

***RAPORTUL ANUAL AL COMITETULUI REPREZENTANȚILOR  
PENTRU ANUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024***

**I. ROLUL COMITETULUI REPREZENTANȚILOR**

***INTRODUCERE:***

Comitetul Reprezentanților („CR”) din cadrul Fondul Proprietatea SA („Fondul”/”Fondul Proprietatea”) este un organism care nu are un corespondent similar în structurile societare reglementate de Legea Societăților nr. 31/1990, a fost creat conform Actului Constitutiv al Fondului și articolului 224 alin. (4) din Regulamentul CNVM nr. 15/2004 („Pentru încheierea contractului de administrare în cazul unei societăți de investiții care nu se autoadministrează, precum și pentru urmărirea modului de derulare a acestuia, Adunarea Generală a Acționarilor își poate numi reprezentanți”) și care funcționează în conformitate cu Actul Constitutiv al Fondului și cu prevederile legale în vigoare.

Comitetul Reprezentanților este format din membri numiți de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor („AGOA”) pentru un mandat de 3 (trei) ani, care se prelungește în mod automat la expirare până la următoarea ședință a AGOA.

Membrii Comitetului Reprezentanților pot fi persoane desemnate de acționari ai Fondului (sau pot fi chiar ei acționari) și trebuie să aibă experiența și cunoștințele corespunzătoare pentru a decide (dacă este necesar, cu ajutorul unui consultant independent) dacă tranzacțiile propuse de Administratorul Fondului, care necesită aprobarea Comitetului Reprezentanților, sunt realizate cu respectarea intereselor acționarilor. Comitetul are îndatoriri de diligență și loialitate față de Fond, acționând în interesul acționarilor.

Ședințele Comitetului Reprezentanților au loc cel puțin trimestrial. Convocarea ședinței se face de către președintele Comitetului Reprezentanților (ales de membrii acestuia), de oricare membru al Comitetului Reprezentanților sau de către Administratorul Fondului. Comitetul Reprezentanților se va întruni în cel mult 7 (șapte) zile de la convocare. Deciziile Comitetului Reprezentanților vor fi luate în mod legal în prezența majorității membrilor săi și cu votul favorabil al majorității drepturilor de vot deținute de membrii Comitetului Reprezentanților.

Principalele atribuții ale Comitetului Reprezentanților sunt descrise în Actul Constitutiv. [Actul Constitutiv în vigoare](#) este publicat pe site-ul Fondului în secțiunea *Despre Fondul Proprietatea – Guvernanță Corporativă*.

## **SCURTĂ PREZENTARE A ACTIVITĂȚII COMITETULUI REPREZENTANȚILOR ÎN 2024:**

### **Structura Comitetului Reprezentanților**

Structura Comitetului Reprezentanților la data de 31 decembrie 2024 era următoarea:

<b>Nume</b>	<b>Funcție</b>	<b>Mandatul expiră la</b>
Dna. Ilinca von Derenthall	Președinte	26 noiembrie 2026
Dl. Ciprian Lăduncă	Membru	16 noiembrie 2026
Dl. Nicholas Paris	Membru	2 decembrie 2027
Dl. Marius-Alin Andrieș	Membru	7 aprilie 2027
Dna. Ileana-Lăcrămioara Isărescu	Membru	1 octombrie 2027

În cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor („AGOA”) din 26 martie 2024, acționarii au decis numirea domnului Marius-Alin Andrieș ca membru al Comitetului Reprezentanților, pentru un mandat valabil pentru o perioadă de 3 (trei) ani.

În cadrul AGOA din 27 septembrie 2024, acționarii au decis numirea doamnei Ileana-Lăcrămioara Isărescu ca membru al Comitetului Reprezentanților, pentru un mandat valabil pentru o perioadă de 3 (trei) ani.

În cadrul AGOA din 2 decembrie 2024, acționarii au decis numirea domnului Nicholas Paris ca membru al Comitetului Reprezentanților, pentru un nou mandat valabil pentru o perioadă de 3 (trei) ani.

În această perioadă, Administratorul de Fond de Investiții Alternative și Administrator unic al Fondului Proprietatea a fost Franklin Templeton International Services S.à r.l. („Administratorul Fondului”).

### **Sedințe și decizii relevante**

În conformitate cu prevederile Art. 16 din Actul Constitutiv al Fondului aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 5 din data de 29 noiembrie 2010, cu modificările ulterioare, precum și a prevederilor Capitolului III din Regulamentul de organizare și funcționare a Comitetului Reprezentanților aprobat prin Decizia Comitetului Reprezentanților nr. 2 din 14 octombrie 2010, astfel cum a fost modificat ulterior, în anul 2024 au avut loc 9 (nouă) ședințe ale Comitetului Reprezentanților, după cum urmează:

- **22 ianuarie 2024 – teleconferință video** (membri ai Comitetului care au participat la teleconferință: Dna. Ilinca von Derenthall – Președinte, Dl. Martin Bernstein, Dl. Ciprian Lăduncă, Dl. Nicholas Paris și Dl. Ömer Tetik);
- **23 februarie 2024 – ședință** (membri ai Comitetului care au participat la ședință: Dl. Martin Bernstein - Președinte, Dl. Ciprian Lăduncă și Dl. Nicholas Paris);
- **25 martie 2024 – ședință** (membri ai Comitetului care au participat la ședință: Dna. Ilinca von Derenthall – Președinte, Dl. Martin Bernstein, Dl. Ciprian Lăduncă, Dl. Nicholas Paris și Dl. Ömer Tetik);
- **29 aprilie 2024 – ședință** (membri ai Comitetului care au participat la ședință: Dna. Ilinca von Derenthall – Președinte, Dl. Martin Bernstein, Dl. Ciprian Lăduncă și Dl. Nicholas Paris);
- **17 iulie 2024 – ședință** (membri ai Comitetului care au participat la ședință: Dna. Ilinca von Derenthall – Președinte, Dl. Ciprian Lăduncă, Dl. Nicholas Paris și Dl. Alin Andrieș);

