

# OFERTA PUBLICA DE PRELUARE OBLIGATORIE SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA

Document de oferta

OFERTANT  
SOCIETATEA DE INVESTITII  
FINANCIARE BANAT-CRISANA SA  
DECIZIA ASF NR. A/505/17.10.2013



Intermediar

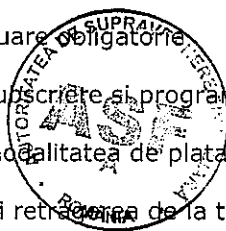
**SWISS CAPITAL**

*„Viza de aprobare aplicată pe documentul de ofertă publică nu are valoare de garanție și nici nu reprezintă o altă formă 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 publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifică numai regularitatea documentului de oferta în privința exigențelor legii și ale normelor adoptate în aplicarea acesteia.”*

# SWISS CAPITAL

## CUPRINS:

1. Identificarea societatii vizate (Emitentul)
2. Identificarea Ofertantului
3. Persoane care actioneaza in mod concertat cu ofertantul sau cu societatea vizata
4. Numarul de actiuni detinute de Ofertant
5. Numarul si clasa valorilor mobiliare obiect al ofertei publice de preluare
6. Pretul oferit
7. Perioada derularii ofertei publice de preluare obligatorie
8. Locurile de subscriere, modalitatea de subscriere si programul de lucru cu publicul
9. Sursa si marimea fondurilor folosite si modalitatea de plata a actiunilor depuse
10. Planurile ofertantului privind emitentul si retragerea de la tranzactionare
11. Modalitatea de plata a actiunilor depuse
12. Date economico-financiare ale Ofertantului
13. Informatii considerate de catre ofertant relevante
14. Informatii suplimentare considerate de A.S.F. necesare pentru protectia investitorilor
15. Alte informatii



# SWISS CAPITAL

## 1. Identificarea societății vizate ( Emitentul)

Societatea vizata este SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA, persoana juridica romana, cu sediul in Municipiul Cluj-Napoca, Str. Orastie, nr. 10, Judetul Cluj, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub numarul J12/8/1991, cod unic de inregistrare 199044, capitalul social subscris si varsat 31.211.499 RON impartit in 945.803 actiuni cu o valoare nominala de 33 RON fiecare.

Obiectul de activitate al Emitentului este «Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale» Cod CAEN 4120.

Structura actionariatului emitentului la data de 03 septembrie 2013 conform informatiilor furnizate de Depozitarul Central este urmatoarea:

Actionar	Numar actiuni detinute	Procent detinut
S.I.F. Banat-Crisana SA, Arad	469.374	49,6270
Timofte Mircea	285.072	30,1407
A.V.A.S., Bucuresti	29.996	3,1715
Persoane Fizice	104.588	11,0581
Persoane Juridice	56.773	6,0026
TOTAL	945.803	100%

SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti - Piata REGS sub simbolul COTR.

Valorile mobiliare obiect al ofertei sunt actiuni ordinare, nominative emise de SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA in forma dematerializata cu o valoare nominala de 33 RON.

Obiectul ofertei il reprezinta achizitionarea a 476429 actiuni SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA la pretul de 1.111,11 | 50 lei/actiune, valoarea totala a ofertei fiind de 23.821.450 lei.

Oferta se adreseaza actionarilor existenti ai Emitentului.

## 2. Identificarea ofertantului

Oferta publica de preluare obligatorie este initiata de SOCIETATEA DE INVESTITII FINANCIARE BANAT-CRISANA SA (Ofertantul), persoana juridica romana, cu sediul in Municipiul Arad, Calea Victoriei, Nr 35A, Jud Arad, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub numarul J2/1898/1992, cod unic de inregistrare 2761040, capital social subscris si varsat 54.884.926,8 RON impartit in 548.849.268 actiuni cu o valoare nominala de 0,1RON fiecare.

Obiectul de activitate al Ofertantului este «Alte intermediari financiare n.c.a.» Cod CAEN 6499.

