

DECIZIA NR. 821/26.08.2025

În temeiul prevederilor art. 2 alin. (1) lit. a) și d), art. 3 alin. (1) lit. d), art. 6 alin. (1) și alin. (3), art. 7 alin. (2), art. 14 și ale art. 21² alin. (1), alin. (1)¹ și alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 93/2012 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității de Supraveghere Financiară (denumită în continuare A.S.F.), aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 113/2013, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare O.U.G. nr. 93/2012) și ale art. 32-35 din Regulamentul A.S.F. nr. 4/2021 privind activitatea de control desfășurată de către Autoritatea de Supraveghere Financiară, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere activitatea de control permanent desfășurată de A.S.F. la societatea Transilvania Investments Alliance S.A. (denumită în continuare Societatea sau T.I.A.), precum și analiza obiecțiilor transmise de Societate și de persoanele responsabile, înregistrate la A.S.F. cu nr. RG/4330/14.02.2025, s-au constatat următoarele fapte pentru care este responsabilă Societatea:

1. Nerespectarea, de către Societate, a prevederilor art. 12 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 74/2015 privind administratorii de fonduri de investiții alternative, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr. 74/2015), referitoare la obligația T.I.A. de a adopta măsuri rezonabile în vederea evitării situațiilor generatoare de conflict de interese

În considerarea:

➤ informațiilor și a documentației înaintate A.S.F., respectiv:

- notificarea T.I.A. cu privire la identificarea unei situații de conflict de interese în ceea ce privește pe domnul Constantin Frățilă, având în vedere calitatea acestuia de consultant în management în cadrul societății Hoteluri Restaurante Sud S.A. (denumită în continuare H.R.S.) din luna februarie 2024, ca urmare a încheierii unui contract individual de muncă;
- hotărârea Consiliului de Supraveghere al Societății nr. 5/18.09.2024 având ca obiect constatarea existenței unui conflict de interese în ceea ce îl privește pe domnul Constantin Frățilă, prin deținerea calității de consultant în management în cadrul H.R.S. și deciziile adoptate în acest sens, respectiv:
 - a. înregistrarea acestui conflict de interese în Registrul conflictelor de interese al T.I.A. în vederea monitorizării de către ofițerul de conformitate al Societății,
 - b. limitarea accesului domnului Constantin Frățilă la documente și informații în legătură cu societățile NOVA TOURISM CONSORTIUM S.A. (denumită în continuare NOVA) și H.R.S., cu respectarea prevederilor PPAFIA și a cadrului legal incident conflictului de interese;
- hotărârea Consiliului de Supraveghere al T.I.A. nr. 1/09.10.2024, având ca obiect constatarea existenței unui conflict de interese consumat, ca urmare a tranzacțiilor imobiliare dintre H.R.S. (societate controlată indirect de T.I.A.), în calitate de cumpărător

și Alcorex Building S.R.L., în calitate de vânzător, societate deținută 100% de Frățilă Constantin și în care domnul Frățilă are calitatea de administrator unic și director general;

- contractele de vânzare cumpărare nr. 1377/08.04.2024 și nr. 1378/08.04.2024, încheiate între H.R.S. - controlată indirect de T.I.A., prin intermediul NOVA, cu Alcorex Building S.R.L. - societate deținută integral de domnul Frățilă, care deținea și calitatea de administrator unic și director general, având ca obiect achiziția a două imobile în Mamaia Nord-Năvodari;
- precizările ofițerului de conformitate al Societății inserate în cuprinsul informării transmise A.S.F. cu privire la hotărârea Consiliului de Supraveghere al T.I.A. din data de 09.10.2024, conform cărora dacă există un contract semnat de domnul Frățilă cu H.R.S., atunci acest contract nu este permis conform art. 6.2.1. din PFAFIA, întrucât este o societate controlată indirect de T.I.A.;
- prevederile art. 6.2.1. conform cărora membrii Consiliului de Supraveghere și membrii Directoratului nu vor putea încheia contracte de muncă cu societățile din portofoliul T.I.A., aplicabile în ceea ce privește deținerea calității de consultant în management în cadrul H.R.S., ca urmare a încheierii unui contract individual de muncă;
- faptul că domnul Frățilă Constantin nu a înștiințat, contrar prevederilor art. 6.2.3 din PFAFIA, cu maximă celeritate, Consiliul de Supraveghere al Societății, precum și ofițerul de conformitate din cadrul T.I.A., cu privire la conflictul de interese în care se afla, ca urmare a deținerii calității de:
 1. membru în cadrul Consiliului de Supraveghere al T.I.A.;
 2. consultant în cadrul H.R.S., calitatea deținută fiind comunicată T.I.A. în luna septembrie 2024, deși era deținută, conform propriilor declarații, începând cu luna februarie 2024;
 3. vânzător, prin societatea Alcorex Building S.R.L. deținută 100%, a celor două imobile către H.R.S. – societate controlată indirect de T.I.A.,

