

Rezultate Financiare Anuale 2024

Teleconferință pentru Investitori și Analisti

6 mai 2025



Transilvania
Investments

Structura prezentării

Capitolul I - Indicatori

Capitolul II - Obiective strategice





I. INDICATORI

- i. Rezultatele financiare anuale 2024
- ii. Acțiunile TRANSI
- iii. Portofoliul Transilvania Investments
- iv. Sumarul rezultatelor înregistrate la 31.12.2024

Situația poziției financiare la 31.12.2024

Indicator	Mil. lei	
	31.12.2024	31.12.2023
Numerar și echivalente de numerar	18,51	60,20
Active financiare recunoscute la valoare justă prin contul de profit sau pierdere	732,05	811,80
Titluri de stat recunoscute la valoare justă prin contul de profit sau pierdere	117,88	52,35
Active financiare recunoscute la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global	1.027,19	875,07
Active financiare la cost amortizat	7,55	2,96
Alte active	0,70	0,57
Creanțe privind impozitul curent	2,64	-
Investiții imobiliare	-	-
Imobilizări necorporale	0,08	0,12
Imobilizări corporale	19,20	20,02
Active reprezentând drepturi de utilizare a activelor suport în contracte de leasing	1,16	0,90
Total active	1.926,96	1.824,00
Datorii financiare	23,04	15,07
Datorii din contracte de leasing	1,38	1,01
Datorii privind impozitul amânat	68,60	57,03
Datorii privind impozitul pe profitul curent	-	15,06
Alte datorii	2,56	2,44
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	0,64	0,64
Total datorii	96,22	91,23
Capital social	216,24	216,24
Rezultatul reportat	232,41	390,30
Rezerve din reevaluarea activelor financiare recunoscute la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global	356,43	292,98
Rezerva din reevaluarea imobilizărilor corporale	15,47	15,42
Alte rezerve	1.020,69	815,63
Beneficii acordate salariatilor și conducerii sub forma instrumentelor de capitaluri proprii	3,36	2,67
Acțiuni proprii	(13,87)	(0,48)
Total capitaluri proprii	1.830,73	1.732,77
Total datorii și capitaluri proprii	1.926,96	1.824,00

Situația profitului sau pierderii și alte elemente ale rezultatului global la 31.12.2024

Mil. lei

Indicator	31.12.2024	31.12.2023
Venituri din dividende	71,52	98,48
Venituri din dobânzi bancare	2,08	2,68
Venituri din dobânzi titluri de stat recunoscute ca active financiare la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere	4,68	1,91
Câștig net/(Pierdere netă) din activele financiare evaluate la valoare justă prin contul de profit și pierdere	4,22	153,31
Alte venituri din exploatare	0,44	25,97
Total venituri nete	82,94	282,35
Cheltuieli totale cu beneficiile personalului	(19,69)	(18,22)
Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	(2,88)	(2,49)
(Pierdere)/ Reluarea pierderii din deprecierea activelor financiare	0,04	1,67
Cheltuieli de exploatare	(10,55)	(12,71)
Costuri de finanțare	(0,02)	(0,04)
(Pierdere)/Reluarea pierderii din provizioane	-	1,21
Total cheltuieli	(33,10)	(30,58)
Profit înainte de impozitare	49,84	251,77
Venit/(Cheltuială) impozit pe profit	(1,80)	(14,73)
Profitul net al exercițiului	48,04	237,04
Alte elemente ale rezultatului global:		
Caștig/(pierdere) din reevaluarea activelor financiare recunoscute la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global, net(ă) de impozit amânat	94,55	169,77
Creșteri/(Scăderi) ale rezervei din reevaluarea imobilizărilor corporale, netă de impozit amânat	0,52	0,11
Alte elemente ale rezultatului global al exercițiului – total	94,60	169,88
Rezultatul global total al exercițiului	142,64	406,92

Repartizarea profitului net

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 28.04.2025 a aprobat repartizarea profitului net realizat în exercițiul financiar din anul 2024 pe următoarele **destinații**:



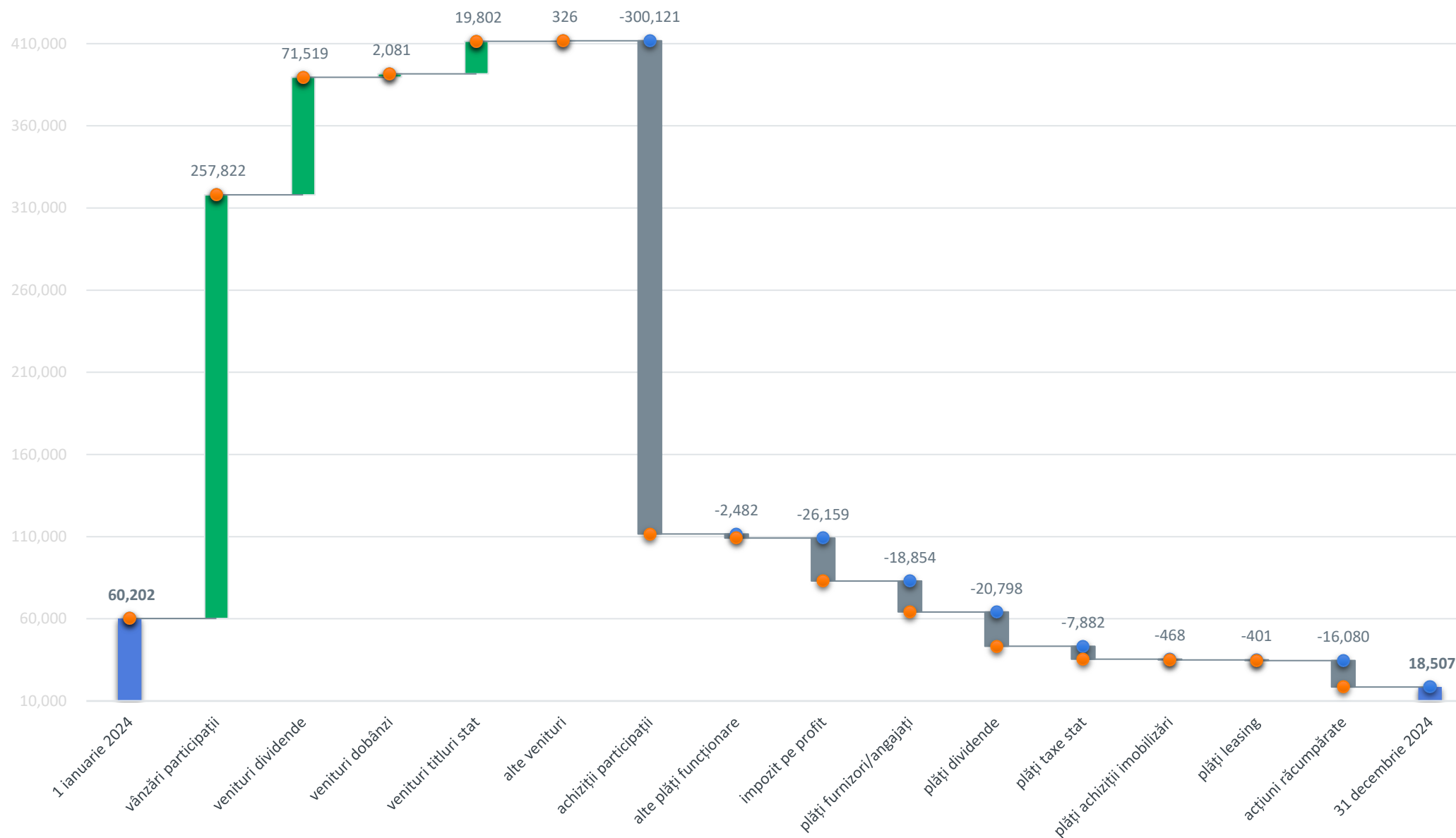
Dividendul brut aprobat, în valoare de **0,0150 lei/acțiune**, asigură:

- un **randament competitiv** prin raportare la prețul mediu de tranzacționare a acțiunilor TRANSI pe piața BVB-REGS în anul 2024 și programele de răscumpărare aprobate la nivelul Societății;
- o **rată de distribuire a dividendului de aprox. 68% din profitul net** (nivel superior prevederilor din Politica de remunerare a acționarilor).

Data aprobată de A.G.O.A. pentru plata dividendelor este **28.10.2025**.

