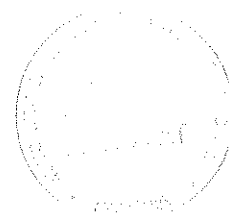
Reguli privind conversia

Conversia acțiunilor dintr-o categorie în cealaltă, precum și conversia unei categorii de obligațiuni în altă categorie sau în acțiuni va fi hotărâtă de adunarea generală extraordinară a acționarilor.

Retragerea acționarilor Emitentului din societate

Conform legislației în vigoare, acționarii care nu au votat în favoarea unei hotărâri a adunării generale au dreptul de a se retrage din societate și de a solicita cumpărarea acțiunilor lor de către societate, numai dacă respectiva hotărâre a adunării generale are ca obiect:

- a) schimbarea obiectului principal de activitate;
- b) mutarea sediului societății în străinătate;
- c) schimbarea formei societății;
- d) fuziunea sau divizarea societății.



Dreptul de retragere poate fi exercitat în termen de 30 de zile de la data publicării hotărârii adunării generale în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, în cazurile prevăzute la punctele a)-c), și de la data adoptării hotărârii adunării generale, în cazul prevăzut la punctul d).

Prețul plătit de societate pentru acțiunile celui ce exercită dreptul de retragere va fi stabilit de un expert autorizat independent, ca valoare medie ce rezultă din aplicarea a cel puțin două metode de evaluare recunoscute de legislația în vigoare la data evaluării. Expertul este numit de judecătorul delegat, la cererea consiliului de administrație.

Prevederile legale referitoare la retragerea acționarilor dintr-o societate comercială se regăsesc în Legea 297/2004, art. 206 și art. 207, cu modificările și completările ulterioare, precum și în Dispunerea de măsuri nr.8/2006.

2.6. Hotărârile, autorizațiile și aprobările în temeiul cărora au fost sau vor fi create și emise valorile mobiliare

Emisiunea de acțiuni, respectiv majorare de capital social, are la baza hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 15.01.2015 care a fost publicată în Monitorul Oficial partea a IV- a nr. 672/5.02.2015.

2.7. Data prevăzută pentru această emisiune

Prin Hotărârea A.G.E.A. 15.01.2015 care a fost publicată în Monitorul Oficial partea a IV- a nr. 672/5.02.2015 se prevede majorarea capitalului social cu aport în numerar cu suma

de 34.382.766 lei, respectiv de la valoarea prezenta de 36.353.592 lei, la valoarea de 70.736.358 lei cu aport in numerar, cu acordarea drepturilor de preferinta pentru actionari inregistrati in Registrul actionarilor la Data de Inregistrare 03.02.2015. Societatea va emite un numar de 1.041.902 actiuni noi cu valoarea nominala de 33, dupa cum urmeaza :

- Conversia sumei de 9.121.728 lei, reprezentand imprumut actionar, cu care dl Timofte Andrei Iancu, in calitate de actionar al societatii, a creditat societatea. Creanta dlui Timofte Andrei Iancu este certa, lichida si exigibila. Prin conversia acestui imprumut, dlui Timofte Andrei Iancu i se vor atribui un numar de 276.416 actiuni, la o valoare de 33 lei/actiune (valoare nominala).
- Pentru suma de 25.261.038 lei, societatea va emite un numar de 765.486 actiuni, la pretul de 33 lei/actiune (valoarea nominala), care vor fi oferite spre subscriere actionarilor societatii, existenti la data de inregistrare, cu acordarea dreptului de preferinta.

Dnul Timofte Andrei Iancu are dreptul de a mai subscrie un numar de 58.444 actiuni, ca urmare a acordarii dreptului de preferinta, suplimentar fata de cele 276.416 actiuni atribuite in mod direct ca urmare a conversiei.

Dupa incheierea perioadei de subscriere, inregistrarea majorarii capitalului social la ORC si eliberarea de catre A.S.F. a Certificatului de Inregistrare a Valorilor Mobiliare, Emitentul va depune toate documentele necesare la Depozitarul Central in vederea inregistrarii capitalului social.

2.8. O descriere a tuturor restricțiilor impuse asupra liberei transferabilități a valorilor mobiliare

Nu este cazul.

