



Nota Consiliului de Administrație al TTS (Transport Trade Services) S.A. cu privire la punctele 1-4 de pe ordinea de zi a AGeA din 19.06.2023

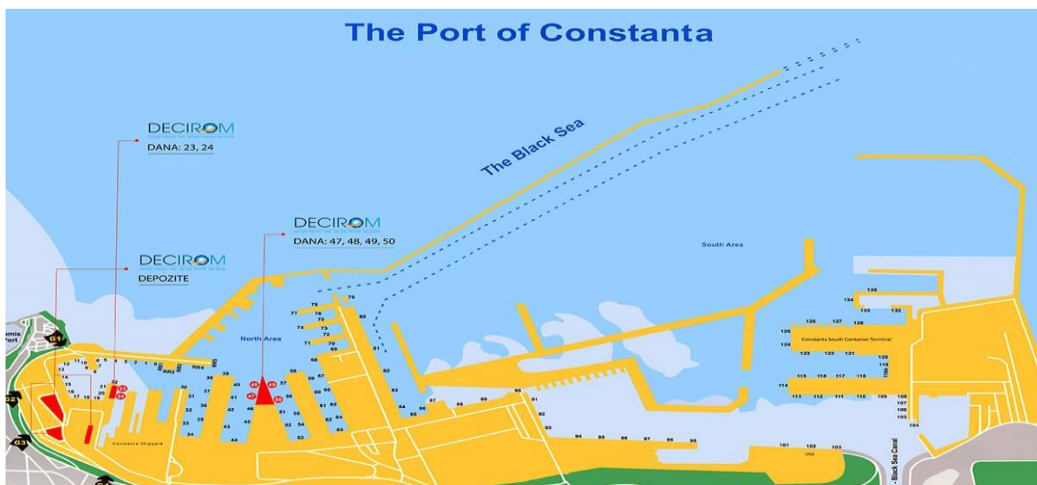
1. Prezentarea DECIROM SA

Denumire, sediu social – Decirom SA, Municipiul Constanța, Incinta Port, Județ Constanța;
Număr înregistrare în Registrul Comerțului – J13/516/1991;
Codul unic de înregistrare – 1890411;
Obiectul de activitate principal/activitatea principală: 5224 - Manipulări conform codificării (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2):

DECIROM S.A. are o activitate de peste 70 de ani în portul Constanța, activitate care a început în anul 1946 odată cu înființarea firmei AKO, trecând prin diverse transformări de-a lungul timpului.

Compania operează la șase dane operative (23, 23/24, 47, 48, 49, 50), amplasate în zona nordică a Portului Constanța, fiecare dană fiind deservită de câte 2 linii de cale ferată și de 17 macarale de cheu. Lungimea la cheu a danelor este de 1.480 ml. Adâncimea apei este de 13-13,5 m la danele 47-50 (suficientă pentru nave tip Panamax) și de 7,5-8 metri la danele 23-24;

Societatea are în dotare 30.000 mp platforme tehnologice, 68.000 mp platforme de depozitare și 32.000 mp magazine acoperite, toate localizate în portul Constanța.



Societatea execută operațiuni de manipulare (încărcare și descărcare din mijloacele de transport specifice), depozitare în magazine și pe platforme, și efectuează o serie de operațiuni suplimentare: însăcuire mărfuri vrac, sortare, marcare, recondiționare, reambalare, pachetizare, paletizare, înslinguire.



2. Indicatori financiari

Decirom este pe un trend crescător în ultimii ani, datorită unui amplu program de reorganizare a activității cu axarea pe clienții stabili, odată cu creșterea continuă a calității serviciilor prestate.

(lei)	2020	2021	2022
Total venituri	23.922.133	27.687.474	42.828.967
Profit net	1.182.187	2.003.669	8.358.036
Ebitda	4.035.230	4.902.396	12.274.269

(lei)	2020	2021	2022
Total activ	116.883.829	117.134.452	128.735.442
Total datorii	16.304.011	14.608.166	17.851.119
Activ net	100.579.818	102.526.286	110.884.323

3. Aportul achiziției la realizările segmentului de operare portuară al TTS

Indicatori fizici (2022, mln. tone)

	Segment operare TTS	Decirom	Aport Decirom
Produse agricole	2,98	0	0
Minerale	0,72	0,48	67%
Produse chimice	1,12	0,39	35%
Total	4,82	0,87	18%



Indicatori financiari (2022, mln. lei)

	Segment operare TTS	Decirom	Aport Decirom
Venituri	108,4	42,6	39%
Rezultat operațional	18,8	9,8	52%
EBITDA	34,9	12,3	35%

4. Analiza strategică, operațională și economică a achiziției

TTS este un grup logistic integrat, în care existența capacităților proprii de transbordare și depozitare marfă în portul Constanța are o importanță fundamentală în creșterea eficienței în exploatare și a performanței flotei.