Cash flow 2024

Mii lei



Evoluția acțiunilor TRANSI în anul 2024

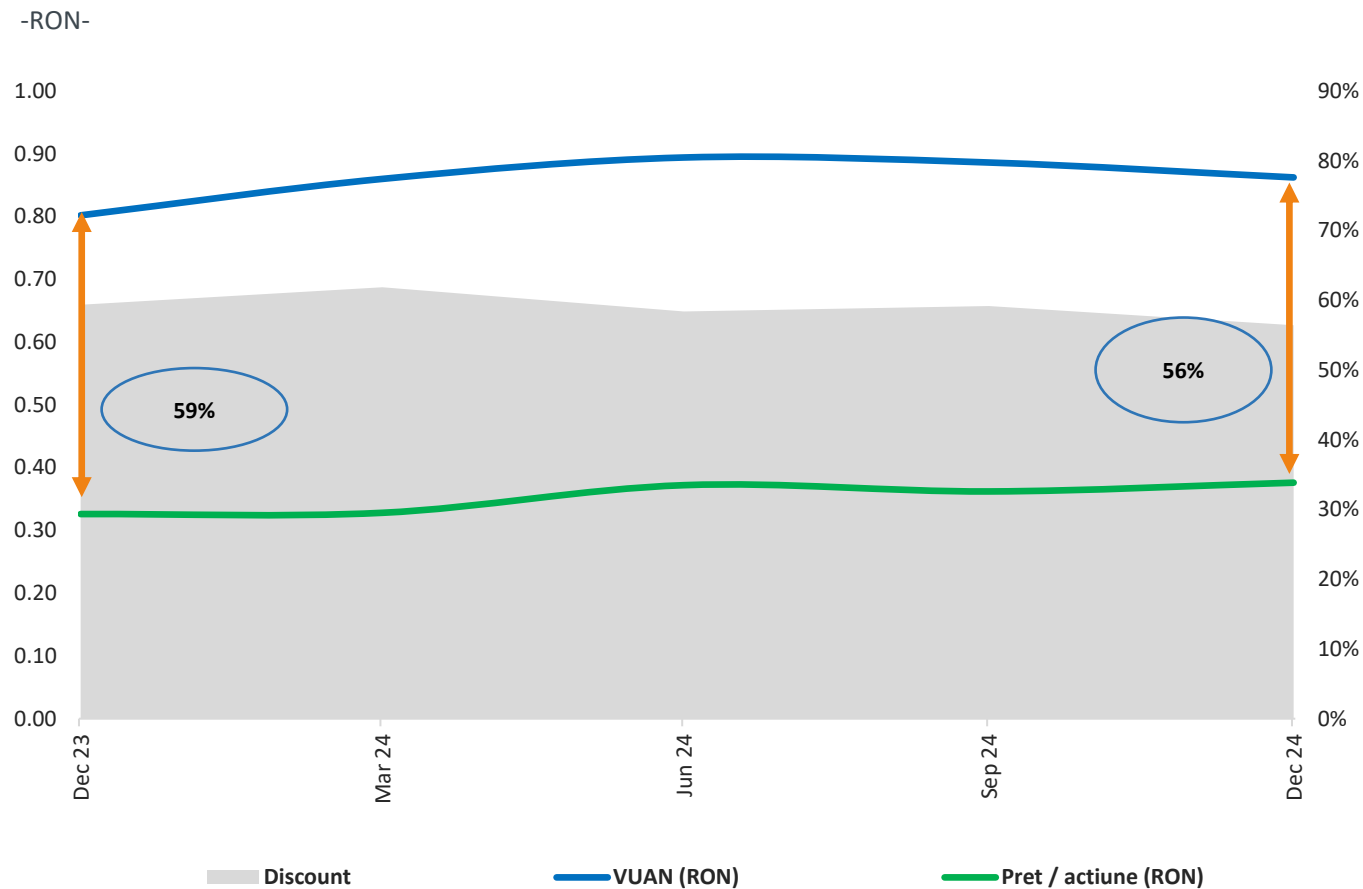
Cotație de închidere minimă	0,2850 lei / acțiune
Cotație medie	0,3460 lei / acțiune*
Cotație de închidere maximă	0,3820 lei / acțiune
Volum tranzacționat	170,86 mil. acțiuni **
Nr. ședințe de tranzacționare	248
Volum mediu zilnic tranzacționat	0,689 mil. acțiuni / ședință***

Pe parcursul anului 2024, acțiunile TRANSI au avut o evoluție crescătoare, prețul de închidere din ultima zi a anului (0,3760 lei/acțiune) fiind cu 14,6% mai mare decât prețul de închidere înregistrat la începutul anului (0,3280 lei/acțiune).

*0,3449 lei/acțiune, **162,21 mil. acțiuni, *** 0,654 mil. acțiuni - în situația în care nu sunt luate în considerare tranzacțiile DEAL.



Evoluția discountului de tranzacționare al acțiunilor TRANSI în ultimele 12 luni



Discount-ul de tranzacționare a avut o evoluție pozitivă, scăzând de la 59% la finalul lunii Decembrie 2023, la 56% la finalul lunii Decembrie 2024, în condițiile în care valoarea unitară a activului net a crescut cu 7,52% (de la 0,8019 lei/acțiune la 0,8622 lei/acțiune), iar prețul de tranzacționare a crescut cu 15,34%.

Sursa: Transilvania Investments

Analiza discountului de tranzacționare a acțiunilor TRANSI la data de 31.12.2024



Prin raportare la Valoarea Unitară a Activului Net la data de 31.12.2024, prețul acțiunilor TRANSI înregistrează un discount semnificativ de 56%. Prin raportare la Top 10 dețineri din portofoliu, discountul de tranzacționare este de 41%.

Sursa: Transilvania Investments

Evoluția portofoliului în anul 2024

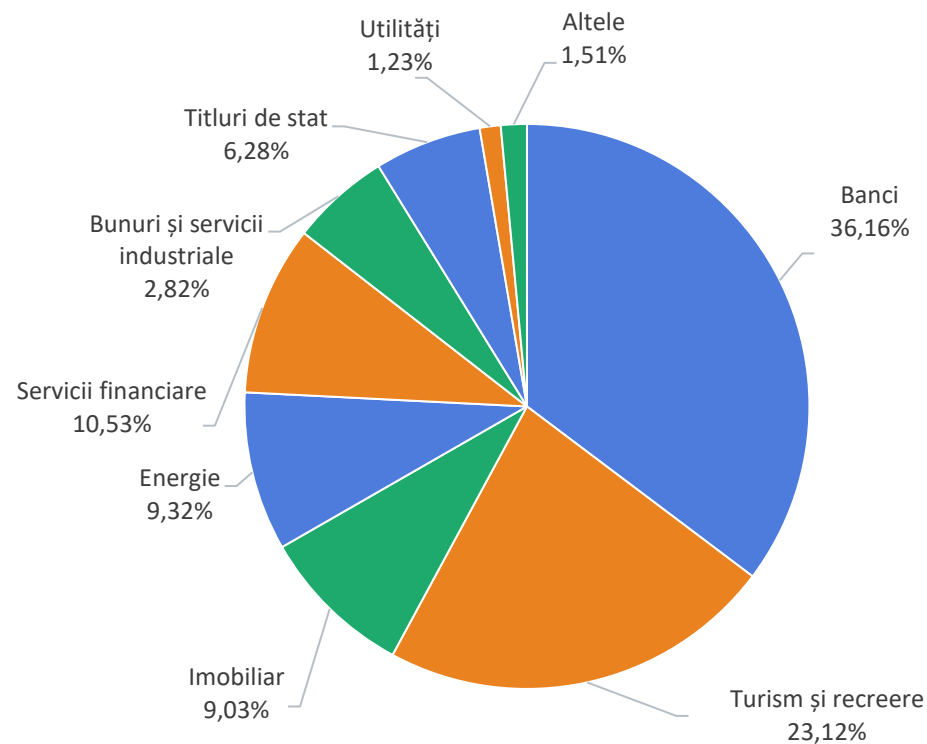
Evoluția și componentele portofoliului Transilvania Investments

- milioane lei -	Dec.-23	Evoluție trimestrială	Mar.-24	Evoluție trimestrială	Iun.-24	Evoluție trimestrială	Sept.-24	Evoluție trimestrială	Dec.-24	Evoluție de la începutul anului
Valoare total active	1.824,0	↗	1.941,9	↗	2.061,9	↘	1.999,6	↘	1.927,0	↗
Valoare activ net	1.732,8	↗	1.850,5	↗	1.920,8	↘	1.891,5	↘	1.830,7	↗
Societăți comerciale în portofoliu	72	↘	70	↘	67	-	67	↘	64	↘
Portofoliu instrumente financiare (incl. cash)	1.799,4	↗	1.918,1	↗	2.036,4	↘	1.973,5	↘	1.895,6	↗
Portofoliu instrumente financiare	1.739,2	↗	1.901,3	↗	1.954,3	↘	1.915,8	↘	1.877,1	↗
Numerar & echivalent	60,2	↘	16,8	↗	82,1	↘	57,7	↘	18,5	↘

