



**Investește acum
în viitorul tău.**

www.ifbfinwest.ro

DOCUMENT DE OFERTĂ PUBLICĂ DE CUMPĂRARE ACȚIUNI

emise de
TURISM FELIX SA

OFERTANT
TRANSILVANIA INVESTMENTS ALLIANCE SA

APROBAT DE ASF PRIN DECIZIA NR. 1111... DIN 21-10-2024



APROBAREA DOCUMENTULUI DE OFERTĂ PUBLICĂ NU ARE VALOARE DE GARANȚIE ȘI NICI NU REPRZINTĂ O ALTĂ FORMĂ DE APRECIERE A ASF CU PRIVIRE LA OPORTUNITATEA, AVANTAJELE SAU DEZAVANTAJELE, PROFITUL ORI RISCURILE PE CAR LE-AR PUTEA PREZENTA TRANZACȚIILE DE ÎNCHEIAT PRIN ACCEPTAREA OFERTEI PUBLICE OBIECT AL DECIZIEI DE APROBARE. APROBAREA CERTIFICĂ NUMAI REGULARITATEA DOCUMENTULUI DE OFERTĂ ÎN PRIVINȚA EXIGENȚELOR LEGII ȘI ALE NORMELOR ADOPTATE ÎN APLICAREA ACESTEIA



Notă către investitori


Prezentul Document de Ofertă Publică de Cumpărare a fost întocmit de către intermediar (IFB FINWEST SA) în conformitate cu prevederile Regulamentului nr.5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Societatea care intermediază Oferta este IFB FINWEST SA, societate de servicii de investiții financiare înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Arad sub nr. J02/48/1996 având Cod Unic de Înregistrare RO8099938. Sediul social al Intermediarului este în Arad, str. D. Bolintineanu nr. 5, ap. 4-5, tel: 0257/281611, fax: 0257/281612, reprezentată prin Molnár Octavian în calitate de Director General.

Ofertantul declară pe propria răspundere responsabilitatea pentru realitatea, exactitatea, acuratețea și caracterul complet al informațiilor conținute în acest Document de ofertă și că, după cunoștința sa, informațiile prezentate în acest document sunt în conformitate cu realitatea și nu a fost făcută nici o omisiune de natură să afecteze semnificativ conținutul Documentului de ofertă.

Intermediarul declară pe propria răspundere că, după cunoștințele lui, informațiile sunt prezentate cu exactitate, acuratețe, sunt în conformitate cu realitatea, și nu a fost făcută nici o omisiune de natură să afecteze semnificativ conținutul documentului de ofertă.

Identificarea societății vizate



Denumirea	TURISM FELIX SA
Sediul	Com. Sînmartin, str. Victoria nr. 22, Băile Felix, Bihor, România
Numărul de ordine în Registrul Comerțului	J05/132/1991
Cod unic de identificare	108526
Telefon	0259318338
Fax	0259318297
E-mail	secretariat@turismfelix.ro
Website	www.felixspa.com ; www.turismfelix.eu
Cod ISIN	ROTUFEACNOR7
Domeniul de activitate	Hoteluri și alte facilități de cazare similare
Cod CAEN	5510
Cod LEI	254900YRWU6MYZS4BB14

Capitalul social subscris și vărsat al Emitentului este de 49.118.796,20 lei, vărsat integral, divizat în 491.187.962 acțiuni nominative cu valoarea nominală de 0,10 lei fiecare.

Structura acționariatului la data de 30.06.2024 este următoarea:

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
Transilvania Investments Alliance SA	456.960.465	93,0317%
Pers. fizice	29.183.469	5,9414%
Pers. Juridice	5.044.028	1,0269%
Total	491.187.962	100%

Registrul acționarilor Emitentului este ținut de Depozitarul Central SA București. Acțiunile societății sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată la vedere administrată de Bursa de Valori București, Categoria Standard, sub simbolul TUFÉ.

Identificarea ofertantului

Denumirea	TRANSILVANIA INVESTMENTS ALLIANCE SA
Sediul	Brașov, str. Nicolae Iorga nr. 2, Brașov, România
Numărul de ordine în Registrul Comerțului	J08/3306/1992
Cod unic de identificare	3047687



Capitalul social subscris și vărsat al Ofertantului este de 216.244.379,70 lei, vărsat integral, divizat în 2.162.443.797 acțiuni nominative cu valoarea nominală de 0,10 lei fiecare.

