



**Shape the future
with confidence**

Ernst & Young Assurance Services SRL
Bucharest Tower Center Building, 21st Floor
15-17 Ion Mihalache Blvd., District 1
011171 Bucharest, Romania

Tel: +40 21 402 4000
Fax: +40 21 310 7193
office@ro.ey.com
ey.com

FONDUL PROPRIETATEA S.A.		
INTRARE	Nr.	944
IESIRE		
Ziua 18	Luna 09	Anul 2025

Raport asupra procedurilor convenite referitor la emitentul Fondul Proprietatea SA („Fondul”) in legatura cu aspectele legate de gestionarea bugetului alocat pentru procesul de selectie pentru numirea noului administrator al Fondului („Subiectul”), asa cum a fost aprobat prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor (AGA) nr. 9 din 25 septembrie 2023 si initiat de Comitetul Reprezentantilor prin raportul curent publicat la data de 7 octombrie 2024 („procesul de selectie”)

Destinatar: Conducerea si actionariatul Fondului Proprietatea SA

Aria serviciilor si scopul

Am efectuat procedurile enumerate mai jos, pe care le-am convenit cu administratorul unic al Fondului Proprietatea SA („partea care contracteaza”) si Comitetul Reprezentantilor (impreuna, „partile care confirma”), exclusiv pentru a va raspunde la o solicitare („scrisoarea”, Anexa 5) primita din partea unor actionari minoritari, scrisoare data la 14 august si primita de Ernst & Young Assurance Services SRL („noi” sau „EY”) la data de 14 august 2025, privind intocmirea unui raport suplimentar referitor la emitentul Fondul Proprietatea SA in legatura cu aspectele legate de gestionarea bugetului alocat pentru procesul de selectie privind numirea noului administrator al Fondului („Subiectul”), astfel cum a fost aprobat prin Hotararea AGA nr. 9 din 25 septembrie 2023 si initiat de Comitetul Reprezentantilor prin raportul curent publicat la data de 7 octombrie 2024 („procesul de selectie”) si este posibil sa nu fie adecvat in alte scopuri.

Restricții privind utilizarea si distribuirea

Prezentul raport asupra procedurilor convenite are scopul exclusiv de a informa partea care contracteaza si actionarii acesteia, va fi publicat pe pagina web a Bursei de Valori Bucuresti si pe cea a Autoritatii pentru Supravegherea Financiara in conformitate cu prevederile legale si de a fi utilizat de acestia si nu are scopul de a fi utilizat si nu ar trebui utilizat de orice alta parte. In masura cea mai mare permisa de lege, nu ne asumam responsabilitatea fata de nicio alta parte decat fata de partea care contracteaza/partile care confirma si de actionarii Fondului pentru prezentul raport sau pentru concluziile pe care le-am formulat.

Responsabilitatile partii care contracteaza si ale Comitetului Reprezentantilor in calitate de parti responsabile

Partea care contracteaza si Comitetul Reprezentantilor au confirmat ca procedurile convenite sunt adecvate scopului misiunii. Administratorul unic si Comitetul Reprezentantilor isi asuma responsabilitatea pentru Subiectul asupra caruia sunt efectuate procedurile convenite. Responsabilitatea pentru caracterul suficient al acestor proceduri revine exclusiv partilor care confirma.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilitatile practicianului

Am efectuat misiunea pe baza procedurilor convenite in conformitate cu Standardul International privind Serviciile Conex (ISRS) 4400 (revizuit), Misiuni pe baza procedurilor convenite. O misiune pe baza procedurilor convenite presupune efectuarea de catre noi a procedurilor care au fost convenite cu partea care contracteaza si Comitetul Reprezentantilor si raportarea constatarilor, care reprezinta rezultatele faptice ale procedurilor convenite efectuate. Nu vom exprima nicio opinie privind gradul de adecvare sau caracterul suficient al procedurilor convenite descrise mai jos, in scopul in care a fost emis raportul asupra procedurilor convenite sau in orice alt scop.

Aceasta misiune pe baza procedurilor convenite nu este o misiune de asigurare. In consecinta, nu vom exprima o opinie sau o concluzie de asigurare. Daca am fi efectuat proceduri suplimentare, am fi putut lua cunostinta de alte aspecte care sa fie raportate.

Independenta noastra si managementul calitatii

In efectuarea misiunii pe baza procedurilor convenite, ne-am conformat dispozitiilor de etica ale Codului de etica al profesionistilor contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA) si dispozitiilor privind independenta relevante aplicabile in Romania. Suntem auditorii independenti ai Fondului si, in consecinta, ne-am conformat si cerintelor privind independenta ale Codului IESBA, ca si dispozitiilor de etica relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania si care se aplica in contextul auditului asupra situatiilor financiare.

EY aplica Standardul International de Control al Calitatii 1, Controlul calitatii pentru firmele care efectueaza audituri si revizuri ale situatiilor financiare, precum si alte misiuni de asigurare si servicii conexe care ne impun sa proiectam, sa implementam si sa operam un sistem de management al calitatii, incluzand politici si proceduri documentate referitoare la conformitatea cu cerintele de etica, standardele profesionale si cerintele legale si de reglementare aplicabile.

Descrierea procedurilor efectuate

Am efectuat procedurile descrise mai jos, care au fost convenite cu partea care contracteaza si Comitetul Reprezentantilor in calitate de parti responsabile, pentru a va raspunde la scrisoarea primita din partea unor actionari minoritari la data de 14 august 2025, astfel cum sunt descrise in continuare:

Am convenit sa efectuam urmatoarele proceduri si sa raportam catre dumneavoastra aspectele identificate in urma muncii noastre:

1. Pentru abordarea aspectelor mentionate de actionarii minoritari in cadrul scrisorii primite, la punctele 1 si 5, am convenit sa desfasuram urmatoarele proceduri:
 - a) Sa obtinem Hotararea AGA nr. 9 din 25 septembrie 2023 cu privire la initierea procesului de selectie privind numirea noului administrator al Fondului, initiat de Comitetul Reprezentantilor prin raportul curent publicat la data de 7 octombrie 2024 („procesul de selectie”) si ale hotararii AGA cu privire la procesul de selectie si la bugetul alocat pentru acest proces de selectie. Alte hotarari/documente AGA relevante includ:
 - Hotararea nr. 10 din 25 septembrie 2023.
 - Hotararea nr. 10 din 27 septembrie 2024.
 - Hotararea nr. 13 din 27 septembrie 2024.
 - Hotararea nr. 14 din 27 septembrie 2024.



Shape the future
with confidence

- Hotararea nr. 15 din 27 septembrie 2024.
 - Hotararea nr. 16 din 27 septembrie 2024.
 - Hotararea nr. 19 din 2 decembrie 2024.
 - Hotararea nr. 8 din 29 aprilie 2025.
 - Convocarea AGA care va avea loc la data de 29 septembrie 2025.
- b) Sa obtinem scrisoarea de angajament/contractul incheiat cu consultantul Deutsche Numis („Consultantul”) si cu „ceilalti consultanti” (Filip SCA, SCA Popovici Nitu Stoica & Asociatii, Cabinet Avocatura Trifa A. Nicolae-Leontin, Refinitiv Limited) implicati in procesul de selectie.
- c) Sa inspectam scrisoarea de angajament/contractele semnate cu consultantul Deutsche Numis si cu ceilalti consultanti si confirmarea existentei, precum si a formularii explicite a urmatoarelor elemente: obiectivele, descrierea livrabilelor, termenele de livrare, responsabilitatile partilor, clauzele de confidentialitate, conditiile de plata si orice clauze referitoare la modificarea sau rezilierea contractului.
- d) Sa comparam termenii scrisorii de angajament/contractului semnat cu consultantul Deutsche Numis cu cerintele aprobarilor AGA in masura in care exista cerinte specifice in legatura cu obiectivele, descrierea livrabilelor, termenele de livrare, responsabilitatile partilor, clauzele de confidentialitate, conditiile de plata si orice clauze referitoare la modificarea sau rezilierea contractului.
- e) Sa obtinem raportul Comitetului Reprezentantilor („CR”) privind procesul de selectie pentru un nou administrator unic si administrator de fonduri de investitii alternative al Fondului Proprietatea („FP”) (Anexa 1) care a stat la baza propunerii emise conform punctului 5 (i) din Convocarea AGA din 29 septembrie 2025 si sa comparam cu criteriile de selectie aprobate de AGA (hotararea nr. 9 din 25 septembrie 2023, hotararea nr. 13/27 septembrie 2024) in ceea ce priveste existenta si formularea explicita.
- f) Sa obtinem raportul Comitetului Reprezentantilor („CR”) privind procesul de selectie pentru un nou administrator unic si de administrator de fonduri de investitii alternative al FP care a stat la baza propunerii emise conform punctelor 5 (ii), (iii) din Convocarea AGA din 29 septembrie 2025 si sa comparam cu criteriile aprobarea AGA (hotararea nr. 9 din 25 septembrie 2023) in ceea ce priveste existenta principalelor capitole incluse.
2. Pentru abordarea aspectelor mentionate de actionarii minoritari in cadrul scrisorii primite, la punctul 2, am convenit sa desfasuram urmatoarele proceduri:
- a) Sa obtinem lista livrabilelor primite din partea Deutsche Numis si a celorlalti consultanti (Anexa 2).
 - b) Sa comparam lista livrabilelor cu descrierea livrabilelor din scrisoarea de angajament/contract cu consultantul Deutsche Numis si ceilalti consultanti.
 - c) Sa obtinem toate livrabilele din partea consultantului Deutsche Numis enumerate in scrisoarea de angajament si sa comparam cu cerintele contractelor/scrisorilor de angajament in ceea ce priveste existenta capitolelor principale.



**Shape the future
with confidence**

- d) Sa obtinem toate livrabilele intocmite de ceilalti consultati implicati in procesul de selectie si sa comparam cu cerintele contractelor/scrisurilor de angajament in ceea ce priveste existenta capitolelor principale.
3. Pentru abordarea aspectelor mentionate de actionarii minoritari in cadrul scrisorii primite, la punctul 3, am convenit sa desfasuram urmatoarele proceduri:
- a) In legatura cu contractul/scrisoarea de angajament cu consultantul Deutsche Numis, sa obtinem un centralizator intocmit de administratorul unic, incluzand informatii referitoare la: facturile primite, platile efectuate catre consultant, detaliind modul in care acestea se raporteaza la prevederile contractuale. Centralizatorul va include o comparatie cu bugetul aprobat de AGA in acest scop specific (Anexa 3.1).
 - b) In legatura cu contractele/scrisurile de angajament cu ceilalti consultanti, sa obtinem un centralizator intocmit de administratorul unic incluzand informatii referitoare la: facturile primite, platile efectuate catre ceilalti consultanti, detaliind modul in care acestea se raporteaza la prevederile contractuale. Centralizatorul va include o comparatie cu bugetul aprobat de AGA in acest scop specific (Anexa 3.2).
 - c) Sa obtinem facturile incluse in programul de la punctele 3 a) si b) de mai sus. Sa comparam, pentru verificarea concordantei, toate facturile primite cu platile efectuate catre consultantul Deutsche Numis si catre ceilalti consultanti, conform detaliilor de plata furnizate de Fond si extrase din sistemul de contabilitate.
 - d) Sa comparam, pentru verificarea concordantei, detaliile/descrierea sumei facturate incluse in facturile primite si platile efectuate, cu livrabilele corespunzatoare si cu termenii de plata mentionati in contractele/scrisurile de angajament incheiate cu consultantul si ceilalti consultanti.
 - e) Sa comparam platile totale efectuate cu bugetul aprobat de AGA.
4. Pentru abordarea aspectelor mentionate de actionarii minoritari in cadrul scrisorii primite, la punctul 4, am convenit sa desfasuram urmatoarele proceduri:
- a) Sa obtinem o analiza cost-beneficiu intocmita de Comitetul reprezentantilor („analiza”) (Anexa 3).
 - b) Sa comparam datele financiare si documentele justificative pentru datele financiare incluse in analiza cu informatiile obtinute in urma procedurilor efectuate conform punctelor 1-3 de mai sus.

In privinta procedurilor prezentate anterior, va prezentam in continuare constatarile noastre:

1a) In ceea ce priveste procedura 1a), am obtinut urmatoarele hotarari AGA:

- Hotararea nr. 9 din 25 septembrie 2023.
- Hotararea nr. 10 din 25 septembrie 2023.
- Hotararea nr. 10 din 27 septembrie 2024.
- Hotararea nr. 13 din 27 septembrie 2024.
- Hotararea nr. 14 din 27 septembrie 2024.

- Hotararea nr. 15 din 27 septembrie 2024.
- Hotararea nr. 16 din 27 septembrie 2024.
- Hotararea nr. 19 din 2 decembrie 2024.
- Hotararea nr. 8 din 29 aprilie 2025.
- Convocarea AGA care va avea loc la data de 29 septembrie 2025.

1b) In ceea ce priveste procedura 1b), am obtinut documentele incheiate cu consultantul Deutsche Numis („Consultantul”) si cu „ceilalti consultanti” (Filip SCA, SCA Popovici Nitu Stoica & Asociatii, Cabinet Avocatura Trifa A. Nicolae-Leontin, Refinitiv Limited) implicati in procesul de selectie, dupa cum urmeaza:

Consultant	Contract/alte documente obtinut(e)	Data contract	Act aditional nr. /data (daca este cazul)
Numis Securities Limited (Deutsche Numis)	Da, contract	12 aug 2024	nu este cazul
Filip SCA	Da, contract	09 decembrie 2024**	nu este cazul
SCA Popovici Nitu Stoica & Asociatii	Da, contract	25 ianuarie 2006	nu este cazul
Cabinet Avocatura Trifa A. Nicolae-Leontin	Da, contract	16 ianuarie 2023	1/12 decembrie 2023 2/16 ianuarie 2024 3/august 2024
Refinitiv Limited - parte din LSEG (London Stock Exchange Group)	Da, formular comanda*	3 iunie 2025	nu este cazul

*Nota: Referitor la existenta unei scrisori de angajament/contract incheiat cu Refinitiv Limited, nu am obtinut un contract/scrisoare de angajament, dar ne-a fost furnizat un formular de comanda, care incorporeaza anumite elemente descrise mai jos la punctul 1c), si de asemenea „Risk Master Terms versiunea UK 3.0”, „Refinitiv Clauze Contractuale Standard (Clienti)” –si „Brosura LSEG privind oferta de due diligence din Octombrie 2024”.

