



## STRATEGIA

### Transilvania Investments Alliance

2024-2028

În vigoare începând cu data de 30.04.2024

Transilvania Investments Alliance S.A. (denumită în continuare Societatea, Compania sau Transilvania Investments) este persoană juridică română organizată sub formă de societate pe acțiuni (S.A.). Compania este listată la Bursa de Valori București, tranzacționarea acțiunilor emise de societate fiind supusă regulilor aplicabile pieței reglementate și fondurilor de investiții alternative de tip închis.

Transilvania Investments este Fond de Investiții Alternative destinat investitorilor de retail (F.I.A.I.R.), de tip închis, diversificat, înființat ca societate de investiții, autoadministrat. De asemenea, Transilvania Investments este autorizată ca Administrator de Fonduri de Investiții Alternative (A.F.I.A.).

Compania își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile legislației române aplicabile și este administrată în sistem dualist.

## Cuprins

I. PREAMBUL.....	1
II. MISIUNEA NOASTRĂ.....	2
III. LINIILE DE BUSINESS .....	2
IV. OBIECTIVE .....	3
V. REZULTATE PROIECTATE .....	4

## I. PREAMBUL

**Strategia de investiții are ca obiectiv maximizarea randamentelor agregate obținute de acționarii actuali și potențiali prin investițiile realizate de companie și creșterea valorii activului net unitar.**

**Politica investițională urmărește în principal instrumente disponibile pe piața din România și vizează:**

- asigurarea calității portofoliului administrat prin continuarea procesului de restructurare accelerată a acestuia;
- echilibrarea structurală a portofoliului;
- asigurarea unui nivel optim al lichidității agregate a portofoliului administrat și promovarea instrumentelor de remunerare eficientă și atractivă a acționarilor;
- gestionarea adecvată a resurselor financiare necesare acestor instrumente.

Creșterea valorii activului net este posibilă printr-un management performant realizat de specialiști, orientat spre generarea de plus valoare, în condiții de administrare activă și prudentială a activelor din **sectoarele** financiar, turism, real estate, energie, IT.

**Realizarea obiectivelor** propuse se poate realiza prin alocarea fundamentată și eficientă a factorului

Pag. 1/4

Transilvania Investments  
Alliance S.A.

Str. Nicolae Iorga 2,  
Brașov 500057, România

Tel.: +40 268 415 529  
Tel.: +40 268 416 171

office@transilvaniainvestments.ro  
www.transilvaniainvestments.ro

CUI/CIF: RO 3047687  
R.C. J08/3306/1992

Autorizată A.F.I.A.:  
Autorizație ASF nr. 40/15.02.2018

Autorizată F.I.A.I.R.:  
Autorizație ASF nr. 150/09.07.2021

Cod LEI (Legal Entity Identifier):  
254900E2IL36VM93H128

Capital social:  
216 244 379,70 lei

Nr. Registru ASF:  
PJR071AFIAA/080005

Nr. Registru ASF:  
PJR09FIAIR/080006

IBAN B.C.R. Brașov:  
RO08 RNCB 0053 0085 8144 0001

capital, în strânsă legătură cu o resursă umană profesionistă și vizionară, motivată să construiască următorul nivel de dezvoltare pentru companie și acționarii acesteia.

Transilvania Investments administrează un portofoliu diversificat de instrumente financiare ce poate include oricare din următoarele clase principale: acțiuni, instrumente cu venit fix, unități de fond/ETFs, deținerile de capital la fonduri de investiții/O.P.C, instrumente alternative de investire (inclusiv instrumente financiare derivate), părți sociale. De asemenea, Transilvania Investments administrează un sub-portofoliu de filiale.

Totodată, Strategia Transilvania Investments creează premisele dezvoltării unor planuri și programe de activități pe termen mediu și lung ce permit includerea graduală a riscurilor și oportunităților în materia **sustenabilității**.

Definirea Strategiei Transilvania Investments vizează o revizuire evolutivă a Strategiei aprobată în anul 2020 (și revizuită în anul 2022) către o nouă etapă ce presupune o valorificare eficientă și sustenabilă a potențialului investițional generat de plasamentele ce alcătuiesc portofoliul administrat.

**Publicarea** Strategiei reprezintă un demers transparent și responsabil de comunicare către investitorii actuali și cei potențiali a principiilor, obiectivelor și liniilor de business ce compun politica investițională a Societății, a metodelor de atingere a acestor obiective și a avantajelor competiționale pentru diferențierea Transilvania Investments în cadrul fondurilor de investiții.

## II. MISIUNEA NOASTRĂ

Misiunea Transilvania Investments este creșterea valorii activelor administrate prin toata gama de instrumente de diversificare și maximizarea randamentelor pentru acționari, cu impact direct în creșterea activului net, în acord cu legislația aplicabilă pieței de capital. Prin aceasta, vom realiza o poziționare distinctă a societății în piața de capital și creșterea interesului investitorilor prin raportare la activitatea fondului.