Din punct de vedere strategic, organizarea unui sistem logistic performant de mare capacitate bazat pe transport fluvial – așa cum este în acest moment grupul TTS, presupune existența de **capacități de operare portuară puternice**, cu acces la dane de adâncime și spații de depozitare adecvate, **la ambele capete ale sistemului de transport fluvial**.



În acest moment grupul TTS deține astfel de capacități de operare în 6 porturi dunărene din România, trei dintre ele – Oltenița, Giurgiu și Bechet, fiind integrate în rute logistice având ca punct terminus Constanța.

În portul Constanța, TTS deține terminalul CANOPUS – cu facilități de operare foarte performante și alinate obiectivului strategic menționat mai sus, **însă acest terminal este dedicat exclusiv operării de mărfuri agricole**.

Grupul nu deține însă în portul Constanța nici un terminal care să dispună de dane adâncime și de spații de depozitare corespunzătoare și care să poată fi utilizat pentru operarea celorlalte categorii de mărfuri vrac uscat.



TTS
(TRANSPORT TRADE SERVICES) S.A.
BUCUREȘTI – ROMÂNIA



Nr. Reg. Com.: J40/296/1997
Cod Fiscal: RO 9089452
Capital social subscris și vărsat: 60 000 000 LEI

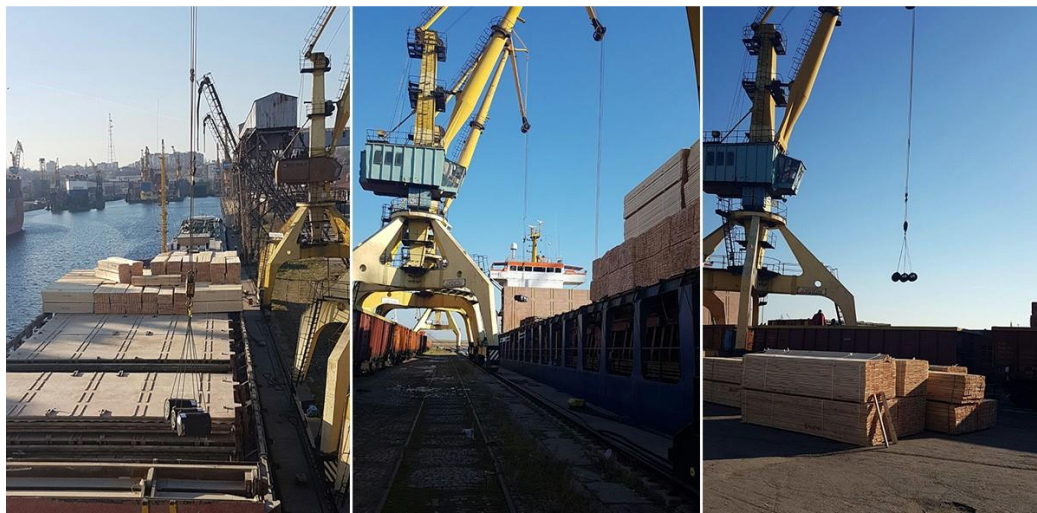
Str. Vaselor nr. 27, 021253, București, România
Tel: +40 21 210 29 07 | Fax: +40 21 210 35 43
office@tts-group.ro | www.tts-group.ro

Cele două terminale de geamanduri ale grupului – operate de TTS Operator, sunt terminale cu transbord direct barjă – navă maritimă cu macarale plutitoare, și pot fi utilizate în condiții de eficiență doar ca parte a unor lanțuri logistice ”just-in-time”. Aceste lanțuri – așa cum sunt cele dedicate cerealelor ucrainene, sunt greu de organizat pentru că presupun un nivel foarte ridicat de coordonare între toate părțile implicate, un grad ridicat de previzibilitate pe un orizont de timp rezonabil care să justifice eforturile de organizare și rute pe care există un nivel adecvat de control asupra tuturor etapelor intermediare.