** Contractul a fost inregistrat in Registrul firmei de avocatura in 09 Decembrie 2024 si semnat de Presedintele CR in data de 30 Decembrie 2024.

1c) In ceea ce priveste procedura 1c) am inspectat scrisoarea de angajament/contractele semnate cu consultantul Deutsche Numis si cu ceilalti consultanti si am identificat existenta, precum si formularea explicita a urmatoarelor elemente: obiectivele, descrierea livrabilelor, termenele de livrare, responsabilitatile partilor, clauzele de confidentialitate, conditiile de plata si orice clauze referitoare la modificarea sau rezilierea contractului si prezentam rezultatele procedurii in tabelul urmator:



Shape the future
with confidence

Numis Securities Limited („Deutsche Numis”) - Scopul initial: „redactarea unui raport („Raportul”) care sa contureze noile obiective, criteriile de performanta si conditiile de remunerare pentru noul administrator al Fondului (Fondul Proprietatea S.A. prin intermediul Comitetul Reprezentantilor) si criteriile specifice de selectie si de experienta realiniate cu aceste obiective („serviciile aplicabile pentru selectie”).” - Scopuri suplimentare: „alte servicii de consultanta („servicii de consultanta”)” asa cum sunt descrise in „Anexa 1 – Domeniul serviciilor prestate” a contractului (anexa 6).		
Element	Element existent si prezentat explicit?	Sectiunea/trimiterea
Obiective	Da	Anexa 1, clauzele 3 si 4
Livrabile/descrierea livrabilelor	Da	Anexa 1, clauza 3
Termene de livrare	Nu (pentru Raport)* N/A (pentru scopuri suplimentare – servicii de consultanta)*	Nu
Responsabilitati ale practicianului	Da	Clauzele 3, 5, 7
Clauze de confidentialitate	Da	Clauza 18
Termeni de plata	Da	Clauzele 9-12
Clauze de modificare sau reziliere	Da	Clauzele 24 si 32

*Nota: Conform structurii contractului semnat, acesta nu defineste in mod explicit termenele de livrare pentru fiecare livrabil. Contractul expira la un an de la data semnarii acestuia (12 august 2024), cu exceptia cazului in care se convine altfel.

Astfel este mentionat in sectiunea 3 a contractului: „Scopul initial: Deutsche Numis a furnizat serviciile aplicabile pentru selectie descrise in Anexa 1 si, dupa semnarea prezentei scrisori, va furniza o varianta preliminara a Raportului (astfel cum este definit in Anexa 1).”

Sectiunea 4 prevede urmatoarele: „Scopuri suplimentare: societatea (Fondul Proprietatea SA, prin intermediul Comitetului Reprezentantilor) si Deutsche Numis sunt de acord ca angajarea Deutsche Numis pentru serviciile de consultanta (astfel cum sunt definite in Anexa 1) si prevederile sectiunilor 1, 4, 10, 12, 13 si 30 ale acestei scrisori (de angajament/contract) isi produc efectele cu conditia aprobarii, de catre actionarii societatii, a acestei numiri si a termenilor cheie ai prezentei scrisori (de angajament/contract) in cadrul unei adunari generale a actionarilor societatii, care este programata pentru data de 27 septembrie 2024 („aprobarea AGA”).”



Shape the future
with confidence

Filip SCA Scopul: asistenta juridica si reprezentare a clientului (Fondul Proprietatea SA) in legatura cu anumite aspecte selectate privind procesul de selectie aflat in curs de desfasurare pentru un nou administrator de fonduri de investitii alternative („AFIA”)		
Element	Element existent si prezentat explicit?	Sectiunea /trimiterea
Obiective	Da	Clauza 1
Livrabile/descrierea livrabilelor	Da	Clauzele 1.1.2–1.2.4
Termene livrare	N/A*	N/A
Responsabilitati ale practicianului	Da	Punctele 2.2-2.4 din anexa
Clauze de confidentialitate	Da	Clauza 5 si punctul 4 din anexa
Termeni de plata	Da	Clauzele 3.1–3.3 si punctul 6 din anexa
Clauze de modificare sau reziliere	Da	Clauza 13; clauzele 6 si 7

* Contractul este de tip contract-cadru, respectiv serviciile si termenele de livrare sunt stabilite pentru fiecare serviciu solicitat in parte.

SCA Popovici Nitu Stoica & Asociatii Aria serviciilor: asistenta juridica, reprezentare si consultanta pentru Fondul Proprietatea in legatura cu activitatile sale operationale, inclusiv formalitatile de inregistrare, documentele juridice si reprezentarea in fata instantelor si a altor autoritati		
Element	Element existent si prezentat explicit?	Sectiunea/trimitere
Obiective	Da	Clauza 1.1
Livrabile/descrierea livrabilelor	Da	Clauza 1.1
Termene de livrare	N/A*	N/A
Responsabilitati ale practicianului	Da	Clauzele 7.1–7.2
Clauze de confidentialitate	Da	Clauzele 6.1-6.3
Termeni de plata	Da	Clauzele 3.1-3.3 si 5.1-5.3
Clauze de modificare sau reziliere	Da	Clauza 8.1; clauzele 2.2 si 9.1

* Contractul este de tip contract-cadru, respectiv serviciile si termenele de livrare sunt stabilite pentru fiecare serviciu solicitat in parte.



Shape the future
with confidence

Cabinet Avocatura Trifa A. Nicolae-Leontin Scopul: servicii juridice care includ servicii de secretariat pentru Comitetul Reprezentantilor, asistenta in privinta intalnirilor, redactarea si transmiterea proceselor verbale, corespondenta si programari; conform clauzei a) 1.1.3 din actul additional nr. 3, scopul contractului a fost extins astfel incat sa includa servicii de consultanta juridica in materie de legislatie romaneasca cu privire la selectia noului administrator de Fond		
Element	Element existent si prezentat explicit?	Sectiunea/trimiterea
Obiective	Da	Clauza 1.1 din contract; actul additional 3, punctul a)
Livrabile/descrierea livrabililor	Da	Clauza 1.1 din contract; actul additional 3, clauza a), punctele 1.1.1-1.1.3
Termene de livrare	N/A*	N/A
Responsabilitati ale practicianului	Da	Clauzele 4.1-4.14 din contract; actul additional 3 Anexa – art. 6.
Clauze de confidentialitate	Da	Clauza 4.10 din contract; actul additional 3 Anexa – art. 8
Termeni de plata	Da	Clauzele 2.1–2.4 din contract; actul additional 3, clauza b)
Clauze de modificare sau reziliere	Da	Clauza 6 din contract; actul additional 3 – art. 11; Clauza 5 din contract; actul additional 3 – art. 12

* Tinand cont de structura contractului, nu exista termenele de livrare specifice.



Shape the future
with confidence

Refinitiv Limited Aria serviciilor: servicii KYC (cunoaste-ti clientul) core (de baza) si premium, subiecte suplimentare conexe Servicii EDD BIZ INTEL, subiecte suplimentare conexe		
Element	Element existent si prezentat explicit?	Sectiunea/trimiterea
Obiective	Partial*	N/A
Livrabile/descrierea livrabililor	Nu	N/A
Termene de livrare	Nu	N/A
Responsabilitati ale practicianului	Da	Risk Master Terms versiunea UK 3.0 – capitolul 4
Clauze de confidentialitate	Da	Risk Master Terms versiunea UK 3.0 – capitolul 12
Termeni de plata	Da	Formular comanda
Clauze de modificare sau reziliere	Da	risk Master Terms versiunea UK 3.0 – capitolul 11

* Obiectivele sunt descrise ca fiind KYC Core & KYC Premium, subiecte asociate aditionale Core, EDD BIZ INTEL ADD RELATED SUBJ. Descrieri generale explicite ale serviciilor sunt incluse doar pentru KYC Core & KYC Premium in „Brosura LSEG privind oferta de due dilligence din Octombrie 2024”.

Scopul serviciilor prezentat in tabelele de mai sus este in conformitate cu scrisoarea de angajament, contractele si formularul de comanda primite.

1d) In ceea ce priveste procedura 1d), am comparat termenii scrisorii de angajament/contractului semnat cu consultantul Deutsche Numis cu cerintele aprobarilor AGA hotararea nr. 9 / 25 septembrie 2023, hotararea nr. 10 / 25 septembrie 2023, hotararea nr. 10 / 27 septembrie 2024, hotararea nr. 13 / 27 septembrie 2024, hotararea nr. 14 / 27 septembrie 2024, hotararea nr. 15 / 27 septembrie 2024, hotararea nr. 16 / 27 septembrie 2024, hotararea nr. 19 / 2 decembrie 2024, hotararea nr. 8 /29 aprilie 2025, in masura in care exista cerinte specifice cu privire la obiectivele, descrierea livrabililor, termenele de livrare, responsabilitatile partilor, clauzele de confidentialitate, conditiile de plata si orice clauze referitoare la modificarea sau rezilierea contractului si prezentam rezultatele procedurii in cele ce urmeaza:



Shape the future
with confidence

Element	Cerinte ale hotararilor AGA		Clauze conform contractului semnat cu Deutsche Numis
	Hotarare AGA	Cerinta AGA	Rezumat
Obiective	Decizia nr. 9 / 25 septembrie 2023, hotararea nr. 14 / 27 septembrie 2024, hotararea nr. 13 / 27 septembrie 2024	Proces de selectie transparent si competitiv pentru un nou AFIA cu un mandat de pana la 4 ani incepand cu fata de 1 aprilie 2024 (Hotararea nr. 9 / 25 septembrie 2023). Numirea Deutsche Numis (Numis Securities Limited, parte a grupului Deutsche Bank) in calitate de consultant pentru selectie cu scopul de a furniza servicii de asistenta Comitetului Reprezentantilor. Hotararea nr. 14 / 27 septembrie 2024) Aprobarea criteriilor de selectie propuse de Comitetul Reprezentantilor cu sprijinul Deutsche Numis. Hotararea nr. 13 / 27 septembrie 2024).	Clauzele 3 si 4 acopera obiectivele contractului, care sunt, de asemenea, prezentate in anexa 1 din contract (anexa 6), care specifica faptul ca Deutsche Numis va redacta un raport („Raportul”) care sa contureze noile obiective, criteriile de performanta si conditiile de remunerare pentru noul administrator al Fondului, precum si criteriile de selectie si de experienta realiniate cu aceste obiective.
Livrabile	Hotararea nr. 14 / 27 septembrie 2024	Redactarea cererilor de oferte, analiza ofertelor, management de proiect si asistenta la negocierea contractului.	Livrabilele sunt descrise in anexa 1 la contract. Livrabilele includ: - Redactarea raportului („Raportul”), astfel cum este descris la punctul „Obiective” de mai sus. - Servicii de consultanta, cum ar fi coordonarea altor consultanti, redactarea anunturilor si a documentelor, furnizarea de consultanta formala Comitetul Reprezentantilor, participarea la intalniri, gestionarea procesului de cerere de oferte, pregatirea rapoartelor/prezentarilor si alte sarcini convenite in scris de Comitetul Reprezentantilor, Franklin Templeton Investment Services („FTIS”) si Deutsche Numis.
Termene de livrare	Hotararea nr. 9 / 25 septembrie 2023	Termen limita implicit inainte de 1 aprilie 2024. „Aprobarea initierii unei proceduri de selectie transparente si competitive pentru numirea noului administrator pe baza expertizei si experientei acestuia in domeniul investitiilor pentru o perioada de maximum 4 (patru) ani incepand cu data de 1 aprilie 2024, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.”	Contractul semnat nu defineste in mod explicit termenele de livrare. Contractul expira la un an de la data scrisorii (12 august 2024), cu exceptia unor prevederi contrare.
Responsabilitati	Hotararile nr. 9, 14, 16 / 25 septembrie 2023 and 27 septembrie 2024	Comitetul Reprezentantilor isi asuma responsabilitatea pentru organizarea si gestionarea procesului; Consultantul sustine toate etapele.	Deutsche Numis isi asuma responsabilitatea pentru furnizarea serviciilor enumerate in anexa 1 la contractul semnat.



Shape the future
with confidence

Confidentialitate	Nu se specifica in mod explicit	Nu exista mentiune specifica in cadrul hotararilor AGA	Sectiunea 18 a contractului se refera la confidentialitate: Extras din contract: - „Ambele parti si reprezentantii acestora trebuie sa trateze toate informatiile confidentiale ca fiind secrete si sa nu le dezvaluiе fara consimtamantul scris prealabil, cu exceptia cazului in care acest lucru este cerut prin lege sau reglementari. - Obligatiile de confidentialitate dureaza timp de doi ani dupa incetarea contractului.”
Termeni de plata	Hotararile nr. 15 / 27 septembrie 2024 si nr. 8 / 29 aprilie 2025	Aprobarea bugetului maxim de 3,8 milioane RON conform deciziei AGA nr. 15 / 27 septembrie 2024, ulterior crescut cu 1.776.611 RON conform deciziei AGA nr. 8 / 29 aprilie 2025.	Sectiunile 9-12 detaliaza termenii de plata: - Onorariul initial de plata la semnarea contractului. - Onorariul lunar de retinere si cheltuielile aferente de plata in avans pentru servicii de consultanta. Conform structurii contractului, termenii contractuali de plata nu sunt legati de livrabile specifice. Conform declaratiei Comitetului Reprezentantilor aceasta „este o abordare tipica a unei banci de investitii pentru servicii (onorariu convenit pentru proiect si anumite transe de plata programate lunar pana la un anumit plafon maxim)”.
Modificarea/rezilierea contractului	Hotararea nr. 16 / 27 septembrie 2024	Comitetul reprezentantilor a fost autorizat sa negocieze si sa modifice documentele cu privire la procesul de selectie	Sectiunea 24 se refera la clauzele de reziliere: - Oricare dintre parti poate rezilia contractul cu efect imediat in orice moment. - Angajamentul expira la un an de la data scrisorii, cu exceptia unor prevederi contrare.

