

MEMORANDUM

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

03.04.2015

Emitent

UNITRANS SA

Intermediar

SSIF BROKER SA



1.	Persoane responsabile	Duta Cristian Vasile, in calitate de Director General Adjunct al UNITRANS SA Chis Grigore, in calitate de Director General al SSIF BROKER SA
2.	Nume emitent	UNITRANS SA
3.	Domeniul de activitate	Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate
4.	Cod CAEN	6820
5.	Cod fiscal/ CUI	RO 1304172
6.	Numar inregistrare la Registrul Comertului	J29/183/1991
7.	Adresa	Tatarani, Com. Barcanesti, Sos. Bucuresti-Ploiesti km 57, jud. Prahova, Romania
8.	Telefon, Fax, Email	Telefon/Fax: 0244/277002 mob: 0721218898 Fax: 0244/277660 E-mail: cristian.duta@unitehnica.ro
9.	Numele persoanei de lagatura cu BVB	Duta Cristian Vasile – Director General Adjunct
10.	Simbol de tranzactionare	TRCE
11.	Cod ISIN	ROTRCEACNORO
12.	Scurt istoric al Societatii	<p>Societatea UNITRANS SA a fost infiintata ca societate comerciala in anul 1991 prin HG 1264/1990 (hotarare ce a reorganizat toate intreprinderile de stat din subordinea fostei Centrale de Transporturi Auto Bucuresti in societati comerciale) sub denumirea de SC TRANSPORT CALATORI SA cu sediul in localitatea Tatarani, Comuna Barcanesti, Judetul Prahova, societate cu capital integral de stat si specializata in transport public de calatori.</p> <p>In anul 2008 s-a schimbat structura de capital, societatea devine una cu capital integral privat iar actionarii hotarasc schimbarea denumirii din Transport Calatori SA in UNITRANS SA.</p> <p>Datorita conditiilor economice si transformarilor aparute dupa anul 1990, UNITRANS SA a fost nevoita sa instraineze o parte din patrimoniul astfel: au fost vandute toate cladirile autogarilor cu terenurile aferente, au fost vandute mijloacele de transport, personalul a fost restructurat permanent, sediul din Tatarani (cladiri si terenuri, platforme de parcare) a fost vandut in proportie de 70%.</p> <p>Prin politica adoptata de actionarii UNITRANS SA, s-au facut in acest interval mai multe investitii in terenuri si cladiri dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teren de 10.000 mp in Tatarani, Judet Prahova - Teren de 12.000 mp in Paulesti, Judet Prahova - 4 etaje in cladirea de birouri Ploiesti Business Center din Ploiesti, Str Paris nr 6 - Sediul Tatarani: cladire si teren
13.	Descrierea activitatii	<p>Unitrans SA desfasoara urmatoarele activitati:</p> <p>a) Inchirierea de bunuri proprii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Birouri in cladirea Paris Business Center - Statie de spalare autovehicule, birouri si locuri de parcare la sediul sau din Tatarani - Teren in Tatarani, Com. Barcanesti, Judet Prahova - Teren in Paulesti, Judet Prahova <p>b) Servicii – aplicare folie pe geamuri (autovehicule si cladiri)</p>