Cu un portofoliu impresionant de active în administrare, Transilvania Investments intenționează să adauge abilităților sale profesionale agilitate investițională și fler pentru oportunități, astfel încât să construiască o companie mai competitivă, capabilă să înțeleagă și să valorifice un mediu de afaceri care este în continuă schimbare. Valorile noastre sunt **integritate, spirit antreprenorial, transparență, performanță**.

## III. LINIILE DE BUSINESS

Transilvania Investments vizează maximizarea potențialului oferit de principalele **linii de business**: turism, real estate, tranzacționare activă și private equity.

- **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.

## IV. OBIECTIVE

1. Transilvania Investments urmărește în general o politică investițională pe un orizont mediu/lung. Adoptarea unui **orizont investițional mediu/lung** permite fructificarea unor oportunități investiționale caracterizate de un grad redus de lichiditate precum cele de tip private equity, implementate cu respectarea limitărilor investiționale asumate prin profilul de risc definit la nivelul companiei.
2. Transilvania Investments 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**). Societatea este un fond de investiții al cărui profil investițional este caracterizat de un nivel de risc mediu.
3. Societatea vizează **restructurarea** portofoliului istoric de participații care și-au epuizat potențialul de creștere/au un potențial de creștere redus/rentabilitatea ajustată la risc a activității este inferioară eficienței estimate pentru o exploatare eficientă. Sumele rezultate din valorificarea acestor participații vor constitui **surse de finanțare pentru investiții cu performanțe** estimate superioare.
4. Transilvania Investments urmărește îmbunătățirea profilului de randament al portofoliului administrat prin toată gama de instrumente permise, inclusiv prin **creșterea ponderii dividendelor** generate de sus-portofoliul de **participații majoritare**.
5. Strategia Societății de **remunerare a propriilor acționari** se va axa pe implementarea unei politici echilibrate de remunerare 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. Transilvania Investments va revizui gradual politicile și procedurile companiei în materia **E.S.G.**, astfel încât, până la finalul perioadei de referință a Strategiei<sup>1</sup> 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. **Creșterea anuală<sup>2</sup> 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-lui<sup>3</sup> de tranzacționare**.
8. Societatea urmărește menținerea **profilului mediu de risc** atașat portofoliului administrat, precum și menținerea statutului de **entitate de investiții**, ca element fundamental de

<sup>1</sup> Strategia 2024-2028 acoperă perioada cuprinsă între 30.04.2024 – 30.04.2028

<sup>2</sup> Evaluarea anuală a evoluției VUAN ține cont de anul fiscal întreg, și se va realiza proporțional pentru perioadele care nu corespund unui an fiscal întreg acoperite de prezenta Strategie, după caz.

<sup>3</sup> Evaluarea anuală a reducerii discount-ului se raportează la prețul de închidere al acțiunilor TRANSI și la valoarea publicată a VUAN la finalul unui an fiscal întreg, excepție prima perioadă de calcul în care perioada de referință va fi 30.04.2024 și se va realiza proporțional pentru perioadele care nu corespund unui an fiscal întreg acoperite de prezenta Strategie, după caz.

implementare a modelului de business, respectiv ca metodologie de întocmire și prezentare a raportărilor financiare periodice.

## V. REZULTATE PROIECTATE

- Strategia Transilvania Investments, odată implementată, se va reflecta concret în creșterea sustenabilă a valorii portofoliului administrat, cu efect pozitiv în evoluția V.U.A.N.-ului fondului, oferind totodată o ancoră solidă pentru o evoluție pozitivă a cotațiilor acțiunii TRANSI, conducând astfel la principalul obiectiv al fondului, acelea de a maximiza randamentele agregate pentru acționari.
- Prin strategia propusă, urmărim diferențierea Transilvania Investments în cadrul fondurilor de investiții și poziționarea Companiei drept un „Proxy” investițional care fructifică potențialul de creștere al economiei locale, respectiv a sectoarelor evidențiate de liniile de business în care este concentrat portofoliul administrat. Orizontul investițional pe termen mediu/lung al fondului și structura portofoliului administrat califică acțiunile emise de societate ca fiind un instrument investițional destinat investitorilor de retail, ce se poate înscrie, de asemenea, și în cadrul strategiilor investiționale pentru investitorii instituționali.
- Transilvania Investments va urmări permanent creșterea semnificativă a calității portofoliului de active administrat și implicit valoarea de piață a acestuia. Creșterea valorii activului net este posibilă printr-un management performant realizat de o echipă de specialiști profesionistă și vizionară, în condiții de administrare activă și prudentială a portofoliilor.

**Strategia Transilvania Investments dorește să răspundă așteptărilor investitorilor și societății deopotrivă și să devină un pilon al încrederii și al recompensei pentru acționari și parteneri prin transparență, viziune sustenabilă și deschidere față de oportunități.**