

Rezultate Financiare Anuale 2025

Teleconferință pentru Investitori și Analisti

2 aprilie 2026



Transilvania
Investments



Transilvania
Investments

Structura prezentării

Capitolul I - Indicatori

Capitolul II - Obiective strategice





I. INDICATORI

- i. Rezultatele financiare anuale 2025
- ii. Acțiunile TRANSI
- iii. Portofoliul Transilvania Investments
- iv. Sumarul rezultatelor înregistrate la 31.12.2025

Situația poziției financiare la 31.12.2025

Indicator	Mil. lei	
	31.12.2025	31.12.2024
Numerar și echivalente de numerar	72,34	18,51
Active financiare recunoscute la valoare justă prin contul de profit sau pierdere	846,22	732,05
Titluri de stat recunoscute la valoare justă prin contul de profit sau pierdere	95,28	117,88
Active financiare recunoscute la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global	1.398,36	1.027,19
Active financiare la cost amortizat	0,64	7,55
Alte active	0,69	0,70
Creanțe privind impozitul curent	-	2,64
Imobilizări necorporale	0,06	0,08
Imobilizări corporale	23,20	19,20
Active reprezentând drepturi de utilizare a activelor suport în contracte de leasing	1,28	1,16
Total active	2.438,07	1.926,96
Datorii financiare	34,48	23,04
Datorii din contracte de leasing	1,63	1,38
Datorii privind impozitul amânat	122,30	68,60
Datorii privind impozitul pe profitul curent	4,73	-
Alte datorii	2,15	2,56
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	-	0,64
Total datorii	165,30	96,22
Capital social	212,64	216,24
Rezultatul reportat	444,40	232,41
Rezerve din reevaluarea activelor financiare recunoscute la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global	650,01	356,43
Rezerva din reevaluarea imobilizărilor corporale	19,01	15,47
Alte rezerve	1.025,74	1.020,69
Beneficii acordate salariaților și conducerii sub forma instrumentelor de capitaluri proprii	6,48	3,36
Acțiuni proprii	(85,51)	(13,87)
Total capitaluri proprii	2.272,78	1.830,73
Total datorii și capitaluri proprii	2.438,07	1.926,96

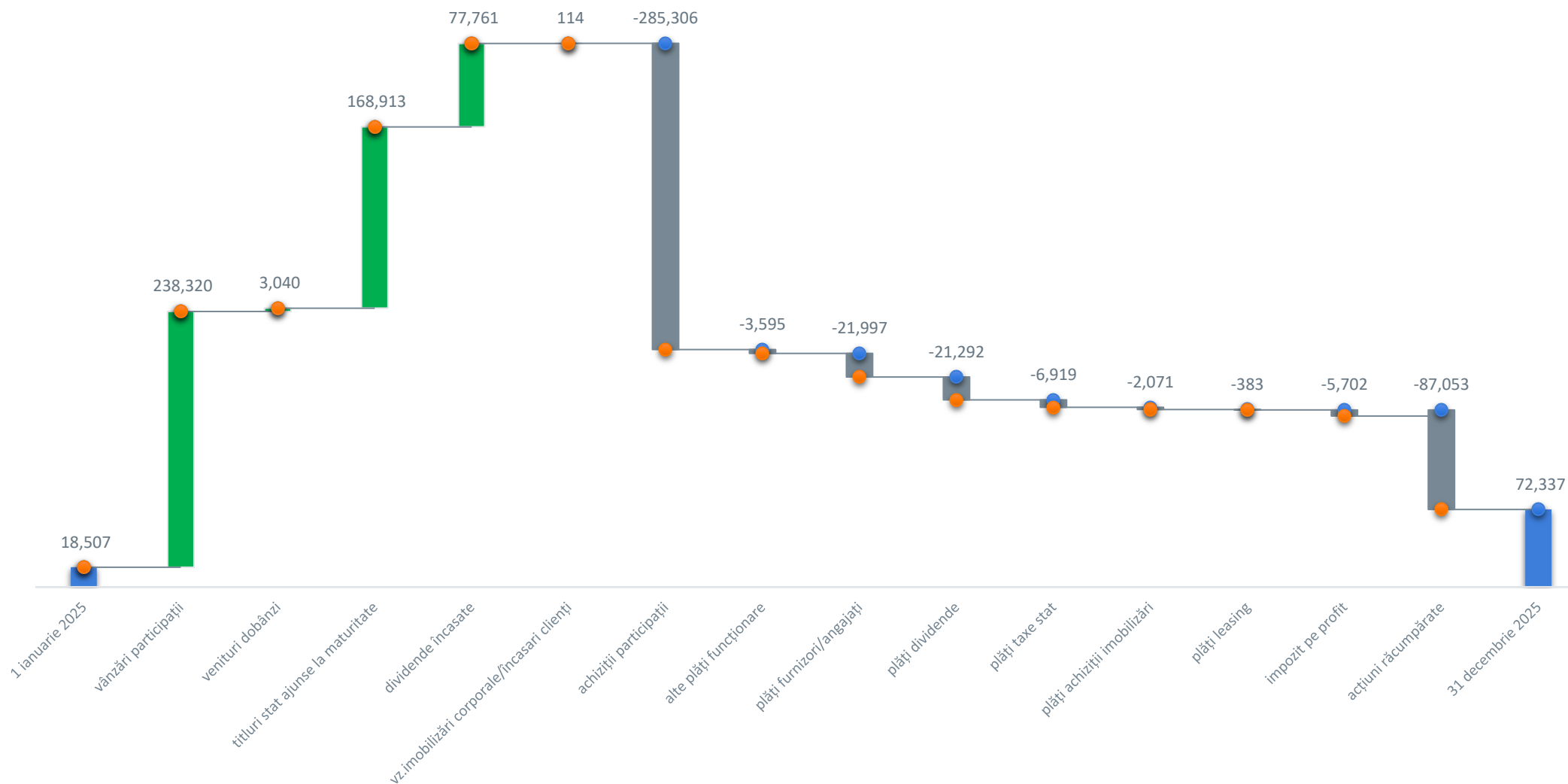
Situația **profitului** sau pierderii și alte elemente ale rezultatului global la 31.12.2025

Mil. lei

Indicator	31.12.2025	31.12.2024
Venituri din dividende	77,76	71,52
Venituri din dobânzi bancare	3,04	2,08
Venituri din dobânzi titluri de stat recunoscute ca active financiare la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere	7,35	4,68
Câștig net/(Pierdere netă) din activele financiare evaluate la valoare justă prin contul de profit și pierdere	142,14	4,22
Alte venituri din exploatare	0,36	0,44
Total venituri nete	230,65	82,94
Cheltuieli totale cu beneficiile personalului	(20,29)	(19,69)
Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	(4,33)	(2,88)
(Pierdere)/ Reluarea pierderii din deprecierea activelor financiare	0,00	0,04
Cheltuieli de exploatare	(14,81)	(10,55)
Costuri de finanțare	(0,03)	(0,02)
(Pierdere)/Reluarea pierderii din provizioane	0,93	-
Total cheltuieli	(38,83)	(33,10)
Profit înainte de impozitare	191,82	49,84
Venit/(Cheltuială) impozit pe profit	0,30	(1,80)
Profitul net al exercițiului	192,12	48,04
Alte elemente ale rezultatului global:		
Câștig/(pierdere) din reevaluarea activelor financiare recunoscute la valoare justă prin alte elemente ale rezultatului global, net(ă) de impozit amânat	360,49	94,55
Creșteri/(Scăderi) ale rezervei din reevaluarea imobilizărilor corporale, netă de impozit amânat	3,65	0,52
Alte elemente ale rezultatului global al exercițiului – total	364,14	94,60
Rezultatul global total al exercițiului	556,26	142,64

Cash flow 2025

Mii lei



Opinia auditorului financiar

- Situațiile financiare prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative, poziția financiară a Societății la data de 31.12.2025, 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, sub toate aspectele semnificative, informațiile prevăzute de Legea 24/2017.