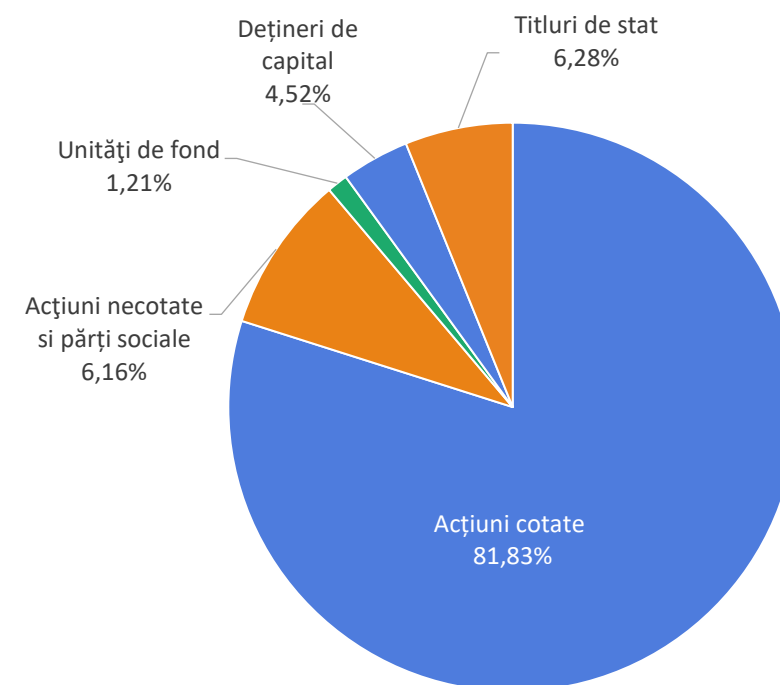
Sursa: Transilvania Investments

- ✓ Valoarea totală a activelor a crescut cu **5,64%**, iar valoarea activului net cu **5,65%** față de valorile înregistrate la 31.12.2023.
- ✓ Valoarea portofoliului de instrumente financiare a crescut cu **7,93%** față de valoarea corespunzătoare anului anterior.

Structura portofoliului pe sectoare de activitate la 31.12.2024

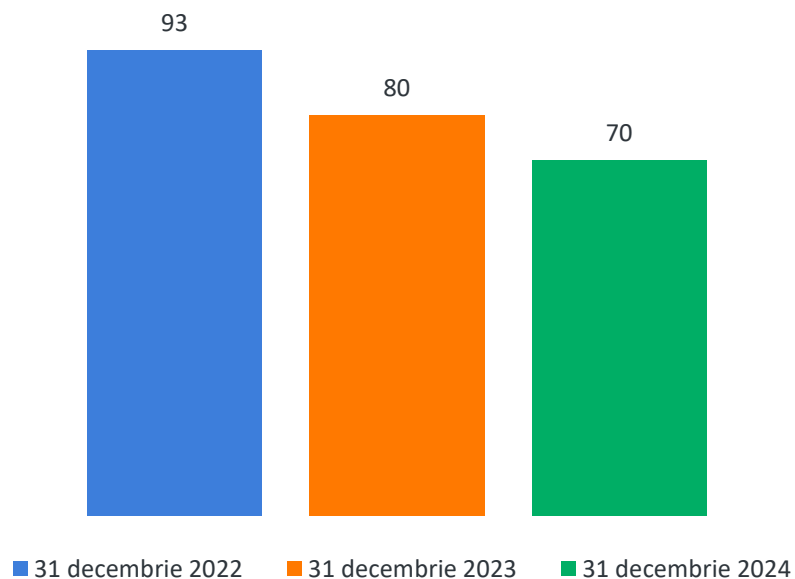


Structura portofoliului pe tipuri de instrumente financiare la 31.12.2024

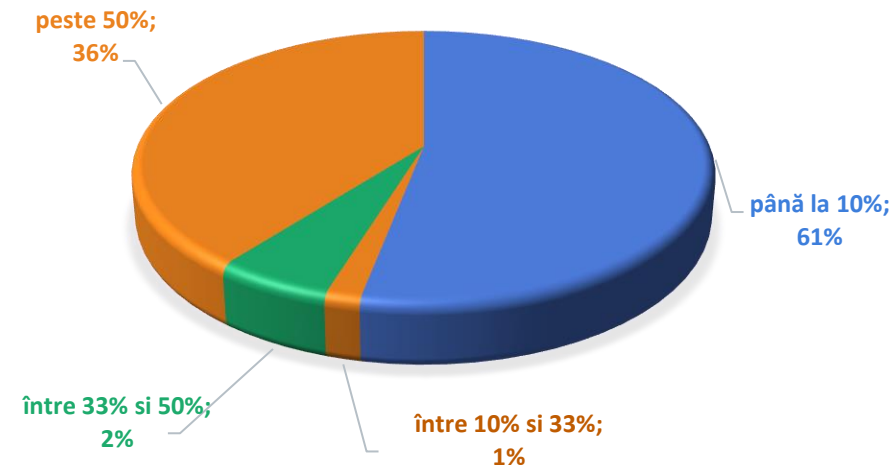


Total valoare portofoliu de instrumente financiare: **1.877.114.443 lei**

Număr de emitenți din portofoliu
(acțiuni, părți sociale, unități de fond, titluri de participare și drepturi de preferință)



Structura portofoliului în funcție de ponderea valorii juste a participațiilor deținute în capitalul social al emitenților/numărul de unități de fond aflate în circulație, la 31.12.2024

