

Raportul Comitetului Reprezentanților („CR”) privind procesul de selecție pentru un nou administrator unic și administrator de fonduri de investiții alternative al Fondului Proprietatea („FP”)

A. Introducere

- **Hotărârea nr. 9 din 25 septembrie 2023** a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor FP („**Hotărârea nr. 9/2023**”) a aprobat demararea unei proceduri de selecție transparente și competitive pentru desemnarea unui nou administrator unic, pe baza expertizei și experienței în domeniul investițiilor pentru un mandat ce nu poate depăși 4 (patru) ani începând cu data de 1 aprilie 2024, în conformitate cu prevederile legale în vigoare („**Procesul de Selecție**”). Prin aceeași hotărâre, a fost împuternicit CR să demareze, să organizeze procedura de selecție transparentă a unui nou administrator de fonduri de investiții alternative („**AFIA**”) al FP și să stabilească noi obiective, criteriile de performanță și condiții de remunerare realiniate potrivit acestor obiective și prezentarea acestora în vederea aprobării de către adunarea generală a acționarilor FP.
- **Hotărârea nr. 13 din 27 septembrie 2024** a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor FP („**Hotărârea nr. 13/2024**”) a aprobat criteriile de selecție, astfel cum au fost elaborate și propuse de CR în temeiul consultanței primite de la Numis Securities Limited („**Consultantul pentru Selecție**”), și pe baza cărora CR va selecta noul AFIA.
- **Hotărârea nr. 14 din 27 septembrie 2024** a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor FP („**Hotărârea nr. 14/2024**”) a aprobat numirea Consultantului pentru Selecție, care asistă FP prin membrii CR. În conformitate cu Hotărârea nr. 14/2024, Consultantul pentru Selecție va furniza servicii legate de Procesul de Selecție, asistând membrii CR în redactarea cererii de propuneri ce urmează a fi trimisă potențialilor candidați („**RfP**”), selecția și analiza ofertelor primite, gestionarea proiectului procesului de selecție și asistență în timpul negocierii noilor termeni ai contractului de administrare care urmează să fie negociat cu candidatul (candidații) selectat(i).
- **Hotărârea nr. 15 din 27 septembrie 2024** a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor FP („**Hotărârea nr. 15/2024**”) a aprobat bugetul maxim pentru consultanță pentru Procesul de Selecție în valoare de 3,8 milioane RON (bugetul pentru consultanță a fost ulterior majorat cu o sumă suplimentară de 1.776.611 RON în conformitate cu rezoluția nr. 8 din 29 aprilie 2025).
- **Hotărârea nr. 16 din 27 septembrie 2024** a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor FP a aprobat autorizarea doamnei Ilinca von Derenthall, în calitate de Președinte al Comitetului Reprezentanților (cu posibilitatea de a fi înlocuită de un alt membru al Comitetului Reprezentanților), semnătura acestei persoane fiind obligatorie pentru FP, de a întreprinde următoarele acțiuni și de a acționa în numele și pe seama FP („**Autorizația**”):
 - să selecteze și să numească orice consultanți;
 - să asiste FP și CR în legătură cu Procesul de Selecție al AFIA;
 - să negocieze și să convină, în numele FP, orice documente (precum și orice modificări ale acestora) referitoare la Procesul de Selecție; și
 - să semneze, să execute și să livreze toate contractele cu consultanții, instrumentele scrise și toate celelalte documente, care sunt necesare, dezirabile și/sau adecvate.

Hotărârile menționate mai sus nu includ niciun rol în Procesul de Selecție al actualului AFIA, Franklin Templeton International Services S.à r.l. („**FTIS**”), motivul fiind că implicarea FTIS ar putea constitui un potențial conflict de interese.

Mandatul CR în legătură cu Procesul de Selecție și limitele acestui mandat

În conformitate cu Hotărârea nr. 9/2023, CR a fost împuternicit să demareze o procedură de selecție transparentă și competitivă pentru desemnarea unui nou AFIA, pe baza expertizei și experienței în domeniul investițiilor pentru un mandat ce nu poate depăși 4 (patru) ani.

Mandatul CR, formulat în termeni generali, cuprinde toate sarcinile necesare pentru selectarea și numirea unui nou administrator de fond. Rezultatul procesului de selecție desfășurat de CR constă în prezentarea, spre aprobarea acționarilor, a unui candidat selectat, cu termenii negociați ai unui contract de administrare a investițiilor („**Contractul de Administrare**”).

În derularea procesului de selecție, au fost avute în vedere următoarele aspecte:

- (i) **Îndeplinirea criteriilor de selecție aprobate prin Hotărârea nr. 13/2024** – CR a respectat criteriile de selecție și, în opinia CR, oferta selectată a îndeplinit toate criteriile aprobate prin Hotărârea nr. 13/2024.
- (ii) **Costurile legate de selecție** au fost limitate la suma aprobată ca buget de selecție (astfel cum a fost completat ulterior). Vă rugăm să rețineți că bugetul de selecție a inclus nu numai costurile legate de Consultantul pentru Selecție, ci și toate celelalte costuri suportate în contextul Procesului de Selecție (costurile consultantului, costurile asistenței juridice, întâlnirile cu candidații etc.).
- (iii) **Proces de selecție competitiv** – au fost contactați mai mulți candidați, mai mulți candidați și-au exprimat interesul și au avut ocazia să-și prezinte ofertele. În contextul Procesului de Selecție, au fost prezentate doar două oferte credibile, acestea fiind analizate **în detaliu** în contextul Procesului de Selecție.
- (iv) **Transparență** – CR a asigurat desfășurarea transparentă a Procesului de Selecție, supunând aprobării acționarilor aspecte precum bugetul alocat selecției, consultantul desemnat și principalele criterii de selecție. În plus, principalele etape și rezultatul procesului de selecție au fost făcute publice. O listă a anunțurilor publice făcute de CR în timpul Procesului de Selecție a fost inclusă în raportul anual al CR, prezentat pentru consultare acționarilor în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din aprilie 2025. În plus, CR a organizat un proces de consultare publică cu acționarii în prima parte a anului 2025, înainte de selectarea candidatului preferat, prin publicarea principalelor elemente ale strategiilor prezentate de fiecare candidat și colectarea opiniilor acționarilor.

Unul dintre principalele elemente ale mandatului CR, în contextul procesului de selecție, se referă la obligația sa de a propune noi obiective, criterii de performanță și condiții de remunerare aliniate la noile obiective, toate elementele urmând să fie supuse aprobării prealabile a acționarilor.

Referindu-se la elementele incluse în mandatul său, CR a trebuit să ia în considerare următoarele aspecte:

a. Limitările legale ale mandatului CR în legătură cu Procesul de Selecție

FP a fost înființat prin Legea nr. 247/2005 pentru a asigura resursele financiare necesare pentru acordarea de despăgubiri persoanelor expropriate în mod abuziv între 6 martie 1945 și 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată și completată ulterior („**Legea nr. 247/2005**”). Organizarea și funcționarea FP sunt reglementate în principal de Legea nr. 247/2005 și de alte dispoziții relevante, care țin seama de scopul și structura portofoliului fondului la data constituirii sale. Acestea au particularități proprii în cadrul legislativ actual.

FP este un fond de investiții alternative diversificat destinat investitorilor individuali. Prin urmare, pe lângă dispozițiile Legii nr. 247/2005, acesta este, în general, supus dispozițiilor Legii nr. 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare („**Legea FIA**”).

Toate fondurile de investiții alternative dedicate investitorilor de retail trebuie să respecte limitele de investiții prevăzute în capitolul III din Legea FIA, inclusiv investițiile permise reglementate la art. 35 din această lege. Trebuie făcută o mențiune specială: limitele de investiții reglementate la art. 35 din Legea FIA nu se aplică activelor deținute de FP în conformitate cu Legea nr. 247/2005.

În trecut, au avut loc mai multe consultări între FTIS, în calitate de administrator unic și AFIA al FP, și Autoritatea de Supraveghere Financiară („**ASF**”), în cadrul cărora ASF a declarat că:

- (i) Limitele de investiții prevăzute la art. 35 din Legea FIA nu se aplică activelor deținute de FP în temeiul Legii nr. 247/2005.

- (ii) Aceste limite de investiții se aplică oricăror alte investiții pe care FTIS le-ar putea lua în considerare, în oricare dintre categoriile de active reglementate de art. 35 din Legea FIA.
- (iii) Atunci când efectuează investiții în oricare dintre categoriile de active reglementate de art. 35 din Legea FIA, FP trebuie să ia în considerare activele din aceeași categorie care se află deja în portofoliul FP.

b. Limitări statutare ale mandatului CR în legătură cu Procesul de Selecție

În conformitate cu Actul Constitutiv al FP, orice decizie privind politica de investiții FP aparține AFIA, care are și calitatea de administrator unic al FP, în timp ce CR are un rol limitat de supraveghere sau de aprobare prealabilă. Vă rugăm să consultați mai jos extrase din dispozițiile statutare relevante:

- (i) În conformitate cu articolul 34 alineatul (1) din Actul Constitutiv:

„Politica de investiții este stabilită de către AFIA, cu respectarea limitării investiționale prevăzute de prevederile legale în vigoare aplicabile unui F.I.A. diversificat închis înființat ca societate de investiții pe acțiuni destinat investitorilor de retail și ale prezentului act constitutiv.”