Structura acționariatului la data de 30.06.2024 este următoarea:

Denumire acționar	Număr de acțiuni deținute	Cota de participare la capitalul social
Pers. fizice	1.116.112.530	51,6135%
Pers. juridice	1.046.331.267	48,3865%
Total	2.162.443.797	100%

Acțiunile societății sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată la vedere administrată de Bursa de Valori București, Categoria Premium, sub simbolul TRANSI.

Identitatea persoanelor care acționează în mod concertat cu ofertantul în legătură cu societatea vizată

Persoana care este prezumată că acționează în mod concertat cu ofertantul în ceea ce privește Emitentul este dl. Constantin Frățilă, în calitate de membru în Consiliul de Supraveghere al Transilvania Investments Alliance SA.

Numărul de acțiuni emise de societatea vizată care sunt deținute de ofertant și de grupul de persoane cu care acționează în mod concertat

Ofertantul deține un număr de 456.960.465 acțiuni reprezentând 93,0317% din Societatea vizată.

Persoana care este prezumată că acționează în mod concertat cu ofertantul în ceea ce privește Emitentul deține următoarele pachete de acțiuni:

- Constantin Frățilă deține un număr de 26.000 acțiuni reprezentând 0,0053% din capitalul social

Ofertantul, împreună cu persoana cu care este prezumat că acționează în mod concertat în ceea ce privește Emitentul, dețin împreună un număr de 456.986.465 acțiuni, reprezentând 93,0370% % din capitalul social al Emitentului.

Numărul, procentul și clasa valorilor mobiliare obiect al ofertei publice de cumpărare

Oferta publică de cumpărare are ca obiect un număr de 34.201.497 acțiuni care reprezintă 6,9630% din acțiunile Societății vizate. Numărul de acțiuni obiect al ofertei sunt acțiuni care nu se află în proprietatea ofertantului și a persoanei cu care acesta este prezumat că acționează în mod concertat.

Oferta se adresează tuturor acționarilor persoane fizice și juridice mai puțin persoanei cu care ofertantul este prezumat că acționează în mod concertat.

Prețul oferit și modalitatea de determinare a acestuia

Prețul oferit de Ofertant este de 0,3 lei /acțiune, valoarea Ofertei fiind de 10.260.449,1 lei.

Prevederile Legii 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și ale Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare la art. 58 precizează:

Art. 58. - (1) Prețul în cadrul ofertelor publice de cumpărare este cel puțin egal cu cel mai mare preț dintre:

- a) cel mai mare preț plătit de ofertant sau de persoanele cu care acesta este prezumat că acționează în mod concertat în perioada de 12 luni anterioară datei de depunere la A.S.F. a documentației de ofertă, respectiv 08.10.2023 – 08.10.2024: 0 lei/acțiune;
- b) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la A.S.F. a documentației de ofertă, respectiv 08.10.2023 – 08.10.2024: 0,2908 lei/acțiune.

Valoarea activului net pe acțiune la data de 31.12.2023 a societății Turism Felix SA este de 0,4774 lei/acțiune.

Prețul pe acțiune oferit poate fi majorat de Ofertant pe durata ofertei publice, în condițiile arătate în Documentul de ofertă, caz în care acționarii care au acceptat deja Oferta publică înainte de modificarea prețului, vor primi prețul majorat.

Data inițierii, respectiv data expirării ofertei publice de cumpărare

Oferta este valabilă pe o perioadă de 15 zile lucrătoare și va putea fi inițiată după cel puțin 3 zile lucrătoare de la data publicării Anunțului de ofertă. Anunțul va fi publicat într-un ziar de informare generală sau financiară cu răspândire națională și într-unul local din raza administrativ teritorială a Emitentului, tipărite sau online, și va fi comunicat, împreună cu Documentul de ofertă în aceeași zi Bursei de Valori București. Documentul de ofertă va fi pus la dispoziția investitorilor pe perioada de derulare a ofertei, în mod gratuit, pe suport hârtie, la sediile Ofertantului și Intermediarului pe toată perioada de derulare a ofertei, începând cu data publicării Anunțului de ofertă și va fi publicat în format electronic pe website-ul Ofertantului (www.transilvaniainvestments.ro), al Intermediarului ofertei (www.ifbfinwest.ro) și pe website-ul Bursei de Valori București (www.bvb.ro). Formularul de subscriere și Formularul de retragere a acceptului de subscriere vor fi puse la dispoziția investitorilor în aceleași locuri ca și Documentul de ofertă.

Oferta este inițiată la data de 07.11.2024 și se încheie în data de 27.11.2024. Această perioadă poate fi prelungită de către Ofertant în conformitate cu reglementările ASF în vigoare.

