



Transilvania Investments

STRATEGIA DE EXIT

parte integrantă din Strategia Transilvania Investments Alliance 2024-2028

Transilvania Investments Alliance S.A. (denumită în continuare *Societatea*) 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.).

Strategia de exit 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.

Strategia de exit **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. Începând cu exercițiul financiar 2015, Societatea aplică IFRS ca bază a contabilității, conform cerințelor Normei ASF nr. 39/2015, iar în urma analizelor efectuate s-a constatat că îndeplinește criteriile unei entități de investiții conform IFRS 10, aspect verificat anual de Directorat și comunicat Consiliului de Supraveghere. Un element definitoriu pentru o **entitate de investiții** este existența unei strategii de exit pentru portofoliul său, nu neapărat la nivelul fiecărei investiții în parte, ci pentru tipuri de investiții, cu un cadru temporal clar pentru valorificarea acestora.

Oportunitatea de a adopta și implementa o Strategie de Exit derivă din transformările profunde ale **mediului economic** și de **piață**. În ultimii ani, condițiile macroeconomice au fost marcate de inflație ridicată, volatilitate pe piețele financiare și modificări semnificative ale curbei de randament, factori care au influențat atractivitatea și sustenabilitatea unor investiții existente. În același timp, în anumite sectoare s-au conturat tendințe de consolidare, iar profilul investitorilor strategici s-a schimbat,

Pag. 1/5

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:
215 044 379,70 lei

Nr. Registru ASF:
PJR071AFIAA/080005

Nr. Registru ASF:
PJR09FIAIR/080006

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

Societate administrată în sistem dualist

determinând o reevaluare a modului în care TIA își poate valorifica participațiile. Din această perspectivă, existența unei Strategii de Exit oferă un cadru prin care Fondul își poate adapta politicile investiționale la noua realitate a pieței, evitând menținerea pe termen lung a unor active cu relevanță redusă și direcționând capitalul către oportunități cu potențial superior.

Strategia de exit aplicabilă subportofoliului de acțiuni are în vedere participațiile deținute în companii necotate, companii cotate pe un sistem alternativ de tranzacționare sau în companii listate pe piețe reglementate unde Societatea deține participații semnificative. Valorificarea acestor participații se poate realiza prin vânzarea către investitori strategici, prin plasamente private adresate investitorilor calificați, prin oferte publice de vânzare adresate unui număr mare de investitori sau prin tranzacții speciale și operațiuni pe piața de capital. Scopul acestei Strategii nu este doar identificarea companiilor pentru care Societatea trebuie să inițieze exit, ci și **realinierea structurii portofoliului la obiectivele investiționale** pe termen mediu și lung, respectiv creșterea valorii activului net cu 6% și reducerea discountului de tranzacționare cu 7%, alături de asigurarea unei rotații eficiente a capitalului.

Definirea Strategiei de exit a utilizat o **metodologie internă actualizată**, bazată pe indicatori cantitativi și calitativi, care sprijină acest proces printr-o evaluare obiectivă a companiilor din portofoliu, clasificându-le între **portofoliul core** și **portofoliul exit**. Tot ceea ce nu este inclus în portofoliul de exit este încadrat în portofoliul *core*, având ca destinație menținerea și dezvoltarea pe termen mediu și lung, precum și tranzacționarea activă (inclusiv operațiuni de tip take profit/stop loss), în concordanță cu obiectivele strategice ale Societății, respectiv în deplin acord cu fluxul decizional aprobat la nivelul Societății. Această clasificare a fost concepută cu scopul de a produce efecte directe asupra valorii activului net, asupra discountului de tranzacționare și asupra gradului de realizare a KPI-urilor asumate. Prin valorificarea unor companii cu potențial redus sau caracterizate de lichiditate scăzută și risc reputațional, Societatea asigură **resursele de capital** care vor fi direcționate, fie pentru programe de răscumpărare și anulare de acțiuni proprii, cu impact pozitiv asupra valorii unitare pentru acționarii existenți, fie pentru investiții suplimentare în companiile rămase în portofoliu, facilitându-le dezvoltarea și potențialul de randament. Utilizarea resurselor disponibilizate prin prezenta Strategie va viza cu prioritate finanțarea programelor aprobate anterior de acționari. În același timp, clarificarea și comunicarea acestei Strategii de exit contribuie la creșterea **transparenței și disciplinei investiționale**, aspecte ce pot susține reducerea discountului de tranzacționare și pot întări încrederea investitorilor.