14.	Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului	<p>Structura sintetica consolidata a detinerilor de actiuni la 20.03.2015, comunicata de SC Depozitarul Central SA se prezinta astfel:</p> <table border="1" data-bbox="646 280 1383 456"> <thead> <tr> <th>Actionar</th> <th>Nr. actiuni</th> <th>Procent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UNITEHNICA SA Ploiesti</td> <td>259.873</td> <td>87,1999%</td> </tr> <tr> <td>Alti actionari</td> <td>38.147</td> <td>12,8001%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>298.020</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Actionar	Nr. actiuni	Procent	UNITEHNICA SA Ploiesti	259.873	87,1999%	Alti actionari	38.147	12,8001%	TOTAL	298.020	100%
Actionar	Nr. actiuni	Procent												
UNITEHNICA SA Ploiesti	259.873	87,1999%												
Alti actionari	38.147	12,8001%												
TOTAL	298.020	100%												
15.	Conducerea Societatii	<p>La data intocmirii prezentului Memorandum, Societatea este administrata de catre un administrator unic, cu un mandat acordat pe o perioada de 3 ani ce poate fi prelungit periodic, in persoana Dlui Zaharia Cristian Ion.</p> <p>Conducerea executiva este asigurata de Dl. Duta Cristian Vasile – Director General Adjunct</p> <p>Dl. Zaharia Cristian Ion detine un numar de 5115 actiuni emise UNITRANS SA</p> <p>Dl Duta Cristian Vasile nu detine actiuni emise de UNITRANS SA</p>												
16.	Scurt CV al persoanelor mentionate la pct. 15	<p>Zaharia Cristian Ion – Administrator Unic - cetatean roman, domiciliat in .Ploiesti., nascut la data de .14.01.1970. in localitatea Ploiesti, Jud. Prahova, de profesie electronist, cu o experienta profesionala de peste 18 de ani. A absolvit liceul 1 Mai Ploiesti., in anul 1988 A fost numit Administrator Unic al Societatii prin Hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor nr. 2/19.05.2008. Durata mandat: pana la 25.05.2017</p> <p>Duta Cristian Vasile – Director General Adjunct - cetatean roman, domiciliat in Ploiesti, nascut la data de .31.12.1968 in localitatea Ploiesti, Jud. Prahova, de profesie inginer, cu o experienta profesionala de peste 18 de ani. A absolvit Institutul de Petrol si Gaze Ploiesti in anul 1994. A fost numit Director General Adjunct al Societatii conform contract de munca nr.1109/2009 modificat prin decizia nr.1/21.10.2011.</p>												
17.	Detalii cu privire la angajati	<p>La data intocmirii prezentului raport, Societatea Unitrans SA are un numar de 4 salariati, dintre care 1 cu studii superioare si 3 cu studii medii, dupa cum urmeaza:</p> <table border="1" data-bbox="662 1429 1383 1688"> <tbody> <tr> <td><i>Director</i></td> <td><i>(norma intreaga)</i></td> <td><i>Studii superioare (inginer)</i></td> </tr> <tr> <td><i>Consilier</i></td> <td><i>(1/4 norma)</i></td> <td><i>Pregatire medie</i></td> </tr> <tr> <td><i>Functionar administrativ</i></td> <td><i>(norma intreaga)</i></td> <td><i>Pregatire medie</i></td> </tr> <tr> <td><i>Muncitor</i></td> <td><i>(1/4 norma)</i></td> <td><i>Scoala profesionala</i></td> </tr> </tbody> </table> <p>Ca urmare a situatiei sus mentionata, la nivelul Societatii salariatii nu sunt organizati sub forma sindicalizata.</p>	<i>Director</i>	<i>(norma intreaga)</i>	<i>Studii superioare (inginer)</i>	<i>Consilier</i>	<i>(1/4 norma)</i>	<i>Pregatire medie</i>	<i>Functionar administrativ</i>	<i>(norma intreaga)</i>	<i>Pregatire medie</i>	<i>Muncitor</i>	<i>(1/4 norma)</i>	<i>Scoala profesionala</i>
<i>Director</i>	<i>(norma intreaga)</i>	<i>Studii superioare (inginer)</i>												
<i>Consilier</i>	<i>(1/4 norma)</i>	<i>Pregatire medie</i>												
<i>Functionar administrativ</i>	<i>(norma intreaga)</i>	<i>Pregatire medie</i>												
<i>Muncitor</i>	<i>(1/4 norma)</i>	<i>Scoala profesionala</i>												
18.	Cota de piata/Principalii competitori	<p>Conform datelor vehiculate pe piata serviciilor de inchirieri birouri din Municipiul Ploiesti, Unitrans SA detine o cota de 0.01% (luand ca referinta datele publicate de firmele de imobiliare).</p>												