Pe toată perioada de desfășurare a acesteia, Oferta este irevocabilă.

Pe durata Ofertei publice, în conformitate cu prevederile legale, Ofertantul poate modifica termenii acesteia, cu condiția respectării următoarelor :

- modificarea să nu conducă la condiții mai puțin avantajoase pentru cei cărora le este adresată
- obținerea aprobării ASF de modificare a Documentului de ofertă
- modificarea să facă obiectul unui anunț care să fie adus la cunoștința investitorilor în aceleași condiții cu Documentul de ofertă.

Modificările sunt transmise ASF spre aprobare sub forma unui Amendament la Oferta, cu cel puțin 3 zile lucrătoare anterioare ultimei zile de derulare a Ofertei. ASF poate aproba aceste

amendamente, conform prevederilor Regulamentului nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.

În cazul aprobării amendamentelor referitoare la preț sau la alte elemente ale Documentului de oferta publică, cu excepția termenului de închidere a Ofertei, ASF este în drept să prelungească perioada de derulare a Ofertei publice, astfel încât să existe cel puțin 2 zile lucrătoare de la data publicării amendamentului până la închiderea Ofertei.

Locurile de subscriere și programul de lucru cu publicul

Orice acționar care dorește să vândă acțiunile deținute și care fac obiectul prezentei Oferte de cumpărare va trebui să depună documentația solicitată la :

- la sediul IFB FINWEST SA (Arad, str. D. Bolintineanu nr. 5, ap. 4-5, tel : 0257-281611) sau
- la oricare din sediile autorizate ale IFB FINWEST SA
- la sediul oricărui Participant Eligibil

Programul de subscriere pe parcursul derulării ofertei este: zilnic, în zilele lucrătoare între orele 9-16 cu excepția datei de închidere a ofertei când programul este între 9-13.

Procedura de subscriere

Oferta publică de cumpărare se va desfășura cu folosirea exclusivă a sistemelor pieței Bursei de Valori București, iar decontarea tranzacțiilor se va realiza prin intermediul Depozitarului Central SA.

Dacă un investitor a încheiat un contract de intermediere valabil cu un Participant Eligibil, investitorul respectiv poate trimite Participantului Eligibil corespunzător un ordin de vânzare standard cu privire la acțiunile propuse spre vânzare în cadrul Ofertei Publice de Cumpărare, în conformitate cu prevederile contractelor semnate între Participanți Autorizați și clienți.

Dacă un Investitor nu a încheiat un contract de intermediere valabil cu un Participant Eligibil, în vederea realizării vânzării, va completa un formular de vânzare de acțiuni (formular de subscriere) în două exemplare. Vânzătorul va depune un exemplar al acestui formular la sediul Participantului Eligibil la care face subscrierea împreună cu documentele prezentate mai jos. Vânzătorul va primi în schimb al doilea exemplar al formularului completat.

Pentru acționari persoane fizice – rezidente/nerezidente:

- extras de cont emis de Depozitarul Central sau Participanții autorizați să emită astfel de extrase - în original ;
- Act de identitate : buletin/carte de identitate/pașaport – original și copie, pentru acționarul vânzător
- Procura către persoana împuternicită să efectueze subscrierea dată de către acționarul vânzător, autenticată de un notar public (original), precum și actele de identitate ale vânzătorului și reprezentantului – original și copie

Pentru acționari persoane juridice – rezidente/nerezidente :

- extras de cont emis de Depozitarul Central sau Participanții autorizați să emită astfel de extrase – în original
- Certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului sau altă autoritate competentă
- Actul constitutiv/Contractul de societate și Statutul
- Certificatul constatator – eliberat de Oficiul Registrului Comerțului la o dată cu cel puțin 30 zile anterioară datei subscrierii – care să ateste informațiile care țin de identificarea clientului
- Act de identitate : buletin/carte de identitate/pașaport – original și copie, reprezentant legal
- Documente în baza cărora se realizează subscrierea: Decizia Asociatului unic (SRL) sau Hotărâre AGA (SA-uri), pentru persoana abilitată să realizeze subscrierea – dacă acesta nu este reprezentantul legal
- Împuternicire autentificată notarial pentru persoana care reprezintă vânzătorul – dacă acesta nu este reprezentantul legal, însoțită de actul de identitate al împuternicitului – original și copie.