2.9. Informații privind orice reținere la sursă aplicabilă veniturilor generate de valorile mobiliare și indicații privind asumarea sau neasumarea responsabilității reținerii la sursă de către emitent.

Taxarea dividendelor

Investitorii rezidenti

Persoane fizice

Veniturile sub forma de dividend platite de catre o societatea romaneasca catre o persoana fizica romana reprezinta venituri din investitii si se impun cu o cota de 16% din

suma acestora. Impozitul este calculat si retinut de catre societatea care plateste dividendele, odata cu plata dividendelor catre actionari.

Persoane juridice

Veniturile sub forma de dividend platite de catre o societate romaneasca catre o persoana juridica romana se impun prin aplicarea unei cote de 16% asupra dividendului brut distribuit sau platit unei persoane juridice romane.

Persoana juridica romana care distribuie/plateste dividende catre o alta persoana juridica romana are obligatia sa retina, sa declare si sa plateasca impozitul pe dividende retinut catre bugetul de stat. Acest regim nu se aplica in cazul dividendelor platite de o persoana juridica romana unei alte persoane juridice romane, daca beneficiarul dividendelor detine, la data platii dividendelor, minimum 10% din titlurile de participare ale celeilalte persoane juridice, pe o perioada de 1 an implinīti pana la data platii acestora inclusiv.

De asemenea, regimul descris mai sus nu se aplica in cazul dividendelor distribuite/platite de o persoana juridica romana: (i) fondurilor de pensii facultative, respectiv fondurilor de pensii administrate privat; (ii) organelor administratiei publice care exercita, prin lege, drepturile si obligatiile ce decurg din calitatea de actionar al statului la acele persoane juridice romane.

Incepand cu 1 ianuarie 2009 sunt neimpozabile dividendele primite de o persoana juridica romana, societate-mama, de la o filiala a sa situata intr-un stat membru, daca persoana juridica romana detine minimum 10% din capitalul social al unei persoane juridice dintr-un stat membru, iar la data inregistrarii venitului din dividende detine aceasta participatie, pe o perioada neintrerupta de cel putin 1 an.

Investitori nerezidenti

Persoane fizice

Dividendele platite de catre o societate romaneasca catre o persoana fizica nerezidenta se impun prin aplicarea si retinerea unei cote de 16% asupra sumei brute a dividendului de catre societatea care distribuie dividendul la momentul platii dividendelor. In functie de tara de rezidenta a beneficiarului dividendelor, impozitul poate fi redus sau eliminat printr-o conventie bilaterala de evitare a dublei impuneri. Pentru a beneficia de o asemenea reducere, beneficiarii persoane fizice nerezidente trebuie sa obtina si sa furnizeze societatii distribuitoare de dividende un certificat de rezidenta fiscala emis de autoritatile fiscale din tara de rezidenta a respectivei persoane fizice sau un alt document eliberat de catre o alta

autoritate decat cea fiscala, care are atributii in domeniul certificarii rezidentei conform legislatiei interne a acelui stat, precum si, dupa caz, o declaratie pe propria raspundere in care se indica indeplinirea conditiei de beneficiar in situatia aplicarii legislatiei Uniunii Europene.

Persoane juridice

Dividendele platite de catre o societate romaneasca catre persoane juridice nerezidente in Romania se impun prin aplicarea si retinerea unei cote de 16% asupra sumei brute a dividendelor de catre societatea platitoare a dividendului. In functie de tara de rezidenta a beneficiarului dividendelor, impozitul poate fi redus sau eliminat printr-o conventie bilaterala de evitare a dublei impuneri. Pentru aplicarea prevederilor conventiei de evitare a dublei impuneri si a legislatiei Uniunii Europene, nerezidentul are obligatia de a prezenta platitorului de venit, in momentul realizarii venitului, certificatul de rezidenta fiscala eliberat de catre autoritatea competenta din statul sau de rezidenta, precum si, dupa caz, o declaratie pe propria raspundere in care se indica indeplinirea conditiei de beneficiar in situatia aplicarii legislatiei Uniunii Europene.