➤ obligațiilor T.I.A. în calitate de A.F.I.A.:

- de a lua toate măsurile rezonabile prevăzute la art. 16-29 din Regulamentul delegat (UE) nr. 231/2013 al Comisiei din 19 decembrie 2012 de completare a Directivei 2011/61/UE a Parlamentului European și a Consiliului în ceea ce privește derogările, condițiile generale de operare, depozitarii, efectul de levier, transparența și supravegherea (denumit în continuare Regulamentul delegat (UE) nr. 231/2013), pentru a evita conflictele de interese și, în cazul în care acestea nu pot fi evitate, pentru a identifica, a gestiona, a monitoriza și, după caz, a face publice conflictele de interese cu scopul de a le împiedica să afecteze negativ interesele F.I.A. și ale investitorilor acestora, precum și pentru a garanta că F.I.A. pe care le administrează sunt tratate în mod echitabil;
- potrivit prevederilor din cadrul PFAFIA, conform cărora:
 - a. art. 6.2.1 *“pentru evitarea conflictelor de interese, membrii Consiliului de Supraveghere, membrii Directoratului, salariații Transilvania Investments,*

membrii de familie de gradul I ai acestora nu pot avea raporturi contractuale¹ cu Transilvania Investments și/sau cu societățile controlate de Transilvania Investments; de asemenea, membrii Consiliului de Supraveghere și membrii Directoratului nu vor putea încheia contracte de muncă cu societățile din portofoliul Transilvania Investments”;

- b. art. 6.2.3 pentru gestionarea conflictelor de interese, „membrii Consiliului de Supraveghere trebuie să înștiințeze cu maximă celeritate Consiliul (...) precum și Ofițerul de Conformitate, responsabil cu gestionarea Registrului privind conflictele de interese, cu privire la orice conflict de interese în care se află și/sau asupra oricărui potențial conflict de interese în care ar putea să se afle”;

În contextul evenimentelor prezentate anterior, cu luarea în considerare a prevederilor art. 107¹ alin. (1) din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, având ca obiect situațiile generatoare de conflict de interese, identificate de T.I.A. în ceea ce privește persoana domnului Constantin Frățilă, față de calitatea acestuia de membru al Consiliului de Supraveghere al Societății, precum și ale prevederilor art. 18 alin. (2) și (3) din Regulamentul delegat (UE) nr. 231/2013, conform cărora:

„(2) AFIA se asigură de faptul că dispune de cunoștințe adecvate și de o înțelegere adecvată a activelor în care investește FIA.

(3) AFIA stabilește, instituie și aplică politici și proceduri scrise privind diligența necesară și pune în aplicare măsuri eficiente pentru a se asigura că deciziile de investiții luate în numele FIA se execută în conformitate cu obiectivele, strategia de investiții și, dacă este cazul, limitele de risc ale FIA”.

se reține faptul că T.I.A. nu a adoptat măsuri rezonabile în vederea evitării situațiilor generatoare de conflict de interese, prevederile din cadrul *Politicilor și procedurilor privind funcționarea Transilvania Investments Alliance S.A. în calitate de A.F.I.A.*, dovedindu-se ca fiind ineficiente pentru buna desfășurare a activității Societății, având în vedere situațiile de conflict de interese consumate și identificate cu întârziere de către T.I.A., faptă care reprezintă încălcarea prevederilor art. 12 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 74/2015.

Fapta constituie contravenție conform prevederilor art. 51 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 74/2015.

Având în vedere prevederile art. 51 alin. (1) și alin. (2) lit. b), art. 52 alin. (1) lit. b), art. 54 și ale art. 55 din Legea nr. 74/2015, pentru această faptă se stabilește măsura sancțiunii cu amendă în cuantum de 399.000 lei, reprezentând 0,1% din cifra de afaceri netă.