În cazul în care (i) Acțiunile Ofertei sunt restricționate în orice mod de transfer în registrul ținut de către Depozitarul Central, sau (ii) Formularul de Subscriere conține erori de fapt sau de drept sau (iii) Acțiunile Ofertei sunt afectate de opțiuni sau alte drepturi în favoarea unei terțe părți sau (iv) Acțiunile Ofertei nu sunt deținute în cont de către acționarul care a completat și semnat Formularul de Subscriere, respectivele Formulare de Subscriere vor fi considerate nule și nu vor fi validate de către Participantul Eligibil.

Subscrierile în cadrul ofertei sunt irevocabile. Subscrierile pot fi retrase în cazul unui amendament la documentul de ofertă, în termen de două zile lucrătoare după publicarea respectivului amendament.

Acceptarea subscrierilor și introducerea în sistemul electronic al Bursei de Valori București a ordinelor aferente, se va face exclusiv de către Intermediarul ofertei și Participanții autorizați ASF care au transmis către IFB FINWEST SA Angajamentul privind respectarea condițiilor de derulare a Ofertei publice de cumpărare, precum și a prevederilor înscrise în prezentul Document de ofertă publică, aprobat de ASF.

În termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data închiderii Ofertei, Ofertantul va transmite la ASF și BVB Notificarea cu privire la rezultatele Ofertei publice.

Metoda de alocare în caz de suprasubscriere

Ofertantul intenționează să achiziționeze în cadrul acestei oferte publice de cumpărare toate acțiunile emise de TURISM FELIX SA care nu sunt în proprietatea sa sau a persoanei cu care



este prezumat că acționează în mod concertat, neexistând posibilitatea suprasubscrierii ofertei.

Sursa și mărimea fondurilor folosite pentru efectuarea achizițiilor prevăzute de oferta publică, inclusiv condițiile oricărui împrumut sau ale altor tipuri de finanțare

Fondurile pentru cumpărarea acțiunilor sunt în valoare de 10.260.449,1 lei.

Nu se fac împrumuturi în scopul realizării ofertei.

Sursa fondurilor este reprezentată de fondurile proprii ale ofertantului.

Pentru garantarea plății acțiunilor, Ofertantul a virat Intermediarului o sumă reprezentând 30% din valoarea acțiunilor ce fac obiectul Ofertei publice de cumpărare.

Modalitatea de plată a acțiunilor depuse

Tranzacția aferentă prezentei Oferte publice va avea loc în maxim 2 zile lucrătoare de la închiderea acesteia, prin înregistrarea automată în sistemul electronic al Bursei de Valori București a două tipuri de ordine : un set de ordine de vânzare în contul acționarilor-vanzători care au subscris valid în cadrul Ofertei publice și un ordin de cumpărare, în contul Ofertantului.

Decontarea tranzacțiilor aferente Ofertei publice va avea loc în două zile lucrătoare după executarea tranzacției.

Conform prevederilor în vigoare, înainte de expirarea perioadei de derulare a Ofertei publice nu se vor face plăți; acțiunile depuse în cadrul Ofertei publice vor fi plătite în termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la data decontării Ofertei, de către Participanții autorizați prin intermediul cărora s-au efectuat subscrierile.

Plata pentru acțiunile vândute se va face prin: mandat poștal cu confirmare de primire sau transfer bancar în contul indicat de acționar în conformitate cu opțiunea specificată de investitor în Formularul de Subscriere.

Ofertantul și Intermediarul nu răspund pentru impozitul aferent câștigului de capital sau alte taxe aferente plății prețului sau orice alte taxe și comisioane care ar putea apărea în legătură cu vânzarea acțiunilor. Fiecare acționar-vanzător va primi plata pentru acțiunile vândute mai puțin comisionul de tranzacționare perceput de Intermediar, comisioanele generate de viramentul bancar (dacă este cazul) și plățile generate prin transmiterea prin poștă a sumei convenite.

Toate condițiile pe care trebuie să le îndeplinească oferta, dacă este cazul

Oferta Publică de Cumpărare acțiuni emise de TURISM FELIX SA se realizează cu încadrarea strictă în prevederile Legii 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.

Oferta se va desfășura cu utilizarea exclusivă a sistemelor Bursei de Valori București, în conformitate cu procedurile specifice emise de BVB. Decontarea tranzacțiilor se va realiza prin intermediul Depozitarului Central.

Alte informații considerate relevante de către Ofertant

Ofertantul intenționează să continue activitatea Emitentului și nu intenționează, la acest moment, să schimbe conducerea executivă a Emitentului, să schimbe obiectul de activitate al Emitentului sau să declanșeze procedura de dizolvare și lichidare a acestuia.