Sunt neimpozabile , dividendele plătite de o persoană juridică română sau persoană juridică cu sediul social în România, înființată potrivit legislației europene, unei persoane juridice rezidente într-un alt stat membru al Uniunii Europene ori unui sediu permanent al unei întreprinderi dintr-un stat membru al Uniunii Europene, situat într-un alt stat membru al Uniunii Europene, sunt scutite de impozit, dacă persoana juridică străină beneficiară a dividendelor întrunește cumulativ următoarele condiții:

1. persoana juridică rezidentă într-un stat membru al Uniunii Europene are una dintre formele de organizare prevăzute la art. 20¹ alin. (4);
2. în conformitate cu legislația fiscală a statului membru al Uniunii Europene, este considerată a fi rezidentă a statului respectiv și, în temeiul unei convenții privind evitarea dublei impuneri încheiate cu un stat terț, nu se consideră că este rezident în scopul impunerii în afara Uniunii Europene;
3. plătește, în conformitate cu legislația fiscală a unui stat membru al Uniunii Europene, impozit pe profit sau un impozit similar acestuia, fără posibilitatea unei opțiuni sau excepții;
4. *) deține minimum 10% din capitalul social al întreprinderii persoană juridică română pe o perioadă neîntreruptă de cel puțin 1 an, care se încheie la data plății dividendului.

Taxarea castigurilor din transferul titlurilor de valoare

Investitori rezidenti

Persoane fizice

Castigul obtinut de catre persoanele fizice rezidente in Romania din transferul actiunilor reprezinta venit obtinut in Romania si este taxabil cu cota de impozit de 16%.

Câștigul net anual/Pierderea netă anuală se determină de către contribuabil, pe baza declarației privind venitul realizat.

Impozitul anual datorat de contribuabil pentru câștigul net anual impozabil se stabilește de organul fiscal competent, pe baza declarației privind venitul realizat.

Intermediarul are obligatia de a informa anual persoana fizica rezidenta precum si anual autoritatile fiscale in privinta castigurilor si a pierderilor inregistrate de fiecare persoana fizica. Castigurile si pierderile anuale sunt declarate de catre persoanele fizice prin intermediul declaratiei anuale de venit.

Persoane juridice

Castigurile obtinute de o persoana juridica romana din transferul actiunilor detinute la o persoana juridica romaneasca sunt incluse in profitul impozabil, profitul impozabil fiind taxat cu o cota de impozit de 16%.

Investitori nerezidenti

Persoane fizice

Castigurile obtinute de catre persoanele fizice nerezidente din transferul actiunilor detinute intr-o persoana juridica cu sediul in Romania sunt taxate conform impozitului pe venit din Romania, potrivit prevederilor aplicabile persoanelor fizice romane. O persoana fizica nerezidenta poate desemna un imputernicit in scopul indeplinirii obligatiilor fiscale de plata si de declarare a impozitului.

In functie de tara de rezidenta a persoanei fizice, aceasta taxa poate fi reduasa sau eliminata conform conventiei de evitare a dublei impuneri.

Persoanele juridice

Castigul obtinut de o persoana juridica nerezidenta din transferul actiunilor detinute intr-o societate cu sediul in Romania este taxat cu un impozit pe profit in cota de 16%.

In cazul in care persoana juridica nerezidenta detine actiuni prin intermediul unui sediu permanent in Romania, profitul obtinut de catre acest sediu permanent – inclusiv, daca este

cazul, castigurile din vanzarea actiunilor – vor fi taxabile cu o cota de impozit pe profit de 16%.

In functie de tara de rezidenta a persoanei juridice straine, acest impozit poate fi redus sau eliminat in temeiul unei conventii de evitare a dublei impuneri.

Alte taxe

Taxa pe valoare adaugata

Tranzactiile cu actiuni sunt operatiuni expres scutite de taxa pe valoare adaugata.

3. CONDIȚIILE OFERTEI

3.1. Condiții, statistici privind oferta, calendarul provizoriu și modalitățile de solicitare a subscrierii

Oferta este desfasurata în conformitate cu legislația română, respectiv în conformitate cu printre altele, Legea pietei de capital, Legea societăților comerciale, precum și cu alte prevederi legale emise de A.S.F.