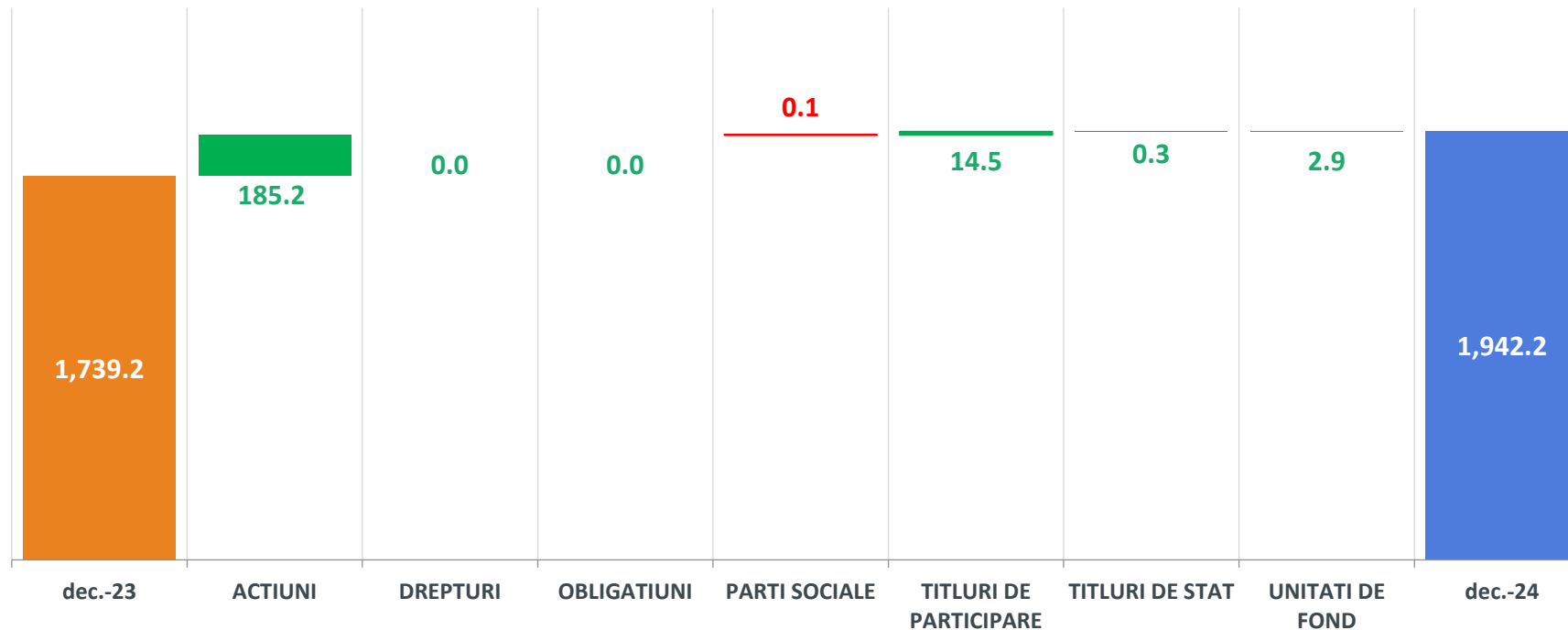


Top 10 participații (acțiuni) la data de 31.12.2024

Nr. crt.	Denumire	Procent deținere	% din Total Activ
1.	BANCA TRANSILVANIA S.A.	1,66%	21,31%
2.	BRD - GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A.	1,81%	12,20%
3.	TURISM FELIX S.A	93,69%	7,74%
4.	OMV PETROM S.A. BUCUREȘTI	0,33%	7,56%
5.	TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.	69,71%	4,85%
6.	ARO-PALACE S.A.	85,74%	4,61%
7.	EVERGENT INVESTMENTS S.A.	4,28%	2,97%
8.	FEPER S.A.	85,80%	2,86%
9.	CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.	53,35%	2,38%
10.	TURISM COVASNA S.A.	92,94%	1,74%
Top 10 participații			68,21%
Total portofoliu instrumente financiare			97,41%

- ✓ Valoare portofoliu de instrumente financiare: **1.877.114.443 lei**
- ✓ Valoare totală active administrate: **1.926.957.939 lei**

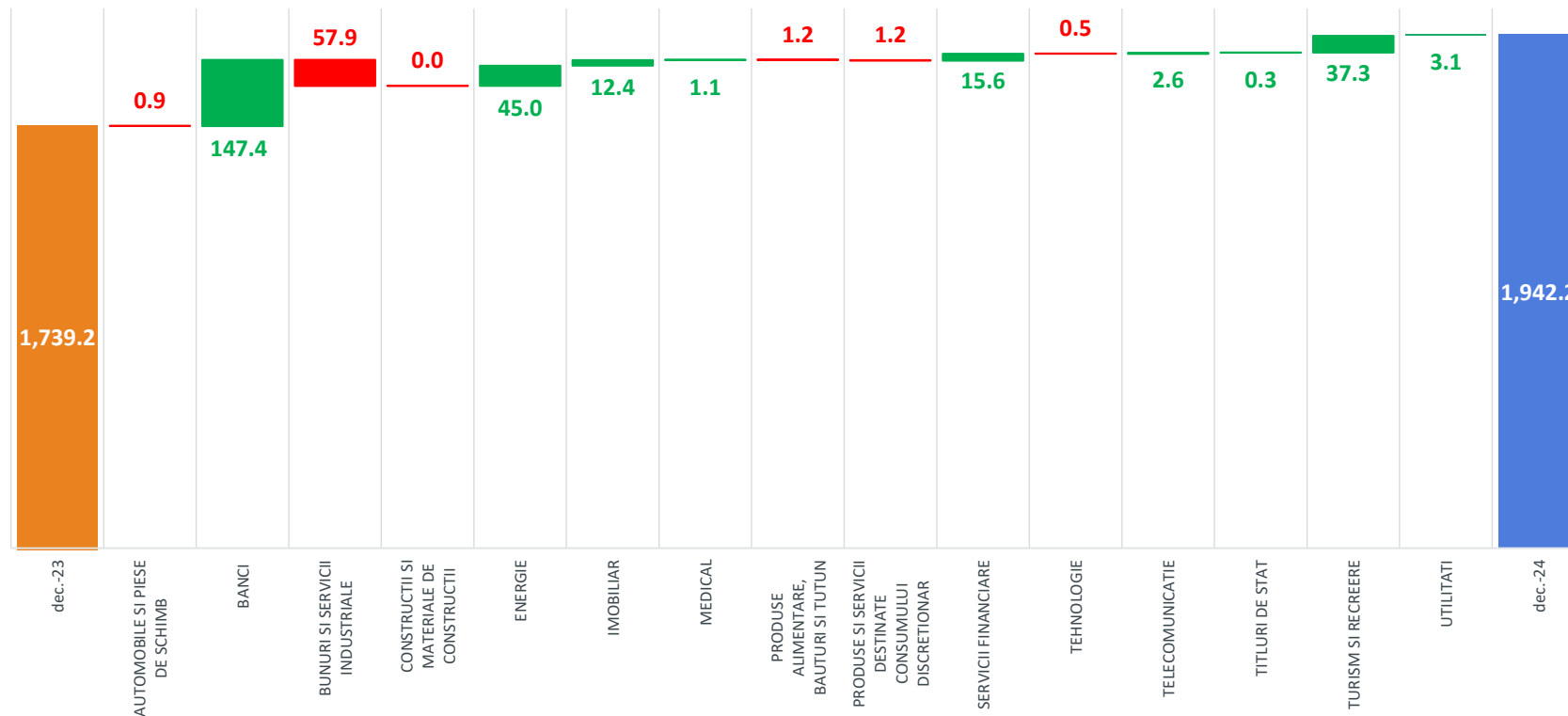
Variația portofoliului de instrumente financiare (valoare justă + cash generat + creanțe atașate deduse din valoarea justă) → detaliere pe instrumente financiare



Obs: Valoarea inițială (dec.-23) a portofoliului de instrumente financiare este calculată conform valorilor juste IFRS. Valoarea finală (dec.-24) a portofoliului de instrumente financiare este calculată prin însumarea valorilor juste IFRS cu aportul fiecărui instrument financiar [cash generat / imobilizat prin tranzacții de valorificare / achiziție, dividende încasate, distribuții de cash încasate, alte sume încasate (titluri în curs de cedare), creanțe atașate]. Valorile sunt exprimate în milioane lei.

Principalele subportofolii care au generat un **impact net cash pozitiv** la nivelul valorii activelor administrate: **Acțiuni** (+185,2 mil. lei),
Titluri de participare (+14,5 mil. lei)
Unități de fond (+2,9 mil. lei)

Variația portofoliului de instrumente financiare (valoare justă + cash generat + creanțe atașate deduse din valoarea justă) → detaliere pe sectoare de activitate



Obs.: Valoarea inițială (dec.-23) a portofoliului de instrumente financiare este calculată conform valorilor juste IFRS. Valoarea finală (dec.-24) a portofoliului de instrumente financiare este calculată prin însumarea valorilor juste IFRS cu aportul fiecărui sector [cash generat / imobilizat prin tranzacții de valorificare / achiziție, dividende încasate, distribuții de cash încasate, alte sume încasate (titluri în curs de cedare), creanțe atașate]. Valorile sunt exprimate în milioane lei.

Principalele sectoare cu **ajustări pozitive**:

- Bănci** (+147,4 mil. lei)
- Energie** (+45,0 mil. lei)
- Turism și recreere** (+37,3 mil. lei)
- Servicii financiare** (+15,6 mil. lei)

Investițiile financiare efectuate în anul 2024

	lei	euro
Achiziții pe piața de capital principală BVB, inclusiv investiții financiare directe	150.768.219	
Achiziții pe piața de capital principală BVB, prin oferta de majorare de capital social	2.991.624	
Acțiuni proprii	16.065.990	
Titluri de stat	134.789.237	
Titluri de participare	-	1.727.222
TOTAL	304.615.070	1.727.222

- ✓ Activitatea de investiții derulată în cursul anului 2024 s-a materializat prin realizarea unui volum investițional total de **304,61 mil. lei**, pentru instrumentele denumite în RON și **1,72 mil. EUR**, pentru instrumentele denumite în EUR.
- ✓ În anul 2024, au fost efectuate **plasamente în acțiuni** din sectoare/subsectoare existente la nivelul portofoliului administrat, precum:
 - Financiar (Banca Transilvania)
 - Energie (OMV Petrom, Romgaz, Transgaz, Hidroelectrica și Premier Energy)
 - Turism și recreere (Turism Felix)
 - Alte sectoare: Imobiliar (One Properties), Telecomunicații (Digi Communications), Tehnologie (AROBS Transilvania Software), Utilități (Electrica)
- ✓ Au fost realizate **achiziții de titluri de stat** emise de Ministerul Finanțelor Publice, fiind vizate maturitățile pe termen scurt de până la un an și cele de 2 și 3 ani.
- ✓ De asemenea, au fost investite sume ce au constat în **titluri de participare** în cadrul fondului de private equity CEECAT FUND II SCSp.
- ✓ Totodată, au fost achiziționate **acțiuni proprii**, conform programelor de răscumpărare aprobate prin Hotărârile A.G.E.A. din 24.04.2023 și 22.04.2024.