Structura actionariatului Ofertantului este urmatoarea:

	Numar actionari	Numar actiuni	Procent detineri
Persoane fizice române	5.800.903	303.638.186	55,3%
Persoane fizice straine	1.836	3.058.266	0,6%
Persoane juridice române	289	143.530.584	26,1%
Persoane juridice straine	55	98.622.232	18,00%
TOTAL	5.803.083	548.849.268	100%

## 3. Persoane ce actioneaza in mod concertat cu ofertantul sau societatea vizata

Ofertantul declara ca nu actioneaza in mod concertat, in ceea ce priveste societatea vizata, cu nici o alta persoana fizica sau juridica in sensul prevederilor art. 2 alin 23 din Legea 297/2004.

## 4. Numărul de acțiuni deținute de ofertant

Ofertantul detine 469.374 actiuni emise de SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA, reprezentand 49,63% din capitalul social al emitentului. Actiunile au fost achizitionate de pe piata de capital in ultimele 12 luni.

## 5. Numărul și clasa valorilor mobiliare obiect al ofertei publice de cumpărare

Obiectul ofertei il reprezinta achizitionarea a 476.429 actiuni SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA A reprezentand 50,37% din capitalul social, la pretul de 1.111,11 | 50 lei/actiune, valoarea totala a ofertei fiind de 23.821.450 lei. Prin achizitia actiunilor ce fac obiectul prezentei oferte publice de preluare obligatorie, ofertantul intentioneaza sa detina 100% din capitalul social al emitentului.

# SWISS CAPITAL

Valorile mobiliare obiect al ofertei sunt actiuni ordinare, nominative, emise de SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA in forma dematerializata, cu valoarea nominala de 33 RON.

## 6. Prețul oferit

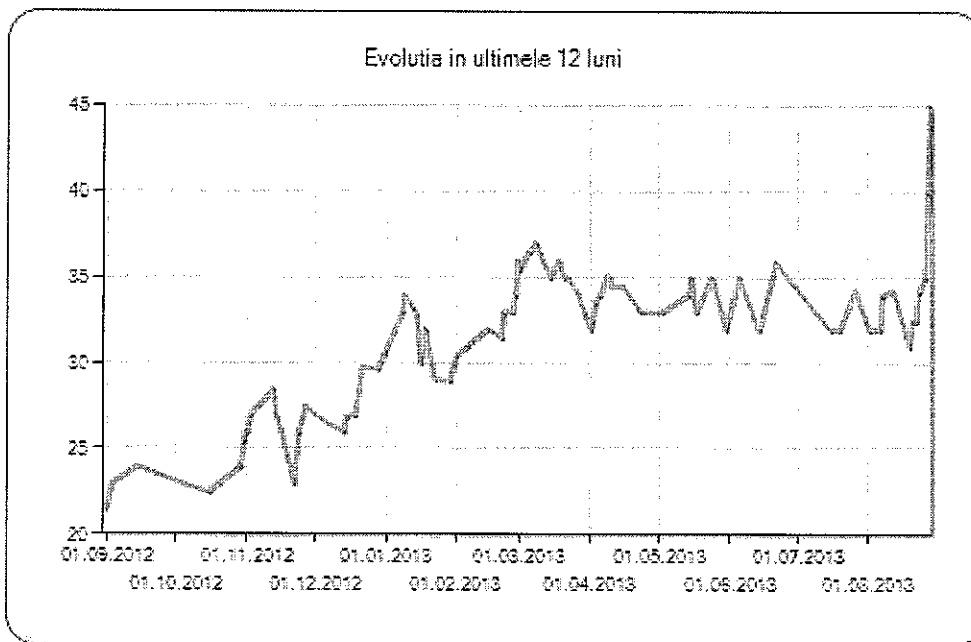
Pretul oferit de Ofertant este de .....<sup>50</sup> lei/actiune (denumit in continuare si „Pretul de oferta”). Actionarii care vor accepta Oferta Publica, in conformitate cu termenii din prezentul Document de Oferta, vor primi .....<sup>50</sup> lei pentru o actiune, mai putin orice alte costuri si comisioane aferente tranzactionarii actiunilor si platii pretului.