In baza Hotararii A.G.E.A. din data de 15.01.2015 care a fost publicata in Monitorul Oficial partea a IV- a nr. 672/5.02.2015 Emitentul S.C. Transilvania Constructii S.A., ofera spre subscriere un numar de 1.041.902 actiuni.

Oferta se desfasoara pe o perioada de 31 de zile calendaristice, incepand cu ziua lucratoare imediat urmatoare publicarii prospectului, , si au dreptul de a subscrie actiuni in cadrul Ofertei, persoane fizice sau juridice care au fost inregistrati in Registrul Actionarilor la Data de Inregistrare stabilita in A.G.E.A., respectiv 03.02.2015. Prospectul va fi publicat pe website-ul Ofertantului: www.transilvaniaconstructii.ro si pe website-ul Intermediarului: www.btsecurities.ro.

Perioada in care se pot subscrie actiuni in cadrul exercitarii dreptului de preferinta nu este mai mica de o luna de la data stabilita in prospectul proportionat, data ulterioara datei de inregistrare si a datei de publicare a hotararii A.G.E.A. in Monitorul Oficial al Romaniei.

Perioada in care se pot subscrie actiuni in cadrul dreptului de preferinta este de 31 de zile calendaristice, incepand cu ziua lucratoare imediat urmatoare publicarii prospectului,, respectiv intre...11.05.2015... si...10.06.2015... Orice modificarea a acestor termeni se va realiza la solicitarea Emitentului si dupa obtinerea aprobarii de la A.S.F.. Orice modificare a termenilor ofertei va fi facuta public in acelasi mod ca si prospectul proportionat.

Subscrierile in cadrul ofertei sunt revocabile. Subscriitorii vor avea dreptul sa isi retraga subscrierile efectuate, pe intreaga perioada de desfasurare a ofertei. Retragerea subscrierii de către un investitor se face prin notificare scrisă către BT Securities, iar BT Securities va returna investitorilor valoarea achitată la momentul subscrierii în maximum 5 zile lucrătoare de la data retragerii subscrierii.

Oferta va fi considerata cu succes indiferent de numarul de actiuni care vor fi subscribe pana la data inchiderii Ofertei, iar metoda de executie va fi metoda celei mai bune executii.

Valoarea totala a emisiunii este de 34.382.766 lei.

Subscrierea și plata

Oferta Dreptului de Preferință va incepe in ziua lucratoare imediat urmatoare publicarii prospectului respectiv pe11.05.2015.....2015 și continuă pe o perioadă de treizeci si una (31) de zile calendaristice până la10.06.2015..... 2015, pentru ca acționarii, înregistrați la Data de Inregistrare în Registrul Actionarilor Emitentului tinut la Depozitarul Central, să își exercite dreptul de preferinta la sediul central al Intermediarului (Cluj-Napoca, bld. 21 Decembrie. 1989, nr.104, et.1), între 9.00 - 16.00 în fiecare Zi Lucrătoare, cu excepția ultimei zile a Ofertei ..10.06.2015..... 2015, care se va închide la ora 13.00. Dupa expirarea termenului limita nu se vor mai accepta subscrieri din partea investitorilor.

Fiecare subscriitor poate afla numarul de actiuni care are dreptul sa le subscrie de la sediul Emitentului si al Intermediarului

Subscrierea se va realiza pe baza formularului de subscriere, care va fi disponibil pe site-ul (www.btsecurities.ro) si la sediul Intermediarului (Cluj-Napoca, bld. 21 Decembrie 1989, nr.104, et.1. jud. Cluj), si la sediul Emitentului (Cluj-Napoca, str. Orastie, nr.10, jud. Cluj). Actionarii se vor prezenta la sediul Intermediarului unde vor completa si semna Formularul de subscriere sau il vor transmite prin posta sau curierat rapid cu confirmare de primire, in interiorul perioadei de 31 de zile aferente subscrierii, impreuna cu documentele necesare subscrierii conform Prospectului. Vor fi luate in considerare doar Formularele de subscriere inregistrate la sediul Intermediarului pana in ultima zi a perioadei de subscriere, inclusiv.