Repartizarea profitului net

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 29/30.04.2026 are pe ordinea de zi aprobarea repartizării profitului net realizat în exercițiul financiar din anul 2025 pe următoarele **destinații**:



Dividendul brut, în valoare de **0,0165 lei/acțiune**, asigură:

- un **randament 3,95%** prin raportare la prețul mediu de tranzacționare a acțiunilor TRANSI pe piața BVB-REGS în anul 2025
- o **rată de distribuire a dividendului de aprox. 17% din profitul net** al exercițiului financiar 2025

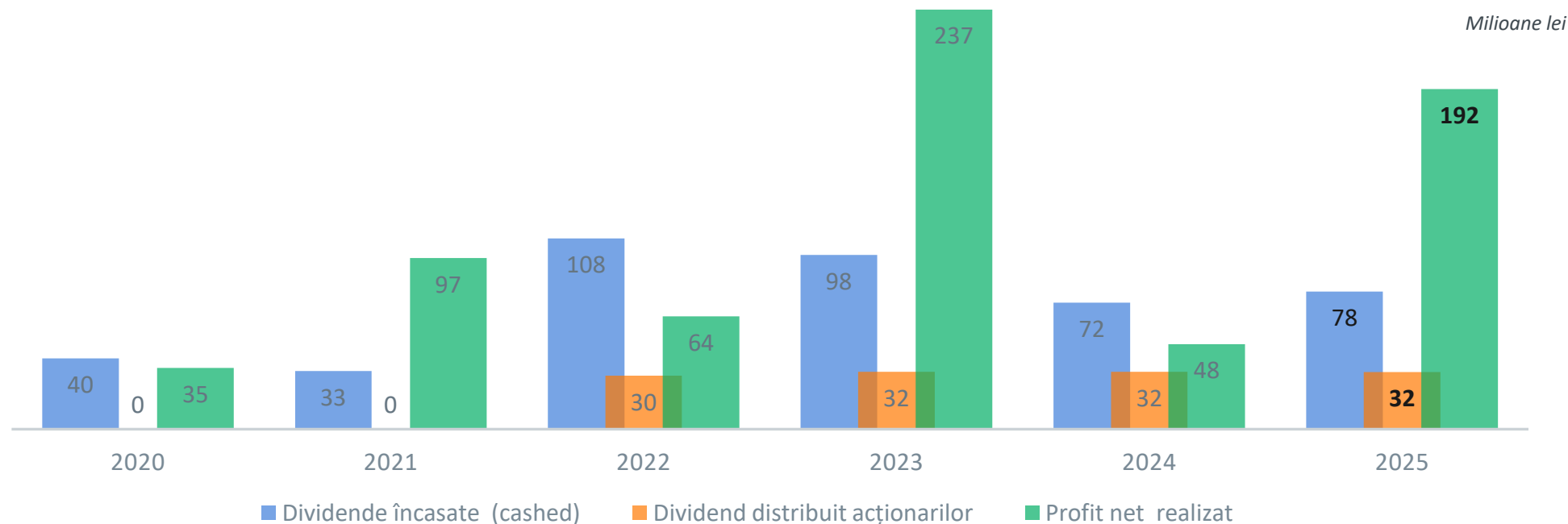
Data propusă A.G.O.A. pentru plata dividendelor este **29.10.2026**.

Politica de remunerare a acționarilor prevede că răscumpărarea propriilor acțiuni este metoda principală de remunerare în cazul în care discount-ul mediu de tranzacționare a acțiunii va fi superior pragului de 40%.



Propunere pentru program răscumpărare în valoare de **108,5 mil. lei**, pentru reducerea capitalului social.

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.

- Suma totală a dividendelor propusă pentru exercitiul financiar 2025 este de **32,26 mil lei**, respectiv 0,0165 lei/acțiune.
- Pentru anul 2026 s-a propus, în vederea **reducerii capitalului social**, un program de răscumpărare pentru maxim 155 milioane acțiuni, cu o valoare maximă de **108,5 mil lei**.

Valoarea agregată a sumelor destinată **remunerării directe și indirecte** a acționarilor propuse de Societate este de maxim **140,76 mil lei**, care reprezintă aprox. **73% din rezultatul net** al exercițiului financiar 2025.

Indicatori de performanță aferenți anului 2025 - K.P.I.

Prin raportare la [Strategia 2024-2028](#), evoluția celor doi indicatori de performanță a fost următoarea:

- Creșterea anuală a valorii activului net unitar (**VUAN**)* → obiectiv 6%, executat 36,77% → realizat **613%**
- Reducerea anuală a **discount**-ului de tranzacționare → obiectiv 7%, executat 2,18% → realizat **31%**

În ceea ce privește indicatorul cantitativ al Directoratului, conform [Politicii de remunerare](#), referitor la Realizarea Profitului prevăzut în Bugetul de Venituri și Cheltuieli (BVC) al fiecărui an, acesta se prezintă astfel:

- Realizare **profit** → 192,12 mil lei, comparativ cu 83,40 mil lei bugetat → realizat **230,76%**

*) Creștere calculată înainte de distribuția de dividende și/sau alte forme de remunerare a acționarilor

Nr. crt.	Obiectiv	Grad realizare	Pondere
1.	Creștere anuală a Valorii Activului Net Unitar (VUAN) cu cel puțin 6%	613%	40%
2.	Reducerea în fiecare an cu cel puțin 7% a discount -ului de tranzacționare	31%	40%
3.	Realizarea profitului prevăzut în Bugetul de Venituri și Cheltuieli al fiecărui an	230%	20%

REZULTAT agregat - obiective cantitative

304%

Execuția BVC aferent anului 2025

mii lei

Indicatori	BVC an 2025	Realizat 2025	Diferențe BVC 2025	Grad realizare %
Venituri din dividende	73.400	77.761	+4.361	105,94%
Venituri din dobânzi bancare/dobânzi titluri de stat	4.000	10.389	+6.389	259,73%
Câștig net din evaluarea la valoare justă a portofoliului FVTPL (inclusiv activitatea de tranzacționare)	51.700	142.140	+90.440	274,93%
Alte venituri din exploatare	-	358	+358	-
Venit net din exploatare	129.100	230.648	+101.548	178,66%
Cheltuieli cu personalul	(17.000)	(15.250)	(-1.750)	89,71%
Cheltuieli stock option plan	(4.300)	(5.040)	(+740)	117,21%
Cheltuieli privind comisioanele	(3.200)	(4.327)	(+1.127)	135,22%
Costuri finanțare	(7.500)	(35)	(-7.465)	0,46%
Alte cheltuieli de exploatare	(13.700)	(14.176)	(+476)	103,47%
Cheltuieli totale	(45.700)	(38.828)	(-6.872)	84,96%
Profit înainte de impozitare	83.400	191.820	(+108.420)	230,00%