Conform articolului 203 (1) din legea 297/2004 o persoana care, urmare a achizitiilor sale, detine mai mult de 33% din drepturile de vot asupra unei societati comerciale este obligata sa lanseze o oferta publica adresata tuturor detinatorilor de valori mobiliare si avand ca obiect toate detinerile acestora cat mai curand posibil, dar nu mai tarziu de 2 luni de la momentul atingerii respectivei detineri.

Pretul oferit este conform dispozitiilor art 204 (1) din legea 297/2004 care prevede ca acesta va fi cel putin egal cu cel mai mare pret platit de ofertant in perioada de 12 luni anterioara datei de publicare a ofertei. Astfel, cel mai mare pret platit de Ofertant in perioada de 12 luni anterioara datei de publicare la ASF a documentatiei de oferta este de 50 lei/actiune.

Oferta se considera initiata dupa 3 zile lucratoare de la data publicarii anuntului de oferta.

Evolutia pretului pentru simbolul COTR (SC CONSTRUCTII TRANSILVANIA SA) in ultimele 12 luni conform Bursei de Valori Bucuresti este urmatoarea:



## 7. Perioada derularii ofertei publice

Oferta publica de preluare obligatorie poate fi initiata dupa cel putin 3 (trei) zile lucratoare de la data publicarii anuntului de oferta. Pentru scopul acestei Oferte Publice, „zi lucratoare” inseamna o zi (cu exceptia zilei de sambata sau de duminica) in care atat bancile cat si BVB sunt deschise pentru lucru cu publicul. Anuntul de Oferta Publica poate fi lansat in orice moment dupa emiterea deciziei de aprobare a Documentului de Oferta de catre ASF si trebuie publicat in cel putin un ziar tiparit sau online, potrivit reglementărilor europene aplicabile referitoare la conținutul și publicarea prospectelor, precum și la difuzarea comunicatelor cu caracter publicitar, fiind comunicat si BVB, la data publicarii anuntului de oferta.

Perioada de derulare a Ofertei Publice este de 15 zile lucratoare, de la data de 23/10/2013 pana la data de 12/11/2013 inclusiv, conform Deciziei ASF nr. A/505/17.10.2013

In conformitate cu prevederile art. 206 alin (1) din legea 297/2004 privind piata de capital si avand in vedere prevederile OUG nr. 32/2012, ca urmare a derularii unei oferte publice de cumparare adresate tuturor actionarilor si pentru toate detinerile acestora, ofertantul are dreptul sa solicite actionarilor care nu

# SWISS CAPITAL

au subscris in cadrul ofertei sa ii vanda respectivele actiuni, la un pret echitabil, in situatia in care se afla in una din urmatoarele situatii:

1. detine actiuni reprezentand cel putin 95% din numarul total de actiuni din capitalul social care confera drept de vot si cel putin 95% din drepturile de vot ce pot fi efectiv exercitate;
  2. a achizitionat, in cadrul ofertei publice de cumparare adresate tuturor actionarilor si pentru toate detinerile acestora, actiuni reprezentand cel putin 90% din numarul total de actiuni din capitalul social care confera drept de vot si cel putin 90% din drepturile de vot vizate in cadrul ofertei.
- Ofertantul poate sa isi exercite dreptul prevazut la art. 206 alin (1) din legea 297/2004 privind piata de capital si având in vedere prevederile OUG nr. 32/2012, in termen de 3 luni de la data inchiderii ofertei.

Pretul oferit in cadrul unei oferte publice de preluare, in care ofertantul a achizitionat prin subscriere in cadrul ofertei actiuni reprezentand cel putin 90% din numarul total de actiuni din cadrul ofertei, actiuni reprezentand cel putin 90% din numarul total de actiuni din capitalul social care confera drept de vot vizate in oferta, se considera a fi un pret echitabil. Pretul oferit in cadrul unei oferte publice de preluare obligatorie, se considera a fi un pret echitabil.