Plata actiunilor se face numai prin virament bancar in contul Emitentului, S.C. Transilvania Constructii S.A.: RO97 BTRL 0670 1202 9640 1101 – deschis la Banca Transilvania.

Subscriitorii trebuie sa tina cont de comisiunile bancare care se percep la realizarea viramentului astfel incat sumele platite pentru plata actiunilor sa fie nete. Deasemenea trebuie sa ia in considerare durata unui transfer bancar.

Pentru a fi acceptat, formularul de subscriere completat și semnat în original trebuie însoțite de următoarele documente:

1. Persoane fizice rezidente care subscriu în nume propriu

- Carte de identitate (original și/sau copie)
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata).

2. Persoane fizice rezidente care subscriu în numele altei persoane fizice

- Cartea de identitate (original și/sau copie)
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata)
- Procura în forma autentică (original și copie)

3. Persoane fizice rezidente care subscriu în numele copiilor minori:

- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata).
- Certificatul de naștere și/sau dovada tutelei (original și copie).
- Carte de identitate (original și/sau copie)

4. Persoane fizice rezidente cu dizabilități sau lipsite temporar de discernământ:

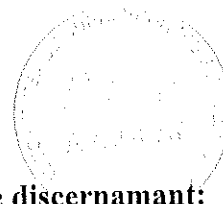
- Carte de identitate (original și/sau copie)
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata)
- Actul juridic ce instituie curatela (original și copie).

5. Persoane fizice nerezidente care subscriu în nume propriu:

- Pasaport (original și/sau copie)
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata).

6. Persoane juridice rezidente care subscriu în nume propriu:

- Copii după documentele de identificare a persoanei juridice (statut, act constitutiv etc.), cu nominalizarea reprezentanților legali ai persoanei juridice
- Certificatul de înregistrare



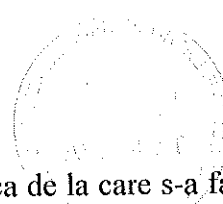
- Certificat Constatator eliberat de Registrul Comertului (cu cel mult 30 de zile lucratoare anterioare datei de subscriere)
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata) și
- Imputernicire în original pentru persoana care semnează formularul de subscriere, în cazul în care nu este reprezentant legal
- Cartea de identitate a reprezentantului persoanei juridice/reprezentantului legal

7. Persoane juridice nerezidente:

- Copii după documentele de identificare ale persoanei juridice (statut, act constitutiv etc.), cu nominalizarea reprezentanților legali ai persoanei juridice,
- Certificatul de înregistrare
- Certificat Constatator eliberat de Registrul Comertului sau instituție echivalentă (cu cel mult 30 de zile lucratoare anterioare datei de subscriere)
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata)
- Imputernicire în original pentru persoana care semnează formularul de subscriere, în cazul în care nu este reprezentant legal
- Cartea de identitate a reprezentantului persoanei juridice/reprezentantului legal

8. Persoane fizice nerezidente care subscriu prin imputernicit:

- Pasaport (copie pentru persoana fizică nerezidentă)
- Carte de identitate (original și copie pentru imputernicit)
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata)
- Procura/mandatul prin care imputernicitul poate efectua operații în numele și cu banii persoanei fizice nerezidente.



8. Persoane juridice rezidente care subscriu în numele altor persoane juridice nerezidente:

- Copii după documentele de identificare ale persoanei juridice nerezidente: actele de înființare ale persoanei juridice (statut, act constitutiv), evidențiind reprezentanții legali ai persoanei juridice,
- Certificat Constatator eliberat de Registrul Comertului sau instituție echivalentă pentru persoana nerezidentă (cu cel mult 30 de zile lucratoare anterioare datei de subscriere)
- Copii după documentele de identificare ale persoanei juridice rezidente: actele de înființare ale persoanei juridice (statut, act constitutiv), evidențiind reprezentanții legali ai persoanei juridice,