Metodologia de selecție a companiilor pentru **Strategia de Exit** a fost construită pe **patru piloni** principali, fiecare având o pondere egală în scorul final: performanța financiară și perspectivele de evaluare, considerentele strategice viitoare (relevanța companiei în portofoliu, gradul de aliniere la obiectivele investiționale ale Fondului și potențialul de dezvoltare), atractivitatea participației pentru investitori strategici și evaluarea riscului (guvernanță corporativă, riscuri reputaționale și alți factori de risc). Criteriile aferente fiecărui pilon au fost definite astfel încât să fie obiective, măsurabile și comparabile, permițând agregarea într-un scor final care reflectă în mod echilibrat atât performanța actuală, cât și perspectivele și riscurile fiecărei participații. Această abordare asigură un proces de selecție riguros și transparent, oferind o fundamentare solidă pentru implementarea Strategiei de Exit

Deși metodologia evidențiază obiectiv companiile candidate pentru portofoliul de exit, există situații în care achiziția suplimentară de pachete minoritare este oportună, deoarece consolidarea participației poate facilita demersurile de exit. Orice astfel de demers se va realiza în baza unui proces documentat, plecând de la premisa că pachetele mai mari oferă un grad superior de control, simplifică

structura acționariatului și facilitează negocierile, justificând plata unei prime de achiziție și permițând obținerea unui preț superior în momentul vânzării. Astfel, chiar și pentru companii încadrate în portofoliul de exit, acumularea temporară de participații minoritare poate reprezenta o modalitate de maximizare a valorii obținute și de creștere a beneficiilor pentru acționari. Aceste demersuri vor face obiectul unor detalieri explicite în cadrul materialelor de informare periodică ce vor avea drept scop monitorizarea implementării prezentei Strategii.

Prin implementarea acestei Strategii de Exit, Societatea își optimizează structura, își focalizează expunerea pe **liniile de business** definite de Strategia 2024-2028 (turism, real estate, tranzacționare activă și private equity) și creează premisele necesare pentru atingerea **obiectivelor de performanță** aprobate, respectiv creșterea valorii activului net și reducerea discountului de tranzacționare. Implementarea consecventă a acestei Strategii de Exit reprezintă un element esențial pentru ca Societatea să poată respecta KPI-urile asumate pentru finalul perioadei (aprilie 2028). Prin implementarea acestei Strategii estimăm un nivel al activului net (NAV) superior celui previzionat pentru orizontul analizat, fără a lua în calcul deducerile rezultate ca urmare a eventualelor programe de răscumpărare și/sau distribuții de dividende. Totodată, restructurarea portofoliului istoric într-un cadru coerent și transparent consolidează poziția Societății și asigură o **administrare activă și eficientă** în beneficiul investitorilor săi.

Strategia de Exit reprezintă un instrument esențial pentru **restructurarea accelerată a portofoliului istoric** al TIA, având ca obiectiv principal valorificarea acelor dețineri care nu sunt performante și nu aduc randamente satisfăcătoare investitorilor. Astfel, Societatea își optimizează structura portofoliului prin lichidizarea pozițiilor fără potențial investițional sau cu perspective reduse de creștere, respectiv prin marcarea profiturilor aferente investițiilor care și-au atins maturitatea. Strategia vizează, în principal, active care și-au atins potențialul, active neperformante sau fără perspective de dezvoltare sustenabilă. Mai mult, Strategia are potențialul de a genera valoare suplimentară în situațiile în care valorificarea activelor se realizează la un preț superior valorii juste. În același timp, se evită necesitatea unor investiții suplimentare semnificative pe care anumite companii nu le pot susține autonom și care ar necesita finanțări suplimentare din surse externe. Un alt beneficiu îl reprezintă reducerea **costurilor de oportunitate**, prin realocarea resurselor către investiții cu potențial superior de randament și cu un profil de risc mai atractiv.

Avantajele strategiei includ disponibilizarea unor **resurse** semnificative de **cash**, creșterea **profilului de lichiditate** al Societății și asigurarea capacității de finanțare a portofoliului **core**, concomitent cu remunerarea acționarilor. În același timp, prin reducerea dimensiunii portofoliului, devine posibilă o administrare mai eficientă și mai riguroasă, oferind conducerii TIA direct sau indirect posibilitatea de a concentra resursele și expertiza pe un număr mai redus de investiții cu potențial superior.

Strategia de Exit este pe deplin aliniată politicii de **remunerare a acționarilor**, realizată prin programe de răscumpărare și distribuirea de dividende. Totodată, acționarii beneficiază indirect prin îmbunătățirea calității portofoliului, ceea ce conduce la **creșterea valorii activului net** și la **reducerea discountului de tranzacționare**, consolidând astfel premisele unei valorificări superioare a investiției lor în TIA.

Având în vedere obiectivele investiționale ale Societății, definite prin Strategia și Declarația de Politică Investițională 2024–2028, respectiv maximizarea randamentelor agregate pentru acționarii actuali și potențiali, Societatea își rezervă posibilitatea de a reduce parțial sau total, precum și de a majora

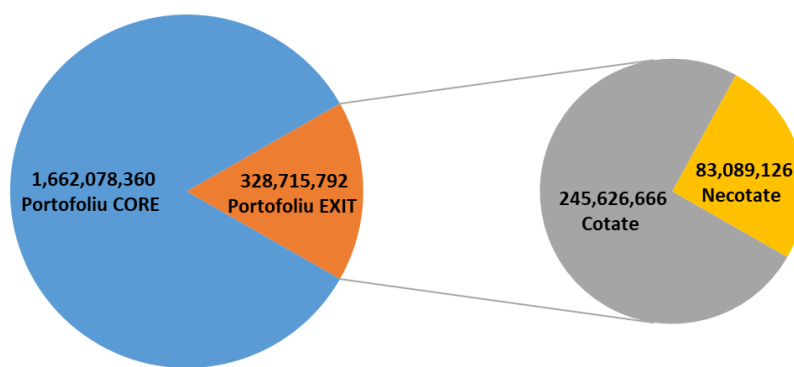
expunerile clasificate ca fiind parte a portofoliului *core*, cu respectarea cadrului de reglementare aplicabil.