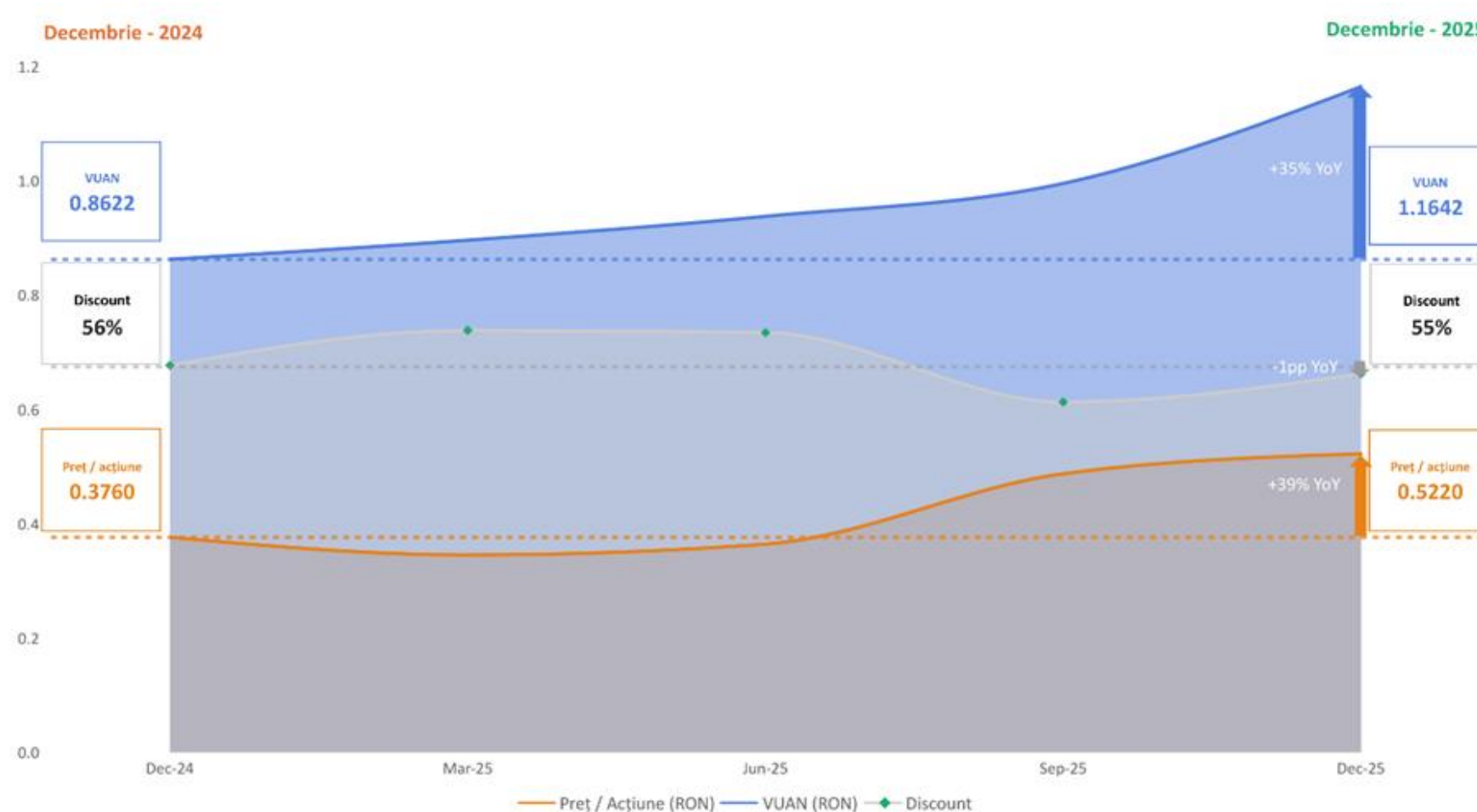
Cotație de închidere minimă	0,3200 lei/acțiune
Cotație medie	0,4182 lei/acțiune*
Cotație de închidere maximă	0,5380 lei/acțiune
Volum tranzacționat	213,65 mil. acțiuni **
Nr. ședințe de tranzacționare	246
Volum mediu zilnic tranzacționat	0,868 mil. acțiuni/ședință***

Pe parcursul anului 2025, acțiunile TRANSI au avut o evoluție crescătoare, prețul de închidere din ultima zi a anului (0,5220 lei/acțiune) fiind cu aprox. 39% mai mare decât prețul de închidere înregistrat la sfârșitul anului 2024 (0,3760 lei/acțiune).

*0,4258 lei/acțiune, **102,08 mil. acțiuni, *** 0,415 mil. acțiuni - în situația în care nu sunt luate în considerare tranzacțiile DEAL.



Evoluția discountului de tranzacționare al acțiunilor TRANSI în ultimele 12 luni

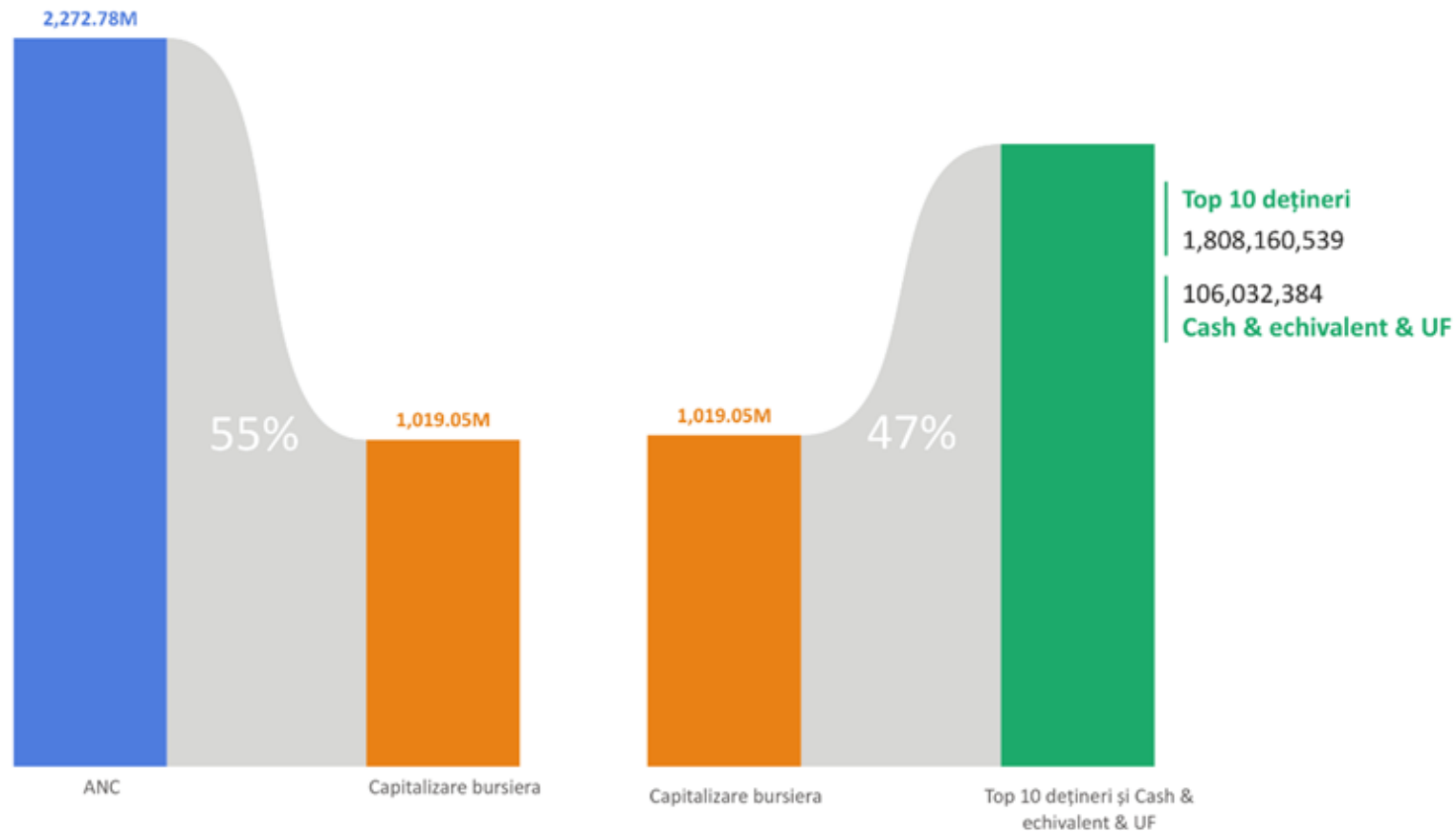


Discount-ul de tranzacționare s-a redus marginal, de la 56% la finalul lunii Decembrie 2024, la 55% la finalul lunii Decembrie 2025, în condițiile în care valoarea unitară a activului net a crescut cu 35% (de la 0,8622 lei/acțiune la 1,1642 lei/acțiune), iar prețul de tranzacționare s-a apreciat cu 39%.

Sursa: Transilvania Investments

Analiza discountului de tranzacționare al acțiunilor **TRANSI** la data de 31.12.2025

Analiza discountului de tranzacționare TRANSI la data de 31.12.2025



Prin raportare la Valoarea Unitară a Activului Net la data de 31.12.2025, prețul acțiunilor TRANSI înregistrează un discount semnificativ de 55%. Prin raportare la Top 10 dețineri din portofoliu, discountul de tranzacționare este de 47%.