- Certificat Constatator eliberat de Registrul Comertului sau institutie echivalenta pentru persoana rezidenta (cu cel mult 30 de zile lucratoare anterioare datei de subscriere)
- Dovada efectuării plății (copie după dovada plății emisă de banca de la care s-a făcut plata)
- Mandat / ordin din partea societății nerezidente pentru efectuarea subscrierii
- Imputernicire în original pentru persoana care semnează formularul de subscriere

*** Pentru persoanele juridice și fizice nerezidente, toate documentele solicitate trebuie să fie traduse în limba română și legalizate.**

Dacă o sumă depusă este mai mare decât suma necesară subscrierii numărului de Acțiuni solicitate, cererea va fi validată pentru numărul de Acțiuni menționate în Formularul de Subscriere. Dacă suma depusă este mai mică decât suma necesară subscrierii Acțiunilor solicitate pe formularul de subscriere, subscrierea va fi invalidată pentru întreaga cantitate.

Acțiunile nesubscrise de către acționari îndreptați în limita termenului de subscriere se anulează, iar majorarea de capital va fi validată în limita sumei efectiv vărsată în baza unor subscrieri valabile.

La completarea formularului de subscriere, investitori persoane fizice și juridice străine vor face dovada rezidenței fiscale.

Prin semnarea formularului de subscriere, investitori confirmă citirea prezentului prospect și efectuarea subscrierii în condițiile prezentate în prezentul prospect. Prin semnarea formularului de ofertă, investitorii acceptă necondiționat condițiile ofertei.

După aprobarea prospectului de către A.S.F. oferta nu mai poate fi revocată.

Subscrierile în cadrul ofertei sunt revocabile. Subscriitorii vor avea dreptul să își retragă subscrierile efectuate, pe întreaga perioadă de desfășurare a ofertei. Retragera subscrierii de către un investitor se face prin notificare scrisă către BT Securities, iar BT Securities va returna investitorilor valoarea achitată la momentul subscrierii în maximum 5 zile lucrătoare de la data retragerii subscrierii.

O subscriere de Acțiuni, în cazul în care prețul de achiziție este plătit prin transfer, este valabilă numai dacă prețul de achiziție total al valorii Acțiunilor subscrise ajunge în contul Emitentului menționat mai sus, până la sfârșitul zilei bancare din ultima zi a Ofertei.

Subscrierile care nu sunt valide nu vor intra în procesul de alocare. Dacă o sumă depusă este mai mare decât suma necesară subscrierii numărului de Acțiuni solicitate, cererea va fi

validată pentru numărul de Actiuni solicitate. Dacă suma depusă este mai mică decât suma necesară subscrierii Actiunilor solicitate pe formularul de subscriere, subscrierea va fi invalidată pentru întreaga cantitate. Sumele plătite pentru subscrierea care nu vor fi validate, vor fi restituite de către Emitent în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii perioadei de subscriere în contul menționat în formularul de subscriere.

Oferta se consideră închisă la data expirării perioadei de subscriere prevăzută în prezentul Prospect. Intermediarul și Emitentul notifică A.S.F. și B.V.B. în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la încheierea ofertei cu privire la rezultatele subscrierii în cadrul dreptului de preferință. A.S.F. va confirma primirea notificării privind rezultatele subscrierii în cadrul dreptului de preferință și după înregistrarea majorării capitalului social la ORC, la solicitarea Emitentului va elibera Certificatul de Înregistrare a Valorilor Mobiliare.

Fiecare acționar, va putea subscrie acțiuni în cadrul ofertei privind dreptul de preferință proporțional cu o cota de capital deținută de aceștia la data de înregistrare, respectiv 03.02.2015.

Dreptul de subscriere pentru acționarii societății este stabilit astfel: la o acțiune deținută un acționar are drept de a subscrie 2 acțiuni noi.

Ca urmare a fuziunii prin absorbția S.C. Parc Logistic Transilvania S.R.L., Transilvania Constructii deține un număr de 580.673 acțiuni, reprezentând 52,7106% din capitalul social al societății și nu mai are drept de subscriere în cadrul acestei oferte, acțiunile deținute de Transilvania Constructii nu au fost luate în calculul drepturilor de subscriere.