1e) In ceea ce priveste procedura 1e), am obtinut raportul Comitetului Reprezentantilor privind procesul de selectie pentru un nou administrator unic si administrator de fonduri de investitii alternative al FP din data de 26 august 2025, publicat pe site-ul web al Fondului Proprietatea la data de 27 august 2025 (Anexa 1) care a stat la baza propunerii emise conform punctului 5 (i) din Convocarea AGA din 29 septembrie 2025 si l-am comparat cu criteriile de selectie aprobate de AGA (hotararea nr. 9 din 25 septembrie 2023, hotararea nr. 13/27 septembrie 2024) in ceea ce priveste existenta si formularea explicita.

- Rezultatele comparatiei dintre Hotararea AGA nr. 9 din 25 septembrie 2023 si raportul Comitetul Reprezentantilor sunt urmatoarele:

In cadrul hotararii AGA nr. 9 din 25 septembrie 2023, actionarii au hotarat aprobarea lansarii unei proceduri de selectie transparente si competitive pentru numirea unui nou administrator pe baza expertizei si experientei acestuia in domeniul investitiilor, cu un mandat de maximum patru (4) ani incepand cu data de 1 aprilie 2024, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, care sunt prezentate in raportul Comitetului Reprezentantilor in urmatoarele capitole: capitolul A. Introducere, sectiunea „Mandatul Comitetului Reprezentantilor in legatura cu procesul de selectie si limitele acestui mandat”; capitolul D. Prezentare generala a procesului de selectie, sectiunea 1. „Mandat si Guvernanta”.



Shape the future
with confidence

De asemenea, actionarii au hotarat ca Comitetul Reprezentantilor este imputernicit sa initieze, sa organizeze procedura de selectie transparenta pentru un noul administrator al Fondului (prezentata in raportul Comitetului Reprezentantilor in cadrul capitolului A. Introducere, sectiunea „Mandatul Comitetului Reprezentantilor legata cu procesul de selectie si limitele acestui mandat” si capitolul D. „Prezentare generala a procesului de selectie”, sectiunea 1. „Mandat si guvernanta”) si sa stabileasca noi obiective (prezentate in raportul Comitetului Reprezentantilor in cadrul capitolului C. „Prezentare generala a candidatului propus”, sectiunea 6. „Obiectivele propuse”, subsectiunea a. „Obiectivul de investitii”), criterii de performanta (prezentate in raportul Comitetului Reprezentantilor in cadrul capitolului C. „Prezentare generala a candidatului propus”, sectiunea 6. „Obiectivele propuse”, subsectiunea b. „Criterii de performanta”) si conditii de remunerare realiniate cu aceste obiective (prezentate in raportul Comitetului Reprezentantilor in cadrul capitolului D. „Prezentare generala a procesului de selectie, sectiunea 2. „Pregatirea cererilor de oferte si contactarea candidatului”, subsectiunea e. „Remuneratie” si capitolul F. „Rationamentul pentru selectarea ofertei preferate”, sectiunea 5. „Structura remuneratiei”) si sa le prezinte in vederea aprobarii AGA (astfel cum este prezentat in raportul Comitetului Reprezentantilor in cadrul Capitolului D. Prezentare generala a Procesului de Selectie, sectiunea 6.2. „Negocierea termenilor comerciali” si capitolul H. „Propunerea”).

- Rezultatele comparatiei dintre Hotararea AGA nr. 13 din 27 septembrie 2024 si raportul Comitetului Reprezentantilor sunt urmatoarele:

In cadrul Hotararii AGA nr. 13 din 27 septembrie 2024, actionarii au hotarat aprobarea urmatoarelor criterii de selectie, asa cum au fost pregatite si propuse de Comitetul Reprezentantilor pe baza consultantei primite de la Numis Securities Limited, membru al grupului Deutsche Bank si pe baza careia Comitetul Reprezentantilor va selecta administratorul de fonduri de investitii alternative („AFIA”) al Fondului Proprietatea:

- a. Entitate de management al investitiilor recunoscuta, care opereaza conform standardelor globale in domeniul managementul activelor, servicii pentru clienti, conformitate, raportare financiara, relatii cu investitorii si managementul riscurilor, si care detine experienta si expertiza in mandate investite in Romania si/sau piete similare. Criteriile sunt prezentate in raportul Comitetului Reprezentantilor in cadrul capitolului F. „Rationamentul pentru selectarea ofertei preferate”, sectiunea 1. Organizational
- b. Propunere pentru mandatul de investitii al Fondului Proprietatea, care ar trebui sa se concentreze predominant pe continuarea investitiilor in entitati interne, inclusiv intreprinderi de stat si care poate implica investitii directe sau indirecte suplimentare in entitati nelistate. Criteriile sunt prezentate in raportul Comitetului Reprezentantilor in cadrul capitolului F. „Rationamentul pentru selectarea ofertei preferate”, sectiunea 2. „Strategia de investitii”.
- c. Autorizatia de reglementare necesara pentru implementarea mandatului de investitii al Fondului Proprietatea, in special un administrator de fonduri de investitii alternative autorizat ca administrator de fonduri de investitii alternative de catre Autoritatea de Supraveghere Financiara din Romania sau un administrator de fonduri de investitii alternative („AFIA”) autorizat in UE cu o baza credibila pentru a solicita un pasaport pentru a opera in Romania. Criteriile sunt prezentate in raportul Comitetului reprezentantilor in cadrul capitolului F. „Rationamentul pentru selectarea ofertei preferate”, sectiunea 3. „Reglementare”.

- d. Resursele interne necesare pentru implementarea mandatului de investitii al Fondului Proprietatea, inclusiv capacitatea operationala in Romania (sau o baza credibila pentru infiintarea unui birou in Romania) (sau o propunere credibila de a organiza resurse, ceea ce poate implica un model de externalizare). Criteriile sunt prezentate in raportul Comitetului Reprezentantilor in cadrul capitolului F. „Rationamentul pentru selectarea ofertei preferate”, sectiunea 4. „Personalul”.
- e. Structura de remuneratie aliniata cu interesele actionarilor in ansamblu in exercitarea pe termen lung a mandatului de investitii al Fondului Proprietatea. Criteriul este prezentat in Raportul Comitetului Reprezentantilor in cadrul capitolului F. „Rationamentul pentru selectarea ofertei preferate”, sectiunea 5. „Structura remuneratiei”.

In ceea ce priveste cele doua decizii AGA, am identificat criteriile de selectie aprobate de AGA (Hotararea nr. 9 din 25 septembrie 2023, hotararea nr. 13/27 septembrie 2024) in ceea ce priveste existenta si sunt formulate explicit in raportul Comitetului Reprezentantilor.

- 1f) In ceea ce priveste procedura 1f) am obtinut raportul Consiliului Reprezentantilor („CR”)_ privind procesul de selectie pentru un nou administrator unic si administrator de fonduri de investitii alternative al FP care a stat la baza propunerii emise conform punctelor 5 (ii) (iii) din Convocatorul AGA din 29 septembrie 2025 si l-am comparat cu criteriile aprobarea AGA (Hotararea nr. 9 din 25 septembrie 2023) in ceea ce priveste existenta principalelor capitoare incluse.

Rezultatele comparatiei sunt urmatoarele:

Principalele capitoare	Hotararea AGA nr. 9 din 25 septembrie 2023	Existenta/includerea in raportul Comitetului reprezentantilor (DA/NU)
Lansarea procedurii de selectie	Aprobarea lansarii unei proceduri de selectie transparente si competitive pentru numirea unui nou administrator pe baza expertizei si experientei acestuia in domeniul investitiilor, cu un mandat de maximum patru (4) ani incepand cu data de 1 aprilie 2024, in conformitate cu prevederile legale in vigoare. Comitetul Reprezentantilor este imputernicit sa demareze, sa organizeze procedura de selectie transparenta a unui nou administrator al Fondului	Da Capitolul A. „Introducere”, sectiunea „Mandatul Comitetului Reprezentantilor in legatura cu procesul de selectie si limitarile acestui mandat” Capitolul D. „Prezentare generala a procesului de selectie”, sectiunea 1. „Mandat si Guvernanta”.
Stabilirea noilor obiective si criterii de performanta	Stabilirea noilor obiective	DA Capitolul C. „Prezentare generala a candidatului propus”, sectiunea 6. „Obiectivele propuse”, subsectiunea a. „Obiectivul de investitii”



Shape the future
with confidence

Stabilirea criteriilor de performanta	Stabilirea criteriilor de performanta	DA Capitolul C. „Prezentare generala a candidatului propus”, sectiunea 6. „Obiectivele propuse”, subsectiunea b. „Criterii de performanta”
Stabilirea conditiilor de remunerare	Stabilirea unor conditii de remunerare realiniate potrivit acestor obiective	DA Capitolul D. „Prezentare generala a procesului de selectie, sectiunea 2. „Pregatirea cererilor de oferte si contactarea candidatului”, subsectiunea e. „Remuneratie”. Capitolul F. „Rationamentul pentru selectarea ofertei preferate”, sectiunea 5. „Structura remuneratiei”.
Prezentare spre aprobarea AGA	Prezentarea acestora in vederea aprobarii de catre AGA.	DA Capitolul D. „Prezentare generala a procesului de selectie”, sectiunea 6.2. „Negocierea termenilor comerciali”. Capitolul H. „Propunerea”.

2a) In ceea ce priveste procedura 2a), am obtinut lista livrabilelor primite din partea Deutsche Numis si a celorlalti consultanti (a se vedea Anexa 2).

2b) Incl. 2c) si 2d)

- In ceea ce priveste procedura 2b), am comparat lista livrabilelor cu descrierea livrabilelor din scrisoarea de angajament/contract cu consultantul Deutsche Numis si ceilalti consultanti;
- In ceea ce priveste procedura 2c), am obtinut toate livrabilele din partea consultantului Deutsche Numis enumerate in scrisoarea de angajament si le-am comparat cu cerintele contractelor/scrisorilor de angajament in ceea ce priveste existenta capitolelor principale;
- In ceea ce priveste procedura 2d), am obtinut toate livrabilele intocmite de ceilalti consultati implicati in procesul de selectie si le-am comparat cu cerintele contractelor/scrisorilor de angajament in ceea ce priveste existenta capitolelor principale.

Am observat urmatoarele aspecte:

Pentru serviciile si livrabilele furnizate de Deutsche Numis, am remarcat urmatoarele:

- Cerinta in conformitate cu punctul A din contract: „redactarea unui raport („Raportul”) care sa contureze noile obiective, criteriile de performanta si conditiile de remunerare ale unui nou administrator de fonduri al societatii (Fondul Proprietatea SA prin intermediul Comitetul Reprezentantilor) si criteriile specifice de selectie si de experienta realiniate cu aceste obiective („serviciile aplicabile procesului de selectie”).”



Shape the future
with confidence

Ca documente justificative pentru livrabile, am primit doua rapoarte:

- „Raportul” (definit in Anexa 2 – Materiale de analiza si discutie”) emis de Deutsche Numis la data de 15 august 2024, care contine calendarul procedurii de selectie si propunerea de rezolutie a actionarilor cu criteriile de selectie prezentate si aprobate de AGA la 27 septembrie 2024 (Hotararea AGA nr. 13 din 27 septembrie 2024).
- raportul „Evaluarea finala a cererii de oferta” din data de 6 august 2025, care contine punctajul fiecarei oferte, impreuna cu note explicative pentru fiecare punctaj atribuit si recomandarea de selectie a Deutsche Numis. Raportul contine, de asemenea, o evaluare completa a cererii de oferte, un rezumat al evaluarii punctajului, analize financiare (termeni comerciali propusi si plan de afaceri), o analiza privind analiza diagnostic, feedbackul investitorilor, recomandarea Deutsche Numis, precum si obiectivele propuse si criteriile de performanta care vor face obiectul aprobarii actionarilor.

Membrii Comitetului Reprezentantilor au afirmat ca „raportul final emis de Numis include nu numai punctajul candidatului selectat, ci si obiectivele de investitii propuse, noile conditii de remunerare si criteriile de performanta care fac obiectul aprobarii actionarilor”, astfel cum se prevede in hotararea AGA.

- Cerinta in conformitate cu punctul B din contract: contine alte servicii de consultanta („serviciile de consultanta”), inclusiv:
 - „asistenta la coordonarea activitatii celorlalti consultanti si la gestionarea procesului in vederea respectarii calendarului convenit” – ca livrabil, am primit „raportul (definit in Anexa 2 – Materiale de analiza si discutie”) emis de Deutsche Numis la data de 15 august 2024, care contine calendarul procedurii de selectie, si „Memorandumul privind procesul derulat” emis la 24 februarie 2025, care contine evenimentele-cheie, actiunile, termenele si progresul inregistrat.
 - „discutarea cu Comitetul Reprezentantilor si elaborarea ulterioara a unei liste convenite a potentialelor parti care ar putea fi interesate in preluarea mandatului si, dupa caz, implicarea in stabilirea interesului contrapartidei” – ca livrabil, am primit lista candidatilor la data de 4 noiembrie 2024, care contine o lista de 32 de candidati carora le-a fost trimisa cererea de oferte si situatia acestora. Conform listei candidatilor, cinci candidati au solicitat cereri de oferte si au fost organizate sau propuse discutii cu Comitetul Reprezentantilor, de la opt candidati asteptau raspunsuri, iar 19 candidati au refuzat participarea.
 - „impreuna cu alti consultanti ai societatii (Fondul Proprietatea SA, prin intermediul Comitetului Reprezentantilor), gestioneaza proiectul si furnizeaza asistenta Comitetului Reprezentantilor prin elaborarea si coordonarea intocmirii documentului cererii de oferte si gestionarea procesului de cerere de oferte in vederea distribuirii si organizarii raspunsurilor primite de la partile interesate (inclusiv identificarea potentialilor administratori adecvati pentru a primi cererea de oferte)” – ca livrabil, am primit cererea de oferte elaborata de Deutsche Numis, care a fost transmisa ultima data prin e-mail la data de 24 octombrie 2024.
 - „intocmirea de rapoarte si/sau prezentari care sa sintetizeze si sa analizeze raspunsurile din partea cererilor de oferte cu scopul de a identifica contrapartida sau contrapartidele preferate pentru initia o etapa de due diligence reciproca” – ca livrabile am primit:



Shape the future
with confidence

- - Matricea de evaluare din data de 13 decembrie 2024, Raportul Deutsche Numis privind ofertele propuse din decembrie 2024, în cadrul căreia Deutsche Numis a recomandat ca doi candidați să avanseze în următoarea etapă a procesului de selecție, care va implica prezenta fizică;
- raportul „Evaluarea finală a cererii de oferte” din data de 6 august 2025, care conține punctajul fiecărei oferte, împreună cu note explicative pentru fiecare punctaj atribuit și recomandarea de selecție a Deutsche Numis. Raportul conține, de asemenea, termenii comerciali, un plan de afaceri pentru Fondul Proprietatea SA și obiectivele propuse, care vor face obiectul aprobării acționarilor.