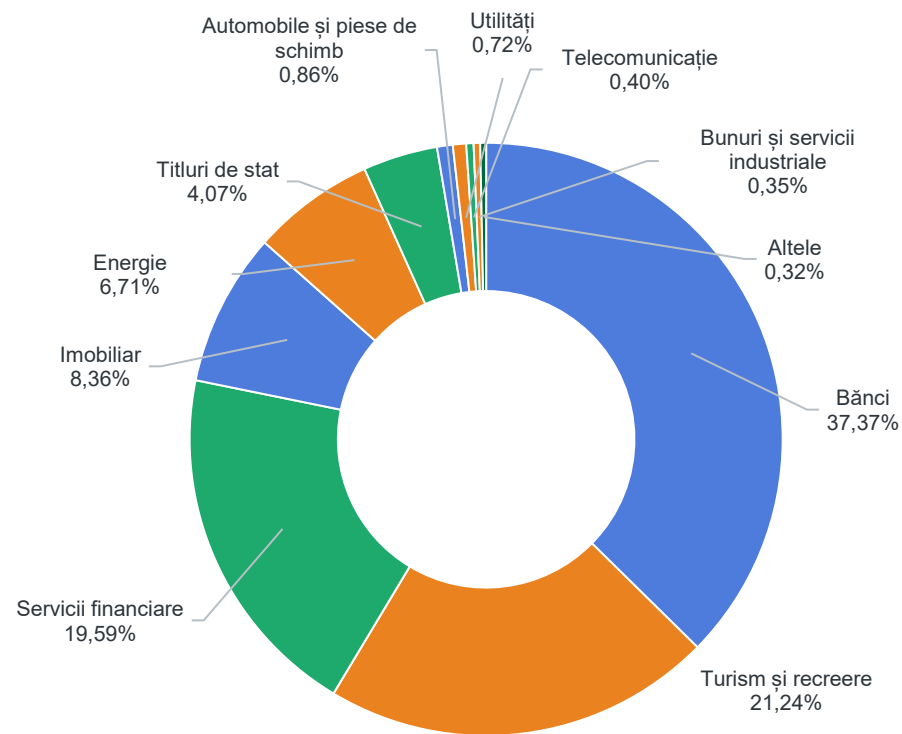
Evoluția portofoliului în anul 2025

Evoluția și componentele portofoliului Transilvania Investments

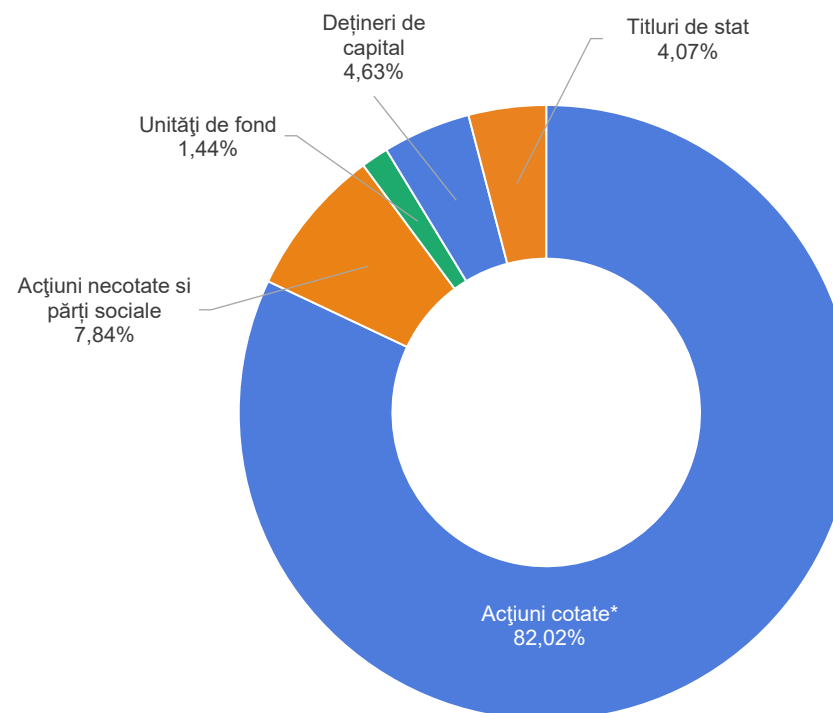
- milioane lei -	DEC-24	Evoluție Trimestrială	MAR-25	Evoluție Trimestrială	IUN-25	Evoluția Trimestrială	SEP-25	Evoluție Trimestrială	DEC-25	Evoluția de la începutul anului
▼										
Valoare total active	1,927.0	↑	1,994.9	↑	2,121.2	↑	2,249.3	↑	2,438.1	↑
Valoare activ net	1,830.7	↑	1,895.7	↑	1,982.3	↑	2,089.3	↑	2,272.8	↑
Societati comerciale aflate in portofoliu	64.0	↓	62.0	↓	58.0	↓	56.0	→	56.0	↓
Portofoliu instrumente financiare (incl. cash)	1,895.6	↑	1,969.3	↑	2,096.6	↑	2,195.3	↑	2,412.2	↑
Portofoliu instrumente financiare	1,877.1	↑	1,942.3	↑	1,990.8	↑	2,141.8	↑	2,339.9	↑
Numerar & echivalent	18.5	↑	27.0	↑	105.8	↓	53.5	↑	72.3	↑

- ✓ Valoarea totală a activelor a crescut cu **26,52%**, iar valoarea activului net cu **24,15%** față de valorile înregistrate la 31.12.2024.
- ✓ Valoarea portofoliului de instrumente financiare a crescut cu **24,66%** față de valoarea corespunzătoare anului anterior.