În conformitate cu prevederile art. 55 din Legea nr. 74/2015, în vederea stabilirii tipului și nivelului sancțiunii aplicate pentru săvârșirea contravenției constatate au fost avute în vedere

¹ respectiv raporturi juridice comerciale/profesionale, exclusiv raporturi de muncă sau asimilate acestora (mandat);

toate circumstanțele relevante, inclusiv sub aspectul că fapta a fost de gravitate medie. De asemenea, nu au fost identificate elemente din care să rezulte săvârșirea cu intenție a faptei, ca formă a vinovăției, nu au putut fi identificate eventuale prejudicii materiale suferite de terți și nici profituri obținute sau venituri rezultate din evitarea pierderilor. Totodată, a fost avută în vedere faptul că fapta nu a fost repetată, precum și faptul că Societatea a mai fost sancționată cu avertisment prin Decizia A.S.F. nr. 107/03.02.2023 și prin Decizia A.S.F. nr. 1060/09.10.2023 precum și cu amendă în valoare de 235.733 lei prin Decizia A.S.F. nr. 385/18.04.2024.

2. Nerespectarea prevederilor art. 21^{2a} alin. (1) lit. b) din O.U.G. nr. 93/2012, întrucât societatea nu a asigurat transmiterea documentației complete solicitată de A.S.F., informațiile nefiind complete și susținute de documentele transmise și asumate de entitate

Având în vedere:

- adresa T.I.A. nr. 6758/09.10.2024, prin care A.S.F. a fost informată cu privire la vânzarea de către H.R.S. a Hotelului Jupiter, cât și cu privire la cumpărarea de către H.R.S. a două apartamente, conform contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1377/08.04.2024 și nr. 1378/08.04.2024, de la firma Alcorex Building S.R.L., fiind depuse documente care atestă exclusiv cumpărarea celor două apartamente referite, fără a documenta precizările în legătură cu vânzarea Hotelului Jupiter;
- faptul că informații complete referitoare la vânzarea hotelului Jupiter și documentele aferente acestei operațiuni au fost transmise ca urmare a solicitărilor repetate a A.S.F., concretizate într-un număr de patru adrese, respectiv nr. SI-DG/16040/21.10.2024, nr. SI-DG/17392/14.11.2024, nr. SI-DG/17736/21.11.2024, nr. SI-DG/18168/28.11.2024, prin adresele T.I.A. nr. 7826/18.11.2024 (extras de carte funciară) și nr. 8163/02.12.2024 (contract de vânzare-cumpărare);
- faptul că documentele transmise la solicitarea A.S.F., respectiv adresa T.I.A. nr. 7971/25.11.2024, înregistrată la A.S.F. cu nr. RG/32788/26.11.2024, ca răspuns la adresa A.S.F. nr. SI-DG/17736/21.11.2024, cuprind informații și concluzii eronate cu privire la prețul de vânzare, respectiv precizarea conform căreia „HRS a achiziționat imobile sub prețul la care acestea au fost înstrăinate de către ALCOREX unor alte persoane din anturajul domnului Frățilă”, în condițiile în care din documentele transmise rezultă că imobilele au fost achiziționate la un preț superior, aspect care nu poate fi catalogat ca eroare materială;
- mențiunile din adresa T.I.A. nr. 7826/18.11.2024 conform cărora „în cursul lunii iulie, respectiv în data de 02.07.2024 și 09.07.2024, administratorul unic al Nova Tourism Consortium a revenit și a solicitat prin email administratorului unic al Hoteluri Restaurante Sud convocarea ședințelor AGA conform prevederilor legale”, în condițiile în care din documentele transmise rezultă de fapt că administratorul unic al NOVA, prin e-mailul din data de 09.07.2024, propune T.I.A. inițierea demersurilor juridice în vederea convocării Adunării Generale a Asociaților H.R.S.;

➤ prevederile art. 21^{2a} alin. (1) lit. b) din O.U.G. nr. 93/2012, conform cărora entitățile sunt obligate:

„ (...)

b) să furnizeze documente complete și informații reale, care să nu inducă în eroare A.S.F., astfel încât să nu fie periclitată desfășurarea și finalizarea activității de supraveghere și control”,

rezultă faptul că Societatea nu a asigurat transmiterea documentației complete solicitată de A.S.F., informațiile nefiind complete și susținute de documentele transmise și asumate de entitate, acestea fiind furnizate doar în urma semnalării repetate, de către A.S.F., a caracterului incomplet al informațiilor și documentelor transmise, cu strecurarea anumitor erori și fără a fi însoțite de concluziile verificărilor Societății și a măsurilor dispuse/ adoptate în vederea remedierii situațiilor constatate, contrar prevederilor art. 21^{2a} alin. (1) lit. b) din O.U.G. nr. 93/2012, coroborate cu prevederile art. 1 alin. (6), art. 50 alin. (1) lit. a) și alin. (2) lit. a), și ale art. 51 alin. (1) și alin. (2) lit. l) din Legea nr. 74/2015.