Aria serviciilor noastre nu a inclus verificarea corectitudinii matematice a calculului și alocarea punctajelor ponderate.

- „împreună cu consilierii juridici ai societății (Fondul Proprietatea SA, prin Comitetul reprezentanților), furnizarea asistenței la negocierea comercială a potențialilor termeni cu contrapartida sau contrapartidele preferate” – ca livrabil, am primit prezentarea termenilor comerciali principali transmisă ultima dată prin e-mail la data de 10 iunie 2025, pregătită de Deutsche Numis, care include comisioanele de administrare, comisionul de distribuție și perioada de preaviz propusă de candidatul preferat, argumentele și justificarea Comitetului Reprezentanților.
- „organizarea și participarea la prezentări în fața Comitetului Reprezentanților sau a unui comitet al acestuia de către oricare dintre partile preselecționate” – ca livrabil, am primit agenda întâlnirilor cu candidații pentru reuniunea cu prezenta fizică care a avut loc la data de 11 februarie 2025, la Londra, la biroul Deutsche Numis. Ambii candidați au fost rugați să pregătească materiale de prezentare care să acopere următoarele domenii principale: organizational și personal, strategie propusă, operational și reglementare, structura de remunerare, marketing etc.
- „colaborarea cu Comitetul Reprezentanților pentru a conveni asupra contrapartidei preferate” – la livrabil, am primit raportul „Evaluarea finală a cererii de oferta” din data de 6 august 2025, care conține punctajul fiecărei oferte, împreună cu note explicative pentru fiecare punctaj atribuit și recomandarea de selecție a Deutsche Numis. Raportul conține, de asemenea, termenii comerciali, un plan de afaceri pentru Fondul Proprietatea SA și obiectivele propuse, care vor face obiectul aprobării acționarilor.
- „colaborarea cu Comitetul Reprezentanților și (în numele Comitetului Reprezentanților) consultarea principalilor acționari cu privire la recomandarea Comitetului reprezentanților” – ca livrabil, am primit raportul „Evaluarea finală a cererii de oferta”, în care Deutsche Numis a prezentat feedbackul acționarilor.

În ceea ce privește serviciile menționate în continuare ca alte servicii de consultanță („serviciile de consultanță”), conform declarației Comitetului Reprezentanților, prin modul de lucru (participarea la sedințe, e-mailuri) cu Deutsche Numis, nu au fost necesare minute sau livrabile specifice. Ca exemple, ni s-au furnizat 3 astfel de e-mailuri (datele 29 mai 2025, 14 mai 2025, 27 martie 2025) ca dovezi justificative pentru prestarea anumitor servicii incluse în punctele de mai jos, e-mailuri pe care le-am inspectat, fără a identifica observații.

- „împreună cu ceilalți consultanți, coordonarea redactării oricărui anunț și furnizarea asistenței consilierilor juridici ai societății (Fondul Proprietatea SA, prin Comitetul Reprezentanților) în redactarea circularilor sau a altor documente sau acorduri necesare pentru punerea în aplicare a Proiectului.,
- „în legătură cu orice circulară (circular) elaborată (elaborate) de consilierii juridici ai societății (Fondul Proprietatea SA, prin Comitetul reprezentanților), furnizarea consultanței formale Comitetului Reprezentanților (acest tip de consultanță fiind acordată în legătură cu evaluarea comercială a Comitetului Reprezentanților cu privire la proiect), aceasta fiind menționată (dacă este cazul) în circulară (circular) și în orice anunțuri sau documente publice referitoare la proiect ca drept consultanță furnizată Comitetului Reprezentanților”,
- „participarea la reuniunile Comitetului Reprezentanților, care, în mod rezonabil, este necesar să fie convocate în legătură cu proiectul”,
- „îndeplinirea altor sarcini, despre care Comitetul Reprezentanților, FTIS și Deutsche Numis cum pot fi conveni în prealabil în scris ca sunt necesare pentru realizarea proiectului.”

Ceilalți consultanți implicați în procesul de selecție au fost următorii:

- Refinitiv Limited, care a fost contractată pentru a pregăti procedurile privind due diligence. Ca livrabile, am primit rapoartele emise de consultant la data de 25 iunie 2025 și, respectiv, la data de 7 iulie 2025, care conțineau rezultatele procedurilor efectuate pentru candidatul preferat (conform ariei serviciilor descrise mai sus la punctul 1c) din procedurile noastre).
- Filip SCA au fost contractați pentru a furniza asistență juridică și reprezentare clientului (Fondul Proprietatea SA) în legătură cu anumite aspecte selectate privind procesul de selecție aflat în curs de desfășurare pentru un nou administrator de fonduri de investiții alternative („AFIA”). Ca livrabile aferente serviciilor, am primit memorandumuri juridice cu privire la următoarele aspecte:
 - Evaluare a autorității președintelui Comitetul Reprezentanților al Fondului Proprietatea SA de a semna documente privind procesul de selecție a unui nou administrator de fonduri de investiții alternative pentru Fondul Proprietatea SA, din data de 9 decembrie 2024.
 - Evaluare a îndeplinirii, de către ambii candidați, a criteriului de selecție privind deținerea autorizației necesare ca administrator de fonduri de investiții alternative în contextul procesului de selecție aflat în curs de desfășurare pentru noul administrator de fonduri al Fondul Proprietatea SA, din data de 13 decembrie 2024.
 - Evaluare a restricțiilor privind investițiile și distribuția de numerar aplicabile Fondului Proprietatea SA, din data de 7 februarie 2025.
 - Evaluarea ofertelor depuse de ambii candidați din perspectiva conformității legale, în contextul procesului de selecție aflat în curs pentru noul administrator al Fondul Proprietatea SA, din data de 21 martie 2025.



Shape the future
with confidence

- Cabinet Avocatura Trifa A. Nicolae-Leontin a fost initial contractat pentru a furniza servicii juridice care includ servicii de secretariat pentru Comitetul Reprezentantilor, asistenta in privinta intalnirilor, redactarea si transmiterea proceselor verbale, corespondenta si programari; iar, ulterior, scopul contractului a fost extins astfel incat sa includa servicii de consultanta juridica in materie de legislatie romaneasca cu privire la selectia unui nou administrator al Fondului. Ca livrabil, am primit un memorandum din data de 25 noiembrie 2024, care contine o analiza juridica in legatura cu atributiile si responsabilitatile Comitetului reprezentantilor in ceea ce priveste procesul de selectie a noului administrator al Fondului Proprietatea SA, precum si dovezi ale proceselor-verbale pregatite pentru intalnirile Comitetului Reprezentantilor.

3a) In ceea ce priveste procedura 3a), in legatura cu contractul/scrisoarea de angajament cu consultantul Deutsche Numis, am obtinut un centralizator intocmit de administratorul unic, incluzand informatii referitoare la: facturile primite, platile efectuate catre consultant, detaliind modul in care acestea se raporteaza la prevederile contractuale. Centralizatorul include o comparatie cu bugetul aprobat de AGA in acest scop specific (Anexa 3.1).

3b) In ceea ce priveste procedura 3b), in legatura cu contractele/scrisori de angajament cu ceilalti consultanti, am obtinut un centralizator intocmit de administratorul unic incluzand informatii referitoare la: facturile primite, platile efectuate catre ceilalti consultanti, detaliind modul in care acestea se raporteaza la prevederile contractuale. Centralizatorul include o comparatie cu bugetul aprobat de AGA in acest scop specific (Anexa 3.2).

3c) In ceea ce priveste procedura 3c), am obtinut facturile si/sau alte documente justificative pentru cheltuielile incluse in tabelul de la punctul 3 literele (a) si (b) de mai sus.

Am comparat, pentru verificarea concordantei, toate facturile/alte documente justificative primite cu platile efectuate catre consultantul Deutsche Numis si catre ceilalti consultanti, conform detaliilor de plata furnizate de Fond si extrase din sistemul de contabilitate.

Anexele 3a si 3b prezinta situatia cheltuielilor legate de furnizori la data de 31 august 2025, in legatura cu procesul de selectie. Factura pentru ultimul serviciu furnizat de furnizorul de servicii de traducere este datata 28 august 2025 si care este marcata ca neplatita in anexa 3.2, a fost platita la 4 septembrie 2025. Documentele justificative referitoare la aceasta plata au fost primite si confirmate.

Am constatat ca informatiile comparate erau in concordanta cu detaliile platilor si cu extrasele din sistemul de contabilitate furnizat de Fond.

In ceea ce priveste politica de aprobare a platilor, am inspectat politica Comitetul Reprezentantilor si Actul constitutiv al Fondului, procedurile de achizitie si de procesare a platilor ale Fondului.

Plati aferente serviciilor de consultanta

Aprobarea platilor efectuate de Comitetul reprezentantilor este in conformitate cu articolul 16 din Actul constitutiv al Fondului, in care se afirma ca „Comitetul Reprezentantilor ia decizii valabile in prezenta majoritatii absolute a membrilor sai”. De asemenea, Regulamentul intern al Comitetului reprezentantilor este aliniat la Actul constitutiv al prevederilor FP, conform caruia Comitetul Reprezentantilor ia decizii valabile in prezenta majoritatii absolute a membrilor sai.



Shape the future
with confidence

Plati ale cheltuielilor efectuate de membrii Comitetului Reprezentantilor

In cazul in care cheltuiala pe o perioada de o luna este mai mare de 10.000 EUR sau echivalentul in alta moneda, cheltuiala trebuie aprobata retroactiv in cadrul urmatoarei reuniuni a Comitetului Reprezentantilor. Orice cheltuiala mai mica de 10.000 EUR necesita doar aprobarea unui membru al Comitetului Reprezentantilor, prin e-mail.

Alte cheltuieli legate de serviciile de traducere

Au fost aplicate procedurile Fondului de achizitie si de procesare a platilor - aprobarea fiind obtinuta separat prin e-mail de catre departamentul responsabil inainte de procesarea platilor.

3d) In ceea ce priveste procedura 3d), am comparat, pentru verificarea concordantei, detaliile/descrierea sumei facturate incluse in facturile primite si platile efectuate (obtinute la punctul 3c de mai sus) cu livrabilele corespunzatoare (obtinute la punctul 2c de mai sus) si cu termenii de plata mentionati in contractele/scrisorile de angajament incheiate cu consultantul Deutsche Numis si ceilalti consultanti (pe care le-am sintetizat la punctul 1c de mai sus).

- Pentru Deutsche Numis, conform contractului, structura de plata include:
- Un onorariu initial de plata la semnare
- Onorarii lunare de retinere, sub rezerva unui plafon maxim
- Rambursarea cheltuielilor directe.

Am comparat termenii de plata ai contractului cu urmatoarele facturi emise de Deutsche Numis:

- O factura aferenta onorariului initial de 84.000 EUR;
- Sase facturi aferente onorariilor lunare de retinere, atingand cumulativ plafonul contractual de 416.000 EUR;
- O factura pentru cheltuielile directe legate de transport si de orele suplimentare lucrate.

In urma procedurilor efectuate pentru Deutsche Numis, in ceea ce priveste facturile primite, platile efectuate si termenii de plata ai contractului, am constatat ca informatiile corespund.

- In ceea ce priveste livrabilele, astfel cum sunt descrise mai sus in procedura 2b), anexa 1 la contract furnizeaza o lista (anexa 6).

Am obtinut livrabilele aferente serviciilor furnizate de Deutsche Numis, astfel cum sunt descrise in anexa 2.

Avand in vedere structura contractului, aria de aplicare extinsa a livrabilelor prezentate in contract si structura onorariului initial si a platilor lunare prevazuta in contract nu exista o corelatie directa intre fiecare factura si un anumit livrabil.

Conform declaratiei Comitetului Reprezentantilor aceasta „este o abordare tipica a unei banci de investitii pentru servicii (onorariu convenit pentru proiect si anumite transe de plata programate lunar pana la un anumit plafon maxim)”.

- In ceea ce priveste documentele obtinute pentru serviciile prestate de **Refinitiv Limited**, sintetizam rezultatele dupa cum urmeaza:
 - Formularul de comanda obtinut conform punctului 1c) nu enumera in mod explicit livrabilele.
 - Doua rapoarte au fost obtinute conform punctului 2c).
 - O factura si plata corespunzatoare in valoare de 14.715 EUR au fost obtinute conform punctului 3b) si sunt in concordanta cu costul mentionat in formularul de comanda.

In ceea ce priveste facturile primite, platile efectuate si termenii de plata din contract, am constatat ca informatiile corespund.

Din cauza absentei unei liste clare a livrabilelor in cadrul formularului de comanda, nu a putut fi efectuata o comparatie directa intre fiecare livrabila si suma facturata.

- Ambele contracte cu **Filip SCA si Cabinetul Avocatura Trifa A. Nicolae-Leontin** mentioneaza ca onorariile se bazeaza pe orele lucrate si pe nivelul de senioritate al reprezentantului legal implicat in furnizarea serviciului.

Facturile si platile au fost obtinute conform punctului 3b) si corespund serviciilor de asistenta juridica furnizate in temeiul contractelor respective. In continuare, am obtinut fisa de lucru care detaliaza baza de calcul pentru factura.

Livrabilele obtinute conform punctului 2 (c) includ:

- Filip SCA: patru memorandumuri
- Cabinetul Trifa: un memorandum; cabinetul de avocatura a avut, de asemenea, rolul de secretariat pentru Comitetul Reprezentantilor.

Contractele descriu obiectivul angajamentului ca asistenta juridica generala. Fiecare factura are atasata o foaie de pontaj in care sunt descrise serviciile si livrabilele furnizate.

In ceea ce priveste facturile primite, platile efectuate si termenii de plata ai contractului, precum si livrabilele corespunzatoare, am constatat ca informatiile sunt in acord.

- **SCA Popovici Nitu Stoica & Asociatii a furnizat** servicii de asistenta juridica in perioada 1-29 februarie 2024, cu privire la o chestiune specifica legata de procesul de selectie. O singura factura a fost emisa si obtinuta in temeiul punctului 3 litera (b), impreuna cu o fisa de pontaj anexata, care este in concordanta cu structura tarifului orar prezentata in contract.