- **8 august 2024 – teleconferință video** (membri ai Comitetului care au participat la teleconferință: Dna. Ilinca von Derenthall – Președinte, Dl. Ciprian Lăduncă, Dl. Nicholas Paris și Dl. Alin Andries);
- **26 septembrie 2024 - ședință** (membri ai Comitetului care au participat la ședință: Dna. Ilinca von Derenthall – Președinte, Dl. Ciprian Lăduncă, Dl. Nicholas Paris și Dl. Alin Andries);
- **21 octombrie 2024 – teleconferință video** (membri ai Comitetului care au participat la teleconferință: Dna. Ilinca von Derenthall – Președinte, Dna. Lacramioara Isarescu, Dl. Nicholas Paris, Dl. Ciprian Lăduncă și Dl. Alin Andries);
- **2 decembrie 2024 – ședință** (membri ai Comitetului care au participat la ședință: Dna. Ilinca von Derenthall – Președinte, Dna. Lacramioara Isarescu, Dl. Ciprian Lăduncă, Dl. Nicholas Paris și Dl. Alin Andries).

În cursul anului 2024, Comitetul Reprezentanților a emis un număr de 31 (treizeci și unu) decizii. Dintre acestea, cele mai importante rezoluții se referă la:

- ✓ Aprobarea Raportului Anual al Administratorului Fondului Proprietatea SA aferent exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023, inclusiv raportul auditorului pentru exercițiul financiar 2023;
- ✓ Aprobarea propunerii Administratorului Fondului Proprietatea cu privire la acoperirea pierderii contabile înregistrate în cursul exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023;
- ✓ Aprobarea propunerii Administratorului Fondului Proprietatea cu privire la alocarea profitului;
- ✓ Aprobarea propunerii Administratorului Fondului Proprietatea cu privire la scăderea rezervelor legale;
- ✓ Aprobarea Raportului Anual al Comitetului Reprezentanților, inclusiv Raportul de Analiză întocmit de Comitetul Reprezentanților în legătură cu Raportul de Performanță prezentat de Administratorul Fondului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023;
- ✓ Aprobările privind convocatoarele și documentelor suport aferente adunărilor generale ale acționarilor care au avut loc în anul 2024;
- ✓ Aprobarea propunerilor Administratorului Fondului de modificare a actului constitutiv al Fondul Proprietatea;
- ✓ Aprobarea propunerii Administratorului Fondului de reducere a capitalului social al Fondul Proprietatea;
- ✓ Aprobarea modificării mai multor proceduri;
- ✓ Aprobarea costurilor aferente semnării mai multor contracte pentru prestarea diverselor servicii către Fond;
- ✓ Aprobarea prealabilă a programelor de răscumpărare a acțiunilor proprii emise de Fond.

## Procesul de selecție a unui nou Administrator al Fondului și AFIA

Pe parcursul anului 2024, Comitetul Reprezentanților a întreprins mai multe acțiuni în vederea asigurării îndeplinirii mandatului acordat în conformitate cu AGOA din 25 septembrie 2023, și anume:

### *a. Numirea consultantului de selecție (Deutsche Numis - DN) pe baza unui proces de selecție competitiv și a cererilor de propuneri.*

Având în vedere complexitatea mandatului acordat, începând cu 1 aprilie 2025, Comitetul Reprezentanților a decis să angajeze un consultant financiar independent cu experiență corespunzătoare pentru a asista Comitetul Reprezentanților pe parcursul acestui proces.

Au fost contactați patru potențiali consultanți recunoscuți în materie de consultanță cu privire la schimbarea administratorilor în cadrul societăților de tip închis, iar trei dintre aceștia aveau cunoștințe anterioare despre activitățile Fondului Proprietatea.

Dintre cei patru candidați contactați, doi candidați au decis să nu prezinte o ofertă, în timp ce alți doi candidați au prezentat propuneri viabile.

În urma unei examinări amănunțite a ambelor propuneri, Comitetul Reprezentanților a decis să selecteze Deutsche Numis pe baza unor indicatori care iau în considerare serviciile de consultanță furnizate și structura onorariilor.

În urma negocierii ofertei prezentate cu candidatul selectat, Comitetul Reprezentanților a decis să supună aprobării acționarilor (în cadrul AGOA din 27 septembrie 2024):

- Numirea Deutsche Numis (DN) în calitate de consultant de selecție desemnat de către Comitetul Reprezentanților, care va asista Comitetul Reprezentanților în toate procedurile legate de selectarea noului administrator al Fondului Proprietatea; și
- bugetul de selecție pe care Comitetul Reprezentanților va avea dreptul să îl utilizeze în scopul selecției.

### *b. Împreună cu consultantul de selecție desemnat, pregătirea documentației utilizate în scopul selecției noului administrator al Fondului Proprietatea.*

Împreună cu consultantul de selecție, Comitetul Reprezentanților a pregătit/aprobat forma finală a documentației de cerere de propuneri (RFP) care a fost trimisă părților interesate și o matrice de notare a potențialelor oferte care urmau să fie primite. Matricea de notare a prezentat criteriile care urmau să fie utilizate pentru evaluarea ofertelor care urmau să fie primite și punctajul atașat fiecărui aspect.

Într-o primă etapă, 32 de candidați potențiali (administratori de fonduri internaționali sau locali) au fost contactați de DN, cu solicitarea de a primi documentația RPF, dintre care 13 candidați au solicitat sau au primit RPF.

După trimiterea documentației RPF, Comitetul Reprezentanților a participat, de asemenea, la convorbiri preliminare cu candidații interesați care și-au exprimat interesul de a purta o discuție exploratorie cu DN.