- (ii) În conformitate cu art. 21 alin. (3) din Actul Constitutiv:

„În plus față de atribuțiile prevăzute de legislația aplicabilă, AFIA va propune spre aprobarea prealabilă a Comitetului reprezentanților și ulterior adunării generale a acționarilor Fondul Proprietatea, strategia generală în conformitate cu politica investițională a Fondului Proprietatea și este responsabil pentru implementarea politicii investiționale și pentru atingerea unui echilibru corespunzător între profiturile și riscurile legate de portofoliul Fondului Proprietatea. AFIA trebuie să informeze periodic membrii Comitetului reprezentanților, precum și la solicitarea CR, în legătură cu orice schimbări semnificative în activitățile Fondului Proprietatea și în structura portofoliului său.”

- (iii) Art. 17 alin. (11) din Actul Constitutiv prevede următoarele cu privire la CR:

„Monitorizează, pe baza informațiilor și rapoartelor primite de la AFIA, următoarele:

- *lista conținând investițiile de portofoliu și procentajul aferent fiecărui tip de investiții;*
- *lista cu tranzacțiile majore din portofoliul Fondului Proprietatea pentru perioada revizuită;*
- *profitul total al companiilor din portofoliu și compararea cu reperul din piață adecvat;*
- *compararea profitului obținut cu obiectivul inițial;*
- *gradul de îndeplinire cu politica de investiții, inclusiv, în mod specific, gradul în care oricare dintre criteriile de performanță cuprinse în politica de investiții sunt atinse, precum și orice modificări și acțiuni întreprinse pentru a atinge astfel de obiective și a îmbunătăți rezultatele investiționale;*
- *raportul de evaluare a îndeplinirii activității.”*

Având în vedere restricțiile legale și statutare relevante menționate mai sus, CR nu are competențe legale sau statutare pentru a stabili obiective de investiții sau pentru a propune modificări semnificative ale obiectivelor de investiții.

Deși membrii CR trebuie să aibă experiența și cunoștințele necesare pentru a primi rapoarte de la FTIS și consultanți și pentru a evalua meritele gestionării FTIS în limitele obiectivelor și principiilor actuale stabilite de politica de investiții aplicabilă, membrii CR nu sunt calificați, nici certificați, și nu au competența de a stabili sau propune noi obiective de investiții.

Astfel, CR a considerat că cea mai bună abordare pentru selectarea unui nou AFIA pentru FP era de a demara un proces explorator, împreună cu Consultantul pentru Selecție, în cadrul căruia candidații interesați să participe la proces ar trebui să prezinte strategia de investiții propusă și noile obiective de investiții, ținând seama de restricțiile de reglementare și de portofoliul actual și limitele investiționale ale FP.

c. Procesul de colectare a manifestărilor de interes în situația în care niciun AFIA din România nu și-a exprimat interesul de a participa la Procesul de Selecție

După finalizarea documentației RfP împreună cu Consultantul pentru Selecție (detaliind termenii și condițiile aplicabile potențialilor candidați și elementele obligatorii care trebuie incluse în candidaturile lor), 32 potențiali candidați (administratori internaționali sau locali de fonduri de investiții alternative) au fost contactați de CR și/sau de consultant cu solicitarea de a primi documentația RfP. Dintre acești candidați, doar 13 au solicitat sau au primit RfP.

După trimiterea documentației RfP, CR a participat, de asemenea, la convorbiri introductive cu candidații interesați care și-au exprimat interesul de a purta discuții exploratorii cu CR. Din lista candidaților contactați, doar patru candidați internaționali au depus o scrisoare de expresie de interes, iar doi candidați internaționali au depus o ofertă efectivă pentru a fi luată în considerare de CR (niciun AFIA din România nu și-a exprimat interesul de a participa la Procesul de Selecție). Dintre candidații care au depus oferte, un candidat a propus un model de consultanță, în cadrul căruia un AFIA înregistrat în UE ar fi sprijinit în exercitarea mandatului său de către o firmă de consultanță din România, în timp ce celălalt candidat a propus un model de delegare, în cadrul căruia AFIA înregistrat în UE ar delega anumite funcții unui administrator de investiții.

d. Evaluarea profesională a CR privind strategiile propuse de fiecare candidat în raport cu fezabilitatea practică a punerii în aplicare a acestora

În final, CR a primit două propuneri distincte:

- (i) o strategie de investiții de tip „private equity”; și
- (ii) o strategie de investiții pe termen lung în infrastructură.

În evaluarea celor doi candidați care au depus oferte, CR, pe baza judecății sale profesionale și a asistenței furnizate de Consultantul pentru Selecție, a evaluat capacitatea reală a fiecărui candidat de a pune în aplicare strategia propusă având în vedere:

- (i) contextul istoric al FP;
- (ii) mediul de piață și de reglementare în care urmau să fie implementate propunerile;
- (iii) portofoliul actual al FP și adecvarea strategiei fiecărui candidat în ceea ce privește aceste active din punctul de vedere al implementării; și
- (iv) ușurința practică cu care fiecare candidat ar putea implementa strategia sa.

B. Rezumat

Prezentul raport detaliază rezultatul procesului de selecție pentru numirea unui nou AFIA și administrator unic pentru FP, în conformitate cu mandatul acordat CR prin Hotărârea nr. 9/2023.

CR și-a asumat un obiectiv clar: identificarea și propunerea unui administrator de fonduri de investiții alternative cu capacitatea operațională, viziunea strategică, pregătirea în materie de reglementare și alinierea părților interesate necesare pentru a supraveghea în mod eficient mandatul în evoluție al Fondului. După cum se explică în secțiunea A (*Introducere*) de mai sus, CR nu avea competența de a defini strategia FP; rolul său era mai degrabă de a selecta cel mai calificat candidat dintre participanții la procesul de selecție.

Prezentul raport descrie Procesul de Selecție și prezintă candidatul selectat în urma Procesului de Selecție, precum și strategia propusă de acesta, permițând acționarilor să decidă dacă doresc să aprobe numirea candidatului respectiv.

Cu sprijinul Deutsche Numis, în calitate de Consultant pentru Selecție numit în baza Hotărârii nr. 14/2024, CR a desfășurat un proces de selecție structurat, în mai multe etape, bazat pe transparentă, guvernanta și analiza aprofundată a tuturor informațiilor relevante. Deutsche Numis, membru al Grupului Deutsche Bank, este o societate de servicii de investiții financiare cu sediul în Regatul Unit, autorizată și reglementată de Autoritatea de Conduită Financiară (număr de referință al societății 144822), cu o echipă dedicată societăților de investiții.

Echipa de societăți de investiții din cadrul structurilor Consultantului pentru Selecție are o vastă experiență în consultanță privind o gamă largă de acțiuni corporative, inclusiv emisiuni de acțiuni (primare și secundare), fuziuni și achiziții, precum și servicii complete de consultanță corporativă. Aceasta include o experiență semnificativă în procese de schimbare a administratorilor de investiții în cadrul fondurilor închise, similare cu FP. Procesul a cuprins pregătirea și emiterea unei cereri de ofertă, interacțiunea cu potențialii candidați, contactarea unui grup larg de administratori de active calificați și examinarea propunerilor primite prin intermediul unei evaluări structurate, pe baza unui cadru formal, a prezentărilor în persoană, a vizitelor la fața locului și a analizelor juridice.

Majoritatea candidaților potențiali contactați de Consultantul pentru Selecție au refuzat în cele din urmă să participe la Procesul de Selecție (factorii cheie menționați sunt prezentați în continuare în acest raport).

În ceea ce privește actualul AFIA al FP, Franklin Templeton International Services S.À R.L. („FT”) a anunțat la 29 noiembrie 2024 că a luat decizia de a nu participa la Procesul de Selecție pentru AFIA al FP și că nu va răspunde la cererea de ofertă.

Doi candidați au avansat în faza finală a procesului de selecție, în urma căreia CR a selectat consorțiul ROCA FP (format din IRE AIFM HUB S.à R.L. („IRE”) și Impetum Management S.R.L. („Impetum”) în calitate de consultant), IRE acționând în calitate de AFIA (fără a se institui niciun acord de delegare), iar Impetum fiind desemnată ca societate de consultanță pentru IRE (furnizând consultanță generală în materie de finanțe corporative și activități locale de suport). Această decizie s-a bazat pe o evaluare a pregătirii operaționale a IRE în contextul structurii care implică un consultant local, a relevanței strategiei de investiții propuse pentru FP, a coerenței structurii sale cu cadrul de reglementare aplicabil și a alinierii sale comerciale cu interesele acționarilor prin termenii de remunerare propuși.

CR subliniază că propunerea Roca FP și structura comisioanelor negociate au fost analizate pentru a stabili noi obiective și criterii de performanță aliniate la aceste obiective, în conformitate cu mandatul acordat de adunarea generală ordinară a acționarilor.

Acestea au fost împărțite în două faze, și anume (i) o perioadă inițială în conformitate cu strategia existentă a Fondului Proprietatea; și (ii) noua strategie propusă de Roca FP, astfel cum este detaliată în prezentul document, care va fi supusă, în timp util, obținerii aprobărilor suplimentare necesare din partea autorităților de reglementare și a acționarilor. În cazul în care aprobările necesare din partea autorităților de reglementare sau a acționarilor nu sunt obținute, strategia existentă va continua în forma sa actuală.