In ceea ce priveste facturile primite, platile efectuate si termenii de plata ai contractului, precum si livrabilele corespunzatoare, am constatat ca informatiile sunt in acord.

- 3e) In ceea ce priveste procedura 3e), am comparat platile totale efectuate cu bugetul aprobat de AGA. Am constatat ca valoarea totala a platilor efectuate a fost de 3.600.529 RON, inclusiv TVA, suma care se incadreaza in bugetul aprobat de AGA, si este impartita dupa cum urmeaza:

Consultant	Cheltuieli 2024_RON (inclusiv TVA)	Cheltuieli 2025_RON (inclusiv TVA)	Total_RON (inclusiv TVA)
Consultatul financiar selectat – Deutsche Numis	1.687.757	1.288.339	2.976.096
Alti consultanti	201.505	422.930	624.435
Total_RON	1.889.262	1.711.269	3.600.529

Bugetul pentru selectie a fost aprobat prin Hotararea AGA nr. 15 din 27 septembrie 2024 si a fost in valoare de 3,8 milioane RON, la fel ca in cazul bugetului anual revizuit al Fondului Proprietatea, care a fost aprobat prin Hotararea AGA nr. 10 din 27 septembrie 2024.

În plus, bugetul anual pentru 2025 a fost aprobat prin Hotărârea AGA nr. 19 din 2 decembrie 2024, care conține soldul neutilizat rămas de 1.897.188 RON, inclus în secțiunea corespunzătoare din buget.

Prin Hotărârea AGA nr. 8 din 29 aprilie 2025, acționarii au aprobat reclasificarea sumei de 1.776.611 RON din bugetul anual pe 2025 din categoria „Cheltuieli legate de listarea detinerilor de portofoliu” în categoria „Cheltuieli legate de selecția administratorului fondului” pentru plata serviciilor legate de selecția efectuată pentru numirea noului administrator al Fondului.

Linie bugetara	Bugetul aprobat prin Hotărârea AGA nr. 15 din 27 septembrie 2024	Bugetul anual aprobat prin Hotărârea AGA nr. 19 din 2 decembrie 2024	Reclasificare aprobată prin Hotărârea AGA nr. 8 din 29 aprilie 2025	Bugetul revizuit, inclusiv reclasificarea aprobată prin Hotărârea AGA nr. 8 din 29 aprilie 2025	Total cheltuieli efective 2024 și 2025 (inclusiv TVA)
Cheltuieli legate de selecția administratorului fondului	3,8 milioane RON	3.788.655 RON	1.776.611 RON	5.565.266 RON	3.600.529 RON

4a) În ceea ce privește procedura 4a), am obținut o analiză cost-beneficiu privind serviciile efectuate de consultantul financiar selectat, Numis Securities Limited, membru al Deutsche Bank („Numis”) și alți consultanți, în cursul procesului de selecție pentru un nou administrator unic și administrator de fonduri de investiții alternative al FP, întocmit de Comitetul Reprezentanților („analiza”) (Anexa 3).

4b) În ceea ce privește procedura 4b) am comparat datele financiare și documentele justificative pentru datele financiare incluse în analiza întocmită de Comitetul reprezentanților cu informațiile obținute în urma procedurilor efectuate conform punctelor 1-3 de mai sus.

- Rezultatul comparării din secțiunea I. „Servicii de consultanță cu privire la procesul de selecție”
Am comparat informațiile incluse în „Secțiunea I. „Servicii de consultanță cu privire la procesul de selecție” din analiza cost-beneficiu cu documentele justificative obținute în urma procedurilor efectuate conform punctului 2 și am observat că informațiile corespund.

- Rezultatul comparării din secțiunea II. „Onorariile Consultantului pentru Selecție” și Secțiunea III. „Onorariile altor consultanți”

Am comparat datele financiare incluse în „Secțiunea II. „Onorariile Consultantului pentru Selecție” și în Secțiunea III. „Onorariile altor consultanți” din analiza cost-beneficiu cu documentația justificativă obținută în urma procedurilor efectuate conform punctelor 1 și 3 și am observat că informațiile corespund.



**Shape the future
with confidence**

Partea responsabila isi asuma responsabilitatea pentru documentele sursa care sunt descrise in sectiunea referitoare la procedurile specificate si constatarile aferente. Nu am fost contractati pentru a efectua si nu am efectuat alte proceduri decat cele enumerate anterior. Nu am efectuat proceduri pentru a testa corectitudinea sau caracterul complet al informatiilor care ne-au fost furnizate, cu exceptia celor indicate in procedurile noastre. De asemenea, nu am efectuat nicio procedura cu privire la intocmirea sau verificarea niciunui document sursa. Nu ne asumam responsabilitatea pentru verificarea informatiilor suport pe care ne-am bazat in formularea constatarilor noastre.

De asemenea, nu ne asumam responsabilitatea de a actualiza acest raport asupra procedurilor convenite pentru evenimente si circumstante care au loc dupa emiterea raportului.

In plus, nu ne asumam nicio responsabilitate de a actualiza acest raport AUP pentru evenimente si circumstante care apar dupa emiterea raportului AUP.

In numele,
Ernst & Young Assurance Services SRL

Alina Dimitriu, Partener
Bucuresti, 17 septembrie 2025

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditor financiar: Dimitriu Alina
Registrul Public Electronic: AF1272

Anexe

1. Anexa 1 - raportul Comitetului Reprezentantilor („CR”) privind procesul de selectie pentru un nou administrator unic si administrator de fonduri de investitii alternative al Fondului Proprietatea („FP”)
2. Anexa 2 – Lista documentelor receptionate de la Deutsche Numis („DN”) si ceilalti consultanti
3. Anexa 3.1. - Situatia in legatura cu contractul/ scrisoarea de angajament cu consultantul Deutsche Numis pentru perioada 12 august 2024 – 31 august 2025
Anexa 3.2. - Situatia in legatura cu ceilalti consultanti pentru perioada 25 septembrie 2023 – 31 august 2025
4. Anexa 4 - Analiza de tip cost-beneficiu efectuata de Comitetul Reprezentantilor („CR”) privind serviciile prestate de consultantul de selectie Numis Securities Limited, membru al Deutsche Bank („Numis”), precum si de alti consultanti, in cadrul procesului de selectie pentru un nou administrator unic si administrator de fonduri de investitii alternative al Fondului Proprietatea („FP”)
5. Anexa 5 - Solicitare („scrisoarea”) primita din partea unor actionari minoritari
6. Anexa 6 - "Anexa 1 – "Domeniul serviciilor prestate" la contractul Deutsche Numis

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, criterii 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”):
 - (i) să selecteze și să numească orice consultanți;
 - (ii) să asiste FP și CR în legătură cu Procesul de Selecție al AFIA;
 - (iii) să negocieze și să convină, în numele FP, orice documente (precum și orice modificări ale acestora) referitoare la Procesul de Selecție; și
 - (iv) 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 transparență, guvernanță 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 guvernanță 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 CITR (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 guvernanță, 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 guvernanța 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:

Reprezentanți 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 distribuie 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 prețul 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, criterii 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/operaționale 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 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 distribuie 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, aliniate 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 cunoscută.

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, plătile 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), plătile 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: $\text{Reducerea aplicabilă} = \frac{\text{Capitalizarea bursieră}}{\text{Valoarea activului net al activelor totale din portofoliu}}$;

„**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 repoziționare. 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.

Anexa 2 – Lista documentelor receptionate de la Deutsche Numis („DN”) și ceilalți consultanți

Vă rugăm să consultați tabelul de mai jos, întocmit de Comitetul Reprezentanților („CR”) al Fondului Proprietatea, care rezumă principalele documente clivate de către Deutsche Numis / alți consultanți. Ca o notă generală, toate documentele enumerate mai jos sunt destinate exclusiv utilizării de către CR, pot include informații confidențiale (cum ar fi nume, date, cifre) sau sunt supuse unor angajamente specifice de confidențialitate și nu trebuie divulgate publicului.

Raport al consultanților		Data	Comentarii
Rapoarte ale consultantului - Deutsche Numis	Lista candidaților	04.11.2024	Versiunea finală distribuită include nume confidențiale și nu trebuie divulgată publicului
	Materiale de analiza si discutie	15.08.2024	Acest document include termeni confidențiali și nu trebuie făcut public.
	Termeni comerciali principali – document utilizat pentru prezentarea tarifelor negociate de Roca	10.06.2025	Acest document conține termeni confidențiali și nu trebuie divulgat publicului
	Evaluarea finală a cererii de ofertă	06.08.2025	Acest document conține termeni confidențiali și nu trebuie divulgat publicului
	Matrice de evaluare	13.12.2024	Acest document conține informații confidențiale și nu trebuie divulgat publicului.
	Raportul DN privind ofertele propuse	13.12.2024	Acest document conține informații confidențiale și nu trebuie divulgat publicului
	Agenda întâlnirilor cu candidații	28.01.2025	Acest document conține informații confidențiale și nu trebuie divulgat publicului.

	Memorandumul privind procesul derulat	24.02.2025	Acest document conține informații confidențiale și nu trebuie divulgat publicului.
	Documentatia aferenta RFP (cererea de oferta)	24. 10.2024	Acest document conține informații confidențiali și nu trebuie divulgat publicului
	Minuta discuției (e-mail primit de CR de la reprezentantul DN)	27.03.2025	Acest document conține informații confidențiale și nu trebuie divulgat publicului
	Minuta ședinței (e-mail primit de CR de la reprezentantul DN)	19.05.2025	Acest document conține informații confidențiale și nu trebuie divulgat publicului
	Minuta ședinței și calendarul estimativ (e-mail primit de CR de la reprezentantul DN)	14.05.2025	Acest document conține informații confidențiale și nu trebuie divulgat publicului
Rapoarte Refinitiv Limited	Raport de due diligence privind Impetum Management, conducerea IRE AFIM și mai multe persoane asociate cu Impetum Management	25.06.2025	Aceste documente conțin informații confidențiale și nu trebuie divulgate publicului
	Raport final actualizat Impetum Management SRL și completări privind anumite persoane fizice	07.07.2025	Aceste documente conțin informații confidențiale nu trebuie divulgate publicului.
Rapoarte Filip&Co	Memorandum din 13 decembrie 2024	13.12.2024	Aceasta opinie a fost întocmit exclusiv în beneficiul CR, iar conținutul său nu trebuie divulgat publicului.

	Memorandum din 7 februarie 2025	07.02.2025	Memorandumul a fost întocmit exclusiv în beneficiul CR, iar conținutul său nu trebuie divulgat publicului.
	Memorandum din 9 decembrie 2024	09.12.2024	Memorandumul a fost întocmit exclusiv în beneficiul BCRoN, iar conținutul său nu trebuie divulgat publicului.
	Evaluarea ofertelor depuse de ambii candidați din perspectiva conformității legale, în contextul procesului de selecție în curs pentru noul administrator al Fondului Proprietatea S.A.	21.03. 2025	Opinia a fost adresata exclusiv în beneficiul CR, iar conținutul său nu trebuie divulgat publicului.
Cabinetul Avocatura Trifa A. Nicolae-Leontin rapoarte	Memorandum	25.11.2024	Memorandumul a fost întocmit exclusiv în beneficiul CR și conținutul său nu trebuie divulgat publicului.

Pregătit de Comitetul Reprezentantilor Fondului Proprietatea

Data: 12 septembrie 2025

Semnătură:

Ilina von Derenthal

Președinte al Comitetului Reprezentantilor Fondului Proprietatea

Situația în legătură cu contractului/ scrisorii de angajament cu consultantul Deutsche Numis pentru perioada 12 august 2024 – 31 august 2025

Introducere

Această situație a fost întocmită de Administratorul Unic al Fondului Proprietatea („Fondul”, „FP”) în legătură cu misiunea de proceduri convenite desfășurată de Ernst & Young Assurance Services SRL, ca urmare a solicitării primite din partea unui grup de acționari minoritari ai Fondului, care dețin peste 5% din capitalul social subscris.

Informațiile prezentate în acest document au fost pregătite pe baza evidențelor contabile ale Fondului, întocmite de către Administratorul Unic. Administratorul Unic a întreprins demersuri rezonabile pentru a obține de la Comitetul Reprezentanților („Comitet”, „CR”) sau de la consultantul Deutsche Numis Securities Limited („Deutsche Numis”, „Numis”) toate contractele relevante, actele adiționale (dacă există), facturile și aprobările necesare, în conformitate cu reglementările, politicile și procedurile Fondului. În măsura în care aceste documente au fost puse la dispoziția Administratorului Unic, ele au fost incluse în această situație la data de 31 august 2025.

Evenimente-cheie legate de numirea Numis

În cadrul Adunării Generale a Acționarilor („AGA”) din data de 25 septembrie 2023 acționarii au aprobat inițierea de către CR a unui proces de selecție transparent și competitiv pentru numirea unui nou Administrator Unic, pe baza expertizei și experienței în domeniul investițiilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Acționarii au aprobat de asemenea împuternicirea CR pentru a stabili noi condiții de evaluare și remunerare a administratorului de fond, corespunzătoare noilor obiective, în conformitate cu bunele practici internaționale și prezentarea acestora în vederea aprobării de către AGA.

Având în vedere mandatul acordat, CR a concluzionat că are nevoie de sprijinul unui consilier independent cu experiență adecvată care să asiste CR pe parcursul acestui proces.

În cadrul ședinței desfășurate la data de 17 mai 2024, Comitetul a aprobat în unanimitate numirea Numis ca și consultant financiar selectat pentru a sprijini Comitetul Reprezentanților în stabilirea noilor obiective, criterii de performanță și condiții de remunerare ale unui nou administrator de fond al Fondului – această decizie a fost formalizată prin Hotărârea CR nr. 11/29 mai 2024.

La data de 12 august 2024 FP a încheiat contractul de asistență cu Deutsche Numis pentru pregătirea unui raport care prezintă noile obiective, criterii de performanță și condiții de remunerare ale unui nou AFIA al FP și criterii specifice de selecție și experiență aliniate acestor obiective.