Dezinvestiții în anul 2024

	lei	euro
Vânzări acțiuni pe piața de capital principală a BVB	200.489.180	-
Vânzări acțiuni pe piața de capital SMT/AeRO	8.808.890	-
Vânzări titluri de stat în RON	52.614.182	-
Vânzări unități de fond pe piața internă	640.643	-
TOTAL	262.552.895	-

- ✓ În anul 2024 au fost **valorificate** integral pachetele de acțiuni deținute Utilaj Greu S.A Murfatlar (UTGR), Virola -Independenta S.A Sibiu (VIRO), reprezentând dețineri istorice din portofoliul Societății.
- ✓ De asemenea, au fost realizate **mărcări parțiale de profit** în cazul unor emitenți precum BRD-Groupe Société Générale (BRD), Banca Transilvania (TLV), Romgaz S.A (SNG), OMV Petrom S.A. (SNP), Hidroelectrica (H2O), Nuclearelectrica (SNN) etc.
- ✓ În total, **vânzările de acțiuni** însumează 209,29 mil. lei, din care 200,48 mil. lei reprezintă vânzări pe piața principală a Bursei de Valori București și 8,8 mil lei – vânzări pe sistemul multilateral AeRO.
- ✓ Pe segmentul **titlurilor de stat**, au fost valorificate titluri denominate în lei, cu maturități pe termen lung de 8 și 9 ani, în valoare de 52,6 mil.
- ✓ În anul 2024 fost valorificate **unități de fond** denominate în lei în valoare de 0,64 mil. lei.

Participația deținută de **Transilvania Investments** la **Nova Tourism Consortium**

(Societate deținută în proporție de 99,99%)



**Transilvania
Investments**

Evenimentul excepțional

1. La începutul lunii **martie 2025**, din informațiile înscrise în Certificatul Constatator eliberat de ONRC la data de 10.03.2025, a rezultat că deținerea **Nova Tourism Consortium S.A.** în capitalul social al Hoteluri Restaurante Sud S.A. a fost modificată de la **90,61%** la **48,24%**, ca urmare a soluționării de către ONRC, în data de 07.03.2025, a unei cereri de majorare a capitalului social al Hoteluri Restaurante Sud S.A., efectuată în baza unei Hotărâri a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 21.05.2024.
2. Hotărârea adoptată a dus la **schimbarea structurii acționariatului** Hoteluri Restaurante Sud S.A. prin introducerea societății Alexa Business & Investments S.R.L., cu o cotă de participare la capitalul social de 46,76%. Menționam că această societate este administrată de către Arion Irina-Elena, fiica domnului Frățilă Constantin - membru al Consiliului de Supraveghere al Transilvania Investments până la 31.12.2024.
3. Majorarea de capital social s-a efectuat la valoare nominală, **fără existența unui raport de evaluare** care să stabilească prețul de subscriere, **cu ridicarea dreptului de preferință al acționarilor existenți** și fără efectuarea vreunei forme de publicitate anterioare privind convocarea adunării și/sau adoptarea hotărârii.
4. Deși Societatea **noastră nu a acordat un mandat** Administratorului Unic al Nova Tourism Consortium S.A., din documentele de care dispunem până în prezent, operațiunea de majorare a capitalului social a fost adoptată în unanimitate, în prezența a 100% din totalul capitalului social și al drepturilor de vot ale Hoteluri Restaurante Sud S.A.
5. Această **operațiune, contrară intereselor Transilvania Investments**, prezumă fie concursul doamnei Alexe Gabriela - Administrator unic al HRS S.A., fie concursul administratorului unic al Nova Tourism Consortium S.A. în funcție la data AGEA sus-menționată, respectiv dl. Dragoș Călin având la acel moment și calitatea de Șef al Departamentului Juridic al Transilvania Investments

Evenimentul excepțional

6. Având în vedere cele constatate, Transilvania Investments a fost nevoită să procedeze la **actualizarea valorii juste a pachetului de acțiuni deținut la Nova Tourism Consortium S.A.** (prin evaluare realizată de către un evaluator terț), rezultând o ajustare de **-56 milioane lei**, cu impact în contul de profit și pierdere aferent anului 2024.
7. Transilvania Investments a adus la cunoștința acționarilor și investitorilor situația prezentată mai sus, prin intermediul **Raportului curent nr. 1568/14.03.2025** și a informat acționarilor și investitorilor cu privire la demersurile judiciare efectuate de Nova Tourism Consortium S.A. în calitate de reclamant prin intermediul **Raportului curent nr. 2195/10.04.2025**.
8. Transilvania Investments **denunță și contestă** vehement legalitatea operațiunii de majorare a capitalului social și, pentru protejarea intereselor Transilvania Investments și ale acționarilor săi, este deplin angajată să întreprindă **toate demersurile de natură civilă și penală** care se impun.
9. **Transilvania Investments va informa în continuare investitorii și acționarii asupra acțiunilor întreprinse, ținând cont de strategia procesuală adoptată, maximizarea rezultatului obținut și nevicierea procedurilor judiciare în desfășurare.**

Raportul de evaluare realizat de PwC

1. Conform reglementărilor interne **valoarea participației Nova** este determinată de un **evaluator terț** - PwC.
2. Evenimentul excepțional a determinat realizarea unui nou **Raport de evaluare** pentru determinarea valorii juste a participației pentru data de 31.12.2024, impactată de evenimentul excepțional constatat.
3. Potrivit concluziilor Raportului de evaluare transmis de evaluatorul terț, **valoarea justă** a participației Nova este de 32,9 mil lei.

Opinia fără rezerve a auditorului financiar

Opinia auditorului financiar a înglobat noua valoare a Nova și a ținut cont de următoarele aspecte:

1. **Furnizarea** auditorului financiar a **tuturor documentele și informațiile** privind evenimentul excepțional, în urma căruia s-a procedat la actualizarea raportului de evaluare privind valoarea justă estimată în scop de raportare financiară pentru Nova.
2. Furnizarea **evaluatorului terț** a **celor mai recente informații financiare** disponibile cu privire la participația HRS.
3. În cazul ajustărilor asupra activului net al Nova, aceste **ajustări sunt rezonabile** pentru scopul determinării valorii juste a participației la 31.12.2024 prin abordarea prin costuri-metoda activului net corectat.

Opinia auditorului financiar

- Situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative, poziția financiară a Societății la data de 31.12.2024, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu IFRS și Norma ASF 39/2015.
- Obiectivele auditorului au constat în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
- În Raportul Directoratului nu s-au identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare.
- Raportul Directoratului include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de Reglementările contabile aprobate prin Norma ASF 39/2015.
- Nu s-au identificat informații incluse în Raportul Directoratului care să fie eronate semnificativ.
- Raportul de Remunerare prezintă, în toate aspectele semnificative, informațiile prevăzute de Legea 24/2017.

Măsuri și demersuri întreprinse

1. Derularea unor [investigații interne](#), notificate Autorității de Supraveghere Financiară (ASF).
2. Inițierea unei [misiuni de audit intern](#) (auditor intern Forvis Mazars România) cu privire la evenimentul excepțional, care va fi notificată ASF.
3. Demararea unor [acțiuni extinse de natură penală](#) care îl vizează inclusiv pe dl. [Frățilă Constantin](#), membru al Consiliului de Supraveghere al Transilvania Investments până la 31.12.2024, și pe dl. [Dragoș Călin](#) care avea la momentul AGEA din 21.05.2024 calitatea de administrator unic al Nova și calitatea de Șef al Departamentului Juridic al TIA. Considerăm că pot fi avute în vedere de către organele de cercetare unele dintre elementele constitutive ale infracțiunilor de gestiune frauduloasă, abuz în serviciu, constituire a unui grup infracțional organizat.
4. Demersuri pentru inițierea [acțiunii în răspundere](#) împotriva tuturor [persoanelor care au participat](#) la Hotărârea AGEA din 21.05.2024.
5. Demersuri pentru inițierea acțiunii în [atragera răspunderii](#) domnului Dragoș Călin.
6. Măsuri de natură a [proteja patrimoniul](#) HRS (notarea litigiilor în Cărțile Funciare ale unor imobile din patrimoniul HRS)
7. Transmiterea unor [adrese către bănci/parteneri](#) de afaceri HRS.