3.2. *Alocare*

Conform hotărârii A.G.E.A. din data de 15.01.2015 care a fost publicată în Monitorul Oficial partea a IV- a nr.672/5.02.2015 majorarea de capital social se va realiza prin aport în numerar, prin emiterea unui număr de 1.041.902 acțiuni nominative noi cu o valoare nominală de 33 lei fiecare, după cum urmează:

- Conversia sumei de 9.121.728 lei, reprezentând împrumut acționar, cu care dl Timofte Andrei Iancu, în calitate de acționar al societății, a creditat societatea. Creanța dlui Timofte Andrei Iancu este certă, lichidă și exigibilă. Prin conversia acestui împrumut, dlui Timofte Andrei Iancu i se vor atribui un număr de 276.416 acțiuni, la o valoare de 33 lei/acțiune (valoare nominală).
- Pentru suma de 25.261.038 lei, societatea va emite un număr de 765.486 acțiuni, la prețul de 33 lei/acțiune (valoare nominală), care vor fi oferite spre subscriere acționarilor societății, existenți la data de înregistrare, cu acordarea dreptului de preferință.

Fiecare acționar, înregistrat la data de înregistrare 03.02.2015, va putea subscrie un număr maxim de acțiuni, conform cotei de participare la capitalul social, cu excepția :

- D-nul Timofte Andrei Iancu are dreptul de a mai subscrie un număr de 58.444 acțiuni, ca urmare a acordării dreptului de preferință, suplimentar față de cele 276.416 acțiuni atribuite în mod direct ca urmare a conversiei.
- Transilvania Constructii deține un număr de 580.673 acțiuni, reprezentând 52,7106% din capitalul social al societății și nu mai are drept de subscriere în

cadrul acestei oferte, actiunile detinute de Transilvania Constructii nu au fost luate in calculul drepturilor de subscriere.

Fiecarui subscriitor ii se va aloca numarul de actiuni subscribe, sub conditia validarii subscrierii conform prezentului Prospect.

Dupa incheierea ofertei aferenta subscrierii in cadrul dreptului de preferinta, fiecare subscriitor poate afla numarul de actiuni alocate la sediul Emitentului (Cluj-Napoca, str. Orastie, nr.10, jud.Cluj-Napoca).

Tranzactionare actiunilor subscribe si alocate, se va face dupa finalizarea procedurilor de majorarea de capital social de catre Emitent, respectiv inregistrarea majorarii capitalului social la ORC, eliberarea de catre ASF a Certificatului de Inregistrare a Valorilor Mobiliare si inregistrarea majorarii capitalului social la Depozitarul Central.

3.3. Stabilirea prețului

Conform hotararii A.G.E.A. din data de 15.01.2015 care a fost publicata in Monitorul Oficial partea a IV- a nr.672/5.02.2015 pretul de subscriere al actiunilor este de 33 lei/actiune. Pretul de subscriere a fost facut public prin publicarea hotararii A.G.E.A. din data de 15.01.2015 si prin publicarea prezentului prospect.

3.4. Plasarea și subscrierea

Intermediarul ofertei este SSIF BT SECURITIES S.A. cu sediul in Cluj-Napoca, bld/ 21 Decembrie 1989, nr.104, cod unic de inregistrare 6838953, numar de ordine in Registrul Comertului J12/3156/1994, autorizata de C.N.V.M. prin Decizia nr. 2330/22.07.2003 reprezentata legal de domnul Radu Claudiu Rosca , in calitate Presedinte CA.

Emitentul este S.C. Transilvania Constructii S.A. cu sediul in Cluj-Napoca, str. Orastie, nr. 10, jud.Cluj, cod unic de inregistrare 199044, numar de ordine in Registrul Comertului J12/8/1991, reprezentata legal de domnul Timofte Andrei Iancu, în calitate de Director General.

Actiunile vor fi inregistrate la Depozitarul Central, societate cu sediul in Bucuresti, sector 2, cod postal 020922, B-dul Carol nr. 34-36, etajele 3,8 si 9, website: www.roclear.eu

4. ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE ȘI MODALITĂȚI DE TRANZACȚIONARE

Dupa transmiterea de catre A.S.F. a confirmarii de inchidere a ofertei, Emitentul cu asistenta Intermediarului, vor intreprinde toate demersurile pentru finalizarea procedurii de majorare de capital social, respectiv inregistrarea majorarii de capital social la Depozitarul Central si implicit tranzactionarea actiunilor in cadrul pietei reglementate administrata de Bursa de Valori Bucuresti.