În cadrul AGA din data de 27 septembrie 2024 acționarii au aprobat următoarele elemente legate de procesul de selecție: criteriile de selecție, numirea Deutsche Numis ca și consultant în procesul de selecție, bugetul de consultanță în valoare de 3,8 milioane Lei, pentru a fi utilizat de către membri CR în procesul de selecție, autorizarea Președintelui CR de a întreprinde anumite acțiuni și de a acționa în numele și pe seama Fondului în cadrul procesului de selecție.

Evenimente-cheie legate de aprobarea bugetului pentru procesul de selecție

Prima versiune a Bugetului Anual pentru anul 2024 al Fondului, care a fost aprobată de către CR în data de 5 februarie 2024, a fost respinsă de către acționari în cadrul AGA din data de 26 martie 2024. Administratorul Unic a întocmit o versiune actualizată a Bugetului anului 2024 al Fondului, care a fost aprobată de acționari în cadrul AGA din data de 27 septembrie 2024.

Cheltuielile aferente procesului de selecție a Administratorului Fondului în valoare de 3,8 milioane Lei includ sumele estimate a fi utilizate de către CR pe parcursul 2024 și 2025 în organizarea procesului de selecție a Administratorului Fondului ca urmare a hotărârii acționarilor din cadrul AGA din data de 25 Septembrie 2023.

Conform documentației suport, aceste cheltuieli pot include, printre altele: servicii de consultanță financiară, servicii de consultanță juridică și alte cheltuieli de consultanță.

În funcție de cheltuielile efectiv înregistrate în cursul anului 2024, soldul neutilizat din buget reprezentând cheltuieli aferente procesului de selecție a Administratorului Fondului urma a fi încorporat la poziția corespunzătoare din Bugetul pentru anul 2025 al Fondului.

În cadrul AGA desfășurate la data de 2 decembrie 2024, prin Hotărârea nr. 19, acționarii au aprobat Bugetul pentru anul 2025.

Cheltuielile totale aprobate aferente procesului de selecție a Administratorului Fondului pentru întregul proiect au fost de 3.788.655 Lei, din care 1.891.467 Lei au fost estimate în 2024, iar soldul rămas neutilizat de 1.897.188 Lei a fost încorporat în rubrica corespunzătoare din Bugetul pentru anul 2025.

La data de 14 martie 2025 Administratorul Unic a publicat o analiză detaliată a valorilor realizate comparativ cu cele bugetate pentru anul 2024, ca anexă la Raportul Anual al Fondului pentru anul 2024 (Anexa 5). Rezumatul este inclus mai jos.

Toate valorile în Lei	Valori bugetate 2024 Lei	Valori bugetate alocate 2024 Lei	Valori realizate 2024 Lei	Valori realizate 2024 vs. Valori bugetate alocate 2024 Lei	%
Servicii de consultanță aferente Deutsche Numis	3.196.678	1.687.604	1.687.756	151	0%
Alte servicii de consultanță	591.977	203.862	201.495	(2.368)	0%
Cheltuieli aferente selecției administratorului de fond	3.788.655	1.891.467	1.889.251	(2.217)	0%

În cadrul AGA Anuală a Fondului din data de 29 aprilie 2025 acționarii au aprobat reclassificarea sumei de 1.776.611 Lei din categoria „Cheltuieli aferente listării deținerilor din portofoliu” în categoria „Cheltuieli aferente procesului de selecție a Administratorului Fondului”, pentru plata serviciilor legate de selecția unui AFIA, inclusiv negocierea contractului de administrare cu AFIA, servicii de consultanță financiară și servicii juridice necesare în acest scop, împreună cu aprobarea modificării corespunzătoare a Bugetului Fondului Proprietatea aferent anului 2025.

Data de expirare a scrisorii de angajament cu consultantul Deutsche Numis a fost 12 august 2025.

FONDUL

PROPRIETATEA

Prezentare generală și detalii privind bugetul de selecție pentru consultantul Deutsche Numis

Toate valorile în Lei	Valori bugetate AGA 27 sep 2024 Lei	Buget suplimentar AGA 29 apr 2025 Lei	Total buget selecție Lei	Cheltuieli realizate până la 31 august 2025 Lei
Servicii de consultanță aferente Deutsche Numis	3.196.678	-	3.196.678	2.976.095
Alte servicii de consultanță	591.977	-	591.977	624.434
Buget suplimentar conform AGA 29 April 2025	-	1.776.611	1.776.611	-
Cheltuieli aferente selecției administratorului de fond	3.788.655	1.776.611	5.565.266	3.600.529

Lista detaliată a facturilor emise de Deutsche Numis, împreună cu plățile efectuate și o comparație cu bugetul aprobat, sunt incluse în tabelul de mai jos.

Data factură	Descriere factură	Număr factură	Valoare factură EUR	Valoare factură (înainte de taxe) Lei	Valoare factură (toate taxele incluse) Lei	Data plății
12-aug-24	Comision inițial	26278	84.000	418.059,60	497.490.92	3-oct-24
15-noi-24	Comision retainer 27 sep 2024 - 27 noi 2024	26432	134.000	666.770,60	793.457.01	22-noi-24
3-dec-24	Comision retainer 28 noi 2024 - 27 dec 2024	26492	67.000	333.452,30	396.808.24	5-dec-24
6-ian-25	Comision retainer 28 dec 2024 - 27 ian 2025	26557	67.000	333.318,30	396.648.78	21-ian-25
21-ian-25	Comision retainer 28 ian 2025 - 27 feb 2025	26591	67.000	333.425,50	396.776.35	30-ian-25
17-feb-25	Comision retainer 28 feb 2025 - 27 mar 2025	26690	67.000	333.465,70	410.096.73	21-feb-25
25-mar-25	Comision retainer 28 mar 2025 - 27 apr 2025	26763	14.000	69.672,40	96.182.71	28-mar-25
2-iul-25	Alte costuri refacturate	26930	315,62	1.602,47	1.906.93	18-aug-25
Total cheltuieli realizate			500.315,62	2.489.766,87	2.976.095.12	
Total cheltuieli bugetate					3.196.678	

Nume: Daniel Naftali

Funcție: Reprezentant Permanent al Franklin Templeton International Services S.à r.l. în calitate de Administrator Unic și Administrator de Fond de Investiții Alternative al Fondul Proprietatea SA

Data: 17 septembrie 2025

Semnătură:

Situația în legătură cu ceilalți consultanți pentru perioada 25 septembrie 2023 – 31 august 2025

Introducere

Această situație a fost întocmită de Administratorul Unic al Fondului Proprietatea („Fondul”, „FP”) în legătură cu misiunea de proceduri convenite desfășurată de Ernst & Young Assurance Services SRL, ca urmare a solicitării primite din partea unui grup de acționari minoritari ai Fondului, care dețin peste 5% din capitalul social subscris.

Pentru această situație, sintagma ceilalți consultanți include: Filip SCA, SCA Popovici Nițu Stoica & Asociații, Cabinet Avocatură Trifa A. Nicolae-Leontin și Refinitiv Limited.

Informațiile prezentate în acest document au fost pregătite pe baza evidențelor contabile ale Fondului, întocmite de către Administratorul Unic. Administratorul Unic a întreprins demersuri rezonabile pentru a obține de la Comitetul Reprezentanților („Comitet”, „CR”) sau de la ceilalți consultanți toate contractele relevante, actele adiționale (dacă există), facturile și aprobările necesare, în conformitate cu reglementările, politicile și procedurile Fondului. În măsura în care aceste documente au fost puse la dispoziția Administratorului Unic, ele au fost incluse în această situație la data de 31 august 2025.

Evenimente-cheie legate de numirea celorlalți consultanți

În cadrul Adunării Generale a Acționarilor („AGA”) din data de 25 septembrie 2023 acționarii au aprobat inițierea de către CR a unui proces de selecție transparent și competitiv pentru numirea unui nou Administrator Unic, pe baza expertizei și experienței în domeniul investițiilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Acționarii au aprobat de asemenea împuternicirea CR pentru a stabili noi condiții de evaluare și remunerare a administratorului de fond, corespunzătoare noilor obiective, în conformitate cu bunele practici internaționale și prezentarea acestora în vederea aprobării de către AGA.

În cadrul AGA din data de 27 septembrie 2024 acționarii au aprobat următoarele elemente legate de procesul de selecție: criteriile de selecție, numirea Deutsche Numis ca și consultant în procesul de selecție, bugetul de consultanță în valoare de 3,8 milioane Lei, pentru a fi utilizat de către membri CR în procesul de selecție, autorizarea Președintelui CR de a întreprinde anumite acțiuni și de a acționa în numele și pe seama Fondului în cadrul procesului de selecție.

Evenimente-cheie legate de aprobarea bugetului pentru procesul de selecție

Prima versiune a Bugetului Anual pentru anul 2024 al Fondului, care a fost aprobată de către CR în data de 5 februarie 2024, a fost respinsă de către acționari în cadrul AGA din data de 26 martie 2024. Administratorul Unic a întocmit o versiune actualizată a Bugetului anului 2024 al Fondului, care a fost aprobată de acționari în cadrul AGA din data de 27 septembrie 2024.

Cheltuielile aferente procesului de selecție a Administratorului Fondului în valoare de 3,8 milioane Lei includ sumele estimate a fi utilizate de către CR pe parcursul 2024 și 2025 în organizarea procesului de selecție a Administratorului Fondului ca urmare a hotărârii acționarilor din cadrul AGA din data de 25 Septembrie 2023.

Conform documentației suport, aceste cheltuieli pot include, printre altele: servicii de consultanță financiară, servicii de consultanță juridică și alte cheltuieli de consultanță.

În funcție de cheltuielile efectiv înregistrate în cursul anului 2024, soldul neutilizat din buget reprezentând cheltuieli aferente procesului de selecție a Administratorului Fondului urma a fi încorporat la poziția corespunzătoare din Bugetul pentru anul 2025 al Fondului.

În cadrul AGA desfășurate la data de 2 decembrie 2024, prin Hotărârea nr. 19, acționarii au aprobat Bugetul pentru anul 2025.

Cheltuielile totale aprobate aferente procesului de selecție a Administratorului Fondului pentru întregul proiect au fost de 3.788.655 Lei, din care 1.891.467 Lei au fost estimate în 2024, iar soldul rămas neutilizat de 1.897.188 Lei a fost încorporat în rubrica corespunzătoare din Bugetul pentru anul 2025.

La data de 14 martie 2025 Administratorul Unic a publicat o analiză detaliată a valorilor realizate comparativ cu cele bugetate pentru anul 2024, ca anexă la Raportul Anual al Fondului pentru anul 2024 (Anexa 5). Rezumatul este inclus mai jos.

Toate valorile în Lei	Valori bugetate 2024	Valori bugetate alocate 2024	Valori realizate 2024	Valori realizate 2024 vs. Valori bugetate alocate 2024	
	Lei	Lei	Lei	Lei	%
Servicii de consultanță aferente Deutsche Numis	3.196.678	1.687.604	1.687.756	151	0%
Alte servicii de consultanță	591.977	203.862	201.495	(2.368)	0%
Cheltuieli aferente selecției administratorului de fond	3.788.655	1.891.467	1.889.251	(2.217)	0%

În cadrul AGA Anuală a Fondului din data de 29 aprilie 2025 acționarii au aprobat reclasificarea sumei de 1.776.611 Lei din categoria „Cheltuieli aferente listării deținerilor din portofoliu” în categoria „Cheltuieli aferente procesului de selecție a Administratorului Fondului”, pentru plata serviciilor legate de selecția unui AFIA, inclusiv negocierea contractului de administrare cu AFIA, servicii de consultanță financiară și servicii juridice necesare în acest scop, împreună cu aprobarea modificării corespunzătoare a Bugetului Fondului Proprietatea aferent anului 2025.

Prezentare generală și detalii privind bugetul de selecție pentru ceilalți consultanți

Toate valorile în Lei	Valori bugetate AGA 27 sep 2024 Lei	Buget suplimentar AGA 29 apr 2025 Lei	Total buget selecție Lei	Cheltuieli realizate până la 31 august 2025 Lei
Servicii de consultanță aferente Deutsche Numis	3.196.678	-	3.196.678	2.976.095
Alte servicii de consultanță	591.977	-	591.977	624.434
Buget suplimentar conform AGA 29 April 2025	-	1.776.611	1.776.611	-
Cheltuieli aferente selecției administratorului de fond	3.788.655	1.776.611	5.565.266	3.600.529

Lista detaliată a facturilor emise de ceilalți consultanți, împreună cu plățile efectuate și o comparație cu bugetul aprobat, sunt incluse în tabelul de mai jos.