C. Prezentare generală a candidatului propus

1. Contextul Roca FP

IRE

- IRE este un administrator autorizat de fonduri de investiții alternative cu sediul în Luxemburg, care operează în conformitate cu Legea din 12 iulie 2013 privind administratorii de fonduri de investiții alternative („**Legea AFIA**”) și este înregistrat la Registrul Comerțului și Societăților din Luxemburg (R.C.S.) sub numărul B245.918. În calitate de AFIA autorizat, IRE furnizează servicii de gestionare a portofoliului, gestionare a riscurilor, raportare reglementară și alte servicii de guvernare esențiale pentru fondurile de investiții alternative.
- IRE colaborează cu administratori de active alternative din UE și din afara UE, specializați în fonduri de investiții alternative de tip private equity, imobiliare, de capital de risc și „fund-of-funds”. Folosind această platformă, administratorii pot înființa, administra și comercializa fondurile lor de investiții alternative în întreaga UE.

Impetum

- Impetum Management face parte din Impetum Group, un ecosistem care include AGISTA (capital de creștere și facilitare a IPO pe piața AeRO), ROCA X (capital de risc) și CINTR (insolvență și restructurare). De asemenea, ROCA Investments – o firmă de capital privat axată pe întreprinderile mici și mijlocii – a fost fondată de Grupul Impetum și împărtășește o viziune comună privind consolidarea antreprenoriatului românesc și rolul capitalului privat în dezvoltarea economică a țării.

2. Cadrul operațional propus

ROCA FP a propus o abordare în cadrul unei structuri de consultanță AFIA, care permite parteneriatului dintre IRE și Impetum să valorifice statutul de entitate autorizată al IRE, gestionarea portofoliului, gestionarea riscurilor și alte funcții specifice AFIA, precum și expertiza Impetum pe piața locală, permițând IRE să furnizeze FP servicii de gestionare a investițiilor în următoarea manieră:

- IRE va acționa în calitate de AFIA, supraveghind gestionarea portofoliului și a riscurilor în conformitate cu reglementările UE. IRE va acționa în calitate de AFIA extern și administrator unic al FP.
- IRE este autorizată de Comisia de Supraveghere a Sectorului Financiar din Luxemburg („**CSSF**”) ca AFIA în conformitate cu prevederile Legii din 12 iulie 2013 privind administratorii fondurilor de investiții alternative („**Legea AFIA**”).
- IRE este, prin urmare, autorizată să furnizeze servicii legate de gestionarea portofoliului, gestionarea riscurilor, raportarea reglementară și alte servicii de guvernare, astfel cum prevede Legea AFIA, în conformitate cu cadrul de reglementare al UE. IRE va putea opera în România prin pașaportarea licenței sale AFIA, după notificarea oficială către CSSF. Acest proces este în conformitate cu prevederile Directivei 2011/61/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 8 iunie 2011 privind administratorii fondurilor de investiții alternative și de modificare a Directivelor 2003/41/CE și 2009/65/CE și a Regulamentelor (CE) nr. 1060/2009 și (UE) nr. 1095/2010 („**DAFIA**”), care facilitează operațiunile transfrontaliere ale AFIA în cadrul UE. După finalizarea notificării oficiale către autoritatea de reglementare din Luxemburg, IRE poate începe operațiunile în România în conformitate cu cadrul DAFIA.
- **Impetum** va acționa în calitate de consultant pentru IRE și va oferi sprijin relevant pentru executarea strategiei FP la nivel local, furnizând servicii de consultanță cu privire la funcția de gestionare a portofoliului IRE în ceea ce privește FP, pe baza cunoașterii aprofundate a pieței românești. Responsabilitățile Impetum includ furnizarea de informații locale, contribuții strategice (*adică* informații la nivel înalt, care vor fi utilizate de AFIA în definirea direcțiilor, priorităților și procesului decizional la nivelul FP) și sprijin operațional local, permițând IRE să ofere o abordare de gestionare a portofoliului care să răspundă atât dinamicii regionale, cât și obiectivelor de investiții ale FP, asigurând că strategia FP este executată pe piața internă, ținând seama de specificitățile locale.

3. Considerente legale

- În conformitate cu Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu cadrul de reglementare aplicabil fondurilor de investiții alternative (Legea nr. 74/2015 privind administratorii fondurilor de investiții alternative, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul ASF nr. 7/2020 privind autorizarea și funcționarea fondurilor de investiții alternative, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul ASF nr. 10/2015 privind administrarea fondurilor de investiții alternative, cu modificările și completările ulterioare și alte acte normative aplicabile), AFIA FP acționează și în calitate de administrator unic al acestuia.
- Legea nr. 31/1990 permite unei persoane juridice străine (cum ar fi IRE) să acționeze în calitate de administrator unic al unei societăți românești.
- Un astfel de administrator trebuie să numească un reprezentant permanent care să acționeze în numele său în România. IRE a indicat în propunerea sa că îl va numi **pe domnul Andrei Cionca** în calitate de reprezentant permanent al AFIA, care va supraveghea operațiunile zilnice și va reprezenta FP. În plus, domnul Andrei Cionca va face parte din Comitetul de investiții al AFIA, asigurând alinierea strategică și supravegherea guvernantei, acționând în același timp ca persoană de legătură oficială între AFIA și consultant. AFIA are responsabilitatea fiduciară pentru gestionarea FP și trebuie să acționeze în interesul investitorilor.

La instrucțiunile specifice emise de CR, Filip SCA (cunoscută sub numele de Filip & Company) a furnizat consultanță juridică în sensul în care IRE AIFM îndeplinește cerințele legale aplicabile pentru a fi autorizat ca AFIA în Uniunea Europeană, iar cadrul de funcționare propus de ROCA FP (adică structura de consultanță cu implicarea Impetum) nu încalcă reglementările aplicabile FP. În plus, CR a primit avizul unui consultant juridic din Luxemburg, care a declarat că Impetum nu are nevoie de licențe suplimentare în Luxemburg și că domnul Andrei Cionca, în calitate de reprezentant permanent al AFIA, nu trebuie să fie autorizat sau licențiat de CSSF.

CR, cu asistența Deutsche Numis, a analizat oferta prezentată de ROCA FP și structura de consultanță propusă de IRE cu Impetum din perspectiva îndeplinirii criteriilor de selecție aprobate prin Hotărârea nr. 13/2024 și a constatat că respectivele criterii de selecție au fost îndeplinite.

4. Persoane cheie

Persoanele desemnate responsabile de colaborarea permanentă cu ASF în numele AFIA vor fi:

- **David Luksenburg – Conducting Officer & Manager la IRE AIFM Hub**, care supraveghează conformitatea cu reglementările AFIA, respectarea strategiei de investiții și comunicarea directă cu ASF cu privire la aspecte cheie.
- **Michel Batter – Risk Manager & Conducting Officer la IRE AIFM Hub**, responsabil cu supravegherea riscurilor, depunerea documentelor de reglementare la ASF și respectarea reglementărilor AFIA din România și UE.
- **Andrei Valentin Cionca** – care va acționa în calitate de **reprezentant permanent al AFIA**, conducând colaborarea strategică cu ASF și asigurând alinierea între guvernanta FP și așteptările de reglementare.

Echipa juridică și de conformitate a IRE, cu sprijinul Impetum (acolo unde este cazul, în limitele acordurilor de consultanță și în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile), va asigura sprijin în toate aspectele de reglementare din România și Luxemburg, inclusiv raportarea periodică, aprobările de investiții și depunerea documentelor de reglementare, asigurând conformitatea deplină cu reglementările din România, Luxemburg și UE.

Reprezentanți legali pentru relațiile cu terții:

Reprezentanții legali desemnați ai AFIA care vor interacționa în numele Fondului Proprietatea cu terții sunt:

Andrei Cionca – Reprezentant permanent al AFIA.

Andrei Cionca va avea un **contract de mandat** cu IRE, care va formaliza rolul de reprezentant permanent.

5. Strategia propusă

- ROCA FP propune implementarea unei noi strategii pentru FP, începând din 2027 (presupunând un mandat în trimestrul IV 2025), axată pe investiții în societăți cotate din România și din regiunea CEE mai largă, cu expunere indirectă la firme necotate promițătoare prin intermediul unor societăți de tip vehicule investiționale cotate, pentru a rămâne în conformitate cu reglementările românești.
- Strategia include extinderea domeniului de activitate al FP printr-o abordare de tip „fund-of-funds” în domeniul private equity și venture capital, susținută prin granturi din surse publice de finanțare. O fază intermediară va acorda prioritate creșterii portofoliului, îmbunătățirii veniturilor și gestionării riscurilor.
- O politică flexibilă de distribuire va echilibra dividendele cu reinvestirea în oportunități cu creștere rapidă. Pentru a face față lichidității limitate, planul prevede gestionarea lichidității, ieșiri parțiale, oferte publice inițiale, refinanțare, majorarea capitalului și emisiunea de obligațiuni.

CR subliniază că propunerea unei noi strategii pentru Fondul Proprietatea va necesita atât aprobarea autorităților de reglementare, cât și a acționarilor. În cazul în care aprobările necesare din partea autorităților de reglementare sau a acționarilor nu sunt obținute, strategia existentă va fi menținută, concentrându-se pe răscumpărarea acțiunilor, plata integrală a dividendelor (netă de cheltuieli) și creșterea valorii companiilor din portofoliu, cu sprijinul granturilor din surse publice de finanțare.