Actiunile emise pana la data intocmirii prezentului Prospect se tranzactioneaza pe piata reglementata administrata de B.V.B. la categoria a II-a, avand simbolul COTR.

5. CONTRACTE DE RESTRIȚIONARE

Nu este cazul.

6. CHELTUIELI AFERENTE EMISIUNII

Cheltuielile aferente emisiunii sunt suportate de catre Emitent si includ cheltuieli si comisioane datorate institutiilor pietei de capital, intermediarului.

Conform Regulamentului A.S.F. nr.16/2014 privind veniturile ASF, la finalul perioadei de subscriere, se va calcula si Emitentul va plati catre ASF, 0,1% din valoarea actiunilor subscribe.

Comisionul intermediarului este in suma de 3.000 Euro +T.V.A. si va fi achitat de Emitent din fondurile proprii.

Valoare maxima a emisiuni este de 34.382.766 lei.

7. DILUARE

In cazul subscrierii 100% a ofertei in cadrul dreptului de preferinta, capitalul social al Emitentului se va majora de la 34.382.766 lei la 70.736.358 lei. In cazul in care fiecare actionar va subscrie actiuni proportional cu cota detinuta in capitalul social al Emitentului la Data de Inregistrare, cota de participare a actionarilor la capitalul social se modifica avand in vedere ca pentru actiunile proprii detinute emitentul nu are drept de subscriere. Actionarul Transilvania Constructii, deține un număr de 580.673 acțiuni, reprezentând 52,7106% din capitalul social al societății și nu are drept de subscriere în cadrul acestei oferte.

Actionarii care vor depasi procentul de 33% din drepturile de vot asupra emitentului, urmare a operatiuni de majorare de capital social, vor trebui sa respecte prevederile art.205 din Legea nr.297/2004.

O persoană care, urmare a achizițiilor sale sau ale persoanelor cu care acționează în mod concertat, deține mai mult de 33% din drepturile de vot asupra unei societăți comerciale este obligată să lanseze o ofertă publică adresată tuturor deținătorilor de valori mobiliare și având ca obiect toate deținerile acestora cât mai curând posibil, dar nu mai târziu de 2 luni de la momentul atingerii respectivei dețineri.

În cazul în care dobândirea poziției reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot asupra emitentului se realizează în mod neintenționat, deținătorul unei asemenea poziții are una dintre următoarele obligații alternative:

a) să deruleze o ofertă publică, în condițiile și la prețul prevăzute la art. 203 și art. 204 din legea 297/2004;

b) să înstrăineze un număr de acțiuni, corespunzător pierderii poziției dobândite fără intenție.

Executarea uneia dintre obligațiile prevăzute mai sus, se va face în termen de 3 luni de la dobândirea respectivei poziții.

Dobândirea poziției reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot asupra emitentului se consideră neintenționată, dacă s-a realizat ca efect al unor operațiuni precum:

a) reducerea capitalului, prin răscumpărarea de către societate a acțiunilor proprii, urmată de anularea acestora;

b) depășirea pragului, ca rezultat al exercitării dreptului de preferință, subscriere sau conversie a drepturilor atribuite inițial, precum și al convertirii acțiunilor preferențiale în acțiuni ordinare;

c) fuziunea/divizarea sau succesiunea.

8. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

Atat Emitentul, reprezentat de Dl. Timofte Andrei Iancu– Director General și de BT Securities, reprezentată de Dl. Radu Claudiu Rosca, Presedinte Consiliu de Administratie, își asumă răspunderea pentru conținutul din acesta și confirmă că informațiile furnizate în acest Prospect sunt adevărate și exacte și că nu există omisiuni ce ar putea afecta semnificativ conținutul Prospectului.

EMITENT

DIRECTOR GENERAL

TIMOFTE ANDREI IANCU



BT SECURITIES

PRESEDINTE C.A.

RADU CLAUDIU ROSCA