Actionarii minoritari isi pot exercita drepturile prevazute la art. 207 din Legea 297/2004 modificat prin OUG nr 32/2012 in termen de 3 luni de la data inchiderii ofertei.

Pretul va fi determinat in conformitate cu prevederile art. 74 alin. 4 teza 2 din Regulamentul C.N.V.M 1/2006 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare cu completarile si modificarile ulterioare „In cazul unei oferte publice de preluare obligatorii, pretul oferit in cadrul ofertei se considera a fi un pret echitabil.” Actionarul care isi exercita dreptul, transmite A.S.F. spre aprobare un anunt cu privire la intentia sa de vanzare ce cuprinde cel putin informatii cu privire la identitatea actionarului, numarul de actiuni detinute, pretul de vanzare, precum si modalitatea in care se poate efectua plata actiunilor ce urmeaza a fi vandute (virarea contravalorii actiunilor intr-un cont indicat de actionar, mandat postal cu confirmare de primire cu mentionarea locului unde urmeaza a fi trimisi banii).

Ofertantul poate modifica ulterior termenii documentului de oferta cu respectarea conditiilor prevazute in art. 9 din Regulamentul C.N.V.M. 1/2006 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare astfel: a) obtinerea aprobarii ASF de modificare a documentului de oferta; b) modificarea termenilor sa nu conduca la conditii mai putin avantajoase pentru cei carora le este adresata; c) modificarea sa faca obiectul unui anunt care sa fie adus la cunostinta investitorilor in aceleasi conditii ca si documentul de oferta.

## 8. Locurile de subscriere, modalitatea de subscriere și programul de lucru cu publicul

### Locurile de subscriere

Actionarii SC SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA care doresc sa subscrie in cadrul ofertei publice trebuie sa completeze formularul de subscriere a actiunilor. Un astfel de formular se poate obtine de la sediul Intermediarului Swiss Capital SA - Bucuresti, Bd. Dacia nr. 20, Cladirea <<Romana Offices>>, etaj 4, Sector 1, Tel: 021/408.42.00, si/sau de la orice alt intermediar autorizat de ASF/CNVM. Formularul de subscriere trebuie completat in original si insotit de documentele precizate in continuare pentru ca subscrierea sa fie acceptata si considerata valabila.

**Programul de subscriere** Subscrierea in cadrul ofertei de catre actionari se poate realiza pe intreaga perioada de desfasurare a Ofertei, in zilele lucratoare intre orele 9:00-16:00 (ora Romaniei), cu exceptia datei de inchidere a Ofertei, cand programul va fi 9:00-12:00 (ora Romaniei).

**Modalitatea de subscriere** Pentru a vinde actiunile detinute la SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA in cadrul ofertei publice, detinatorii de actiuni vor trebui sa completeze un formular de subscriere, cu respectarea rubricilor din formular. Formularul de subscriere trebuie semnat de subscriitor sau de persoana imputernicita de acesta sa subscrie. Formularul va fi verificat si semnat de catre Intermediar, iar subscriitorul sau persoana imputernicita va primi o copie a acestuia. Formularul de subscriere va fi utilizat de Intermediar in scopul inregistrarii solicitarii de vanzare a actiunilor si a unei eventuale rambursari a actiunilor.

**Revocarea subscrierii** se poate face prin completarea unui formular de revocare. Formularul de subscriere se anuleaza de drept in cazul in care, actiunile subscribe de actionarul respectiv:

- fac obiectul oricarui drept de retentie, optiuni sau altui drept al unui tert sau daca sunt restrictionate la Depozitarul Central;
- contin erori de drept sau de fapt;
- nu sunt insotite de toate drepturile transferabile in mod separat;
- instrainarea acestora, de catre actionar, este restrictionata, in orice fel,

# SWISS CAPITAL

-daca actiunile subscrise fac obiectul oricarui contract care da nastere oricarora dintre drepturile sau erorile prevazute mai sus, in orice moment ulterior transmiterii formularului de subscriere;

-extrasul de cont este fals,

-sau actiunile nu sunt detinute in cont de catre actionarul subscriitor.