6. Obiective propuse

a) Obiectivul investițional:

Faza I

Până la obținerea aprobărilor necesare din partea acționarilor și a autorităților de reglementare pentru o nouă declarație de politică investițională, care va fi propusă de noul AFIA după intrarea în vigoare a numirii sale, obiectivul investițional va consta în maximizarea randamentului pentru acționari și creșterea valorii activului net pe acțiune prin investiții preponderent în acțiuni românești și valori mobiliare românești, astfel cum este prevăzut în Declarația de Politică Investițională actuală a Fondului Proprietatea.

Faza II

Obiectivul investițional care va fi propus acționarilor FP, în cazul în care IRE va fi numit AFIA, este livrarea unui profil atractiv risc-randament pentru acționari, inclusiv creșterea valorii activului net pe acțiune, printr-un portofoliu diversificat de investiții preponderent în acțiuni românești și instrumente financiare legate de acțiuni, inclusiv tranzacții prin care Fondul Proprietatea poate obține expunere indirectă la companii nelistate cu potențial ridicat de creștere, în conformitate cu legislația și reglementările în vigoare.

În cazul în care nu se obțin aprobările necesare din partea autorităților de reglementare sau a acționarilor, strategia actuală a FP va continua, concentrându-se pe răscumpărarea de acțiuni și plata integrală a dividendelor (netă de cheltuieli), provenite din dividende și dezinvestiții din societățile existente din portofoliu, cu o creștere suplimentară a valorii cu sprijinul granturilor din surse publice de finanțare.

b) Criterii de performanță:

Faza I

Până la obținerea aprobărilor necesare din partea acționarilor și a autorităților de reglementare pentru o nouă declarație de politică investițională, care va fi propusă de noul AFIA după intrarea în vigoare a numirii sale, criteriile de performanță aplicabile noului AFIA vor fi cele stabilite în actuala Declarație de Politică Investițională a FP.

Obiectivul de discount

Discountul dintre prețului de închidere al acțiunilor emise de FP în fiecare Zi de Tranzacționare pe Bursa de Valori București („**Zi de Tranzacționare**”) și cea mai recent publicată VUAN trebuie să fie egal cu sau mai mic de 15% în cel puțin două treimi din Zilele de Tranzacționare în timpul Perioadei de Raportare (astfel cum este definită de Contractul de Administrare) („**Obiectivul de discount**”).

Obiectivul VAN

AFIA ar trebui să atingă o VAN ajustată pe acțiune (astfel cum este definit mai jos) mai mare decât VAN raportat la sfârșitul Perioadei de Raportare (astfel cum este definită în Contractul de Administrare) anterioare („**Obiectivul VAN**”).

VAN ajustată („**VAN ajustată**”) la o anumită dată va fi calculată ca o sumă a:

- (i) VAN raportată la sfârșitul Perioadei de Raportare;
- (ii) Orice distribuție către acționari, fie sub forma acordării de dividende sau de non-dividende (*i.e.*, în acest ultim caz ca urmare a reducerii valorii nominale a acțiunilor și distribuția către acționari a valorii cu care acestea se reduc) implementate după sfârșitul Perioadei de Raportare anterioare, și
- (iii) Orice Comision de Distribuție (astfel cum este definit în Contractul de Administrare) și orice cost de tranzacție și/sau de distribuție aferent distribuțiilor de dividende sau de non-dividende, inclusiv răscumpărărilor de acțiuni, finalizate prin achiziții zilnice sau oferte publice de cumpărare după sfârșitul Perioadei de Raportare anterioare.

VAN ajustată pe acțiune va fi egală cu VAN ajustată împărțită la numărul total de acțiuni plătite ale FP, mai puțin acțiunile răscumpărate (acțiuni ordinare răscumpărate ale FP), la ultima dată a Perioadei de Raportare („**VAN ajustată pe acțiune**”).

Faza II

Obiectivul de randament

Criteriul de performanță care va fi propus acționarilor FP, în cazul în care IRE va fi numit AFIA, va fi ca AFIA să obțină o rată internă de rentabilitate de 8% pe an, compusă din randamentele obținute din aprecierea prețului acțiunilor, dividende și răscumpărări de acțiuni, care se va aplica odată ce vor fi obținute aprobările necesare ale acționarilor și ale autorităților de reglementare pentru o nouă declarație de politică de investiții, care va fi propusă de noul AFIA după intrarea în vigoare a numirii sale.

D. Prezentare generală a procesului de selecție

1. Mandat și guvernanță

În conformitate cu Hotărârea nr. 9/2023, acționarii au decis că va fi lansată o procedură de selecție transparentă și competitivă pentru numirea unui nou AFIA și administrator unic, pe baza expertizei și experienței în domeniul investițiilor, pentru un mandat de maximum patru ani, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

În conformitate cu aceeași hotărâre, CR a fost împuternicit să inițieze și să organizeze procedura transparentă de selecție a unui nou AFIA și să stabilească noi obiective, criteriile de performanță și condiții de remunerare realiniate la aceste obiective și să le prezinte spre aprobare adunării generale a acționarilor FP.

În îndeplinirea acestui mandat, CR a îndeplinit mai multe sarcini, și anume:

a. Numirea Deutsche Numis în calitate de Consultant pentru Selecție

Având în vedere complexitatea mandatului acordat, la 1 aprilie 2024, CR a hotărât să angajeze un consultant independent cu experiență adecvată pentru a sprijini CR pe tot parcursul procesului.

Au fost contactați patru potențiali consultanți internaționali independenți, fiecare cu experiență recunoscută în consultanță privind schimbările în administrarea fondurilor de investiții de tip închis. Trei dintre aceștia aveau cunoștințe anterioare despre activitățile FP.

Dintre cei patru candidați, doi au prezentat propuneri credibile. După o evaluare aprofundată a ambelor propuneri, CR a selectat Deutsche Numis, pe baza unui set de criterii care au luat în considerare calitatea serviciilor de consultanță oferite și competitivitatea structurii de comisioane propuse.

În urma negocierilor privind condițiile de angajare, având în vedere că, în conformitate cu limitările legale, CR nu poate încheia direct acorduri cu FP, aceasta fiind o prerogativă AFIA al FP, și având în vedere că, deși formulat în termeni generali, mandatul acordat CR în baza Hotărârii nr. 9/2023 nu permitea în mod expres CR să angajeze servicii de consultanță în contextul Procesului de Selecție, CR a hotărât să supună aprobării acționarilor, în cadrul adunării generale ordinare a acționarilor care a avut loc la 27 septembrie 2024, următoarele puncte:

- numirea Deutsche Numis în calitate de consultant pentru selecție desemnat de CR, pentru a asista CR cu privire la toate procedurile legate de selectarea unui nou AFIA pentru FP;
- autorizarea președintelui CR, cu posibilitatea de substituie, pentru a selecta și numi orice consultanți care să asiste FP și CR în legătură cu Procesul de Selecție a AFIA, pentru a negocia și conveni, în numele FP, orice documente (precum și orice modificări ale acestora) referitoare la Procesul de Selecție și pentru a semna, executa și livra toate contractele cu consultanții, instrumentele scrise și toate celelalte documente, care sunt necesare, dezirabile și/sau adecvate; și
- aprobarea unui buget de selecție care va fi utilizat de CR în acest scop.

Acționarii au aprobat acest lucru, iar CR a reluat Procesul de Selecție, cu Deutsche Numis în calitate de Consultant pentru Selecție.

b. Pregătirea documentației utilizate în scopul selecției noului AFIA pentru FP, cu sprijinul Consultantului pentru Selecție.

În colaborare cu Consultantul pentru Selecție, CR a pregătit și aprobat versiunea finală a documentației aferente cererii de oferte, care a fost distribuită ulterior către 32 de părți interesate. În plus, Consultantul pentru Selecție a elaborat o matrice de evaluare cuprinzătoare pentru a evalua propunerile primite.

Această matrice s-a bazat pe criteriile de selecție aprobate prin Hotărârea nr. 13/2024 și a definit în mod clar criteriile de evaluare și a atribuit ponderi specifice fiecărui component, asigurând un proces de evaluare transparent și obiectiv.

2. Pregătirea cererii de ofertă și contactarea candidaților

Consultantul pentru Selecție a pregătit cererea de ofertă, care a inclus atât criteriile de selecție făcute publice, cât și factorii suplimentari considerați importanți de către CR. Etapele-cheie ale procesului de selecție a candidaților de către Consultantul pentru Selecție au fost următoarele:

- **Finalizarea cererii de ofertă:** Cererea de ofertă a fost finalizată și aprobată oficial de CR în septembrie 2024.
- **Contactarea candidaților:** În octombrie 2024, Consultantul pentru Selecție a contactat 32 potențiali candidați din diverse zone geografice și cu strategii de investiții diferite. Dintre aceștia, 13 candidați au solicitat inițial documentația cererii de ofertă.
- **Exprimarea interesului:** Până la 26 noiembrie 2024, cinci candidați au depus exprimări oficiale de interes. RfP a fost transmis numai candidaților care și-au exprimat interesul, păstrând integritatea procesului. Niciun AFIA român nu a solicitat documentația RfP (un singur candidat a propus înființarea unui parteneriat cu o firmă de consultanță românească și a solicitat și primit documentația RfP).
- **Depunerea cererilor complete de ofertă:** Până la 2 decembrie 2024, doi candidați au depus propuneri complete ca răspuns la cererea de ofertă.