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**.

Impactul Strategiei de Exit

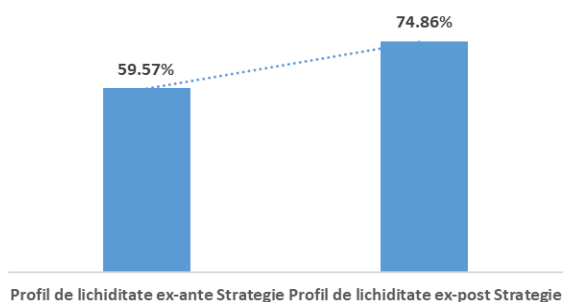
Strategia de Exit implică participații ce totalizează **valori juste de 328,7 milioane lei**. Implementarea Strategiei implică diminuarea semnificativă a expunerii pe Active necotate, având în vedere structura companiilor încadrate în categoria Exit.

Portofoliu TIA

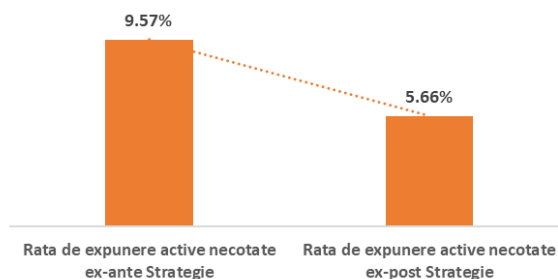


Rata expunere pe active necotate se estimează a se reduce până la nivelul de 5,66%, semnificativ sub limita de 40% asumată prin profilul de risc și sub nivelul de 9,57%, consemnat la 30.06.2025. Strategia îmbunătățește **profilul de lichiditate** a portofoliului agregat, nivelul indicatorului devenind 75% prin raportare la nivelul de 60% calculat la 30.06.2025.

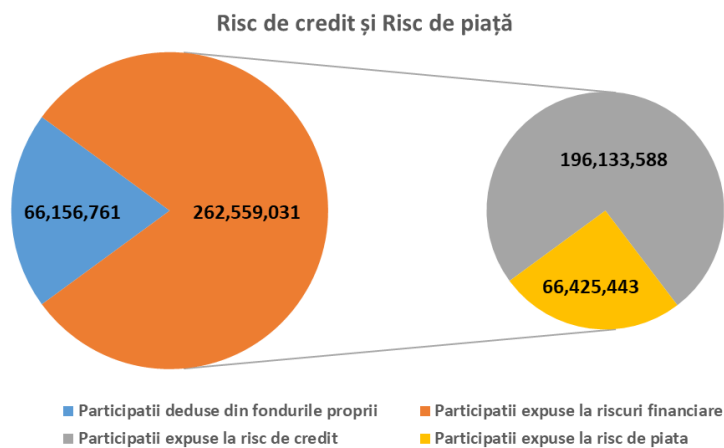
Profil de lichiditate TIA



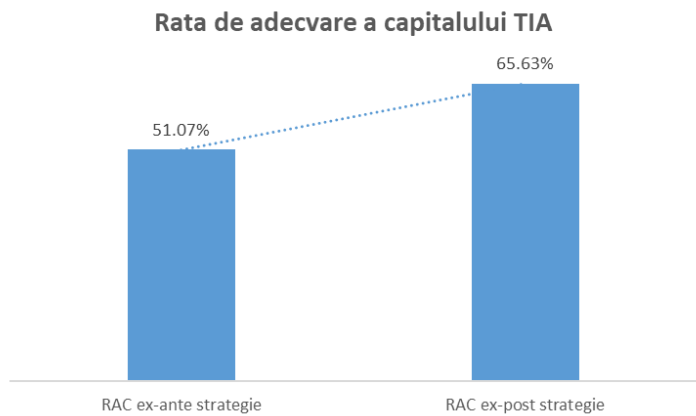
Rata expunere active necotate TIA



Strategia implică participații expuse la **risc de credit și la risc de piață**, respectiv participații ce generează deduceri din fondurile proprii TIA.



Implementarea strategiei îmbunătățește **rata de adecvare a capitalului TIA** cu aprox. 15 pp față de nivelul raportat la 30.06.2025.



Menționăm că estimările prezentate anterior se bazează pe valorile juste la 30.06.2025, fără a lua în calcul eventualele utilizări viitoare a sumelor disponibilizate în implementării Strategiei.

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	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
CONSTRUCȚII ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚII ARCOM BUCURESTI DUPLEX		