Ofertantul va continua îmbunătățirea strategiei economice existente, urmărind menținerea procesului investițional în scopul creșterii și diversificării activității Emitentului, toate acestea având ca scop final adaptarea în mod continuu la exigențele pieței.

Ofertantul intenționează, la acest moment, să mențină locurile de muncă ale personalului și nu intenționează să efectueze o schimbare majoră a condițiilor de muncă ale acestuia.

Ulterior derulării Ofertei Publice, Ofertantul intenționează să inițieze procedura de retragere de la tranzacționare a acțiunilor Emitentului, urmând a se aplica astfel prevederile art. 44 din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

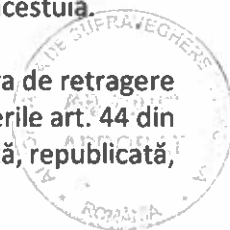
“Art. 44. - (1) Ca urmare a derulării unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor acționarilor și pentru toate deținerile acestora, ofertantul are dreptul să solicite acționarilor care nu au subscris în cadrul ofertei să îi vândă respectivele acțiuni, la un preț echitabil, în situația în care acesta se află în una din următoarele situații:

a) deține acțiuni reprezentând cel puțin 95% din numărul total de acțiuni din capitalul social care conferă drept de vot și cel puțin 95% din drepturile de vot ce pot fi efectiv exercitate;
b) a achiziționat, în cadrul ofertei publice de cumpărare adresate tuturor acționarilor și pentru toate deținerile acestora, acțiuni reprezentând cel puțin 90% din numărul total de acțiuni din capitalul social care conferă drept de vot și cel puțin 90% din drepturile de vot vizate în cadrul ofertei.

(2) Ofertantul poate să își exercite dreptul prevăzut la alin. (1) în termen de 3 luni de la data închiderii ofertei publice.

(3) În situația în care societatea a emis mai multe clase de acțiuni, prevederile alin. (1) se aplică separat pentru fiecare clasă.

(4) Prețul oferit în cadrul unei oferte publice de cumpărare/preluare voluntare, în care ofertantul a achiziționat prin subscrierile din cadrul ofertei acțiuni reprezentând cel puțin 90% din numărul total de acțiuni din capitalul social care conferă drept de vot vizate în ofertă, se



consideră a fi un preț echitabil. În cazul unei oferte publice de preluare obligatorii, prețul oferit în cadrul ofertei se consideră a fi preț echitabil.

(5) În cazul unei oferte publice de cumpărare/preluare voluntare care nu îndeplinește condiția prevăzută la alin. (4), prețul se determină de un evaluator autorizat, conform legii, potrivit standardelor de evaluare în vigoare, potrivit legii.

(6) În situația în care A.S.F., din oficiu sau ca urmare a unei sesizări în acest sens, apreciază motivat că prețul stabilit de către un evaluator autorizat, potrivit legii, conform prevederilor alin. (4), nu este de natură să conducă la stabilirea unui preț echitabil, aceasta poate solicita refacerea evaluării.

(7) Prețul stabilit potrivit prevederilor alin. (4) sau (5) se aduce la cunoștința publicului prin intermediul pieței pe care se tranzacționează, pe website-ul A.S.F. și în două ziare financiare de circulație națională, începând cu data publicării anunțului.

(8) Ca urmare a finalizării procedurii de exercitare a dreptului prevăzut la alin. (1), valorile mobiliare care au făcut obiectul ofertei publice sunt retrase de la tranzacționare.”

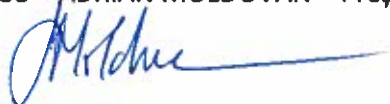
Aplicarea prevederilor art. 44 din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare se va realiza numai în situația în care vor fi îndeplinite cerințele legale în acest sens.

Legislația internă care urmează să reglementeze contractele încheiate între ofertant și deținătorii de valori mobiliare ale societății obiect al ofertei de cumpărare, ca urmare a ofertei, precum și instanțele competente

Raporturile juridice dintre Ofertant și acționarii care au subscris în Oferta publică vor fi guvernate de legea română. Orice conflict născut în legătură cu aceste rapoarte va fi soluționat de instanțele judecătorești române, conform normelor de competență prevăzute de legea română în vigoare.

OFERTANT

TRANSILVANIA INVESTMENTS ALLIANCE SA
MARIUS – ADRIAN MOLDOVAN – Președinte Executiv



INTERMEDIAR

IFB FINWEST SA
OCTAVIAN MOLNAR - Director General