Majoritatea candidaților contactați de Consultantul pentru Selecție au refuzat în cele din urmă să participe la proces. Principalele motive invocate pentru neparticipare au fost:

- dimensiunea relativ redusă și lichiditatea limitată actuală și viitoare percepută a FP;
- îngrijorări privind atractivitatea României ca destinație de investiții și perspectivele sale de creștere viitoare; și
- complexitatea percepută a mediului de reglementare și politic local din România.

AFIA actual al FP, FTIS, a anunțat public pe 29 noiembrie 2024 că a luat decizia de a nu participa la Procesul de Selecție pentru AFIA-ul FP și prin urmare nu a transmis un răspuns la cererea de ofertă către Consultantul pentru Selecție, Deutsche Numis.

Documentația RfP impunea candidaților să includă în propunerile lor următoarele aspecte:

a. Organizare

Candidații trebuiau să prezinte în dosarul lor de candidatură aspecte legate de:

- detalii despre organizația lor, inclusiv detalii privind proprietatea, structura corporativă și AUM (active administrate);
- informații privind experiența în gestionarea fondurilor de investiții și, în special, a mandatelor de investiții cotate la bursă;
- informații privind experiența și expertiza în mandate investite în România și/sau jurisdicții similare din regiunea Europei de Est; și
- informații privind experiența în gestionarea activelor deținute de stat și/sau strategice.

b. Strategia de investiții propusă, inclusiv:

- opinia candidatului cu privire la România ca jurisdicție de investiții;
- strategia de investiții propusă pentru FP;
- o descriere a filozofiei și a procesului de investiții pentru strategia propusă; și
- informații relevante privind strategia propusă în raport cu investițiile existente ale societății, precum și strategia prevăzută pentru realizarea investițiilor viitoare pe o perioadă de 3-5 ani.

c. Informații de reglementare care trebuie să includă:

- statutul de reglementare/autorizarea candidatului;

- confirmarea faptului că candidatul este clasificat ca AFIA de către ASF sau că are capacitatea de a obține în mod credibil pașaportul pentru a opera în România ca AFIA autorizat în UE;
- informații cu privire la sancțiuni sau alte măsuri aplicate în ultimii cinci ani de către autoritatea de reglementare sau la existența unor motive pentru suspendarea licenței;
- detalii privind gestionarea riscurilor și conformitatea integrate în procesul de investiții; și
- detalii privind funcția de conformitate a candidatului și modul în care aceasta funcționează.

d. Personal

Candidații trebuiau să includă detalii cu privire la:

- capacitatea operațională a candidatului în România sau, în cazul în care candidatul nu va opera în această jurisdicție, o propunere credibilă pentru înființarea unui birou în România sau pentru asigurarea de resurse în România, care poate implica un model de externalizare;
- curriculum vitae al persoanei (persoanelor) care va (vor) fi responsabilă (responsabile) în ultimă instanță de mandat, inclusiv vechimea în funcție;
- detalii privind dimensiunea și experiența echipei de investiții destinate să sprijine strategia de investiții propusă; și
- persoanele propuse pentru externalizare și responsabile pentru viitoarele poziții cheie în cadrul activităților de gestionare/operationale ale FP.

e. Remunerație

Candidații trebuie să precizeze:

- structura de remunerare propusă;
- comisionul de performanță, dacă este prevăzut, și criteriile de performanță propuse; și
- orice alte clauze contractuale importante, inclusiv perioada de preaviz.

În plus față de aceste aspecte, candidații trebuiau să includă în dosarul lor detalii privind performanțele anterioare, strategiile de marketing propuse, aspectele operaționale și experiența anterioară în gestionarea fondurilor/societăților de investiții cotate la bursă.

3. Matrice de punctare și revizuire de către CR

Pe baza criteriilor de selecție aprobate prin Hotărârea nr. 13/2024, Consultantul pentru Selecție a elaborat o matrice de evaluare detaliată care acoperă următoarele domenii:

- organizatorice;
- strategia de investiții;
- reglementare;
- operațional;
- strategia de remunerare; și
- elemente auxiliare.

Pe baza acestor criterii, a fost elaborată și utilizată următoarea metodologie de notare în scopul matricei de evaluare dezvoltate de Deutsche Numis:

a. Prioritizarea criteriilor

Fiecărui criteriu de selecție i s-a atribuit un nivel de prioritate pe o scară de la 1 la 3, unde:

- 3 = Prioritate ridicată
- 2 = Prioritate medie

- 1 = Prioritate scăzută

b. Calcularea ponderilor

Ponderile au fost apoi aplicate fiecărui criteriu în conformitate cu nivelul de prioritate atribuit. Scorurile de prioritate au fost convertite în ponderi procentuale, reflectând importanța relativă a fiecărui criteriu în evaluarea finală.

c. Evaluarea candidaților

Fiecare candidat a fost evaluat pe o scară de la 1 la 5 pentru fiecare criteriu, unde:

- 1 = Aliniere slabă
- 5 = Aliniere perfectă

Acest sistem de notare a oferit o metodă standardizată și obiectivă de evaluare a adecvării fiecărui candidat.

d. Implementarea matricei

Scorul final al fiecărui candidat a fost calculat prin înmulțirea scorului obținut pentru fiecare criteriu cu ponderea corespunzătoare. Suma acestor scoruri ponderate a dat un scor global, care a servit ca bază pentru clasarea candidaților și pentru orientarea procesului decizional al CR.

Această matrice de evaluare a fost aprobată oficial de CR la sfârșitul lunii noiembrie 2024.

După depunerea răspunsurilor la RfP, Consultantul pentru Selecție a efectuat o analiză inițială și, la începutul lunii ianuarie 2025, a prezentat CR o matrice preliminară de punctaj însoțită de o evaluare narativă. Pe baza acestei analize, au fost adresate cereri de clarificare ambilor candidați pentru a aborda aspecte specifice ale propunerilor lor.

4. Prezentările candidaților, vizitele la fața locului și ofertele finale

La jumătatea lunii februarie 2025, ambii candidați au susținut prezentări în persoană la sediul Consultantului pentru Selecție din Londra, detaliind strategiile și planurile operaționale propuse. Aceste sesiuni au fost urmate de vizite la sediile candidaților (București și Luxemburg), care au permis CR să evalueze capacitățile operaționale ale fiecărui candidat și alinierea culturală cu FP.

La instrucțiunile specifice emise de CR, Filip SCA (cunoscută sub numele de Filip & Company) și TLA Associates au furnizat consultanță juridică cu privire la cadrul operațional propus de fiecare candidat și la conformitatea acestuia cu cadrul de reglementare relevant, necesar pentru a acționa în calitate de AFIA și administrator unic al FP. Ulterior, au avut loc și discuții de tip follow-up cu ambii candidați pentru a clarifica aspectele care au rezultat din evaluările inițiale (inclusiv cele juridice).

Ofertele finale au fost depuse în februarie 2025.

5. Selectarea candidatului preferat

La 2 mai 2025, CR a selectat și a anunțat candidatului preferat (Roca FP).

Această decizie s-a bazat pe un raport final elaborat de Consultantul pentru Selecție, care a inclus ofertele finale ale candidaților. În cadrul ofertelor finale, ambii candidați au solicitat acces la materialele de due diligence pentru a-și susține analiza și procesul decizional privind gestionarea FP și planificarea tranziției.

Având în vedere restricțiile relevante în materie de reglementare și confidențialitate, FTIS a indicat că informațiile care nu sunt de domeniu public pot fi accesate de candidat numai după numirea sa de către adunarea generală ordinară a acționarilor FP. IRE AIFM a acceptat să procedeze pe baza informațiilor disponibile public și pe baza înțelegerii că, odată numit, procesul de tranziție se va desfășura în mod ordonat și colaborativ.

CR dorește să menționeze că FTIS a confirmat în scris către CR, la 6 iunie 2025, că este interesat să continue gestionarea FP în baza unui mandat viabil din punct de vedere comercial, după acordul tuturor părților și obținerea tuturor aprobărilor necesare (această declarație fiind valoroasă pentru a oferi o alternativă acționarilor în cazul în care candidatului selectat nu este aprobat de adunarea generală ordinară a acționarilor FP). În acest context, CR

a continuat să gestioneze Procesul de Selecție în condiții de confidențialitate strictă față de FTIS, pentru a gestiona în mod profesional orice conflicte de interese existente sau percepute.

6. **Selecția finală și tranziția**

După anunțarea candidatului selectat, CR, împreună cu Consultantul pentru Selecție, a trecut la etapa finală a Procesului de Selecție. Această etapă a inclus semnarea unui acord de confidențialitate cu candidatul, efectuarea unei verificări prealabile de către o terță parte cu privire la IRE și Impetum și negocierea principalelor condiții comerciale.