*c. Organizarea de convorbiri periodice cu consultantul de selecție pentru gestionarea procesului de selecție*

Comitetul Reprezentanților organizează convorbiri periodice cu consultantii de selecție pentru a discuta orice evoluție privind procesul de selecție, pentru a aproba documentația care urmează să fie utilizată în scopul selecției sau comunicatele adresate tuturor investitorilor, legate de desfășurarea procesului de selecție.

*d. Asigurarea unei comunicări adecvate cu acționarii Fondului Proprietatea cu privire la stadiul procesului de selecție.*

În acest sens:

- La data de 7 octombrie 2024, Comitetul Reprezentanților a informat acționarii că a inițiat procesul de selecție a unui nou administrator, utilizând serviciile DN, pe baza criteriilor de selecție aprobate prin AGOA din 27 septembrie 2024;
- La data de 22 octombrie 2024, Comitetul Reprezentanților a informat acționarii că a decis prelungirea perioadei de colectare a manifestărilor de interes din partea administratorilor de fonduri interesați de la 21 octombrie 2024 până la 4 noiembrie 2024;
- La data de 30 octombrie 2024, Comitetul Reprezentanților a publicat scrisorile sale de răspuns la solicitările formulate de doi dintre acționarii Fondul Proprietatea;
- La data de 26 noiembrie 2024, Comitetul Reprezentanților a informat acționarii că a primit cinci manifestări de interes din partea unor potențiali candidați interesați;
- La data de 2 decembrie 2024, Comitetul Reprezentanților a informat acționarii cu privire la cele două oferte primite de la candidații interesați, ca urmare a expirării termenului de depunere a propunerilor.

În cursul anului 2024, Comitetul Reprezentanților a comunicat în principal săptămânal, fie prin conferințe telefonice, fie în scris (e-mailuri), pe măsură ce procesul evolua și a organizat ședințe ale Comitetului Reprezentanților atunci când a fost necesar pentru a formaliza discuțiile - rezultatele sunt reflectate în lista ședințelor exclusiv ale Comitetului Reprezentanților în care acesta a discutat și/sau aprobat:

- Ședința din 17 mai 2024, în cadrul căreia Comitetul Reprezentanților a discutat despre recrutarea unui consultant de selecție și despre analiza ofertelor primite de consultantii interesați, precum și despre măsurile viitoare care trebuie luate în legătură cu consultantul financiar selectat.
- Ședința din 10 iunie 2024, în cadrul căreia Comitetul Reprezentanților a discutat despre selectarea DN, în calitate de consultant de selecție, pe baza ofertelor competitive colectate și a potențialelor criterii de selecție pentru viitorul administrator al fondului, calendare viitoare și posibile implicații.
- Ședința din 18 iulie 2024, în cadrul căreia Comitetul Reprezentanților a discutat termenii scrisorii de angajament propuși de DN și termenii propuși de propriul său consilier juridic.
- Ședința din 10 septembrie 2024, în cadrul căreia Comitetul Reprezentanților a discutat fiecare subiect de pe ordinea de zi a AGOA și AGEA din 27 septembrie 2024 și emiterea de scrisori de

îndrumare din partea Comitetului Reprezentanților, adresate acționarilor Fondul Proprietatea, cu privire la fiecare subiect propus de pe ordinea de zi.

- Ședința din 17 octombrie 2024, în cadrul căreia membrii Comitetului Reprezentanților au discutat stadiul actual privind colectarea expresiei de interes a administratorilor pentru Fondul Proprietatea. În urma acestei ședințe, membrii Comitetului Reprezentanților au decis să prelungească perioada de colectare a expresiei de interes din partea administratorilor de fonduri interesați de la 21 octombrie 2024 până la 4 noiembrie 2024.
- Ședința din 15 noiembrie 2024, în cadrul căreia membrii Comitetului Reprezentanților au discutat:
  - ✓ Lista actualizată a candidaților și discuțiile ulterioare purtate cu trei dintre candidații care și-au exprimat interesul de a purta discuții exploratorii cu Comitetul Reprezentanților;
  - ✓ Matricea de notare propusă de DN;
  - ✓ Proiectul de scrisoare de procedură propus de DN; și
  - ✓ difuzarea publică a anumitor informații privind procesul de selecție.
- Ședința din 25 noiembrie 2024, în cadrul căreia membrii Comitetului Reprezentanților au discutat și aprobat matricea de notare revizuită distribuită de DN și, de asemenea, au convenit asupra unui proces de vot formal pentru toate deciziile care intră în competența/mandatul Comitetului Reprezentanților legate de procesul de selecție a administratorului Fondului.
- Ședința din 1 decembrie 2024, în cadrul căreia membrii Comitetului Reprezentanților au aprobat forma anunțului public de informare a acționarilor Fondului Proprietatea cu privire la rezultatele procesului de selecție (oferțele depuse de doi candidați interesați).
- Ședința din 10 decembrie 2024, în cadrul căreia membrii Comitetului Reprezentanților au discutat anumite aspecte legate de solicitările formulate de unul dintre candidații participanți la procesul de selecție.
- Ședința din 20 decembrie 2024, în cadrul căreia membrii Comitetului Reprezentanților au decis să aprobe în principiu continuarea procesului de selecție cu cei doi candidați care au prezentat oferte de participare la procesul de selecție.

Pe parcursul îndeplinirii mandatului său, Comitetul Reprezentanților a luat toate măsurile adecvate pentru a asigura evitarea oricărui conflict de interese și a fost asistat, la cerere, de consilierii săi juridici desemnați și a solicitat mai multe opinii/memorandumuri privind:

- conformitatea juridică a strategiilor de investiții incluse în ofertele prezentate de ambii participanți;
- îndeplinirea de către ambii participanți la procesul de selecție a criteriului de selecție;
- autoritatea Președintelui Comitetului Reprezentanților de a reprezenta Comitetul Reprezentanților și de a încheia documente privind procesul de selecție;
- rolul Comitetului Reprezentanților în timpul procesului de selecție.