Structura portofoliului pe sectoare de activitate la 31.12.2025

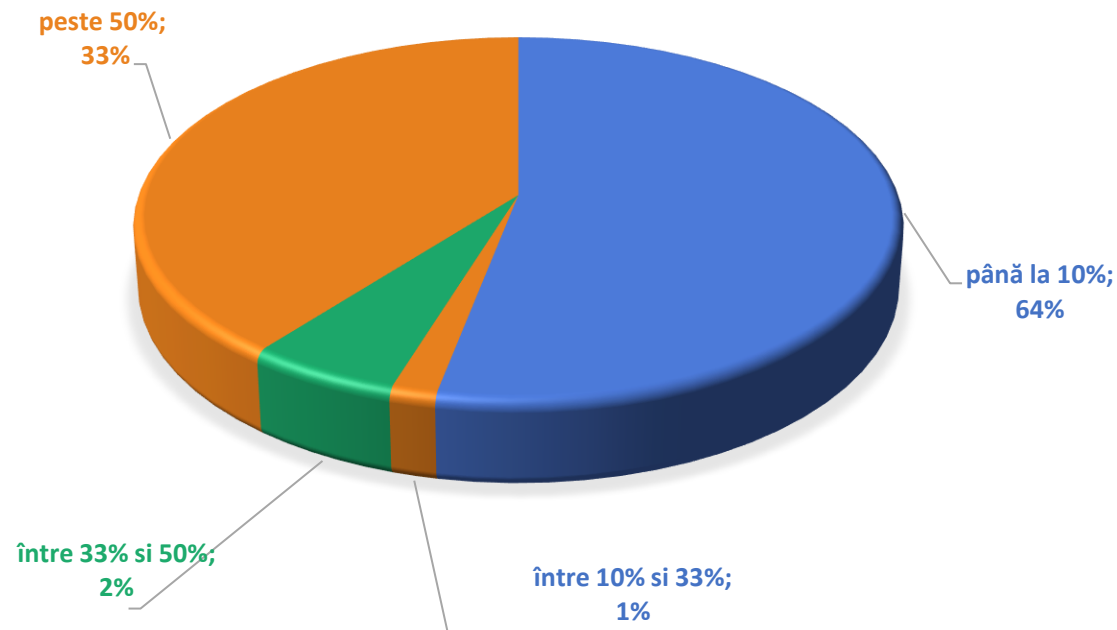


Structura portofoliului pe tipuri de instrumente financiare la 31.12.2025



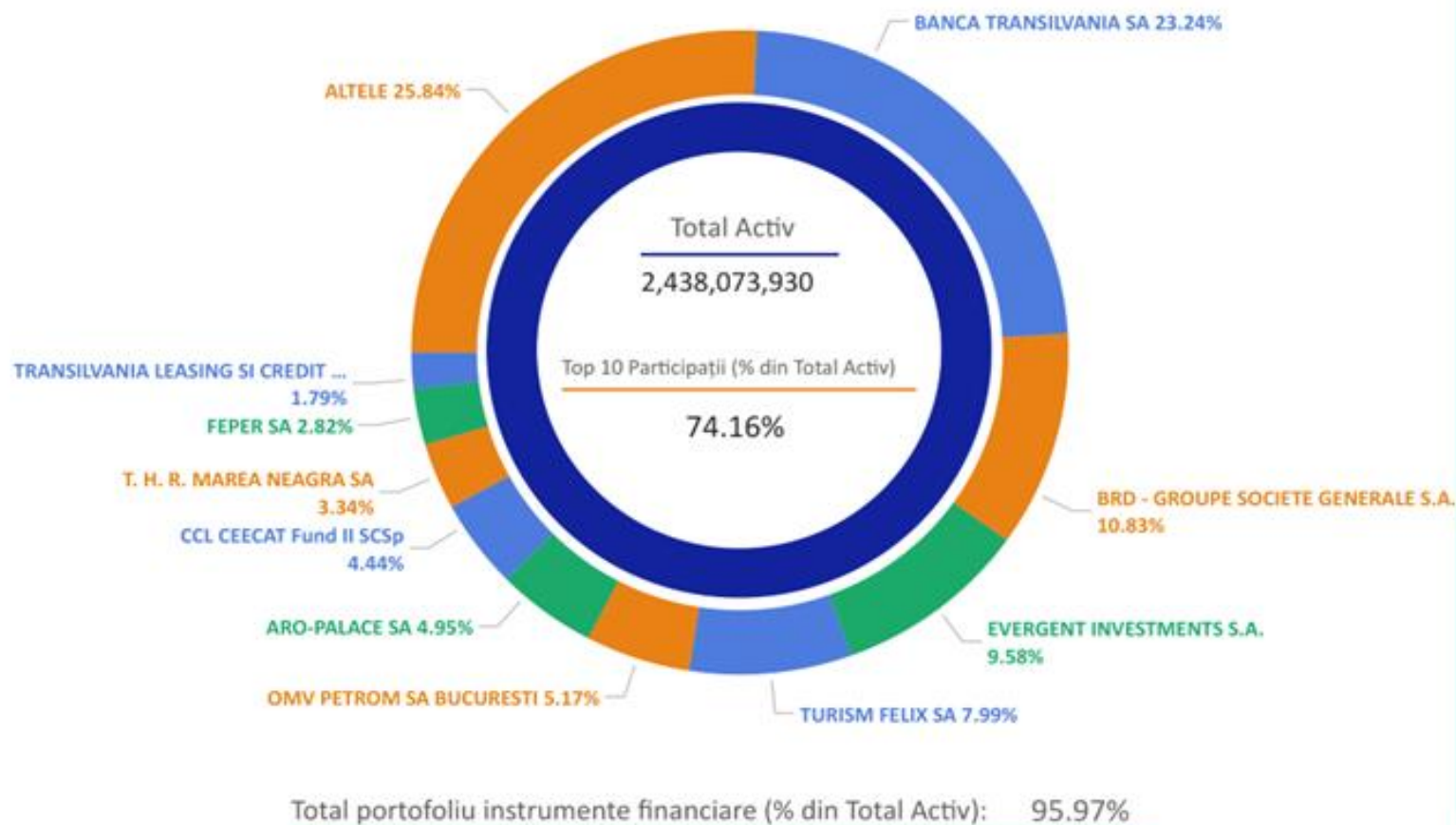
Total valoare portofoliu de instrumente financiare: **2.339.866.478 lei**

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 31.12.2025



- acționar semnificativ, între 10% și 33% - 10 societăți
- pachete între 33% și 50% - 8 societăți
- poziția majoritară, peste 50% - 20 societăți

Top 10 participații la data de 31.12.2025

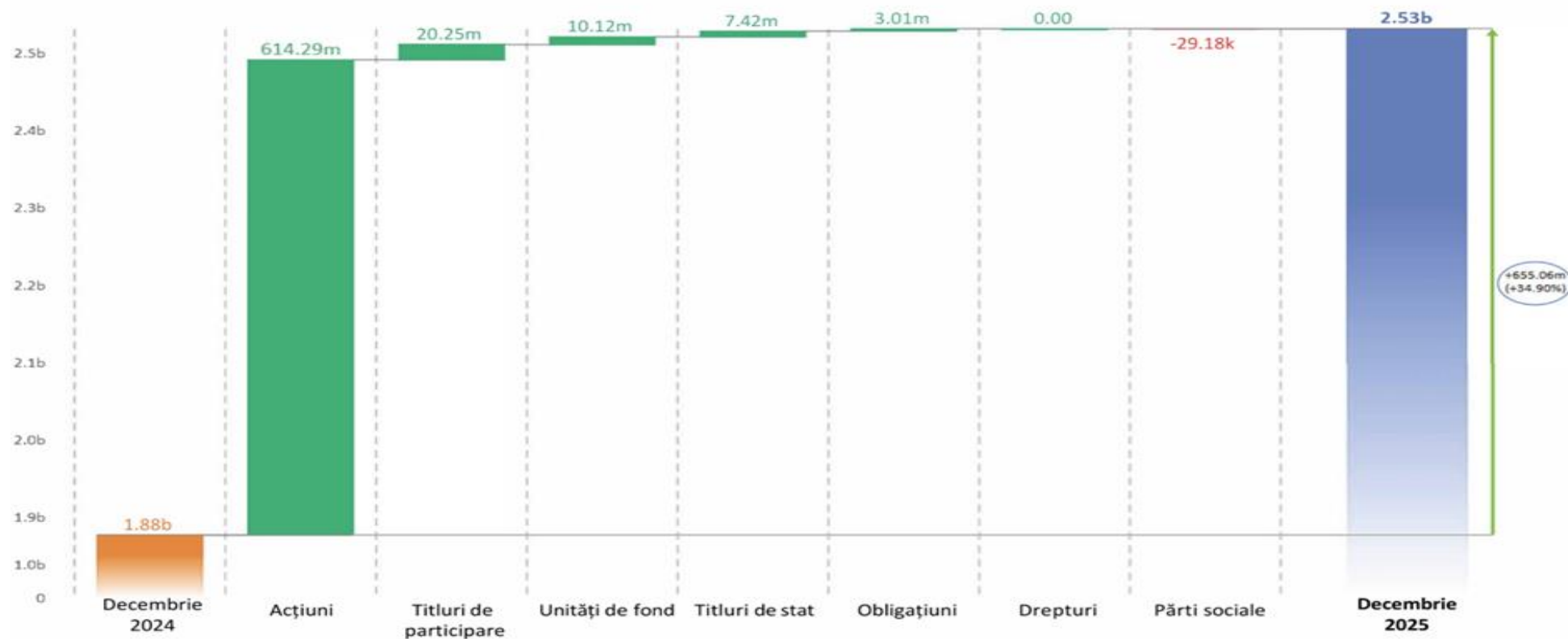


Procent deținere T.I.A.