Fapta constituie contravenție conform prevederilor art. 51 alin. (2) lit. l) din Legea nr. 74/2015.

Având în vedere prevederile art. 51 alin. (1) și alin. (2) lit. l), art. 52 alin. (1) lit. b), art. 54 și ale art. 55 din Legea nr. 74/2015, pentru această faptă se stabilește măsura sancțiunii cu avertisment.

În conformitate cu prevederile art. 55 din Legea nr. 74/2015, în vederea stabilirii tipului și nivelului sancțiunii aplicate pentru săvârșirea contravenției constatate au fost avute în vedere toate circumstanțele relevante, inclusiv sub aspectul că fapta a fost de gravitate scăzută. De asemenea, nu au fost identificate elemente din care să rezulte săvârșirea cu intenție a faptei, ca formă a vinovăției, nu au putut fi identificate eventuale prejudicii materiale suferite de terți și nici profituri obținute sau venituri rezultate din evitarea pierderilor. Totodată, a fost avută în vedere faptul că fapta nu a fost repetată, precum și faptul că Societatea a mai fost sancționată cu avertisment prin Decizia A.S.F. nr. 107/03.02.2023 și Decizia A.S.F. nr. 1060/09.10.2023, precum și cu amendă în valoare de 235.733 lei prin Decizia A.S.F. nr. 385/18.04.2024

Având în vedere prevederile art. 21^{2a} alin. (1) lit. b) din O.U.G. nr. 93/2012, ale art. 12 alin. (1) lit. d), art. 51 alin. (1) și alin. (2) lit. b) și lit. l), art. 52 alin. (1) lit. b) și alin. (9), art. 54 și art. 55 din Legea nr. 74/2015,

Luând în considerare elementele de fapt și de drept mai sus arătate,

În urma ședinței Consiliului A.S.F. din data de 22.08.2025, Autoritatea de Supraveghere Financiară a decis emiterea următorului act individual:

DECIZIE

Art. 1 Se sancționează cu amendă în cuantum de 399.000 lei, reprezentând 0,1% din cifra de afaceri netă, societatea Transilvania Investments Alliance S.A., înscrisă în Registrul A.S.F. cu nr. PJR07.1AFIAA/080005 (în calitate de A.F.I.A.A.), respectiv PJR09FIAIR/080006 (în calitate de F.I.A.I.R.), înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului cu nr. J08/3306/1992, identificată prin CUI 3047687, cu sediul social în mun. Brașov, str. Nicolae Iorga nr. 2, jud. Brașov.

Art. 2 Societatea Transilvania Investments Alliance S.A. are obligația de a achita cuantumul amenzii contravenționale prevăzut la art. 1 în termen de 15 de zile de la data comunicării prezentei decizii, la Agenția Națională de Administrare Fiscală din raza teritorială unde își are sediul social. Prezenta decizie constituie titlu executoriu, iar în cazul neachitării în termenul prevăzut, se vor lua măsuri în vederea executării silite. O copie a dovezii achitării amenzii se va transmite la Autoritatea de Supraveghere Financiară – Direcția Generală – Sectorul Instrumente și Investiții Financiare, în termen de 2 zile lucrătoare de la achitarea amenzii.

Art. 3 Împotriva prezentei decizii societatea Transilvania Investments Alliance S.A. poate formula contestație la Curtea de Apel București, în termen de 30 de zile de la data comunicării, conform art. 57 alin. (2) teza 1 din Legea nr. 74/2015 privind administratorii de fonduri de investiții alternative, cu modificările și completările ulterioare. Prezenta decizie este executorie, iar contestația nu suspendă executarea.

Art. 4 (1) Prezenta decizie va fi comunicată societății Transilvania Investments Alliance S.A. prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire.

(2) Prezenta decizie se publică în Buletinul A.S.F., pe website-ul A.S.F., în conformitate cu prevederile art. 52 alin. (5) din Legea nr. 74/2015 privind administratorii de fonduri de investiții alternative, cu modificările și completările ulterioare și se transmite Bursei de Valori București, în vederea publicării.

Art. 5 (1) Decizia nr. 821/26.08.2025 intră în vigoare la data comunicării acesteia către societatea Transilvania Investments Alliance S.A.

(2) În cazul în care prezenta decizie nu poate fi comunicată în condițiile art. 4 alin. (1), aceasta intră în vigoare la data publicării pe website-ul Bursei de Valori București.

PREȘEDINTE

Alexandru PETRESCU