Situația litigiilor în care Nova Tourism Consortium are calitatea de reclamant

Dosar nr. 1326/118/2025

- Obiectul dosarului: **Anularea Hotărârii AGEA a Hoteluri Restaurante Sud S.A. din 21.05.2024.**
- Părțile în dosar: Nova Tourism Consortium S.A. - reclamant și Hoteluri Restaurante Sud S.A. - pârât.
- Transilvania Investments Alliance a formulat cerere de intervenție principală în acest Dosar.

Dosar nr. 1383/118/2025

- Obiectul dosarului: **Suspendarea Hotărârii AGEA a Hoteluri Restaurante Sud S.A. din 21.05.2024** - ordonanță președințială.
- Părțile în dosar: Nova Tourism Consortium S.A. - reclamant și Hoteluri Restaurante Sud S.A. - pârât.
- Transilvania Investments Alliance a formulat cerere de intervenție principală în acest Dosar.
- La termenul de judecată din data de 14.04.2025, instanța a respins cererea de intervenție formulată de intervenientul Transilvania Investments Alliance S.A.. Totodată, instanța a respins cererea, ca neîntemeiată. Societatea noastră, cât și Nova au formulat apel în termenul legal.

Dosar nr. 1356/118/2025

- Obiectul dosarului: **Plângere împotriva rezoluției nr. 204299/07.03.2025 a directorului ONRC de pe lângă Tribunalul Constanța.**
- Părțile în dosar: Nova Tourism Consortium S.A. - reclamant, Hoteluri Restaurante Sud S.A. - pârât și ONRC Constanța - pârât.
- Termen 29.05.2025

Dosar nr. 1722/118/2025

- Obiectul dosarului: **Constatarea nulității** unor acte și tranzacții încheiate între părți, restituirea sumelor și plata dobânzilor aferente.
- Părțile în dosar: Nova Tourism Consortium S.A. - reclamant, Hoteluri Restaurante Sud S.A. - pârât, Consulting & Construction Investments SA - pârât și Alexa Business & Investments SRL - pârât.

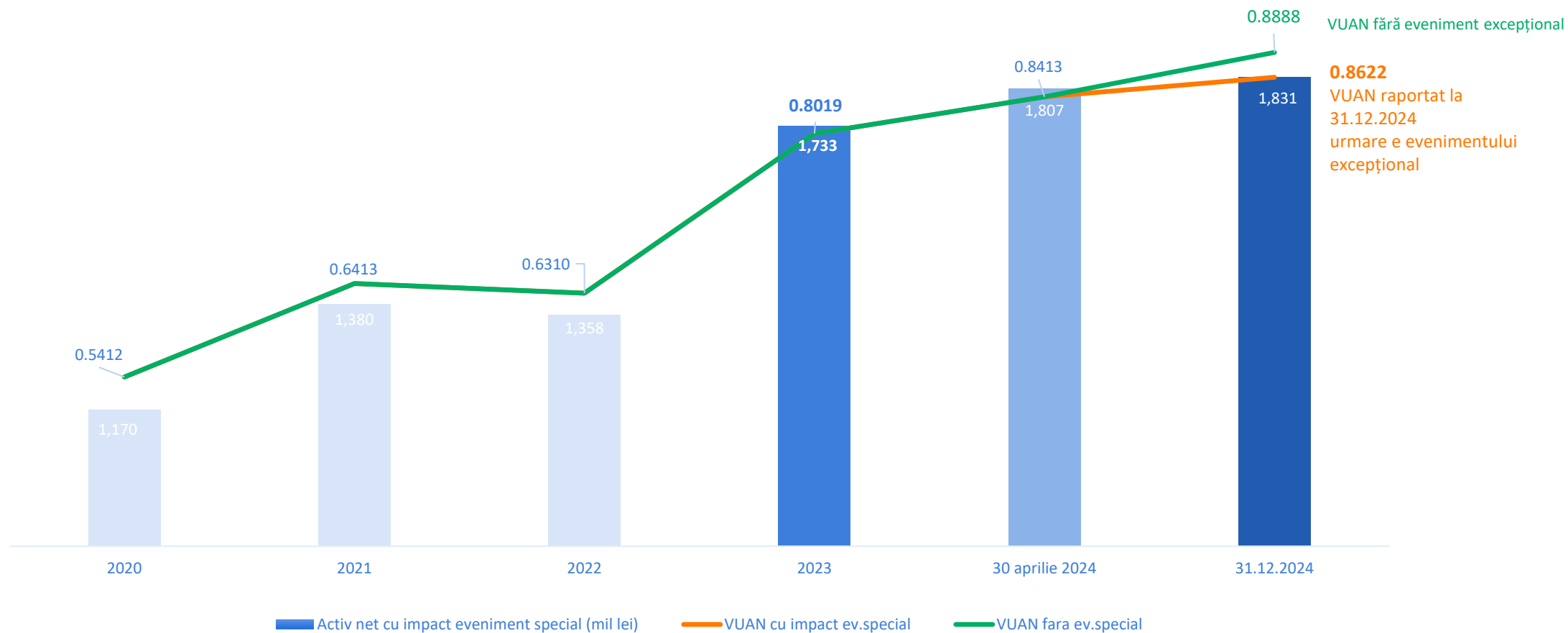
Dosar nr. 1857/118/2025

- Obiectul dosarului: **Acțiune formulată în vederea conservării patrimoniului Hoteluri Restaurante Sud S.A** - Ordonanță președințială.
- Părțile în dosar: Nova Tourism Consortium S.A. - reclamant, Hoteluri Restaurante Sud S.A. - pârât.
- La termenul din 24.04.2025 s-a formulat cerere de recuzare.
- Termen 05.06.2025

Situația litigiilor în care Transilvania Investments are calitatea de reclamant

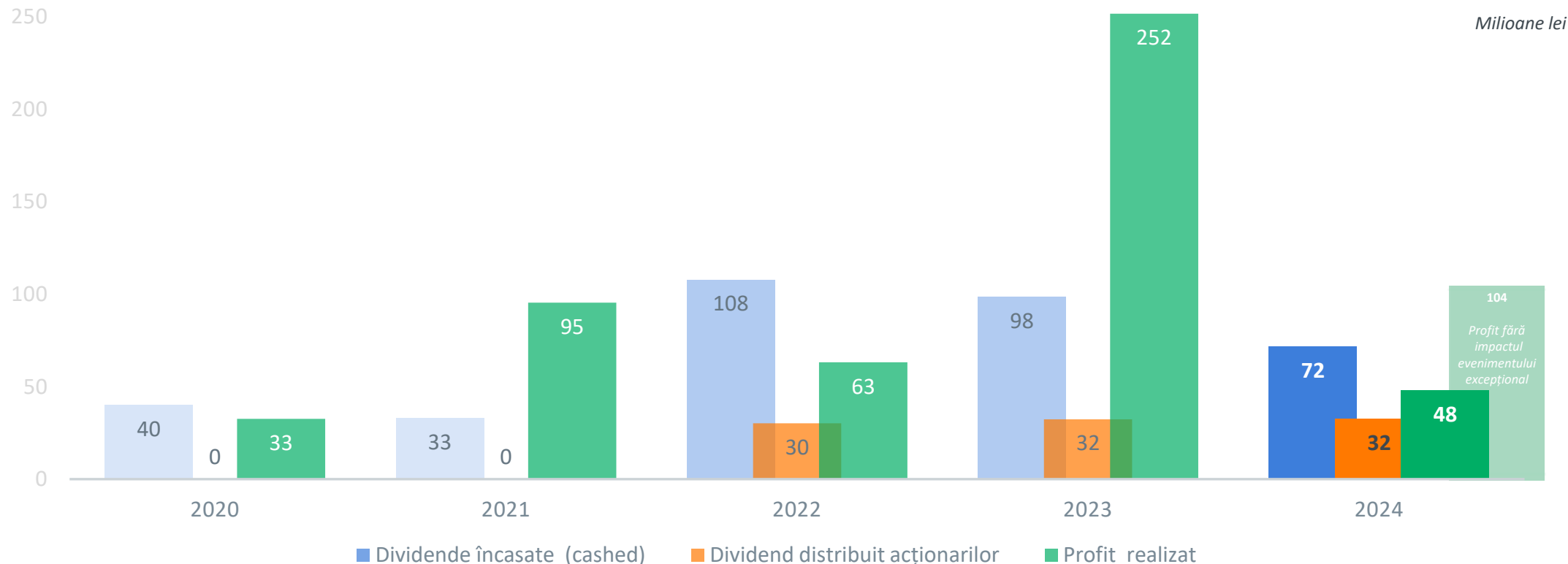
Dosar nr. 1806/118/2025

- Obiectul dosarului: **Acțiune formulată în vederea conservării patrimoniului Hoteluri Restaurante Sud S.A.** - Ordonanță președințială.
- Părțile în dosar: Transilvania Investments Alliance - reclamant, Hoteluri Restaurante Sud S.A. - pârât.
- La termenul de judecată din data de 14.04.2025, instanța a respins cererea ca inadmisibilă. Societatea noastră va formula apel în termenul legal.
- TIA a notat acest litigiu în cărțile funciare ale imobilelor deținute de HRS.