ARO-PALACE SA	85.74%
BANCA TRANSILVANIA SA	1.72%
BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.	1.41%
CCL CEECAT Fund II SCSp	8.47%
EVERGENT INVESTMENTS S.A.	9.46%
FEPER SA	85.80%
OMV PETROM SA BUCURESTI	0.20%
T. H. R. MAREA NEAGRA SA	75.34%
TRANSILVANIA LEASING SI CREDIT IFN SA ...	99.99%
TURISM FELIX SA	100.00%

- ✓ Valoare portofoliu de **instrumente financiare**: 2.339.866.478 lei
- ✓ Valoare totală **active administrate**: 2.438.073.930 lei

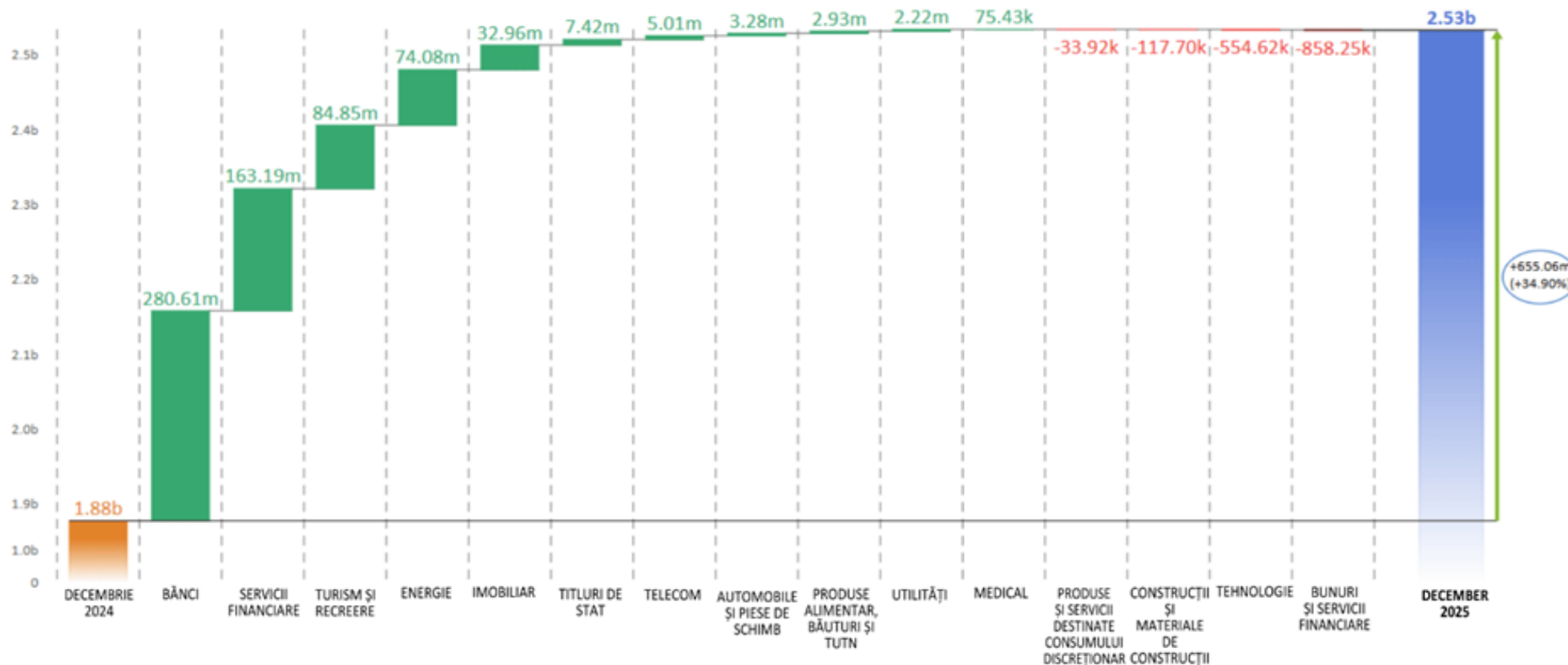
Variația portofoliului de instrumente financiare (valoare justă + cash generat + creanțe atașate deduse din valoarea justă) → detaliere pe instrumente financiare



Obs: Valoarea inițială (dec.-24) a portofoliului de instrumente financiare este calculată conform valorilor juste IFRS. Valoarea finală (dec.-25) 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].

Principalele subportofolii care au generat un **impact net pozitiv** la nivelul valorii activelor administrate:
Acțiuni (+614,29 mil. lei), **Titluri de participare** (+20,25 mil. lei), **Unități de fond** (+10,12 mil. lei), **Titluri de stat** (+7,42 mil. lei)

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



Obs.: 1. Valoarea inițială (dec.-24) a portofoliului de instrumente financiare este calculată conform valorilor juste IFRS. Valoarea finală (dec.-25) 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]. 2. Datele aferente lunii dec. 2024 au fost retratate pentru a reflecta reclasificarea sectorială a anumitor dețineri din portofoliu, în vederea asigurării comparabilității analizelor între dec. 2024 și dec. 2025.

Principalele sectoare cu **ajustări pozitive**:

Bănci (+280,61 mil. lei), **Servicii financiare** (+163,19 mil. lei), **Turism și recreere** (+84,85 mil. lei), **Energie** (+74,08 mil. lei)

Investițiile financiare efectuate în anul 2025

	lei	euro
Achiziții pe piața de capital principală BVB	132.341.716	
Achiziții pe piața de capital SMT/AeRO	2.790	
Titluri de stat	97.773.900	
Unități de fond / Titluri de participare	891.074	966.185
Acțiuni proprii	86.997.170	
TOTAL	318.006.650	966.185

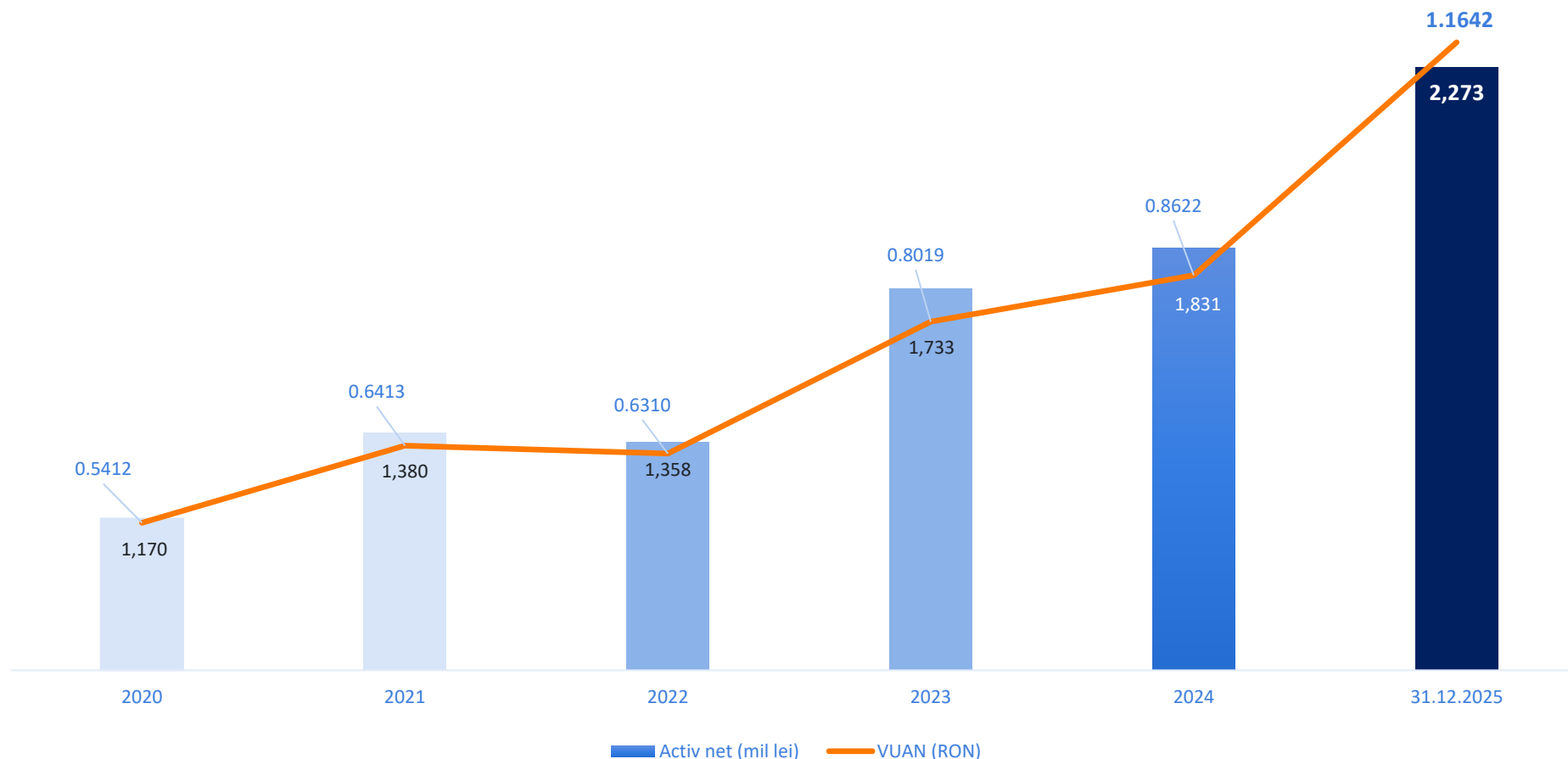
- ✓ Activitatea de investiții derulată în cursul anului 2025 s-a materializat prin realizarea unui volum investițional total de **318 mil. lei**, pentru instrumentele denumite în RON și **966 mii EUR**, pentru instrumentele denumite în EUR.
- ✓ În anul 2025, au fost efectuate **plasamente în acțiuni** din sectoare/subsectoare existente la nivelul portofoliului administrat, precum:
 - Financiar (Banca Transilvania, BRD-Groupe Société Générale, Evergent Investments)
 - Energie (OMV Petrom, Premier Energy)
 - Turism și recreere (Turism Felix)
 - Alte sectoare: Telecomunicații (Digi Communications), Bunuri larg consum (CRIS-TIM), Industrie (Compa)
- ✓ 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 și **unități de fond** Globinvest Energy&Financials ETF și Intercapital BET-TR UCITS ETF.
- ✓ Au fost achiziționate **acțiuni proprii**, conform programelor de răscumpărare aprobate prin Hotărârile A.G.E.A. din 22.04.2024 și 10.03.2025.
- ✓ În plus față de investițiile prezentate mai sus, au fost realizate operațiuni de squeeze out (Turism Felix, Transilvania Leasing și Credit IFN), achiziții de obligațiuni corporative necotate (PK Development Holding S.A.) și participare la majorare de capital social (CCP.RO), de aproximativ **50 mil. lei**.