Pentru a avea o imagine asupra fluxurilor de mărfuri operate, în anul 2022, grupul TTS a operat în portul Constanța 5,57 mln. tone marfă, din care 4,12 mln. tone în terminale proprii și 1,46 mln. tone în terminale terțe.

În aceeași perioadă, din cele 5,19 mln. tone transportate de grup pe cale fluvială către și dinspre Constanța, numai 1,45 mln. tone au fost operate în terminalele proprii, diferența de 3,74 mln. tone fiind operate în terminale terțe.

În aceste condiții, achiziționarea unui terminal portuar pentru operare mărfuri vrac uscat în Constanța – o oportunitate rară, având în vedere frecvența extrem de redusă cu care terminalele portuare își schimbă proprietarii, reprezintă atingerea principalului, și, în același timp, a celui mai greu de atins obiectiv strategic al grupului TTS.



Prin achiziția Decirom – care deține capacități operaționale complementare grupului: dane operative de adâncime, ample spații de depozitare, macarale de cheu, acces la calea ferată și la căile rutiere, TTS își va extinde capacitatea de operare, își va diversifica oferta de servicii și își va mări baza de clienți, în condițiile în care eficiența activității la nivel de grup se va mări semnificativ, atât ca efect al economiilor de scară, cât mai ales, prin creșterea eficienței în exploatarea a flotei.



5. Investiții în dezvoltarea DECIROM și integrarea în grupul TTS

Principalul obiectiv de investiții al Deciom în acest moment îl reprezintă construcția a două magazii de depozitare multifuncționale pe o suprafață de 6.600 mp având un volum total de aproximativ 95.000 metri cubi și o capacitate utilă de depozitare marfă de 30.000-40.000 tone – în funcție de tipul de marfă.

Magaziile sunt amplasate pe platforma dintre cele 4 dane de adâncime (câte 2 de pe cele două laturi ale platformei), și, pe lângă creșterea capacității de depozitare, vor avea un rol important în optimizarea fluxurilor de mărfuri la încărcare/descărcare.

DECIROM a obținut autorizația de construire și investiția este planificată a se finaliza în 2024.

În paralel DECIROM se află în proces de modernizare tehnologică prin investiții în echipamente noi mai eficiente – inclusiv energetic, având ca scop creșterea vitezei de operare. Componenta prioritară o reprezintă programul de achiziție de macarale demarat în 2022, în cadrul căruia au fost achiziționate până acum 3 macarale, dintre care primele două au fost puse în funcțiune în trimestrul al doilea al anului 2023. Pentru cea de-a treia – care se află deja pe poziție, operațiunile de punere în funcțiune sunt planificate să înceapă la sfârșitul lunii iunie. Acest program va continua și după preluarea DECIROM de către TTS, obiectivul urmărit fiind înlocuirea treptată a parcului de macarale, în concordanță cu nivelul cererii de servicii de operare.

Programele de investiții derulate în acest moment de DECIROM, vor fi suplimentate cu investițiile necesare pentru integrarea DECIROM în grupul TTS.

Valoarea estimată în acest moment a investițiilor ce urmează a fi realizate în primul an după preluarea de către TTS se ridică la 10 mil. euro.

6. Informații despre tranzacție și sursele de finanțare

TTS intenționează să achiziționeze un pachet de acțiuni reprezentând 99,9% din capitalul social al DECIROM.

Prețul tranzacției a fost negociat având la bază rezultatele financiare ale anului 2022 și multiplii uzuali pentru tranzacții similare înregistrate în ultimii ani.

Prețul agreeat este de 21,8 milioane euro și va fi achitat într-o singură tranșă, la semnarea contractului de vânzare cumpărare.

Finanțarea tranzacției este asigurată în quantum de 10,3 mil. euro din surse proprii ale TTS, diferența de 11,5 mil. euro fiind asigurată prin accesarea de către TTS a unui credit bancar. Garantarea creditului se va face cu pachetul de acțiuni DECIROM achiziționat – în principal, și, în funcție de rezultatul negocierii cu banca finanțatoare, cu alte garanții reale imobiliare/mobiliare, cesiuni ale drepturilor de creanță prezente și viitoare sau cesiuni legate de disponibilitățile curente și viitoare (sau ale TTS, sau ale DECIROM).