## SCURTĂ PREZENTARE A COMITETELOR CONSULTATIVE ALE FONDULUI PROPRIETATEA

La nivelul Fondului Proprietatea, funcționează două Comitete Consultative permanente, în conformitate cu prevederile legale în vigoare aplicabile, respectiv:

- Comitetul de Audit și Evaluare al Fondul Proprietatea SA (“CAE”);
- Comitetul de Nominalizare și Remunerare al Fondul Proprietatea SA (“CNR”).

### ➤ *Prezentare generală a activității desfășurate de Comitetul de Audit și Evaluare al Fondul Proprietatea în anul 2024*

#### **Introducere:**

Un Comitet de Audit și Evaluare permanent, compus din cel puțin trei membri ai Comitetului Reprezentanților, a fost constituit pentru a asista organismele de guvernare ale Fondului în domeniul managementului riscurilor, controlului intern și al raportării financiare. Acest comitet analizează situațiile financiare anuale și propunerile pentru alocarea profitului/ acoperirea pierderilor contabile și efectuează alte activități, conform legislației europene privind auditul. În plus, Comitetul de Audit și Evaluare analizează propunerea privind numirea auditorului financiar independent, care este ales de către acționari în cadrul unei AGOA.

Comitetul de Audit și Evaluare supervizează strategia de administrare a riscurilor și performanța financiară a Fondului și evaluează aspectele aduse în atenție de auditorii interni.

Administratorul Unic raportează Comitetului de Audit și Evaluare cel puțin o dată pe an cu privire la planul de audit intern și la orice alte constatări importante.

Comitetul de Audit și Evaluare este alcătuit numai din membri Comitetului Reprezentanților și ar trebui să fie compus din cel puțin trei membri. Majoritatea membrilor Comitetului de Audit și Evaluare ar trebui să fie independentă. Majoritatea membrilor, inclusiv președintele, trebuie să dovedească o calificare adecvată în ceea ce privește funcțiile și responsabilitățile comitetului. Cel puțin un membru al Comitetului trebuie să fie autorizat ca auditor financiar și înregistrat în registrul public electronic de către autoritatea competentă din România, dintr-un alt stat membru, din Spațiul Economic European sau din Elveția sau să aibă cel puțin 3 ani de experiență în auditul statutar, dobândită prin participarea la misiuni de audit statutar, dovedită prin documente justificative.

Comitetul de Audit și Evaluare trebuie să aibă calificările cerute de lege în domeniul în care operează Fondul, în calitate de entitate auditată. Președintele Comitetului de Audit și Evaluare ar trebui să fie un membru independent neexecutiv, fiind numit de membrii Comitetului de Audit și Evaluare sau de Comitetul Reprezentanților.

## Structura Comitetului de Audit și Evaluare

La data de 31 decembrie 2024, componența Comitetului de Audit și Evaluare era:

<u>Nume</u>	<u>Funcție</u>	<u>Mandatul expiră la</u>
Dl. Ciprian Lăduncă	Președinte	16 noiembrie 2026
Dl. Nicholas Paris	Membru	2 decembrie 2027
Dl. Marius-Alin Andrieș	Membru	7 aprilie 2027

În cursul anului 2024, au avut loc 6 (șase) întâlniri ale Comitetului de Audit și Evaluare, după cum urmează:

- **11 ianuarie 2024 - teleconferință video** (membri ai CAE care au participat la teleconferință: Dl. Ciprian Lăduncă – Președinte, Dl. Nicholas Paris și Dl. Martin Bernstein. Dl. Ömer Tetik a participat în calitate de invitat)
- **23 februarie 2024 – ședință** (membri ai CAE care au participat la ședință: Dl. Ciprian Lăduncă – Președinte, Dl. Nicholas Paris și Dl. Martin Bernstein)
- **25 martie 2024 – ședință** (membri ai CAE care au participat la ședință: Dl. Ciprian Lăduncă – Președinte, Dl. Nicholas Paris și Dl. Martin Bernstein)
- **8 august 2024 – teleconferință video ad-hoc** (membri ai CAE care au participat la teleconferință: Dl. Ciprian Lăduncă – Președinte, Dl. Nicholas Paris și Dl. Alin Andries)
- **26 septembrie 2024 – ședință** (membri ai CAE care au participat la ședință: Dl. Ciprian Lăduncă – Președinte, Dl. Nicholas Paris și Dl. Marius-Alin Andrieș)
- **21 octombrie 2024 – teleconferință video ad-hoc** (membri ai CAE care au participat la teleconferință: Dl. Ciprian Lăduncă – Președinte și Dl. Marius-Alin Andrieș)

➤ *Prezentare generală a activității desfășurate de Comitetul de Nominalizare și Remunerare al Fondul Proprietatea în anul 2024*

### *Introducere*

Un Comitet de Nominalizare și Remunerare permanent, compus din cel puțin trei membri ai Comitetului Reprezentanților a fost constituit pentru a furniza asistență organismelor de guvernare ale Fondului în domeniul nominalizării și modificărilor ale remunerației, fiind independent de Administratorul Unic.

Responsabilitățile Comitetului de Nominalizare și Remunerare sunt:

- Întocmirea unui raport anual de activitate în vederea evaluării activității acestuia;
- Analizarea motivelor pentru care se impune schimbarea administratorului unic, dacă este cazul, precum și derularea procedurii de numire a unui administrator unic temporar, în situația în care administratorul unic este înlăturat din funcția deținută;
- Elaborarea unei politici de remunerare;
- Prezentarea unei analize Comitetului Reprezentanților referitoare la implementarea contractului de administrare și a propunerilor privind remunerația membrilor Comitetului Reprezentanților, asigurându-se că aceste propuneri sunt conforme cu Politica de remunerare adoptată de Fondul Proprietatea;
- Coordonarea procesului de numire a Comitetului Reprezentanților și formularea recomandărilor către Comitetul Reprezentanților.