		<p>Principalii competitori ai UNITRANS SA sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Junior Office Building - Firmele imobiliare: Marshal, Royal Imob
19.	Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business	<p>Cifra de afaceri a societatii UNITRANS SA s-a realizat pe urmatoarele segmente de activitati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chirii si redevente - Lucrari si servicii <p>Asa cum se poate observa din situatiile financiare aferente anului 2014, principala activitate (cu pondere de 99% in cifra de afaceri) este reprezentata de inchirierea spatiilor detinute.</p>
20.	Clienti/Contracte semnificativi (e)	<p>Clientii UNITRANS SA sunt reprezentati de chiriarii activelor din patrimoniul societatii.</p> <p>Printre clientii principali/contracte semnificative enumeram:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Fiagos Com Autoserv SRL b. Marvo SRL c. Gaia SRL d. Cabinet Av Mihai Popa e. Schlumberger
21.	Principalii indicatori operationali	<p>1. Lichiditate curenta: active curente/datorii curente =9396302/586991=16.01</p> <p>2. test acid (active curente- stocuri)/datorii curente =9387962/586991=15.99</p> <p>3. indicator de risc capital imprumutat/capital propriu =0/9396674 = 0</p> <p>4. viteza de rotatie active= cifra afaceri/active totale =372970/9396302=0.04</p>
22.	Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare	<p>In ultimii trei ani Societatea a inregistrat pierderi acest fapt se datoreaza scaderii cifrei de afaceri si cresterea cheltuielilor, mai ales in cazul cresterii impozitelor si taxelor locale.</p>
23.	Declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe ATS-AeRO	<p>Emitentul ia in calcul implementarea in viitor a unei politici privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa.</p>
24.	Declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe ATS-AeRO	<p>In ce priveste profiturile viitoare, dupa acoperirea pierderilor inregistrate, actionarii sunt cei care vor hotari politica de dividend si ca urmare repartizarea profitului, Societatea neavand aprobata in acest moment o politica de dividend.</p> <p>In ultimii trei ani UNITRANS SA nu a acordat dividende.</p>
25.	Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu	<p>Se va diversifica activitatea societatii prin largirea domeniilor de activitate si totodata valorificarea activelor prin inchirieri sau vanzari.</p>
26.	Factori de risc	<p>a. Risc de piata emergenta. Pietele emergente sunt mai riscante decat pietele tarilor cu o economie dezvoltata si cu sisteme juridice si politice mature. Acest risc este determinat de relativa instabilitate a sistemelor economice si juridice. Pietele emergente se afla intr-o perioada tranzitorie si trec prin numeroase reforme sociale, economice si politice. Cu toate ca Romania este stat-membru al Uniunii Europene, statutul de membru asigurand premisele pentru continuarea reformelor si imbunatatirea mediului economic, exista riscul ca evenimente neprevazute, asociate cu o economie de piata emergenta, sa afecteze semnificativ situatia financiara si rezultatele operationale ale Emitentului.</p>

		<p>b.Riscul relativ la piata de capital. Piata de capital este caracterizata de volatilitate. Ca urmare a acestui fapt, preturile actiunilor emitentului pot fluctua, existand riscul pierderii partiale sau totale a sumelor investite.</p> <p>c. Factori de risc relativ pe piata inchirierilor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dependenta societatii de afacerea chirasului (dependenta financiara); - risc de structura a pietei, in sensul ca au aparut mai multe persoane (persoane fizice) care sunt detinatori de proprietati imobiliare si apare o presiune suplimentara asupra pretului. <p>d. Riscul sectorial. Este dat de investitia in societati care activeaza in cadrul aceleiasi ramuri economice sau care sunt dependente de o singura ramura.</p> <p>e. Riscul de piata. Este riscul dat de instabilitatile din mediul politic si economic la nivel national si international. Acest risc poate afecta toti emitentii, indiferent de sectorul in care activeaza.</p>
27.	Informatii cu privire la ofertele de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii	Societatea nu a derulat oferte de valori mobiliare in ultimele 12 luni.
28.	Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista	Nu este cazul
29.	Numele auditorilor (cenzori)	Comisia de cenzori are urmatoarea componenta: <ul style="list-style-type: none"> - Petrescu Ion, cetatean roman, domiciliat in Ploiesti, str. Bld. Bucuresti nr. 24C, bl. 1A, sc. A, ap. 27 Jud. Prahova, durata mandat 25.05.2017 - Burtea Nicolae, cetatea roman, domiciliat in Ploiesti, Str. Cameliei nr. 13, bl. 49, sc. A, Ap. 11, Jud. Prahova, durata mandat 25.05.2017 - Geanta Niculae, cetatean roman, domiciliat in Ploiesti, Str. Cosminele nr. 1, bl. 176B, sc. A, ap. 12, Jud. Prahova, durata mandat 25.05.2017
30	Societati afiliate si procentul de actiuni detinute	Nu este cazul