7. Evaluarea DECIROM

În cadrul procesului de preluare a DECIROM, TTS a apelat la servicii de evaluare care au confirmat prețul tranzacției, atât în raport cu valoarea estimată a DECIROM cât și în raport cu intervalele de valori în care se încadrează tranzacții similare, în limita informațiilor publice disponibile.

Astfel, **multiplii Decirom**, calculați pe baza valorilor prezentate mai sus sunt următorii:

An raportare	EV / Net Sales	EV / EBITDA	EV / EBIT	P/E
2022	2,84 x	9,4 x	11,8 x	12,9 x

Multiplii calculați pe baza valorilor estimate se încadrează în intervalul multiplilor de piață pentru companii listate la bursă care activează în același domeniu de activitate. Astfel, **multiplii¹** pentru un grup de companii comparabile selectate pentru analiză se află în intervalul:

An	EV / Net Sales	EV / EBITDA	EV / EBIT	P/E
2022	1,75 x – 5,76 x	7,6 x – 13,4 x	11,1 x – 14,6 x	11,4 x – 18,9 x

Mediana multiplilor pentru domeniul *Transportation Infrastructure*² este:

An	EV / Net Sales	EV / EBITDA	EV / EBIT	P/E
2022	3,42 x	8,9 x	11,7 x	13,8 x

De asemenea, conform datelor disponibile în baza de date S&P Capital IQ, mediana multiplilor calculați pentru tranzacțiile înregistrate în domeniul *Transportation Infrastructure* este:

EV / Net Sales	EV / EBITDA	EV / EBIT	P/E
4,14 x	11,6 x	16,1 x	20,2 x

8. Prevederi esențiale ale contractului de vânzare - cumpărare acțiuni

- TTS cumpără 18.997.938 acțiuni, reprezentând 99,9% din capitalul social al Decirom;

¹ Sursa: Infront Analytics

² Sursa: S&P Capital IQ



TTS
(TRANSPORT TRADE SERVICES) S.A.
BUCUREȘTI – ROMÂNIA



Nr. Reg. Com.: J40/296/1997

Cod Fiscal: RO 9089452

Capital social subscris și vărsat: 60 000 000 LEI

Str. Vaselor nr. 27, 021253, București, România

Tel: +40 21 210 29 07 | Fax: +40 21 210 35 43

office@tts-group.ro | www.tts-group.ro

- Prețul tranzacției este de 21,8 milioane de euro, și va fi achitat într-o singură tranșă la semnarea contractului de vânzare - cumpărare;
- Realizarea tranzacției este condiționată, în principal, de emiterea de către Consiliul Concurenței a unei decizii de neobiecțiune privitor la concentrarea economică realizată prin preluarea de către TTS a controlului asupra DECIROM și de aprobarea tranzacției de către AGeA TTS;
- Contractul conține clauze uzuale de garanții și de neconcurență din partea vânzătorilor;
- Contractul prevede eșalonarea pe cinci ani în rate egale a datoriei DECIROM către acționarii actuali, în valoare de 7.434.384,5 lei. Achitarea integrală a ratelor este condiționată de inexistența unor pretenții din partea unor terți împotriva DECIROM sau a TTS, izvorând din fapte sau acte anterioare preluării DECIROM de către TTS, sau a unor situații de încălcare de către vânzători a garanțiilor date.

9. Finanțarea investițiilor DECIROM după preluarea de către TTS

În evaluarea noastră inițială, necesarul de investiții al DECIROM pentru un orizont de timp de 1 an după preluare este de 10 mil. euro.

Finanțarea va fi asigurată în cuantum de până la 5 mil. euro de către DECIROM, din surse proprii și prin accesarea de credite bancare garantate, în măsura în care va fi necesar, de către TTS.

Diferența până la 10 mil. euro va fi asigurată de către TTS prin majorarea capitalului social al DECIROM și/sau prin împrumuturi-acționar, structura optimă de capitalizare a DECIROM urmând a fi stabilită ulterior preluării în funcție de condițiile pieței.