Subscrierea se va efectua la sediul Intermediarului din Bucuresti, Bd. Dacia nr. 20, Cladirea <<Romana Offices>>, etaj 4, Sector 1 sau la sediul oricarui intermediar autorizat de CNVM/ASF care au transmis catre Intermediarul Ofertei (Swiss Capital SA) "Angajamentul cu privire la respectarea conditiilor de derulare a ofertei, precum si prevederile inscrise in documentul de oferta".

Subscrierea se considera a fi efectuata la data depunerii formularului de subscriere completat, numai daca acesta este insotit de urmatoarele documente:

## 1. Persoane fizice care subscriu in nume propriu

- buletin, carte de identitate sau pasaport (copie si original)

- extras de cont de la Depozitarul Central cu numarul de actiuni detinute la SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA eliberat.

## 2. Persoane fizice care subscriu in numele altor persoane fizice

- buletin, carte de identitate sau pasaport (copie) ale titularului subscrierii;

- procura autentificata la notariat, in original, pentru persoana imputernicita sa faca subscrierea; in cazul in care acest act este redactat intr-o limba straina, acesta trebuie sa fie insotit de traducerea legalizata in limba romana in original;

- buletin, carte de identitate sau pasaport (copie si original) ale persoanei imputernicite sa subscrie;

- extras de cont de la Depozitarul Central cu numarul de actiuni detinute la SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA de catre titularul subscrierii.

## 3. Persoane Juridice Rezidente

-certificat de inregistrare - copie

-act doveditor al calitatii reprezentantului legal al persoanei juridice care face subscrierea (extras de la Registrul Comertului, datat nu mai devreme de 30 zile) sau procură pentru persoana imputernicita sa efectueze subscrierea in numele actionarului subscriitor (in original)

-documentul de identitate al reprezentantului legal/persoanei imputernicite sa efectueze subscrierea in numele persoanei juridice (original si copie);

-extras de cont emis de catre Depozitarul Central sau intermediarii autorizati sa emita astfel de extrase, care evidentiaza detinerea de catre actionarul subscriitor a actiunilor ce fac obiectul subscrierii - original

## 4. Persoane Juridice Nerezidente

-certificat de inregistrare / numar de inregistrare / cod fiscal - apostilate (daca e cazul), traduse in limba romana si legalizate - in original;

-act doveditor al calitatii reprezentantului legal al persoanei juridice care face subscrierea (extras de la autoritatea competenta corespondenta Oficiului Registrului, datat nu mai devreme de 30 zile anterior initierii Ofertei Publice sau orice alt document doveditor, conform legislatiei aplicabile actionarului persoana juridica nerezidenta) (tradus in limba romana si legalizat - original);

-procura pentru persoana imputernicita sa efectueze subscrierea in numele actionarului subscriitor (daca aceasta nu este reprezentantul legal al actionarului persoana juridica)- apostilata daca este cazul, tradusa in limba romana si legalizata - original ;

-document de identitate al reprezentantului legal sau persoanei imputernicite sa efectueze subscrierea in numele persoanei juridice - original si copie ;

-extras de cont emis de catre Depozitarul Central sau intermediarii autorizati sa emita astfel de extrase, care evidentiaza detinerea de catre actionarul subscriitor a actiunilor ce fac obiectul subscrierii (original) ;

Oferta este irevocabila pe intreaga perioada de derulare a acesteia, conform dispozitiilor art. 53 (3) din Regulamentul CNVM nr 1/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

## 9.Sursa și mărimea fondurilor folosite și modalitatea de plată a acțiunilor depuse

Pretul actiunilor care fac obiectul prezentei oferte este fixat in lei. Fondurile pentru plata actiunilor ce se intentioneaza a fi achizitionate de catre ofertant, in valoare de 23.821.450 lei, reprezinta fonduri asigurate din surse proprii. Ofertantul a constituit o garantie reprezentand 30% din valoarea ofertei in vederea asigurarii platii actiunilor achizitionate prin oferta publica.