- ✓ Evenimentul excepțional a determinat **actualizarea valorii juste** a pachetului de acțiuni deținut la **Nova Tourism Consortium S.A.**, rezultând o ajustare de **-56 milioane lei**, cu impact în contul de profit și pierdere aferent anului 2024 și în situația activelor și datoriilor la data de 31.12.2024
- ✓ Impactul asupra VUAN este de aprox. -2,9%

Remunerarea acționarilor



Acționarii sunt remunerați prin **dividend** și prin instrumente complementare, reprezentate de **programe de răscumpărare** de acțiuni TRANSI, urmate de anularea acestora și reducerea capitalului social.

- Pentru anul 2025 au fost aprobate dividende cu rată de distribuire de aprox. **68%** prin raportare la rezultatul exercițiului din care se realizează distribuirea (nivel superior prevederilor politicii de remunerare).
- Pentru anul 2025 a fost aprobată, în vederea reducerii capitalului social, răscumpărarea a **175 milioane acțiuni**, iar pentru Stock Option Plan răscumpărarea a 10 mil acțiuni.

Aprobarea gradului de îndeplinire a indicatorilor de performanță aferenți anului 2024

- Gradul de îndeplinire a **KPI* fără luarea în considerare** a impactului evenimentului excepțional
 - Creșterea anuală a valorii activului net unitar (VUAN) → obiectiv 4,00%, realizat 5,65%
 - Reducerea anuală a discount-ului de tranzacționare → obiectiv 4,67%, realizat 8,91%

- Gradul de îndeplinire a **KPI* cu luarea în considerare** a impactului evenimentului excepțional
 - Creșterea anuală a valorii activului net unitar (VUAN) → obiectiv 4,00%, realizat 2,48%
 - Reducerea anuală a discount-ului de tranzacționare → obiectiv 4,67%, realizat 11,12%

- Gradul de realizare a **profitului prevăzut în BVC 2024 fără luarea în considerare** a impactului evenimentului excepțional
 - Realizare profit → 107,41 mil. lei, comparativ cu 80,30 mil. lei bugetat → realizat 133,76%

- Gradul de realizare a **profitului prevăzut în BVC 2024 cu luarea în considerare** a impactului evenimentului excepțional
 - Realizare profit → 48,03 mil. lei, comparativ cu 80,30 mil. lei bugetat → realizat 59,81%

*) analiza gradului de îndeplinire a KPI este realizată pentru perioada 30.04.2024-31.12.2024

Nr. crt.	Obiectiv	Grad îndeplinire fără eveniment excepțional	Grad îndeplinire cu eveniment excepțional	Pondere*
1.	Creștere anuală a Valorii Activului Net Unitar (VUAN) cu cel puțin 6%	141%	62%	40%
2.	Reducerea în fiecare an cu cel puțin 7% a discount-ului de tranzacționare	191%	238%	40%
3.	Realizarea profitului prevăzut în Bugetul de Venituri și Cheltuieli al fiecărui an	134%	60%	20%
Rezultat agregat		160%	132%	



II. OBIECTIVE STRATEGICE

- i. Strategie 2024-2028
- ii. D.P.I. 2024-2028
- iii. Proiecte și rezultate

Strategia Transilvania Investments Alliance 2024 - 2028

Strategia 2024-2028 acoperă perioada cuprinsă între 30.04.2024 – 30.04.2028.

1

Politică investițională pe termen mediu/lung

Compania urmărește în general o politică investițională pe un **orizont mediu/ lung**. Acesta permite fructificarea unor **oportunități** investiționale caracterizate de un grad redus de lichiditate precum cele de tip **private equity**.

2

Strategie balansată/echilibrată

Compania vizează poziționarea pe piața de profil a fondurilor de investiții locale ca un Fond de Investiții Alternative cu o strategie balansată/ echilibrată (cu componentă de **growth** și **yield**).

3

Restructurarea portofoliului istoric

Restructurarea portofoliului **istoric** de participații care și-au epuizat potențialul de creștere/au un potențial de creștere redus sau rentabilitatea ajustată la risc a activității este inferioară eficienței estimate pentru o exploatare eficientă.

4

Îmbunătățirea profilului de randament

Îmbunătățirea profilului de randament al portofoliului administrat prin toată gama de instrumente permise, inclusiv prin creșterea ponderii **dividendelor** generate de sub-portofoliul de **participații majoritare**.

5

Politică echilibrată de remunerare acționari

Politică echilibrată de remunerare a propriilor acționari ce vizează atât remunerare directă (câștig din **dividend**), cât și indirectă (câștig de capital facilitat de **reducerea discount-ului** de tranzacționare și creșterea valorii activului net).

6

Politici și proceduri în materia E.S.G

Revizuirea graduală a politicilor și a procedurilor, astfel încât, până la finalul perioadei de referință a Strategiei, societatea va **integra riscurile** legate de durabilitate în deciziile sale de investiții și va **lua în considerare efectele negative** ale deciziilor de investiții asupra factorilor de durabilitate.

7

Creștere VUAN și reducere discount

Creșterea anuală a Valorii Activului Net Unitar (VUAN) cu cel puțin 6% (creștere calculată înainte de distribuția de dividende și/sau alte forme de remunerare a acționarilor) și **reducerea în fiecare an cu cel puțin 7% a discount-ului** de tranzacționare.

8

Profil de risc mediu Entitate de investiții

Mentținerea **profilului mediu de risc** atașat portofoliului administrat, și **menținerea statutului de entitate de investiții**, ca element fundamental de implementare a modelului de business, respectiv ca metodologie de întocmire și prezentare a raportărilor financiare periodice.

Declarația de Politică Investițională 2024 – 2028

D.P.I. 2024-2028 acoperă perioada cuprinsă între 30.04.2024 – 30.04.2028.

Orizontul investițional pe termen lung

În general se urmărește o politică investițională pe un orizont mediu/lung. Transilvania Investments nu va exclude nici o oportunitate investițională care presupune un orizont investițional pe termen scurt

Segmentarea procesului de implementare

Societatea poate avea în vedere elaborarea și implementarea unor programele investiționale anuale ancorate în D.P.I. și Strategie

Politica de alocare a activelor, principiul diversificării investițiilor

T.I.A vizează, prin alocarea strategică adoptată, fructificarea potențialul de creștere al economiei locale, respectiv a sectoarelor evidențiate de principalele liniile de business.