Pentru îndeplinirea atribuțiilor sale, Comitetul adoptă propuneri și recomandări și le transmite spre implementare Administratorului unic al Fondului Proprietatea și Comitetului Reprezentanților.

Comitetul are obligația de a prezenta rapoarte Comitetului Reprezentanților periodic sau în condițiile stabilite de Comitetul Reprezentanților.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare asistă Administratorul unic în îndeplinirea responsabilităților sale.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare este alcătuit numai din membri Comitetului Reprezentanților și ar trebui să fie compus din cel puțin trei membri. Majoritatea membrilor Comitetului de Nominalizare și Remunerare trebuie să fie independentă.

### Structura Comitetului de Nominalizare și Remunerare

La data de 31 decembrie 2024, structura Comitetului de Nominalizare și Remunerare era:

<u>Nume</u>	<u>Funcție</u>	<u>Mandatul expiră la</u>
Dl. Nicholas Paris	Președinte	2 decembrie 2027
Dl. Marius-Alin Andrieș	Membru	7 aprilie 2027
Dna. Ilinca von Derenthall	Membru	26 noiembrie 2026

În cursul anului 2024, au avut loc 4 (patru) ședințe ale Comitetului de Nominalizare și Remunerare, după cum urmează:

- **23 februarie 2024 - ședință** (membri CNR care au participat la ședință: Dl. Nicholas Paris, Dl. Martin Bernstein)
- **25 martie 2024 - ședință** (membri CNR care au participat la ședință: Dna. Ilinca von Derenthall, Dl. Nicholas Paris, Dl. Martin Bernstein)
- **29 aprilie 2024 - ședință** (membri CNR care au participat la ședință: Dna. Ilinca von Derenthall, Dl. Nicholas Paris, Dl. Martin Bernstein)
- **26 septembrie 2024 - ședință** (membri CNR care au participat la ședință: Dna. Ilinca von Derenthall, Dl. Nicholas Paris, Dl. Alin Marius Andrieș)

## **II. PUNCTUL DE VEDERE AL COMITETULUI REPREZENTANȚILOR CU PRIVIRE LA RAPORTUL ANUAL PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024:**

### ***RAPORTUL ANUAL DE ACTIVITATE PREZENTAT DE ADMINISTRATORUL FONDULUI***

Comitetul Reprezentanților, după revizuirea situațiilor financiare și a informațiilor aferente prezentate în capitolul Informații financiare al Raportului Anual al Administratorului Unic pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 și în Situațiile financiare auditate IFRS, Anexa 1 a Raportului Anual al Administratorului Unic pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, a concluzionat că acestea reflectă corect, în toate aspectele semnificative, activitatea Fondului pe parcursul anului 2024.

## **OPINIA AUDITORILOR EXTERNI**

Comitetul Reprezentanților a analizat raportul de audit întocmit de Ernst and Young Assurance Services (EY) („*Raportul de audit*”), acesta fiind prezentat împreună cu situațiile financiare statutare pentru anul financiar 2024. Comitetul Reprezentanților a avut ocazia de a discuta detaliat raportul de audit împreună cu EY.

Raportul de audit conține o opinie necalificată asupra situațiilor financiare anuale ale Fondului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024.

## **Propunerea de repartizare a profitului**

Comitetul Reprezentanților a revizuit toate informațiile relevante din Raportul Anual al Administratorului Unic pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 legate de propunerea de repartizare a profitului. Comitetul Reprezentanților a revizuit și aprobat, de asemenea, în data de 14 martie 2025, toate materialele suport pregătite de Administratorul Fondului pentru AGA anuală din data de 29/30 aprilie 2025 (disponibilă pe site-ul Fondului la secțiunea *Relații cu investitorii – Informații referitoare la AGA – Documente AGA*).

## **BUGETUL PENTRU 2024 COMPARAT CU REZULTATELE EFECTIVE**

Comitetul Reprezentanților a solicitat Administratorului Fondului să analizeze variațiile semnificative ale principalelor categorii de venituri și cheltuieli ale Fondului Proprietatea prin compararea bugetului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024 (aprobat de acționari la 27 septembrie 2024) cu rezultatele efective auditate pentru aceeași perioadă.

Rezultatele acestei analize au fost revizuite de către Comitetul Reprezentanților, care consideră explicațiile furnizate pentru fiecare variație semnificativă suficiente. De asemenea, trimestrial, Comitetul Reprezentanților a revizuit analiza intermediară rezultate efective față de buget, pregătită de Administratorul Fondului.

Comitetul Reprezentanților a luat la cunoștință că analiza detaliată a bugetului 2024 comparat cu rezultatele efective este prezentată în Raportul Anual al Fondului pentru anul 2024. Pentru mai multe detalii, consultați Raportul Anual al Administratorului Unic pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 - *Anexa 5 Bugetul pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024 comparat cu rezultatele efective*.

## **III. INVESTIȚIILE DIN PORTOFOLIUL FONDULUI:**

### ***PUNCTUL DE VEDERE AL COMITETULUI REPREZENTANȚILOR CU PRIVIRE LA POLITICA DE INVESTIȚII A FONDULUI ȘI A GRADULUI DE CONFORMARE CU POLITICA DE INVESTIȚII, PRECUM ȘI CU PRIVIRE LA ORICE MODIFICĂRI ȘI ACȚIUNI CARE SĂ DUCĂ LA REZULTATELE ȚINTĂ***

Obiectivul de investiții al Fondului este maximizarea randamentelor către acționari și creșterea valorii activului net per acțiune prin investiții realizate, în general, în acțiuni și valori mobiliare românești, sub rezerva legislației și reglementărilor în vigoare. Detaliile referitoare la politica de investiții se regăsesc în Declarația de Politică Investițională („*DPI*”) și în Actul Constitutiv, pe website-ul Fondului. Actuala

DPI a fost aprobată de acționari în cadrul AGEA din 15 decembrie 2021 și a intrat în vigoare la 1 aprilie 2022.