6.1 **Due diligence efectuat de terți**

Refinitiv Limited, membru al London Stock Exchange Group („LSEG”), a fost angajat să efectueze o investigație independentă de tip due diligence cu privire la IRE și Impetum („RFDD”) și a personalului de conducere afiliat acestora. Domeniul de aplicare al investigației a inclus:

- informații complete din registrul comerțului (inclusiv informații privind proprietatea directă și informații financiare);
- verificarea World-Check (care acoperă sancțiunile internaționale);
- verificare completă a mass-media, a litigiilor, a falimentului, a reglementărilor și a aplicării legii (inclusiv o analiză a informațiilor furnizate de CR cu privire la rapoartele mass-media referitoare la candidatul propus);
- cercetare completă a mass-media; și
- anchete la surse locale (inclusiv interviuri de investigație) și verificări ale reputației.

CR a analizat concluziile Refinitiv Limited prezentate în raportul RFDD și **nu a constatat nicio problemă semnificativă care să reiasă ca urmare a investigației efectuate**. A avut loc o sesiune de întrebări și răspunsuri aprofundată cu IRE și Impetum, pentru a discuta aspectele identificate în raportul de due diligence, răspunsurile acestora fiind documentate în mod formal.

6.2 **Negocierea condițiilor comerciale**

ROCA FP a fost solicitată de CR să îmbunătățească anumite condiții din oferta sa finală, inclusiv structura de remunerare propusă. După o perioadă de negociere, s-au convenit condiții contractuale îmbunătățite, care au fost reflectate în proiectul de contract de administrare, asigurând rezultate mai bune pentru FP.

Pe baza procesului de evaluare cuprinzător, Consultantul pentru Selecție a emis raportul final către CR, care includea:

- matricea finală de notare;
- revizuirea due diligence;
- revizuirea financiară; și
- propunerea IRE (luând în considerare structura de consultanță AFIA propusă cu Impetum) în calitate de candidat AFIA pentru acționarii FP.

Pe 12 august 2025, CR a propus în mod oficial IRE drept candidat AFIA (luând în considerare structura de consultanță AFIA propusă împreună cu Impetum) și propune această candidatură aprobării acționarilor în cadrul adunării generale ordinare a acționarilor FP.

E. **Descrierea ofertelor primite**

Au fost primite două propuneri complete, fiecare prezentând strategii și planuri operaționale credibile pentru gestionarea FP. Ambii candidați au propus optimizarea și vânzarea selectivă a unor dețineri din portofoliul actual al FP, prezentând în același timp propuneri viabile de implementare.

1. ROCA FP (candidatul selectat)

- IRE AIFM, prin parteneriatul său cu Impetum, se bazează pe un birou operațional existent la București pentru a concentra resursele interne asupra gestionării FP și pentru a implementa strategia sa axată pe capitalul privat, destinată IMM-urilor și întreprinderilor strategice din România.
- Implementarea unei noi strategii, pe o durată prelungită a FP, axată pe investiții în companii listate din România și din regiunea CEE, inclusiv tranzacții în care FP poate obține expunere indirectă la companii nelistate, cu perspective solide de creștere, utilizând vehicule de investiții listate (pentru a asigura conformitatea cu reglementările financiare românești în vigoare).
- Extinderea domeniului de activitate al FP printr-o strategie de tip „fund-of-funds”, investind în fonduri de tip private equity și venture capital, susținută prin granturi din surse publice de finanțare.
- Începerea prevăzută a noii strategii din 2027 (presupunând începerea mandatului în a doua jumătate a anului 2025), după o perioadă interimară de gestionare a portofoliului axată pe stimularea creșterii câștigurilor estimate ale activelor actuale din portofoliu, precum și pe reducerea și prevenirea riscurilor.
- Introducerea unei politici de distribuție flexibile, care să echilibreze dividendele regulate cu investițiile în oportunități cu creștere rapidă și randament ridicat.
- Abordarea lichidității limitate a portofoliului prin strategii de gestionare a lichidității (inclusiv exit-uri parțiale, IPO-uri strategice ale companiilor din portofoliu și refinanțare structurată pentru deblocarea capitalului), atragerea de capital nou și emisiuni de obligațiuni.

În absența aprobărilor necesare din partea autorităților de reglementare și/sau a acționarilor pentru cele de mai sus, strategia actuală a FP va fi continuată cu răscumpărări de acțiuni în curs, pe baza valorilor de ieșire și a unei politici de distribuție integrală a dividendelor (netă de cheltuieli) și creșterea valorii portofoliului prin dezvoltări sprijinite prin granturi din surse publice de finanțare.

2. Un AFIA cu sediul în Luxemburg, în parteneriat cu un administrator global de active de infrastructură - Candidatul B

Candidatul B a propus o strategie de investiții pe termen lung în infrastructură utilizând vehicule cotate la bursă. Caracteristici cheie:

- Deschiderea unui birou în București dedicat gestionării FP, folosindu-se de prezența sa deja existentă în domeniul infrastructurii în Europa Centrală și de Est.
- Concentrarea pe investițiile existente ale FP în infrastructură, urmărind maximizarea valorii pentru acționari prin protejarea și creșterea valorii portofoliului existent al FP.
- Dacă condițiile pieței și sprijinul acționarilor o vor permite în timp, realizarea de noi investiții în infrastructuri critice pe termen lung în România, utilizând vehicule de investiții cotate la bursă (pentru a asigura conformitatea cu reglementările financiare românești existente).
- Astfel de investiții ar putea fi investiții operaționale sau investiții în sprijinul unor noi investiții greenfield în infrastructura românească și ar trebui să contribuie la creșterea randamentului pentru acționari în raport cu randamentul implicat al distribuțiilor ulterioare și/sau răscumpărărilor de acțiuni.
- Crearea unei lichidități benefice în portofoliu prin, în măsura posibilului, vânzarea în timp a activelor neesențiale și parteneriate cu noi investitori, fie la nivelul FP, fie la nivelul activelor.

Ambii candidați au propus optimizarea și vânzarea selectivă a unor părți din portofoliul actual al FP, prezentând în același timp cadre viabile de implementare.

F. Motivele selectării ofertei preferate

Decizia CR de a propune acționarilor Roca FP (anume IRE, care va beneficia de consultantă din partea Impetum) ca nou AFIA s-a bazat pe soliditatea propunerii sale în ceea ce privește criteriile cheie de selecție, care au fost următoarele:

1. Organizatorice

CR dorește să angajeze o entitate de gestionare a investițiilor consacrată, care să funcționeze la standarde globale în domeniul gestionării activelor, serviciilor pentru clienți, conformității, raportării financiare, relațiilor cu investitorii și gestionării riscurilor și care să aibă experiență și expertiză în mandate investite în România și/sau pe piețe similare.

- prezentarea generală a organizației candidatului, inclusiv detalii privind structura de proprietate, structura corporativă și AUM (active administrate);
- informații privind experiența candidatului în gestionarea fondurilor de investiții și, în special, a mandatelor de investiții cotate la bursă;
- informații privind experiența și expertiza candidatului în mandate investite în România și/sau jurisdicții similare din regiunea Europei de Est; și
- informații privind experiența candidatului în gestionarea activelor deținute de stat și/sau strategice.

Motivare

IRE a demonstrat în mod clar capacitățile sale solide în materie de reglementare și conformitate la nivel european, aliniată la standardele globale, precum și experiența sa vastă în gestionarea fondurilor de investiții alternative pe piețele locale. Firma are o prezență puternică în Europa Centrală de peste 20 de ani, deservind o bază diversificată de clienți. În prezent, gestionează active în valoare de 2 miliarde EUR la nivel global, aproximativ 70 % din activele administrate fiind expuse în UE.

Acordul de consultanță încheiat între IRE și Impetum a demonstrat încă o dată capacitatea operațională a IRE în jurisdicția română, inclusiv în ceea ce privește sistemele de suport necesare. Cadrul operațional propus de IRE nu necesită nicio perioadă de tranziție pentru înființare și dezvoltare sau angajarea de personal, permițând preluarea imediată a responsabilităților în calitate de AFIA al FP.

Această premisă reduce semnificativ riscul de tranziție și demonstrează o aliniere puternică la prioritățile CR.

2. Strategia de investiții

CR solicită o propunere pentru mandatul de investiții al FP, care ar trebui să se concentreze în principal pe continuarea investițiilor în entități naționale, inclusiv întreprinderi de stat, și care poate implica investiții directe sau indirecte suplimentare în entități necotate. CR este deschisă propunerilor unice și credibile, care diferă de strategia existentă a FP, dar care, în esență, rămân fidele tezei inițiale de investiții a companiei.

- opinia candidatului cu privire la România ca jurisdicție de investiții;
- strategia de investiții propusă de candidat;
- descrierea filozofiei și procesului de investiții pentru strategia propusă; și
- informații relevante privind strategia propusă în raport cu investițiile existente ale FP, precum și strategia candidatului pentru realizarea investițiilor viitoare pe o perioadă de 3-5 ani.

Motivare

Strategia de investiții propusă de ROCA FP a fost considerată credibilă, relevantă și adaptată la lichiditatea și structura capitalului actuală a FP. Accentul pus pe investiții de dimensiuni relativ reduse în companii cu potențial de creștere intern și capabile să acceseze finanțări cu capital de tip grant a determinat CR să considere propunerea mai fezabilă în condițiile actuale ale pieței și având în vedere lichiditatea actuală și estimată viitoare a FP, precum și discountul actual și istoric față de valoarea activului net, decât strategiile care necesită vânzări de active la scară largă sau majorări de capital.