Managementul activ al riscurilor investiționale

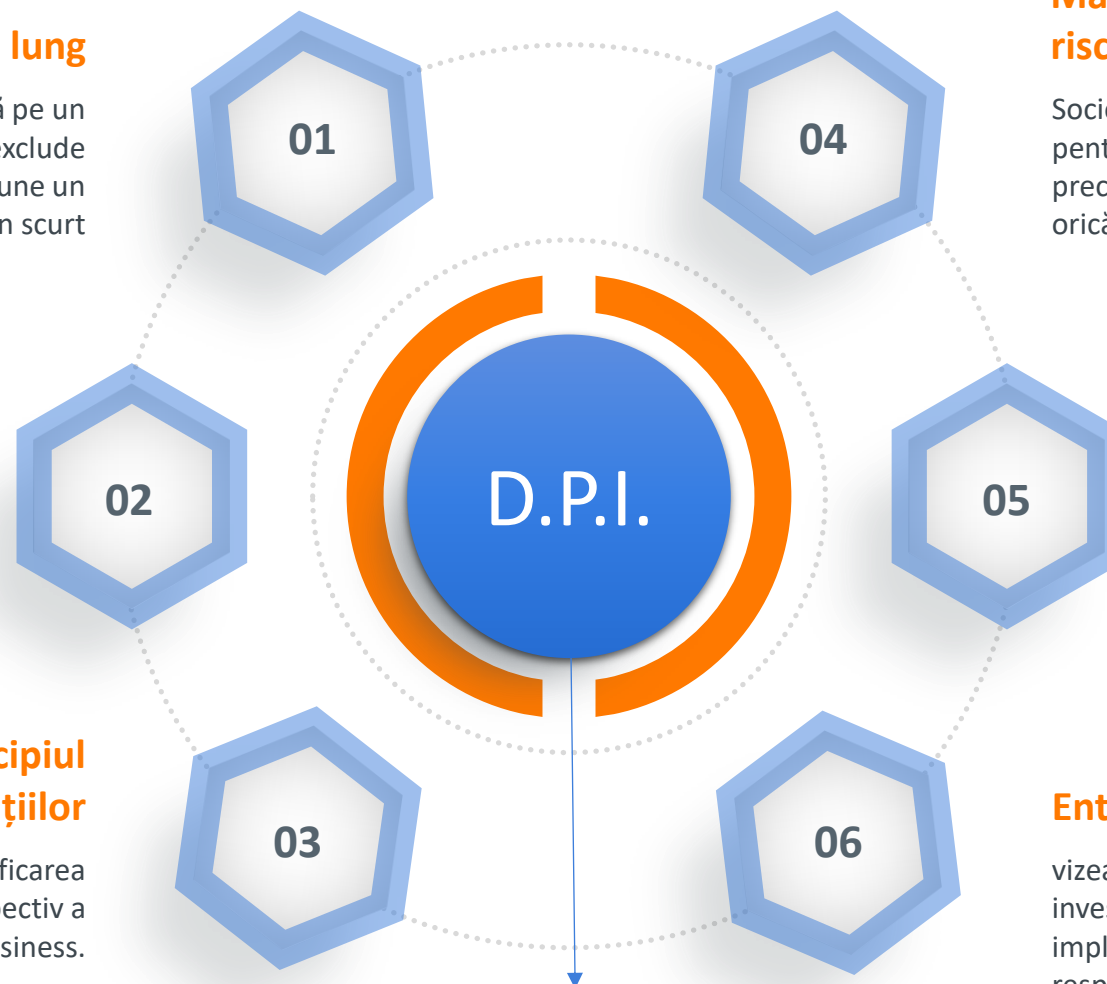
Societatea implementează toate măsurile pentru monitorizarea riscurilor investiționale precum și pentru a răspunde în mod rapid oricăror situații neprevăzute

Guvernanță corporativă

T.I.A. aplică prevederile Codul de Guvernanță Corporativă al Bursei de Valori București, punând accent în mod deosebit pe respectarea dreptului acționarilor la informare

Entitate de investiții

vizează menținerea statutului de entitate de investiții, ca element fundamental de implementare a modelului de business, respectiv ca metodologie de întocmire și prezentare a raportărilor financiare periodice



Obiective de performanță

6% creștere **VUAN** / an
7% reducere **discount** tranzacționare / an



BUSINESS

Adunarea Generală a Acționarilor din 22 aprilie 2024 a aprobat **4 linii strategice** de dezvoltare a business-ului:

- **TURISM** → ne propunem ca în sub-portofoliul ce activează în cadrul sectorului turism să producem o transformare/consolidare a modelelor de administrare și business. Cu titlu exemplificativ, în vederea creșterii performanțelor companiilor din acest sector, se pot avea în vedere inclusiv contractarea unor servicii specializate de operare și/sau operarea sub branduri internaționale.
- **REAL ESTATE** → se vor exploata eficient și centralizat portofoliile imobiliare, inclusiv baza de active a companiilor ce activează în cadrul sectorului industrie, acolo unde rentabilitatea ajustată la risc a activității industriale este inferioară eficienței estimate pentru o exploatare în regim de vehicul imobiliar.
- **TRANZACȚIONARE ACTIVĂ** → include strategia aferentă emitenților tranzacționați activ pe piețele financiare, cu lichiditate ridicată indiferent de mediul de tranzacționare (local sau internațional), în scopul menținerii unui nivel adecvat al profilului de lichiditate al portofoliului administrat și va viza atât orizonturi investiționale scurte cât și orizonturi investiționale mai lungi.
- **PRIVATE EQUITY** → ne propunem să dezvoltăm și să exploatăm eficient potențialul oferit de nișa investițiilor de acest tip, atât în sectoare noi, cât și printr-o abordare de tip private equity pentru active din portofoliul existent. Prin investiții de tip private equity și implicarea în proiecte antreprenoriale se creează premisele creșterii rentabilității activelor administrate, cu scopul de a diminua amplitudinea evoluțiilor negative din piața de capital.

Turism

Pentru implementarea inițiativelor din portofoliul turism a fost definită o **strategie** pentru acest sector și au fost demarate, sau accelerate proiecte precum cele de la:

✓ **ARO Palace Brașov**

- Hotel Capitol devine **Mercure Center Brașov**, lucrările de renovare au fost începute în anul 2024.
- Aro Palace S.A. a semnat în luna februarie 2024 o scrisoare de intenție pentru a intra într-un acord de franciză cu Hyatt Hotel Corporation, pentru a include Hotelul Aro-Palace în grupul internațional de hoteluri a renumitei mărci Hyatt, sub denumirea **Hyatt Regency Aro Palace**, contractul de franciză fiind semnat în data de 28.10.2024.

✓ **T.H.R. Marea Neagră**

- Este implementat un nou model de business constând în **închirierea activelor**

✓ **Societatea de Tratatment Balnear Buziaș**

- În cadrul licitației organizate în 20.12.2024, societatea a vândut imobilul Cantina și terenul aferent acestuia, pentru suma de 450.000 Euro, conform Raportului Curent publicat pe site-ul B.V.B. în data de 23.12.2024;

✓ **Turism Felix**

- În data de 23.12.2024, a fost aprobat contractul de franciză între societate și Accor Hotel Services Magyarorszag Kft. Budapesta - Sucursala București pentru afilierea **Hotelului International** - Băile Felix la rețeaua internațională a mărcii **Mercure**.

✓ **Feper**

- a încheiat în data de 18.12.2024 contractul privind vânzarea **Complexului Hotelier Orizont** către Societatea Hotel New Montana S.R.L. („HNM”) pentru suma de 52.258.500 lei. Conform Raportului Curent publicat în data de 19.12.2024, transferul proprietății se va face după îndeplinirea condițiilor suspensive menționate în contract, inclusiv obținerea avizului Comisiei pentru Examinarea Investițiilor Străine Directe și achitarea integrală a prețului.

Real Estate

Au fost **exploatate eficient** portofoliile de **active imobiliare** și au fost demarate sau accelerate proiecte precum cele de la:

✓ Brașov

- **Transilvania Investments Alliance Real Estate** (fosta Cristiana S.A.) s-a extins pe piața din Sibiu, identificând și valorificând noi oportunități de business. Astfel, a fost închiriat în întregime imobilul achiziționat de societate la finele anului trecut.
- Pentru societatea **International Trade Center** (I.T.C.) a fost implementat un program de modernizare spațiilor și infrastructurii, care a vizat cu precadere etajele I și II ale clădirii.
- La **Mecanică Codlea** au fost intensificate demersurile de înprospătare a fostei platforme industriale prin înlocuiri ale echipamentelor halelor existente și atragerea de noi chiriași în toate categoriile de spații disponibile (birouri, logistică, producție).

✓ București

- La **Feper S.A.**, în anul 2024 a crescut suprafața închiriabilă de la 11.385 mp la 11.996 mp, ca urmare a unor achiziții de noi spații și a reducerii suprafeței dedicate activității de producție

✓ Sibiu

- La **Independența S.A.** suprafața închiriabilă a crescut față de anul 2023, societatea are în derulare un amplu program de investiții, urmând ca suprafața de pe fosta platformă industrială să fie extinsă prin implementarea unui proiect de construire a patru hale noi, pe 10 hectare de teren liber. De asemenea, activitatea industrială a fost transformată și vechile hale de producție au fost reintegrate în circuitul economic și social al Sibiului.

Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2025



Venituri din dividende	73,40
Venituri din dobânzi bancare/dobânzi titluri de stat	4,00
Câștig net din evaluarea la valoare justă a portofoliului FVTPL (inclusiv activitatea de tranzacționare)	51,70

Cheltuieli cu personalul	17,00
Cheltuieli stock option plan	4,30
Cheltuieli privind comisioanele	3,20
Costuri de finanțare	7,50
Alte cheltuieli de exploatare	13,70

mil. lei

Directoratul Transilvania Investments Alliance S.A.

Marius-Adrian MOLDOVAN
Președinte Executiv

Răzvan-Legian RAȚ
Vicepreședinte Executiv



Transilvania Investments