**Comitetul Reprezentanților apreciază că Administratorul Fondului a respectat în cursul anului 2024 politica de investiții aplicabilă adoptată de Fond.**

## ***OPINIA COMITETULUI REPREZENTANȚILOR CU PRIVIRE LA INVESTIȚIILE DE PORTOFOLIU ÎN ANUL 2024***

Principalele evenimente privind portofoliul din anul 2024 se referă la colaborarea cu Societatea Națională a Sării și acționarul majoritar în vederea pregătirii pentru o posibilă ofertă publică inițială, finalizarea vânzării întregii dețineri a Fondului în Engie România SA pentru suma de 432,6 milioane Lei prin intermediul unei tranzacții finalizată în februarie 2024 și evoluția acțiunilor în instanță inițiate de către Fond împotriva CN Aeroporturi București SA privind majorarea de capital social cu terenul aferent aeroportului Băneasa (în data de 7 martie 2024 Curtea de Apel București a admis apelul formulat de către Fond, anulând hotărârea AGA nr. 15/ 26 octombrie 2021 a CN Aeroporturi București SA; la data de 27 ianuarie 2025, Curtea de Apel București a emis motivarea Deciziei nr. 373/7 martie 2024. Decizia Curții de Apel este definitivă.).

De asemenea, în 2024 Fondul a primit dividende brute în valoare de 145,8 milioane Lei de la companiile din portofoliu.

Comitetul poartă frecvent discuții detaliate cu Administratorul Fondului cu privire la strategii și acțiuni pentru a maximiza valoarea pentru acționari. Acestea includ dezvoltarea unei abordări consecvente privind acțiunile adecvate care vizează creșterea activelor nete pe acțiune, reducând în același timp discountul la care acțiunile Fondului sunt tranzacționate la Bursa de Valori București. Comitetul continuă să sprijine implementarea diverselor tehnici ale Mecanismului de Control al Discountului, inclusiv programele zilnice de răscumpărare, ofertele publice de cumpărare, returnările de capital și distribuțiile de dividende. În cadrul întâlnirilor sale cu Administratorul Fondului, Comitetul discută și despre potențialele strategii pentru deblocarea valorii investițiilor individuale nelistate. Cu toate acestea, performanțele anterioare nu reprezintă o garanție a performanței viitoare, care poate fi influențată de diverși factori, așa cum este stabilit de către Administratorul Fondului în Raportul de Performanță.

## ***PUNCTUL DE VEDERE AL COMITETULUI REPREZENTANȚILOR CU PRIVIRE LA TRANZACȚIILE SEMNIFICATIVE ALE FONDULUI DIN ANUL 2024***

Comitetul Reprezentanților a analizat tranzacțiile semnificative din 2024, așa cum sunt prezentate în secțiunile relevante din Raportul Anual al Administratorului Unic pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 și consideră că aceste tranzacții au fost efectuate în interesul acționarilor Fondului.

## ***PUNCTUL DE VEDERE AL COMITETULUI REPREZENTANȚILOR CU PRIVIRE LA EVALUAREA ELEMENTELOR CHEIE DIN PORTOFOLIU ÎN CURSUL PERIOADEI***

În cursul anului 2024, Fondul a continuat să monitorizeze îndeaproape evoluția piețelor financiare și a industriilor specifice în care își desfășoară activitatea companiile din portofoliu pentru fiecare dată de raportare a VAN și, ori de câte ori a fost necesar, au fost pregătite actualizări privind evaluarea

deținerilor nelistate în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, cu asistența KPMG Advisory și Darian DRS.

Pentru raportarea VAN la 31 decembrie 2024 au fost întocmite actualizări ale evaluării în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare pentru 15 participații, reprezentând tot portofoliul de participații nelistate și 2 participații listate cu frecvență redusă de tranzacționare. În urma acestei actualizări valoarea participațiilor pentru care au fost întocmite rapoarte de evaluare (companii nelistate și companii listate nelichide) a crescut cu 191,9 milioane Lei (+11,4%) în VAN la 31 decembrie 2024 comparativ cu VAN la 31 decembrie 2023.

La data de 15 ianuarie 2025, Fondul a publicat Raportul privind rezultatele preliminare pentru 2024, împreună cu VAN la 31 decembrie 2024. Ulterior publicării, Fondul a analizat evenimentele petrecute între 31 octombrie 2024 (data rapoartelor de evaluare pentru VAN la 31 decembrie 2024) și 31 decembrie 2024 și a ajustat valoarea a 6 participații cu un impact negativ total de 87,9 milioane RON. Diferența privind valoarea participațiilor în situațiile financiare IFRS ale Fondului autorizate în data de 14 martie 2025 față de raportarea VAN la 31 decembrie 2024 publicată la 15 ianuarie 2025 a fost determinată în principal de impozitul nou introdus pe construcțiile speciale (în cazul CN Administrația Porturilor Maritime SA, CN Administrația Canalelor Navigabile SA, CN Administrația Porturilor Dunarii Fluviale SA, CN Administrația Porturilor Dunarii Maritime SA) și de performanța unor companii în T4 2024 (Societatea Nationala a Sarii SA, Complexul Energetic Oltenia SA).