Potentialii investitori in companiile listate pe AeRO trebuie sa fie in cunostinta de cauza cu privire la faptul ca sistemul alternativ de tranzactionare este o piata pentru care exista tendinta sa se ataseze un risc investitional mai ridicat decat pentru companiile admise la tranzactionare pe o piata reglementata.

Anexe

1. Actul Constitutiv al Societatii
2. Sinteza rezultatelor financiare/contul de profit si pierdere, cu includerea rezultatelor partiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani – anual si ultimul semestrial, daca a fost intocmit.

Contul de profit si pierdere (lei)	2012	2013	2014
Cifra de afaceri	270.808	273.997	372.970
Cheltuieli din exploatare	633.952	513.422	2.244.259
Rezultat operational	(335.276)	(106.588)	(218.005)
Rezultat financiar	8.960	68.999	2.902
Rezultat brut	(326.316)	(37.589)	(215.103)
Rezultat net	(326.316)	(37.589)	(215.103)
Rezultat net pe actiune (lei)	-	-	-

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

(Lei)	2012	2013	2014
Elemente de activ			
Active imobilizate	4.570.746	8.492.599	8.809.311
Active circulante	4.606.436	572.048	672.962
Cheltuieli in avans	-	-	-
Total activ	9.177.182	9.064.647	9.482.273
Elemente de pasiv			
Capitaluri proprii	9.039.555	9.001.965	9.369.674
Datorii – total, din care:			
- sub 1 an	126.606	40.084	85.971
- peste 1 an	11.021	17.257	26.628
Provizioane	-	-	-
Venituri in avans	-	5.341	-
Total pasiv	9.177.182	9.064.647	9.482.273

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

(lei)	2015	2016	2017	2018
Contul de profit si pierdere	500.000	250.000	300.000	350.000
Cifra de afaceri	404.806	66.900	100.000	140.000
Cheltuieli din exploatare	95.194	183.100	200.000	210.000
Rezultat operational	153.800	76.900	80.000	90.000
Rezultat financiar	248.994	260.000	280.000	300.000
Rezultat brut	214.650	218.400	235.200	252.000
Rezultat net	185.043	188.275	202.759	217.241
Rezultat net pe actiune	0,60	0,63	0,68	0,72

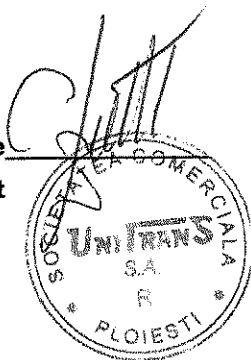
5. In cadrul Adunarii Generale Extraordinara a Actionarilor UNITRANS SA, intrunita in data de 29.12.2014, s-a aprobat initierea demersurilor pentru listarea actiunilor emise se Societate pe sistemul alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti.
6. Intermediar - Societatea de Servicii de Investitii Financiare Broker S.A. Cluj-Napoca, societate autorizata de CNVM prin decizia nr. 3097/2003 si inregistrata in Registrul ASF sub nr. PJR01SSIF/120072, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Motilor, nr.119, inmatriculata la O.R.C. Cluj sub nr. J12/3038/1994, CUI 6738423, tel. 0364 401709, fax 0364 401 710, e-mail secretariat@ssifbroker.ro, website www.ssifbroker.ro.

EMITENT

UNITRANS SA

Prin: Duta Cristian Vasile

Director General Adjunct



INTERMEDIAR

SSIF BROKER SA

Prin: Chis Grigore

Director General