Dezinvestiții în anul 2025

	lei	euro
Vânzări acțiuni pe piața de capital principală a BVB	229.529.402	-
Vânzări acțiuni pe piața de capital SMT/AeRO	1.434.265	-
Vânzări titluri de stat	40.978.068	-
TOTAL	271.941.735	-

- ✓ În anul 2025, a fost valorificat parțial pachetul de **acțiuni** deținut la societatea Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A. (EFO) în cadrul ofertei publice de cumpărare.
- ✓ De asemenea, au fost realizate mărcări parțiale de profit pentru unii emitenți precum OMV Petrom S.A. (SNP), BRD-Groupe Société Générale (BRD), Banca Transilvania (TLV), Premier Energy (PE), DIGI Communication (DIGI) etc.
- ✓ În cazul Romgaz S.A. (SNG), Purcari Wineries (WINE), Electrica S.A. (EL), Fondul Proprietatea (FP), Cris-Tim Family Holding (CFH), MedLife (M), profitul a fost marcat intergal, iar pozițiile din portofoliu au fost închise.
- ✓ Vânzările de acțiuni însumează 230.963 mii lei, din care 229.529 mii lei reprezintă vânzări pe piața principală a Bursei de Valori București și 1.434 mii lei – vânzări pe sistemul multilateral AeRO.
- ✓ Pe segmentul **titlurilor de stat**, au fost valorificate titluri denominate în lei, în valoare de 40.978 mii lei.
- ✓ În plus față de veniturile din vânzări prezentate mai sus, în cursul anului 2025 au fost încasate sume din titluri de stat ajunse la maturitate, cupoane aferente titlurilor de stat, obligațiuni corporative necotate emise de PK Development Holding S.A. răscumpărate anticipat și cuponul aferent, și din tranzacțiile de vânzare decontarea la începutul anului 2025, de aproximativ **135 mil. lei**.

Evoluția activului net



- ✓ Pe parcursul ultimelor 12 luni (YOY), se constată o îmbunătățire semnificativă a **valorii unitare a activului net**, care a crescut de la 0,8622 lei/acțiune în decembrie 2024, la **1,1642 lei/acțiune** la finalul lunii decembrie 2025, aprecierea fiind de **35%**.
- ✓ Totalul **activelor nete** administrate a crescut de la 1,83 miliarde lei la 2,27 miliarde lei (YOY), aprecierea fiind de **24%** la 31.12.2025.



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

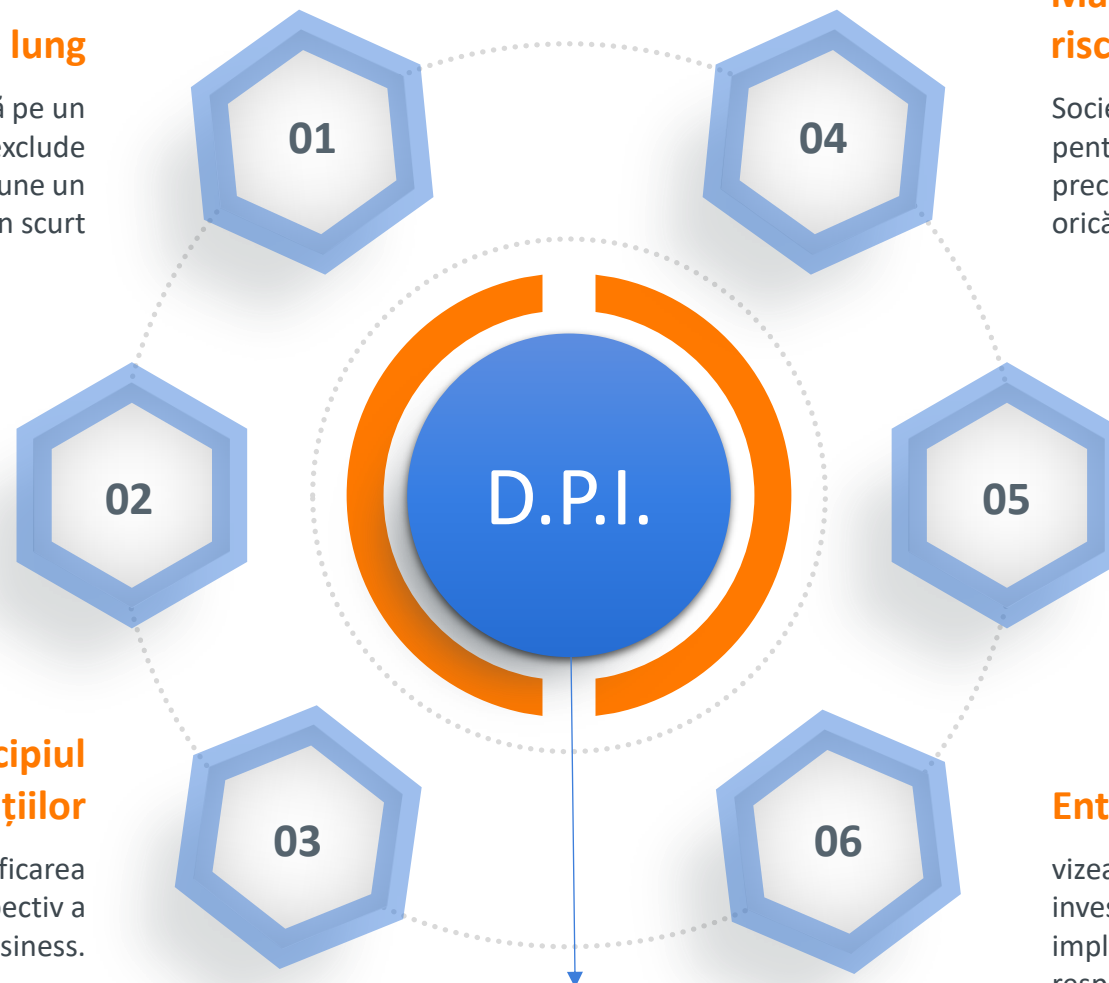
Societatea implementează toate măsurile pentru monitorizarea riscurilor investiționale precum și pentru a răspunde în mod rapid oricăror situații neprevăzute

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.