**Comitetul Reprezentanților consideră că evaluările au fost efectuate în conformitate cu metodologia de evaluare adecvată, proceduri și standardele internaționale.**

#### **IV. OPINIA COMITETULUI REPREZENTANȚILOR CU PRIVIRE LA RAPORTUL ANUAL AL AUDITORILOR INTERNI ȘI LA RAPORTUL ANUAL AL DEPARTAMENTULUI DE CONTROL INTERN**

Comitetul Reprezentanților a revizuit rapoartele de audit intern realizate de auditorul intern al Fondul Proprietatea, Mazars, și a fost informat asupra auditului intern realizat de echipa Franklin Templeton Investments, pentru anul încheiat la 31 decembrie 2024.

Obiectivul general al raportului auditorilor interni a fost de a evalua dacă riscurile cheie referitoare la operațiunile Fondul Proprietatea sunt gestionate într-un mod adecvat și în conformitate cu cerințele prevederilor legale aplicabile și a politicilor și procedurilor FTI.

Rapoartele nu au identificat probleme majore referitoare la tipul și eficiența controalelor care au făcut obiectul misiunii de audit intern.

Comitetul Reprezentanților a primit și analizat Raportul Anual al Departamentului de Control Intern, întocmit de reprezentantul local al departamentului, care vizează administrarea riscului privind conformarea societății / Fondului.

Raportul departamentului de control intern are în vedere activitățile desfășurate de Franklin Templeton International Services S.à r.l. Sucursala București și Fondul Proprietatea S.A. în ceea ce privește conformarea cu normele și reglementările locale aplicabile, precum și cu procedurile interne.

Nu au fost identificate încălcări materiale de conformitate în anul 2024.

**În opinia Comitetului Reprezentanților, atât Raportul Anual al Auditorilor Interni, cât și Raportul Anual al Departamentului de Control Intern au fost întocmite la standard adecvat.**

## **V. EVALUAREA GENERALĂ A ACTIVITĂȚII ADMINISTRATORULUI FONDULUI PENTRU ANUL 2024**

Având în vedere lista principalelor evenimente și activități din 2024 menționate în Raportul Anual al Administratorului Unic pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, secțiunea Principalele evenimente din 2024, Comitetului Reprezentanților a considerat că acțiunile întreprinse de Administratorul Unic în efortul de a îndeplini obiectivele de creștere a VAN pe acțiune și de reducere a nivelului discountului au fost adecvate și în concordanță cu interesele acționarilor Fondului.

## **VI. RECOMANDĂRI CĂTRE ACȚIONARI:**

Având în vedere punctele propuse pe ordinea de zi a Adunării Generale Anuale a Acționarilor din 2025, Comitetul Reprezentanților recomandă acționarilor aprobarea tuturor propunerilor formulate de Administratorul Unic al Fondului în timpul acestei ședințe.

Vă rugăm să aveți în vedere că acest raport reprezintă Raportul Anual aferent 2024 elaborat în baza articolului 17 din Actul Constitutiv al Fondul Proprietatea.

*Comitetul Reprezentanților*  
**RAPORT DE ANALIZĂ**

Conform articolului 9.4 al Contractului de Administrare în vigoare începând cu 29 martie 2024, (“**Contractul de Administrare**”), Administratorul Fondului are obligația de a transmite Comitetului Reprezentanților un raport privind activitățile și performanța sa în Perioada de Raportare (astfel cum este definit mai jos) (“**Raport de Performanță**”).

Perioada de raportare acoperită de Raportul de Performanță a fost 1 ianuarie 2024 – 31 decembrie 2024 (“**Perioada de Raportare**”).

Raportul de Performanță trebuie să includă:

- a) un raport cu privire la îndeplinirea Obiectivului de Discount, astfel cum este acesta definit în Declarația de Politică Investițională („**DPI**”);
- b) un raport cu privire la îndeplinirea Obiectivului VAN, astfel cum este acesta definit în DPI;
- c) un raport cu privire la îndeplinirea obligațiilor referitoare la Mecanismul de Control al Discountului (“**MCD**”);
- d) un rezumat al aspectelor de reglementare ce influențează performanța pe durata Perioadei de Raportare;
- e) un rezumat al condițiilor de piață ce influențează performanța pe durata Perioadei de Raportare;
- f) orice alte aspecte pe care Administratorul Fondului dorește să le aducă în atenția acționarilor cu privire la activitățile și performanța acestuia în Perioada de Raportare.

Administratorul Fondului a prezentat Raportul său de Performanță către CNR și CR în cadrul ședințelor din data de 14 martie 2025.

Conform obligațiilor prevăzute la art. 9.6 din Contractul de Administrare în vigoare, CR a revizuit Raportul de Performanță și transmite acest Raport de Analiză spre informarea acționarilor în cadrul AGA anuală ce va avea loc în data de 29/30 aprilie 2025. Acest Raport de Analiză acoperă conținutul Raportului de Performanță și oferă o evaluare a performanței Administratorului Fondului, precum și orice alți factori considerați relevanți de CR pentru luarea unei decizii de către acționari în cadrul AGA.

## **1) CUPRINSUL RAPORTULUI DE PERFORMANȚĂ**

CR consideră că Raportul de Performanță a fost întocmit în mod corespunzător și conține toate informațiile materiale relevante.

## **2) EVALUAREA PERFORMANȚEI ADMINISTRATORULUI FONDULUI**

### *Obiectivul de Discount*

Conform Raportului de Performanță, intervalul de Discount atins de Fond pe durata Perioadei de Raportare a fost cuprins între 13,7% – 58,6%, încheind anul la un nivel de 52,4%. Obiectivul de Discount, astfel cum este definit în DPI, este de a atinge un nivel al discount-ului mai mic de 15% pentru cel puțin 2/3 din zilele de tranzacționare din Perioada de Raportare.

În perioada 1 ianuarie 2024 – 31 decembrie 2024, discountul față de VAN a fost mai mare de 15% în 99,6% din zilele de tranzacționare. Discount-ul mediu în Perioada de Raportare a fost de 34,2%.