Data factură	Consultantul	Descriere factură	Număr factură	Valoare factură (înainte de taxe) Lei	Valoare factură (toate taxele incluse) Lei	Data plății
13-mar-24	SCA Popovici Nitu Stoica & Asociații	Servicii de asistență juridică în perioada 01-29.02.2024, în legătură cu solicitarea Ministerului Finanțelor privind selecția administratorului de fond.	PI2410292	3.923,54	4.669,01	28-mar-24
16-oct-24	Cabinet Avocatură Trifa A. Nicolae-Leontin	Servicii de asistență juridică conform art. 1.1-3 din contractul de asistență juridică nr. 363051/16.01.2023	LT240186	117.633,88	139.984,32	24-oct-24
30-dec-24	Filip SCA	Onorariu pentru servicii juridice conform contractului de asistență juridică nr. B592679 - 09.12.2024 / Aviz CR privind selecția	2024/1818	29.859,00	35.532,21	23-ian-25
21-ian-25	Cabinet Avocatură Trifa A. Nicolae-Leontin	Servicii de asistență juridică conform art. 1.1-3 din contractul de asistență juridică nr. 363051/16.01.2023	LT240362	17.915,40	21.319,33	23-ian-25
22-ian-25	As Travel SRL	Bilete de avion pentru dl. Ciprian Lăduncă + taxe de servicii	ABCD25100600	3.023,00	3.023,00	30-ian-25
06-mar-25	As Travel SRL	Emitere bilete și taxă de serviciu pentru cazare - dna linca von Derenthall	ABCD25102284	254,88	265,84	14-mar-25
19-mar-25	As Travel SRL	Cazare hotel pentru dna linca von Derenthall, dl. Alin Andrieș, dl. Ciprian Lăduncă + emitere bilete și taxe de servicii	ABCD25102860	20.994,71	21.288,00	27-mar-25
26-mar-25	Cerere de decont	Cheltuieli de călătorie și alte costuri pentru dl. Ciprian Lăduncă	n/a	1.461,26	1.461,26	28-mar-25
26-mar-25	Cerere de decont	Cheltuieli de călătorie și alte costuri pentru dl. Ciprian Lăduncă	n/a	350,94	350,94	28-mar-25
27-mar-25	Cerere de decont	Cheltuieli de călătorie și alte costuri pentru dl. Ciprian Lăduncă	n/a	2.490,51	2.490,51	28-mar-25
28-mar-25	Cerere de decont	Cheltuieli de călătorie și alte costuri pentru dl. Nick Paris	n/a	6.042,03	6.042,03	28-mar-25
31-mar-25	Biroul de Traduceri Champollion SRL	Servicii de traducere în limba engleză	33492	59,85	71,22	04-apr-25
04-apr-25	Biroul de Traduceri Champollion SRL	Servicii de traducere în limba engleză	33523	778,03	925,86	10-apr-25
11-apr-25	Biroul de Traduceri Champollion SRL	Servicii de traducere în limba engleză	33562	718,20	854,66	17-apr-25
17-apr-25	Biroul de Traduceri Champollion SRL	Servicii de traducere în limba engleză	33608	538,64	640,98	24-apr-25
24-apr-25	Biroul de Traduceri Champollion SRL	Servicii de traducere în limba engleză	33626	498,75	593,51	09-mai-25
12-mai-25	Biroul de Traduceri Champollion SRL	Servicii de traducere în limba engleză	33702	359,10	427,33	30-mai-25
19-mai-25	Biroul de Traduceri Champollion SRL	Servicii de traducere în limba engleză	33745	239,40	284,89	30-mai-25

FONDUL PROPRIETATEA S.A., fond de investiții alternative • Cu sediul în Strada Buzesti nr. 76-80, etajul 7, sector 1, București, cod poștal 011017, România • Cod de Identificare Fiscală (CIF): 18253280, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J4021901/2005 • Capital social subscris și vărsat: 1.664.407.948,32 RON • Tel.: + 40 21 200 9600; Fax: +40 316 300 048; Email: office@fondulproprietatea.ro, Internet: www.fondulproprietatea.ro

Data factură	Consultantul	Descriere factură	Număr factură	Valoare factură (înainte de taxe) Lei	Valoare factură (toate taxele incluse) Lei	Data plății
21-mai-25	Biroul de Traduceri Champollion SRL	Servicii de traducere în limba engleză	33757	179,55	213,66	14-iul-25
19-iun-25	Biroul de Traduceri Champollion SRL	Servicii de traducere în limba engleză	33900	39,90	47,48	26-iun-25
19-iun-25	Refinitiv Limited	KYC Core și KYC Premium – IRE AIFM HUB Luxembourg	902828695	74.053,24	88.123,35 ²	14-aug-25
04-iul-25	Filip SCA	Onorariu pentru servicii juridice conform contractului de asistență juridică nr. B592679 – 09.12.2024 / Aviz CR privind selecția	F 2025/905	98.157,19	116.807,06	14-aug-25
31-iul-25	As Travel SRL	Bilet de avion și cazare la hotel + taxe de servicii pentru dl. Ciprian Lădunță	ABCD25107 934	9.391,02	9.463,74	14-aug-25
28-aug-25	Biroul de Traduceri Champollion SRL	Servicii de traducere în limba engleză	34251	718,20	869,02	neplătită
31-aug-25	Cerere de decont	Cheltuieli de călătorie și alte servicii pentru dna Ilinca von Derenthall	n/a	11.364,89	11.364,89 ³	neplătită
31-aug-25	Filip SCA	Onorariu pentru servicii juridice conform contractului de asistență juridică nr. B592679 – 09.12.2024 / Aviz CR privind selecția	estimare	130.025,13	157.319,90 ⁴	neplătită
Total cheltuieli realizate				531.070,24	624.434,00	
Cheltuieli bugetate inițial - AGA 27 sep 2024 (A)					591.977	
Cheltuieli suplimentare bugetate AGA 29 apr 2025 (B)					1.776.611	
Total cheltuieli bugetate (A) + (B)					2.368.588	

Note:

1. Valoarea în moneda originală: 1.011,80 GBP
2. Valoarea în moneda originală înainte de TVA și alte taxe aplicabile: 14.715 EUR
3. La data acestei situații anumite documente justificative sunt în curs de a fi primite de la CR, înainte ca procesul de aprobare a plății să poată fi inițiat
4. Valori estimate înregistrate pe baza fișei preliminar de facturare, în valoare de 25.625 EUR înainte de TVA și alte taxe aplicabile, plus 50 RON cheltuieli suplimentare

Nume: Daniel Naftali

Funcție: Reprezentant Permanent al Franklin Templeton International Services S.à r.l. în calitate de Administrator Unic și Administrator de Fond de Investiții Alternative al Fondul Proprietatea SA

Data: 17 septembrie 2025

Semnătură:

FONDUL PROPRIETATEA S.A., fond de investiții alternative • Cu sediul în Strada Buzzești nr. 76-80, etajul 7, sector 1, București, cod postal 011017, România • Cod de Identificare Fiscală (CIF): 18253260, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21907/2005 • Capital social subscris și vărsat 1.664.407.948,32 RON • Tel.: + 40 21 200 9600; Fax: +40 316 300 048; Email: office@fondulproprietatea.ro; Internet: www.fondulproprietatea.ro

Anexa 4 - Analiză de tip cost-beneficiu efectuată de Comitetul Reprezentanților („CR”) privind serviciile prestate de consultantul de selecție Numis Securities Limited, membru al Deutsche Bank („Numis”), precum și de alți consultanți, în cadrul procesului de selecție pentru un nou administrator unic și administrator de fonduri de investiții alternative al Fondului Proprietatea („FP”)

A. Introducere

Prezenta anexă a fost întocmită de Comitetul Reprezentanților al Fondului Proprietatea („Fondul”, „FP”) în legătură cu Angajamentul privind efectuarea Procedurilor de Audit Convenite, efectuat de Ernst & Young Assurance Services S.R.L., ca urmare a solicitării primite de la un grup de acționari minoritari ai Fondului, care dețin peste 5% din capitalul social emis.

Acest raport a fost întocmit având în vedere costurile serviciilor incluse în contractul de servicii încheiat cu societatea Numis Securities Limited, membră a grupului Deutsche Bank („Consultantul pentru Selecție”) la 12 august 2024, și, similar, costurile serviciilor incluse în contractele încheiate cu ceilalți consultanți, în timp ce beneficiul este reprezentat de livrabilele obținute și asistența acordată CR pe tot parcursul procesului de selecție.

În scopul acestei analize, costul va include onorariile bugetate conform contractelor de Servicii încheiate cu Consultantul pentru Selecție și ceilalți consultanți (astfel cum sunt detaliate în Secțiunea D alin. II și alin. III de mai jos) și sumele efective facturate, în timp ce beneficiul constă în prestarea efectivă a serviciilor convenite.

B. Mandatul acordat CR de către AGA pentru inițierea procesului de selecție a unui nou administrator de fond al FP.

În conformitate cu Hotărârea nr. 9 din 25 septembrie 2023, a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor FP („Hotărârea nr. 9/2023”), CR a fost împuternicit să:

- demareze o procedură de selecție transparentă și competitivă pentru desemnarea noului Administrator 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”).
- să stabilească noi obiective, criterii de performanță și condiții de remunerare realiniate potrivit acestor obiective și prezentarea acestora în vederea aprobării de către AGA.

C. Procesul pentru numirea unui consultant pentru selecție

Având în vedere mandatul acordat, CR a concluzionat că are nevoie de sprijinul unui consultant independent cu experiență adecvată pe tot parcursul Procesului de Selecție.

Decizia de a angaja un consultant independent pentru selecție pentru a asista CR a fost determinată de complexitatea procesului, dorința de a aborda un număr suficient de administratori de active - internaționali, regionali și naționali, cu expertiză adecvată și necesitatea de a beneficia de asistența unui expert independent în selectarea celei mai potrivite oferte și negocierea noilor termeni ai contractului de administrare. În mod particular, se are în vedere că actualul AFIA al FP a fost numit inițial în urma unui proces internațional de selecție desfășurat de un consultant internațional numit de Statul Român.

Până la sfârșitul anului 2023, CR a abordat patru potențiali consultanți internaționali, toți cunoscuți pentru capacitățile lor de a oferi consultanță cu privire la schimbarea administratorilor în cadrul unor fonduri de tip

Închis. Trei dintre acești consultanți aveau cunoștințe anterioare despre activitățile FP, ceea ce a fost considerat util, dar nu esențial. Dintre cei patru consultanți, doi consultanți independenți s-au retras din proces, ca urmare a unor decizii interne, fie pentru că nu mai furnizau aceste servicii, fie pentru că nu mai ofereau servicii în zona noastră geografică, fie pentru că bugetul lor estimat depășea cu mult bugetul alocat de CR pentru procesul de selecție.

Unul din consultanții abordați nu avea calitatea de bancă de investiții, ci era o entitate care asistă investitorii instituționali în selecția unor noi administratori de portofoliu pentru fonduri de investiții, dintre care multe fonduri de tip private equity și fonduri care investesc în active de infrastructură. Această companie avea o experiență limitată privind fonduri închise, însă o experiență considerabilă în selectarea de noi administrator de portofoliu pentru clienții instituționali. Modelul lor de stabilire a comisionului ar fi avut în vedere obținerea unui procent din comisioanele de administrare care ar fi urmat să fie plătit noului AFIA, fără să fi fost plătit direct de FP.

CR a estimat că o asemenea structură a comisionului ar putea cvadrupla bugetul alocat și că potențialii administrator ar putea crește cotațiile privind comisioanele cerute FP, pentru a acoperi suma plătită acestui consultant. În plus, CR a decis că acest consultant deține resurse proprii insuficiente și nu poate sprijini CR cu servicii de consultanță în cadrul Procesului de Selecție.

Acest lucru a fost extrem de important, deoarece CR nu a putut solicita asistență actualului AFIA („FTIS”) din cauza unui potențial conflict de interese, având în vedere că FTIS ar fi putut fi unul din ofertanții pentru noul mandat. Vă rugăm să rețineți că, din cauza angajamentelor de confidențialitate, CR nu poate dezvălui numele comerciale ale entităților implicate în procesul de ofertare, dar a furnizat o descriere exactă a procesului de selecție.

CR a concluzionat că abordarea prezentată de Numis Securities Limited, membră a Deutsche Bank Group, cu sediul central la 45 Gresham Street, Londra, Marea Britanie („Deutsche Numis”) va fi cea mai potrivită acestui proces, având în vedere serviciile de consultanță, onorariile (în limita bugetului alocat), experiența și expertiza în elaborarea criteriilor de selecție a noului AFIA.

Având în vedere următoarele:

- obiectul serviciilor, astfel cum a fost propus de Deutsche Numis, care a acoperit sarcinile specifice avute în vedere de CR pentru numirea noului AFIA, care a inclus, pe lângă asistența pentru stabilirea criteriilor de selecție, care au făcut fac obiectul ordinii de zi AGOA, și asistență ulterioară în identificarea potențialilor candidați și asistență în evaluarea ofertelor primite); și

- faptul că oferta transmisă Deutsche Numis a reprezentat cea mai bună ofertă primită din punct de vedere al costului pentru FP (cu diferențe substanțiale între cele două oferte primite), CR a decis, în cadrul ședinței CR din 17 mai 2024 (procesul-verbal al ședinței semnat pe 29 mai 2024), să selecteze Deutsche Numis drept consultant pentru selecție preferat.

Se va avea în vedere faptul că, la momentul la care a abordat consultanții internaționali, CR a decis să nu implice FTIS în procesul de selecție, din cauza unui potențial conflict de interese, deoarece FTIS nu a declarat oficial până la acea dată că nu va participa la procesul de selecție. Astfel, implicarea departamentelor interne ale FTIS în acest proces ar fi putut oferi FTIS un avantaj față de alți potențiali candidați, deoarece FTIS ar fi dobândit cunoștințe avansate despre informațiile referitoare la procesul de selecție.

În urma selecției Deutsche Numis, negocierile privind condițiile de colaborare propuse au început la sfârșitul lunii iunie 2024, cu scopul de a ajunge la un acord final până la 12 august 2024. În timpul procesului de

negociere a contractului de servicii cu Deutsche Numis, au fost implicate departamentele interne ale FTIS, precum și consultanții juridici ai FP, având în vedere faptul că FTIS, în calitate de reprezentant legal al FP, trebuia să semneze respectivul contract (atribuțiile CR fiind limitate la acel moment în această privință, în lipsa unui mandat din partea adunării generale a acționarilor).

Conform AGOA din 27 septembrie 2024, au fost aprobate următoarele aspecte:

- criteriile de selecție, astfel cum au fost elaborate și propuse de CR în temeiul consultanței primite de la Deutsche Numis Securities Limited („Consultantul pentru Selecție”) și pe baza cărora CR ar urma să selecteze noul AFIA.
- numirea consultantului pentru selecție, care va asista FP prin membrii CR. Conform Hotărârii nr. 14/2024, consultantul pentru selecție va furniza servicii legate de selecția potențialului AFIA, asistând membrii CR în redactarea cererii de propuneri ce urmează a fi trimisă potențialilor candidați, 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);
- bugetul maxim de consultanță de 3.8 milioane RON (majorat ulterior cu o sumă suplimentară de 1.776.611 RON în temeiul Hotărârii nr. 8 din 29 aprilie 2025, drept măsură prudențială pentru asigurarea acoperirii costurilor aferente oricărei asistenței juridice pe drept englez, în cazul în care noul AFIA ar fi insistat asupra aplicării dreptului englez contractului de administrare). *Nota bene:* din bugetul aprobat pentru selecție, a fost utilizată până în prezent suma de 3.020.837 lei fără TVA, respectiv 3.600.529 lei TVA inclus).

Contractul de servicii cu Deutsche Numis a fost încheiat pe 12 august 2024, sub rezerva aprobării acționarilor, iar onorariul corespunzător este detaliat în secțiunea D par. II de mai jos.