Abordarea lor etapizată, care începe cu o perioadă de stabilizare înainte de lansarea de noi investiții, a fost aliniată la obiectivele de tranziție pe termen lung ale FP. De asemenea, aceasta a oferit flexibilitate pentru a răspunde evoluției pieței și așteptărilor acționarilor.

3. Reglementare

CR solicită ca orice entitate propusă să dețină autorizația de reglementare necesară pentru a implementa mandatul de investiții al FP, în special un administrator de fonduri certificat ca administrator de fonduri de investiții alternative de către Autoritatea Financiară din România sau un administrator de fonduri de investiții alternative certificat de UE, cu o bază credibilă pentru a solicita un pașaport pentru a opera în România.

- statutul de reglementare/autorizarea candidatului;
- confirmarea faptului că firma candidatului este clasificată ca AFIA de către Autoritatea de Supraveghere Financiară din România sau are capacitatea de a obține în mod credibil pașaportul pentru a opera în România ca AFIA autorizat în UE;
- în ultimii cinci ani, organizația candidatului sau un asociat sau orice angajat al acesteia a făcut obiectul unei investigații sau al unei măsuri disciplinare din partea autorității sale de reglementare;
- confirmarea că, după cunoștințele candidatului, nu există niciun motiv pentru care autorizațiile de reglementare actuale ale candidatului ar putea fi suspendate sau revocate și că nu faceți obiectul niciunei investigații sau anchete de reglementare care ar putea fi considerate în mod rezonabil ca punând în pericol aceste autorizații;
- modul în care gestionarea riscurilor și conformitatea sunt integrate în procesul de investiții al candidatului; și
- detalii privind funcția de conformitate a candidatului și modul în care aceasta funcționează.

Motivare

IRE a prezentat o structură AFIA complet autorizată și operațională, autorizată în Luxemburg și având capacitatea de a opera în mod credibil în România ca AFIA autorizat în UE. IRE (cu sprijinul Impetum) a demonstrat că înțelege mediul de reglementare local și cerințele operaționale, ceea ce a fost considerat un punct forte esențial.

Nu sunt necesare măsuri de restructurare sau reautorizare (altele decât procedura de pașaportare AFIA). Această cale de reglementare simplificată a redus semnificativ complexitatea implementării, a atenuat potențialele incertitudini juridice și a minimizat riscul de întârzieri asociate obținerii aprobărilor suplimentare.

Capacitatea de a continua fără pași suplimentari de autorizare a sporit, de asemenea, certitudinea proiectului, a menținut calendarul strategic și a redus profilul general de risc al execuției. În plus, autorizația din Luxemburg oferă acces la un cadru de guvernare robust, la o infrastructură operațională bine stabilită și la avantajele reputaționale asociate cu operarea într-o jurisdicție financiară a UE bine cotate.

4. Personal

CR dorește să înțeleagă resursele interne pe care le considerați necesare pentru punerea în aplicare a strategiei de investiții propuse de candidat, inclusiv capacitatea operațională în România (sau o bază credibilă pentru înființarea unui birou în România) (sau o propunere credibilă pentru punerea la dispoziție a resurselor, care poate implica un model de externalizare).

- Capacitatea operațională a firmei candidate în România sau, dacă candidatul nu operează în această jurisdicție, prezentați o propunere credibilă pentru: (i) înființarea unui birou în România; sau (ii) înființarea de resurse în România, care poate implica un model de externalizare.
- CV-uri succinte ale persoanelor, inclusiv vechimea în cadrul organizației actuale a candidatului, precum și persoana care va fi responsabilă în ultimă instanță pentru mandat.
- Detalii privind dimensiunea și experiența echipei de investiții care va sprijini strategia de investiții propusă de candidat.
- Propunerea candidatului privind transferul angajaților implicați în prezent în gestionarea PF (dacă este cazul).
- Precizați, dacă sunt cunoscute, persoanele din cadrul firmei candidatului (sau din entitățile către care se propune externalizarea) care se preconizează că vor fi responsabile de:

- a) gestionarea clienților în ceea ce privește PF;
- b) Relațiile cu acționarii și marketingul;
- c) rolul AFIA; și
- d) Secretariatul societății, controlul financiar și administrarea.

Motivare

Propunerea ROCA FP include o echipă dedicată (inclusiv o echipă dedicată din partea Impetum, în calitate de consultant al IRE cu privire la rolul propus ca AFIA al FP) cu experiență în investiții în România și în colaborarea cu părțile implicate relevante. Componenta echipei reflectă o atenție explicită acordată expertizei pe piața locală, cunoștințelor practice privind cadrul de reglementare din România și relațiilor deja existente cu părțile implicate locale relevante, toate acestea fiind identificate ca factori esențiali pentru o implementare eficientă și respectarea permanentă a legislației aplicabile.

Pe lângă capacitățile tehnice, echipa propusă a demonstrat un cadru de guvernare robust, protocoale operaționale clare și capacitatea de a menține agilitatea operațională. Propunerea a pus un accent semnificativ pe minimizarea dependenței de furnizori de servicii suplimentari sau de soluții temporare, asigurând astfel un proces de integrare cu risc redus și continuitatea operațională neîntreruptă. Această abordare este concepută pentru a facilita o predare fără probleme, a reduce întârzieri legate de dependența de terți și de a asigura respectarea prevederilor legale aplicabile FP pe toată durata perioadei de tranziție.

5. Structura remunerației

CR dorește ca orice structură de remunerare propusă să fie în concordanță cu interesele acționarilor în ansamblu în ceea ce privește îndeplinirea pe termen lung a mandatului de investiții al companiei.

- Structura de remunerare propusă;
- Comision de performanță propus (dacă este cazul); dacă răspunsul este unul afirmativ, vă rugăm să precizați criteriile de performanță propuse de candidat pentru acesta;
- Disponibilitatea candidatului de a contribui la costurile legate de revizuirea și implementarea măsurilor de gestionare revizuite în momentul tranziției către firma candidatului, în cazul în care propunerea candidatului este acceptată; și
- Orice alte clauze contractuale importante, inclusiv perioada de preaviz;

ROCA FP a propus un model de remunerare conservator, etapizat:

- O perioadă inițială cu onorarii în conformitate cu acordurile existente; și
- Tranziția către o structură bazată pe performanță pentru noua alocare de capital.

Structura de comisioane negociată a fost împărțită în două faze:

Condiții comerciale propuse – Faza I (Gestionarea portofoliului în conformitate cu strategia existentă a FP)

- Comisioane de bază: 1,20% pe an din capitalizarea bursieră, plătibile trimestrial, la termen. Include un comision minim de 1,8 milioane EUR dacă capitalizarea bursieră a FP scade sub pragul de 150 milioane EUR.
- Comisioane de distribuție: 1,75% din numerarul distribuit acționarilor (răscumpărări și dividende), plătibile trimestrial, la termen, anualizat.

Condiții comerciale propuse – Faza II (Gestionarea portofoliului în conformitate cu noua strategie propusă, sub rezerva obținerii aprobărilor necesare din partea autorităților de reglementare și a acționarilor)

I. Comision de bază

Comisionul de bază („**Comisionul de bază**”) se calculează ca suma totală a:

a) Comisionul de bază pentru activele din portofoliul existent

În sensul prezentei clauze, termenul „**active din portofoliul existent**” înseamnă toate investițiile deținute de fond la data intrării în vigoare a prezentului contract de administrare (înainte de data la care AFIA își începe mandatul în temeiul prezentului contract).

Comisionul de bază pentru activele din portofoliul existent se calculează astfel:

Rata comisionului de bază înmulțită cu VAN a activelor din portofoliul existent, înmulțită cu Reducerea Aplicabilă înmulțită cu numărul de zile calendaristice din perioada de calcul aplicabilă împărțit la 365,

unde

„**Rata comisionului de bază**” = 120 puncte de bază pe an;

1 punct de bază = 0,0001;

„**VAN a activelor din portofoliul existent**” = valoarea activului net al activelor din portofoliul existent, determinată în conformitate cu prevederile legii aplicabile;

„**Reducerea Aplicabilă**” = raportul dintre capitalizarea bursieră a FP și valoarea activului net al activelor totale din portofoliu, exprimată astfel: Reducerea aplicabilă = Capitalizarea bursieră ÷ Valoarea activului net al activelor totale din portofoliu;

„**Capitalizarea bursieră a Fondului**” este definită ca:

- (i) numărul de acțiuni plătite ale Fondului luate în considerare zilnic, minus
- (ii) media ponderată pe perioada de calcul aplicabilă a numărului de acțiuni proprii ale Fondului, în fiecare caz în care aceste acțiuni sunt deținute de Fond ca acțiuni proprii,
- (iii) apoi înmulțind numărul rezultat cu prețul mediu ponderat de piață al acțiunilor Fondului calculat pentru Perioada de calcul aplicabilă.

„**Prețul mediu ponderat de piață**” se calculează pe baza prețurilor medii zilnice de piață ale acțiunilor Fondului și a volumelor zilnice corespunzătoare, astfel cum sunt publicate de Bursa de Valori București, secțiunea REGS.

Dacă numărul de acțiuni relevante pentru calcularea Comisionului de Bază, descris mai sus la punctele (i) și (ii) se modifică în cursul Perioadei de calcul, Comisionul de bază va fi suma calculelor pentru fiecare subperioadă.