Strategia de exit aprobată de acționari în data de 07.10.2025:

- Este parte integrantă a **Strategiei 2024–2028** și se încadrează în **Declarația de Politică Investițională (DPI) 2024–2028**, aprobate de acționari în cadrul Adunării Generale din 22 aprilie 2024. Conform acestor documente, Societatea urmărește **restructurarea portofoliului istoric** de participații care și-au epuizat potențialul de creștere, prezintă perspective reduse sau generează o rentabilitate ajustată la risc inferioară eficienței estimate pentru o administrare activă. În calitate de acționar minoritar sau semnificativ, Societatea vizează exitul din participațiile lipsite de potențial investițional sau de capacitatea reală de a implementa modele de business performante.
- Se **aliniază Politicii de remunerare a acționarilor**, construită pe un echilibru între remunerarea directă, prin distribuirea de dividende, și remunerarea indirectă, prin reducerea discountului de tranzacționare și creșterea valorii capitalului investit. Acționarii beneficiază indirect prin îmbunătățirea calității portofoliului, ceea ce conduce la **creșterea valorii activului net** și la **reducerea discount-ului de tranzacționare**, consolidând astfel premisele unei valorificări superioare a investiției lor în TIA.
- Principalul **scop** al implementării acestei Strategii este **maximizarea potențialului fiecărui tip de activ**. În cadrul procesului de vânzare a participațiilor, **valoarea minimă** va ține seama de **valoarea justă** la care sunt înregistrate acestea în activul fondului, iar pentru valorificările care presupun vânzarea unor active aferente participațiilor, prețul va fi determinat pe baza unor **rapoarte de evaluare independente**.

Companiile incluse în Strategia de exit

TURISM		
APOLLO ESTIVAL 2002 CONTINENTAL HOTELS DORNA TURISM NEPTUN-OLIMP TOMIS ESTIVAL 2002 TRATAMENT BUZIAS THR MAREA NEAGRA TUSNAD TURISM COVASNA TURISM LOTUS FELIX BIROUL DE TURISM PENTRU TINERET		
CONSTRUCȚII ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚII		
ARCOM BUCURESTI DUPLEX		
AUTOMOBILE ȘI PIESE DE SCHIMB		
FERMIT		
BUNURI ȘI SERVICII INDUSTRIALE		
GRUP BIANCA TRANS ROMRADIATOARE		
PRODUSE ȘI SERVICII DESTINATE CONSUMULUI DISCREȚIONAR		
EMAILUL		
BĂNCI		
TRANSILVANIA LEASING SI CREDIT IFN		
SERVICII FINANCIARE		
SOCIETATEA DE INV CERTINVEST IMM NOVA TOURISM CONSORTIUM		
TEHNOLOGIE		
SOFT APLICATIV KOGNITIVE MANUFACTURING TECH S.R.L.		
REAL ESTATE		
COCOR FEPER MECANICA CODLEA MECON INTERNATIONAL TRADE&LOGISTIC CENTER SA SEMBRAZ SERVICE NEPTUN 2002		

- În **sectorul turism**, pentru implementarea inițiativelor din portofoliul turism, a fost definită o strategie pentru acest sector și au fost demarate sau accelerate proiecte cum ar fi:
 - **Aro-Palace S.A.** a semnat contractul pentru serviciile de proiectare generală aferente renovării Hotelului ARO Palace din Brașov, care va opera sub franciza Hyatt Regency;
 - Hotelul Capitol, deținut de **Aro-Palace S.A.**, devine Mercure Center Brasov, investiția în proiect fiind de 16,7 milioane de euro;
 - **Turism Felix S.A.** a încheiat un contract de franciză cu Accor Group pentru afilierea Hotelului Internațional la brandul ibis Styles, cu extinderea ulterioară a afilierii pentru hotelurile Termal și Nufărul;
 - **T.H.R. Marea Neagră S.A.** a valorificat activele Complex Balada Saturn (6,4 milioane euro) și Complex Capitol Eforie Sud (1,5 milioane euro).
 - **FEPER S.A.** - tranzacția privind vânzarea Hotelului Orizont din Predeal nu a fost finalizată, ca urmare a neachitării restului de plată de către cumpărător. Astfel, în cadrul A.G.E.A. din data de 18.09.2025 a fost aprobată reluarea valorificării Hotelului Orizont și a Restaurantului Miorița. Procedura de organizare a licitației publice cu strigare pentru vânzarea Complexului hotelier Orizont s-a încheiat fără succes, iar licitația programată la data de 11.12.2025 nu a fost organizată.
- În **sectorul real estate** au fost implementate măsuri de eficientizare a exploatării activelor și au fost inițiate proiecte relevante:
 - **Independența S.A. Sibiu** – A.G.E.A. a aprobat încheierea unui contract de suprafață pentru terenuri în suprafață de 49.254 mp, pe o perioadă de 40 de ani, cu o perioadă de grație de până la 2 ani;
 - **FEPER S.A.** – A.G.E.A. a aprobat modificarea domeniului principal de activitate al companiei în *Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate* și valorificarea liniei de producție.
- **Sectorul industrie:** În data de 20.02.2025, **Sembras S.A.** a semnat contractul de vânzare-cumpărare a activelor (4,5 mil. Euro) și contractul de dezvoltare de proiect pentru eliberarea și pregătirea terenului (0,7 mil. Euro).

- **Aro-Palace S.A.**
 - Mercure Brașov City Center – renovarea completă a Hotelului Capitol din Brașov, în baza contractului de franciză încheiat între Accor Group și Aro-Palace S.A., proiect în valoare de 16,7 milioane euro, aprobat prin hotărârea A.G.A. din 29.08.2025, din care 9 milioane euro estimat în 2025, iar restul bugetului va fi alocat și derulat în anul 2026, conform graficelor de execuție aprobate.
 - Hyatt Regency Aro Palace – renovarea completă a Hotelului Aro Palace din Brașov, în baza contractului de franciză încheiat între Hyatt International LLC. și Aro-Palace S.A., proiect în valoare totală de 35,7 milioane euro, aprobat prin hotărârea A.G.A. din 09.12.2024, din care 1,8 milioane euro în 2025, iar diferența va fi distribuită pe anii următori;
- **Turism Lotus Felix S.A.** – proiectul Renovare și modernizare Hotel Lotus Therm, în valoare totală de 13,54 milioane euro, având ca obiectiv susținerea standardelor ridicate de calitate, specifice clasificării la 5 stele;
- **Turism Felix S.A.** – 8,49 milioane lei reparații și întreținere active; pentru Hotelul Internațional (conversia în Hotel Mercure-Accor) a fost aprobat un plan de investiții multianual în valoare de 10,3 milioane euro;
- **Turism Covasna S.A.** – modernizarea infrastructurii IT, creșterea nivelului de siguranță la incendiu, îmbunătățirea sistemelor tehnice și a condițiilor de exploatare, precum și modernizarea facilităților hoteliere și balneare, investiții pentru 2026 în valoare de 3,03 milioane lei;
- **Tușnad S.A.** – continuarea modernizării Hotelului O3zone și a Hotelului Tușnad, reabilitare baza de tratament, investiții pentru 2026 în valoare de 2,06 milioane lei;
- **Feper S.A.** – investițiile estimate pentru anul 2026 în valoare de 11,9 milioane lei, vizează dezvoltarea infrastructurii energetice și IT, modernizarea și extinderea spațiilor existente, precum și continuarea lucrărilor de modernizare începute anterior. Totodată, sunt prevăzute lucrări de conformare și autorizare ISU pentru clădirile FEPER București și Hotelul Central Ploiești;
- **Casa Alba-Independența S.A.** – continuarea lucrărilor de investiții pentru hala Tampela, investiții pentru 2026 în valoare de 1 milion euro;
- **Independența S.A.** – reabilitare spații clădiri, investiții pentru 2026 în valoare de 3,43 milioane euro;
- **Romradiatoare S.A.** – investiții pentru 2026 în valoare de 1,4 milioane lei pentru achiziții de mașini și utilaje pentru procesul de fabricație și amenajări de spații.

Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2026



Venituri din dividende	65,00
Venituri din dobânzi bancare/dobânzi titluri de stat	3,50
Câștig net din evaluarea la valoare justă a portofoliului FVTPL (inclusiv activitatea de tranzacționare)	68,50

Cheltuieli cu personalul	16,85
Cheltuieli stock option plan	9,25
Cheltuieli privind comisioanele	5,60
Alte cheltuieli de exploatare	15,30

Directoratul Transilvania Investments Alliance S.A.

Marius-Adrian MOLDOVAN
Președinte Executiv

Răzvan-Legian RAȚ
Vicepreședinte Executiv



Transilvania Investments