Obiectivul de Discount nu a fost deci îndeplinit.

Discountul Fondului față de VAN în cursul anului 2024 a crescut semnificativ. În această perioadă a fost introdusă o nouă legislație care limitează răscumpărările de acțiuni la 10% din capitalul social. În plus, un acționar important a solicitat adăugarea de noi puncte pe ordinea de zi a ședinței AGA din 27 septembrie 2024, inclusiv conservarea companiilor din portofoliu și interzicerea răscumpărărilor suplimentare de acțiuni. Aceste puncte au fost respinse de majoritatea acționarilor în timpul ședințelor respective. În plus, în cursul anului 2024 a avut loc o schimbare semnificativă în structura acționariatului Fondului, de la investitori instituționali la investitori de retail, ceea ce subliniază presiunea de vânzare care a dus la creșterea discountului față de VAN.

Pe durata Perioadei de Raportare, Administratorul Fondului a întreprins o serie de acțiuni cu scopul de a reduce nivelul Discount-ului și de a crește cererea pentru acțiunile Fondului. Acestea sunt descrise la pagina 12 din Raportul de Performanță și includ distribuția către acționari a sumei de 428,8 milioane RON prin distribuția de dividende și răscumpărările de acțiuni proprii, așa cum este prezentat la paginile 14 și 15 din Raportul de performanță. CR sprijină ferm aceste eforturi ale Administratorului Fondului de a reduce nivelul Discount-ului și de a crește cererea pentru acțiunile Fondului. CR crede în folosirea unor instrumente diverse pentru crearea lichidității necesare în vederea distribuirii de numerar (incluzând veniturile din vânzările companiilor din portofoliu și dividendele primite de la societățile din portofoliu). CR continuă să încurajeze Administratorul Fondului să crească eforturile pentru conversia componentelor lichide din portofoliu în numerar, având în vedere nivelul ridicat al Discount-ului Fondului.

### *Obiectivul VAN*

Conform Raportului de Performanță, VAN Ajustată per acțiune (astfel cum este definită în DPI) la data de 31 decembrie 2024 a fost 0,7727 RON, fiind mai mare decât VAN per acțiune la data de 31 decembrie 2023, de 0,6608 RON.

Obiectivul VAN, astfel cum este definit în DPI, este de a asigura o VAN ajustată per acțiune la sfârșitul Perioadei de Raportare mai mare decât VAN-ul per acțiune la sfârșitul perioadei de raportare anterioare (i.e. 31 decembrie 2023), iar acest lucru a fost atins.

În Raportul de Performanță, Administratorul Fondului a descris factorii care au contribuit la evoluția VAN pe durata Perioadei de Raportare și de asemenea cele mai importante acțiuni întreprinse pentru a proteja și crește valoarea societăților din portofoliu.

CR continuă să susțină activismul în calitate de acționar, implementat de Administratorul Fondului în numele Fondului în societăți în care deține o participație minoritară și care sunt controlate de Statul Român sau de alți investitori majori. CR este pe deplin de acord cu abordarea robustă și consecventă a Administratorului Fondului asupra guvernantei corporatiste și a angajamentului său în susținerea

recrutării de echipe profesioniste de conducere, independente și calificate și de consilii de administrație competente în cadrul societăților din portofoliu.

### **3) ACTIVITĂȚI MCD**

CR a luat la cunoștință de activitățile MCD întreprinse de Administratorul Fondului în legătură cu obligațiile sale prevăzute în Contractul de Administrare în vigoare, astfel cum au fost descrise în Raportul de Performanță.

### **4) FACTORI DE REGLEMENTARE ȘI DE PIAȚĂ ȘI ALTE ASPECTE**

Raportul de Performanță oferă descrieri sumare ale factorilor (de reglementare, de piață și de altă natură) pe care Administratorul Fondului îi consideră că au avut un impact asupra performanței sale în încercarea de a îndeplini cele două Obiective stabilite prin DPI. Administratorul Fondului realizează o analiză detaliată continuă a impactului potențial al diferiților factori de risc suverani. CR consideră că Administratorul Fondului a făcut o descriere corectă a acestor factori și la un detaliu corespunzător și că toate sunt relevante și utile pentru evaluarea performanței Administratorului Fondului în Perioada de Raportare.

### **5) CONCLUZII**

În baza tuturor informațiilor relevante disponibile acestuia, CR consideră că Raportul de Performanță oferă o imagine corectă și justă a performanței Administratorului în Perioada de Raportare cu privire la cele două Obiective DPI menționate mai sus și cu privire la modul de îndeplinire a obligațiilor sale referitoare la MCD.

CR subliniază că, în conformitate cu prevederile Contractului de Administrare și DPI în vigoare, performanța Administratorului Fondului în Perioada de Raportare este evaluată în cadrul acestui Raport de Analiză prin comparație la cele două Obiective DPI menționate mai sus și al îndeplinirii obligațiilor referitoare la MCD, și nu prin comparație cu alte posibile repere precum, spre exemplu, indici cu privire la piața din România sau din piețele de frontieră sau indici globali ai burselor de valori.

În baza analizei Raportului de Performanță și a întâlnirilor și interacțiunii constante cu Administratorul Fondului, CR consideră că performanța Administratorului Fondului a fost meritorie pe durata Perioadei de Raportare și evaluează eforturile și acțiunile Administratorului Fondului în mod pozitiv.

**Dna. Iilca von DERENTHALL – Președinte**

\_\_\_\_\_

**Dl. Marius-Alin ANDRIEȘ – Membru**

\_\_\_\_\_

**Dl. Ciprian LĂDUNCĂ – Membru**

\_\_\_\_\_

**Dl. Nicholas PARIS – Membru**

\_\_\_\_\_

**Dna. Ileana-Lăcrămioara ISĂRESCU – Membru**

\_\_\_\_\_