„**Subperioada**” este definită ca numărul de zile dintre două date de tranzacționare a răscumpărărilor. Calculul subperioadelor începe la data decontării primei tranzacții de răscumpărare din perioada mandatului (sau la începutul mandatului, în cazul primei luni a mandatului) și se încheie la data anterioară datei decontării următoarei tranzacții de răscumpărare (sau la sfârșitul mandatului, în cazul ultimei luni a mandatului). În timpul trimestrelor complete din cadrul mandatului, calculul comisioanelor trimestriale începe la începutul trimestrului relevant și se încheie la sfârșitul trimestrului respectiv.

Deoarece comisionul de bază se calculează pe baza numărului de zile dintr-un an calendaristic (365 de zile), rata comisionului de bază utilizată pentru zilele nelucrătoare va fi rata aplicată pentru ziua lucrătoare anterioară.

b) Comisionul de bază pentru investiții directe noi

În sensul prezentei clauze, termenul „**Noi Investiții Directe**” înseamnă toate investițiile directe efectuate de Fond în instrumente de capitaluri proprii ale societăților private sau cotate la bursă **după data intrării în vigoare** a mandatului noului AFIA, inclusiv, dar fără a se limita la, emisiuni primare, achiziții secundare și investiții ulterioare în astfel de societăți, cu condiția ca acestea să nu facă parte din Portofoliul existent și să

nu se califice drept Angajamente Neexecutate Față de Fonduri Noi (astfel cum este definit acest termen mai jos).

Comisionul de bază pentru investiții directe noi se calculează după cum urmează:

Rata comisionului de bază înmulțită cu valoarea activului net al noilor investiții directe înmulțită cu numărul de zile calendaristice din perioada de calcul aplicabilă împărțit la 365

unde:

„**Rata comisionului de bază**” = 150 puncte de bază pe an

1 punct de bază = 0,0001;

„**VAN a noilor investiții directe**” = valoarea activului net al noilor investiții directe, determinată în conformitate cu dispozițiile Legii aplicabile;

c) Comision de bază pentru angajamente neexecutate față de fonduri noi

În sensul prezentei clauze, termenul „**Angajamente Neexecutate Față de Fonduri Noi**” înseamnă partea din capital pe care Fondul s-a angajat în mod legal să o investească în fonduri de investiții ale terților (inclusiv investiții alternative, private equity, venture capital, fonduri speculative sau instrumente similare), dar care nu a fost încă utilizată sau solicitată de administratorul fondului relevant la data de evaluare aplicabilă (pentru a evita orice dubiu, aceste sume nu vor fi incluse în calculul numerarului și echivalentelor de numerar, în conformitate cu cele de mai jos).

Comisionul de bază pentru Angajamente Neexecutate Față de Fonduri Noi se calculează după cum urmează:

Rata comisionului de bază înmulțită cu valoarea noțională, înmulțită cu numărul de zile calendaristice din perioada de calcul aplicabilă împărțit la 365,

unde:

„**Rata comisionului de bază**” = 50 de puncte de bază pe an

1 punct de bază = 0,0001; și

„**valoarea noțională**” este valoarea angajamentelor neexecutate în fonduri.

d) Comision de bază pentru numerar

Comisionul de bază pentru numerar se calculează astfel:

Rata comisionului de bază pentru numerar, înmulțită cu valoarea noțională, înmulțită cu numărul de zile calendaristice din perioada de calcul aplicabilă, împărțită la 365,

unde:

„**rata comisioanelor de bază**” = 50 de puncte de bază pe an

1 punct de bază = 0,0001; și

„**valoarea noțională**” este valoarea numerarului și a echivalentelor de numerar ale FP, conform situațiilor financiare ale Fondului întocmite în conformitate cu prevederile legislației aplicabile.

II. Comision de performanță

În plus față de Comisionul de Bază, AFIA va avea dreptul la un comision de performanță structurat ca dobândă reportată („**Comisionul de Performanță**”), după cum urmează:

a) Rata dobânzii reportate și pragul minim:

- (i) AFIA are dreptul la 15% din câștigurile anuale de capital (de tip „**carried interest**”), calculate ca majorarea prețului acțiunilor plus dividendele distribuite acționarilor în perioada de calcul relevantă, în măsura în care aceste câștiguri depășesc o rată minimă anuală de 8%.

- (ii) Creșterea prețului acțiunilor se determină ca diferența dintre prețul acțiunilor la sfârșitul unei perioade de calcul și prețul acțiunilor la începutul perioadei de calcul respective, determinat pe baza prețurilor de piață disponibile public, utilizând prețul de închidere al pieței la datele relevante.
- (iii) Rata minimă anuală de 8% se aplică în mod cumulativ. Odată ce randamentul minim a fost atins, AFIA va primi **15% din randamentul** care depășește pragul minim, până când se ajunge la alocarea convenită a „carried interest”.

Această abordare a fost concepută pentru a echilibra nevoia de reducere a costurilor cu alinierea stimulentei financiare și a fost considerată adecvată pentru un fond care intră într-o fază de stabilizare și re poziționare. CR a derulat o serie de negocieri cu privire la structura comisioanelor propuse și a obținut în final ceea ce consideră a fi un rezultat echitabil și just pentru acționarii FP.

Comisionul de bază propus pentru Faza I reprezintă o reducere de 0,15 p.p. față de actualul acord de comisionare cu FTIS. Această reducere constituie, *ceteris paribus*, o economie semnificativă de costuri și se preconizează că va permite FP să recupereze integral costul procesului de selecție într-o perioadă de 2-3 ani, în conformitate cu strategia actuală.

În plus, condițiile de remunerare propuse pentru Faza II recunosc nivelul de referință stabilit în Faza I, reflectând în același timp caracteristicile și obiectivele distincte ale noii strategii de investiții propuse de ROCA FP. **Orice remunerare propusă pentru Faza II este supusă obținerii aprobărilor necesare din partea autorităților de reglementare și a acționarilor.**

6. Durata contractului propus

- Durata inițială propusă a contractului este de 4 ani, în conformitate cu hotărârea adunării generale ordinare a acționarilor FP.
- Mandatul AFIA poate fi reziliat în conformitate cu prevederile Contractului de Administrare (proiectul Contractului de Administrare va fi disponibil pe site-ul web al FP, ca unul dintre materialele suport pentru adunarea generală ordinară a acționarilor FP)

7. Elemente auxiliare

Elementele auxiliare acoperite includ relațiile cu investitorii și promovarea, cadrul operațional, experiența în gestionarea tranziției și propunerea candidaților de a investi capital propriu în FP.

Propunerea ROCA FP a fost considerată cea mai potrivită pentru a răspunde acestor așteptări. CR a considerat alinierea părților interesate ca un factor important pentru asigurarea stabilității viitoare a guvernantei și a aprobării acționarilor.

G. Concluzie

În urma unui proces de evaluare cuprinzător și transparent, CR a selectat ROCA FP (însemnând IRE, care va avea un acord de consultanță cu Impetum) ca AFIA recomandat pentru FP. Această recomandare se bazează pe:

- credibilitatea organizațională, având în vedere operațiunile extinse în domeniul gestionării investițiilor axate pe companii private românești și servicii auxiliare;
- strategia de investiții credibilă și relevantă;
- cadrul de reglementare care oferă o cale credibilă pentru obținerea autorizațiilor de reglementare necesare;
- aspecte legate de personal, inclusiv capacitatea operațională în Luxemburg și România;
- structura remunerării, care demonstrează o aliniere puternică la interesele acționarilor; și
- aspecte auxiliare, inclusiv o înțelegere detaliată a universului investitorilor locali, cadrul operațional existent, așteptările privind planificarea eficientă a tranziției și angajamentul de a investi capital propriu.

H. Propunere

CR, acționând în conformitate cu mandatul acordat de acționarii FP și după ce a analizat cu atenție toate informațiile disponibile, precum și avizul primit de la Deutsche Numis, în calitate de Consultant pentru Selecție, consideră că numirea ROCA FP (însemnând IRE, care va avea un acord de consultanță cu Impetum) este în interesul tuturor acționarilor.

În furnizarea consultanței sale, Deutsche Numis s-a bazat pe evaluările comerciale ale CR cu privire la propunerile candidaților. Prin urmare, CR recomandă acționarilor FP să voteze în favoarea numirii IRE.

Declarație de exonerare

Numis Securities Limited (care operează în acest scop sub denumirea Deutsche Numis) („Deutsche Numis”), autorizată și reglementată de Autoritatea de Conduită Financiară din Regatul Unit, acționează exclusiv în numele Fondului Proprietatea și în niciun alt nume și nu va fi răspunzătoare față de nicio altă persoană decât Fondul Proprietatea pentru protecția acordată clienților săi sau pentru consultanța oferită în legătură cu aspectele menționate în prezentul document. Nici Deutsche Numis, nici vreunul dintre afiliații săi nu are și nu acceptă nicio obligație, răspundere sau responsabilitate (directă sau indirectă, contractuală, delictuală, legală sau de altă natură) față de orice persoană care nu este client al Deutsche Numis în legătură cu acest document, cu orice declarație conținută în acesta sau cu orice alt document.

Ilinca von Derenthall

Președinte al Comitetului Reprezentanților Fondul Proprietatea S.A.