## 10.Planurile ofertantului privind emitentul și retragerea de la tranzacționare

De asemenea, prin oferta publica de preluare obligatorie, Ofertantul isi propune indeplinirea obligatiilor ce-i revin conform regulamentelor CNVM/ASF.

# SWISS CAPITAL

Ofertantul nu intentioneaza retragerea de la tranzactionare a actiunilor emise de catre SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA sau lichidarea societatii.

SIF Banat Crisana intentioneaza alegerea altor membri in Consiliul de Administratie si nu are in vedere modificarea obiectului de activitate al emitentului.

## 11. Modalitatea de plată a acțiunilor depuse

Plata actiunilor achizitionate in cadrul ofertei publice se va efectua in maximum trei zile lucratoare de la data decontarii ofertei, prin mandat postal cu confirmare de primire sau prin virament in contul bancar indicat de subscriitor in cadrul formularului de subscriere.

## 12. Date economico – financiare ale Ofertantului

Informatii financiare – 30.06.2013	LEI
Active imobilizate - Total	869.969.610,00
Active circulante - Total	108.663.514,00
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	36.372.248,00
Active circulante, respectiv datorii curente nete	72.120.883,00
Total active minus datorii curente	942.090.493,00
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	-
Venituri in avans	300.000,00
Capital subscris varsat	54.884.927,00
Total capitaluri proprii	895.377.460,00
Creante - Total	14.764.090,00
Datorii - Total	36.372.248,00
Venituri din activitatea curenta - Total	53.546.419,00
Cheltuieli din activitatea curenta - Total	22.564.552,00
Rezultat din activitatea curenta	30.981.867,00
Venituri din activitatea extraordinara	0,00
Cheltuieli din activitatea extraordinara	0,00
Rezultat din activitatea extraordinara	0,00
Venituri totale	53.546.419,00
Cheltuieli totale	22.564.552,00
Rezultat brut	30.981.867,00
Rezultat net	28.679.054,00

## 13. Informații considerate de către ofertant relevante

Ofertantul va face cunoscuta oferta prin publicarea Anuntului de Oferta Publica, dupa emiterea deciziei de aprobare a Documentului de Oferta de catre ASF, in cel putin un ziar tiparit sau online, potrivit reglementărilor europene aplicabile referitoare la conținutul și publicarea prospectelor, precum și la difuzarea comunicatelor cu caracter publicitar.

## 14. Informații suplimentare considerate de A.S.F. necesare pentru protecția investitorilor

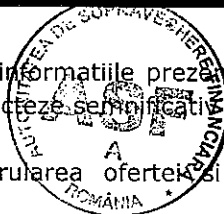
Aceasta rubrica va fi completata in cazul in care ASF considera ca este necesara furnizarea de informatii suplimentare.

# SWISS CAPITAL

## 15. Alte informații

Ofertantul și Intermediarul declară că, după datele deținute, informațiile prezentate sunt în conformitate cu realitatea și nu a fost făcută nicio omisiune de natură să afecteze semnificativ conținutul Documentului de Ofertă.

Intermediarul își asumă răspunderea exclusiv față de derularea ofertei și de respectarea normelor C.N.V.M./A.S.F.



OFERTANT  
SOCIETATEA DE INVESTITII FINANCIARE  
BANAT-CRISANA SA

INTERMEDIAR  
SSIF SWISS CAPITAL SA

Presedinte Director General  
Bîlteanu Dragoș-George

Director General  
Blajut Olimpiu

Director Departament Tranzacții  
Dobrescu Cătălin