În cadrul AGA anuală a Fondului din 29 aprilie 2025, acționarii au aprobat reclassificarea sumei de 1.776.611 RON din categoria „Cheltuieli aferente listării deținerilor din portofoliu” în categoria „Cheltuieli aferente procesului de selecție a Administratorului Fondului”, pentru plata serviciilor legate de selecția unui AFIA, inclusiv negocierea contractului de administrare cu AFIA, servicii de consultanță financiară și servicii juridice necesare în acest scop, împreună cu aprobarea modificării corespunzătoare a Bugetului Fondului Proprietatea aferent anului 2025. Reclassificarea nu afectează bugetul total al Fondului Proprietatea aferent anului 2025, care a rămas neschimbat.

D. Obiectul serviciilor oferite de Consultantul pentru Selecție și onorariile aferente conform termenilor contractului încheiat

I. Servicii de consultanță cu privire la procesul de selecție

În conformitate cu termenii contractului de servicii încheiat cu Consultantul pentru Selecție (anexa 1), Consultantul pentru Selecție trebuia să presteze următoarele servicii:

- A. *redactarea unui raport (denumit în continuare „Raportul”) care prezintă noile obiective, criteriile de performanță și condițiile de remunerare ale unui nou administrator de fond al Societății, precum și criteriile specifice de selecție și experiență aliniate la aceste obiective (denumite în continuare „Servicii de Selecție”).*

Furnizarea raportului final privind ofertele primite și punctajul atribuit fiecărui candidat

După finalizarea tuturor discuțiilor cu candidații care au depus oferte în procesul de selecție, pe baza matricei de punctaj aprobate, Consultantul pentru Selecție a prezentat în data de 06/08/2025, în atenția

CR, raportul său final care conține evaluarea fiecărei oferte împreună cu notele explicative pentru fiecare punctaj atribuit și recomandarea sa cu privire la procesul de selecție.

Raportul a prezentat, de asemenea, noile obiective/strategii de investiții propuse, împreună cu indicatorii de performanță și condițiile de remunerare propuse, care vor fi supuse aprobării acționarilor în cadrul AGOA din 29 septembrie 2025.

B. alte servicii de consultanță ("Serviciile de consultanță"), inclusiv:

- (a) asistență în coordonarea activității celorlalți consultanți și gestionarea procesului pentru respectarea calendarului convenit..*

Aceste servicii au inclus:

- Ședințe săptămânale și ședințe ad-hoc destinate monitorizării procesului, soluționării oricăror probleme și furnizării de informații relevante. La toate sau la aproape toate ședințele/discuțiile au participat membri ai personalului superior al consultantului de selecție (director senior și asociat cu experiență);
 - gestionarea proiectului pentru întregul proces, actualizarea calendarului și a diagramelor GANTT ale procesului;
 - asistență în selectarea altor consultanți terți și furnizori de servicii de due diligence în cadrul procesului (inclusiv furnizarea unei liste de potențiali consultanți, obținerea de propuneri și asistență în timpul selecției consultantului preferat);
 - Colaborarea cu consultanții juridici ai CR pe fiecare temă legată de procesul de selecție.
- (b) Împreună cu ceilalți consultanți, coordonarea redactării oricăror anunțuri și asistarea consilierilor juridici ai companiei în redactarea circularelor sau a altor documente sau acorduri necesare pentru implementarea proiectului.*

Asistență în ceea ce privește anunțurile publice și procedura de consultare

Consultantul pentru selecție furnizat informații valoroase cu privire la anunțurile publice făcute de CR în timpul procesului de selecție (o listă a anunțurilor publice fiind disponibilă pe site-ul web al FP). De asemenea, consultarea publică inițiată de CR cu acționarii FP cu privire la cele două strategii de investiții propuse a fost realizată cu contribuția Consultantului pentru Selecție.

În plus față de cele de mai sus, Consultantul pentru Selecție a furnizat informații valoroase atunci când a răspuns la fiecare solicitare de clarificare a acționarilor cu privire la procesul de selecție, fiecare dintre aceste răspunsuri fiind disponibil pe site-ul web al FP.

- (c) în legătură cu orice circulară (circulare) elaborată (elaborate) de consultanții juridici ai Societății, să ofere consiliere formală CR (această consiliere fiind oferită în legătură cu evaluarea comercială a CT cu privire la proiect) și să fie menționat (după caz) în circulară (circulare) și în orice anunțuri sau documente publice referitoare la proiect ca având oferit consiliere CR.*

Vă rugăm să consultați comentariul de mai sus.

- (d) participarea la reuniunile CR care sunt necesare în mod rezonabil pentru a fi ținute în legătură cu proiectul.*

Ședințele au inclus sesiuni săptămânale online menite să monitorizeze desfășurarea Procesului de Selecție și ședințe ad-hoc pentru a aborda orice problemă care necesită contribuția Consultantului pentru Selecție. De asemenea, evaluarea candidaturilor a implicat ședințe la fața locului și prezentări ale fiecărui candidat.

Trebuie menționat că o parte substanțială a ședințelor la care a participat Consultantul pentru Selecție a inclus implicarea, din partea acestuia, a directorilor care au nivel ridicat de senioritate și a angajaților cu experiență.

- (e) *Discuții cu CR și, ulterior, redactarea unei liste convenite de potențiale părți care ar putea fi interesate de mandat și, după caz, angajarea în determinarea interesului acestor contrapărți.*

Colectarea manifestărilor de interes în situațiile în care niciun AFIA român nu și-a exprimat interesul de a participa la procesul de selecție

Ca prim pas al acestui proces, Consultantul pentru Selecție a propus o listă potențială de candidați (Candidate tracker) care ar putea fi interesați să participe la procesul de selecție. Lista includea atât actori locali, cât și internaționali și încorpora contribuția Consultantului pentru Selecție și numele propuse de CR.

Lista candidaților conținea 32 de candidați potențiali, iar toți aceștia au fost contactați de CR și/sau de Consultantul pentru Selecție în scopul prezentării procesului de selecție și al solicitării documentației cererii de oferta ("RfP") de către candidați. Dintre acești candidați, doar 5 au solicitat și au primit RFP.

După trimiterea documentației RfP, CR, împreună cu Consultantul pentru Selecție, a participat la convorbiri introductive cu candidații interesați care și-au exprimat interesul de a purta discuții cu caracter exploratoriu cu CR. Din lista candidaților contactați, doar patru candidați internaționali au depus o manifestare de interes, iar doi candidați internaționali au depus o ofertă concretă pentru a fi luată în considerare de CR (niciun AFIA din România nu și-a exprimat interesul de a participa la procesul de selecție).

- (f) *Împreună cu ceilalți consultanți ai Societății, să gestioneze proiectul și să asiste CR prin redactarea și coordonarea elaborării unui document de cerere de propuneri („RfP”) și gestionarea procesului RfP pentru distribuirea și colectarea răspunsurilor de la părțile interesate (inclusiv identificarea potențialilor administratori adecvați pentru a primi RfP).*

Redactarea documentației RFP

După numirea oficială în AGA și semnarea contractului de servicii, Consultantul pentru Selecție a propus un proiect de documentație RFP, care prezenta principalele aspecte și condiții care urmau să fie incluse în depunerea candidaturilor potențiale. Documentația RFP propusă a fost discutată pe larg cu membrii CR, iar versiunea finală a fost distribuită pe 24 octombrie 2024.

- (g) *Pregătirea de rapoarte și/sau prezentări care să rezume și să analizeze răspunsurile la documentația RfP, cu scopul de a identifica contrapărțile preferate sau contrapărțile care să treacă la etapa de due diligence reciproc.*

Furnizarea acestui serviciu a inclus mai multe sarcini principale:

- **Elaborarea matricei de punctaj**

În paralel cu toate celelalte procese, Consultantul pentru Selecție a propus o matrice de punctaj pe baza căreia vor fi analizate și punctate candidaturile. Matricea de punctaj a fost supusă mai multor iterații și discuții, iar ultima versiune, convenită la 13 decembrie 2024, a incorporat contribuțiile și întrebările primite de la membrii CR.

- **Evaluarea ofertelor primite**

În cele din urmă, 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 active de 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.

Analiza ofertelor primite a inclus, de asemenea:

- mai multe discuții cu candidații care au depus oferte;
 - întâlniri la fața locului și prezentări ale fiecărui candidat în scopul discutării ofertelor și evaluării capacităților și echipelor alocate;
 - revizuirea ofertelor actualizate și clarificări suplimentare;
 - negocierea termenilor finali ai propunerii financiare a candidatului selectat, în conformitate cu termenii conveniți anterior cu CR.
- (h) *În colaborare cu consultanții juridici ai societății, asistarea la negocierea comercială a termenilor potențiali cu candidatul sau candidații preferați.*

Asistență în redactarea și negocierea contractului de administrare a investițiilor („CAI”) cu candidatul selectat

Consultantul pentru Selecție a contribuit în mod semnificativ la negocierea noului CAI prin:

- asistarea CR în stabilirea termenilor principali care urmează să fie propuși și conveniți, inclusiv remunerația, cu candidatul selectat;
 - revizuirea și colaborarea cu consultantul juridic în ceea ce privește CAI propus;
 - Participarea la diverse discuții în momentul aprobării draftului CAI propus pentru aprobarea acționarilor.
- (i) *Organizarea și participarea la prezentări în fața CR sau a unui comitet al acestuia, realizate de către un sau toți candidații selectați.*

Consultantul pentru Selecție a analizat propunerile prezentate de candidații interesați și a participat la mai multe întâlniri pentru a discuta ofertele primite și particularitățile acestora. În plus, au fost organizate vizite la fața locului cu fiecare dintre candidați, pentru a discuta în continuare aspecte legate de strategiile de investiții propuse și pentru a evalua capacitățile interne, echipele alocate și potențialul acestora de a îndeplini mandatul prevăzut.

(j) colaborarea cu CR pentru a conveni asupra candidatului preferat.

După cum s-a menționat mai sus, după finalizarea tuturor discuțiilor cu candidații care au depus oferte în cadrul procesului de selecție, pe baza matricei de punctaj aprobate, Consultantul pentru Selecție a prezentat, la data de 06/08/2025, în atenția CR, raportul său final conținând punctajul atribuit fiecărei oferte, împreună cu note explicative pentru fiecare punctaj atribuit și recomandarea sa implicită pentru selecție.

Raportul a prezentat, de asemenea, noile obiective/strategii de investiții propuse, împreună cu indicatorii de performanță propuși și condițiile de preț, care vor fi supuse aprobării acționarilor în cadrul AGA din 29 septembrie 2025.

(k) colaborarea cu CR și (în numele CR) consultarea acționarilor semnificativ cu privire la recomandarea CR privind candidature AFIA.

Înainte de selectarea candidatului preferat, CR, cu ajutorul Consultantului pentru Selecție, a organizat o procedură de consultare publică cu toți acționarii FP (procedura de consultare publică fiind disponibilă pe site-ul web al FP) cu scopul de a prezenta strategiile de investiții propuse de cei doi ofertanți și de a colecta opiniile acționarilor.

(l) îndeplinirea oricăror alte sarcini care pot fi convenite în prealabil în scris de către CR, FTIS și Deutsche Numis ca fiind necesare pentru realizarea proiectului.

Consultantul pentru Selecție a asigurat o gestionare activă a întregului proces de selecție, abordând fiecare aspect al acestuia, de la colectarea exprimărilor de interes din partea potențialilor candidați, redactarea documentației utilizate (lista de urmărire a candidaților, documentația RfP, matricea de punctaj, rapoartele aferente procesului de selecție) până la asistența în comunicarea publică și negocierea termenilor noului CAI.

Pentru a facilita consultarea, atașăm mai jos o listă cu principalele livrabile ale Consultantului pentru Selecție. Trebuie menționat că fiecare livrabil a fost supus mai multor iterații, iar contribuția CR a fost incorporată în versiunea (versiunile) finală (finale).

Principalele livrabile	Explicație	Data versiunii finale
Lista de urmărire a candidaților	Lista actualizată a tuturor candidaților potențiali identificați.	5 noiembrie 2024
Documentația RfP	Documentul care rezumă principalele condiții care trebuie îndeplinite de fiecare candidat potențial, elementele care trebuie abordate în propunerea lor	24 octombrie 2024
Raportul inițial de selecție Numis	Documentul care rezumă principalele elemente ale ofertelor primite	13 decembrie 2024
Matrice de punctaj	Matricea care conține punctajul pentru fiecare element al propunerilor depuse de candidați.	13 decembrie 2024
Raportul final Numis	Raportul care conține punctajul atribuit ofertelor primite.	6 august 2025

II. Onorariile Consultantului pentru Selecție

Onorariul convenit al Consultantului pentru Selecție, conform contractului de Servicii încheiat, includea o sumă inițială totală de 84.000 € calculată brut, fără TVA sau alte taxe aplicabile aplicabile în afara României („Onorariul inițial”), plătit la semnarea contractului și un onorariu lunar de 67.000 € acumulat pe bază zilnică și plătit în avans, începând de la data aprobării AGA și continuând până la data la care Societatea

și noul său administrator de fonduri de investiții alternative încheie un nou contract de administrare („Finalizare”) sau până când suma totală atinge un plafon maxim de 416.000 € , oricare dintre acestea survine mai întâi („Onorariul”).

În plus față de comisioanele menționate mai sus, orice costuri și cheltuieli suportate de Consultantul pentru Selecție în legătură cu serviciile de consultanță, inclusiv deplasările (care includ costurile de deplasare pentru roadshow-uri în Regatul Unit, SUA și la nivel internațional, dacă și după cum este cazul), tipărirea și cheltuielile curente, precum și orice onorarii juridice sau alte onorarii profesionale suportate de Consultantul pentru Selecție vor fi facturate periodic (costurile menționate în anexa de mai jos).

Lista detaliată a facturilor de la Deutsche Numis, împreună cu plățile efectuate și o comparație cu bugetul aprobat, sunt incluse în tabelul de mai jos.

Data facturii	Descrierea facturii	Număr ul facturii	Suma facturii EUR	Suma facturii (înainte de TVA) RON	Suma facturii (inclusiv toate taxele) RON	Data plății
12 august 24	Comision inițial	26278	84.000	418.059,60	497.490,92	3-Octombrie 24
15 noiembrie 24	Avans 27 septembrie 2024 - 27 noiembrie 2024	26432	134.000	666.770,60	793.457,01	22 noiembrie 24
3 decembrie 24	Avans 28 noiembrie 2024 - 27 decembrie 2024	26492	67.000	333.452,30	396.808,24	5 decembrie 24
6 ianuarie 25	Avans 28 decembrie 2024 - 27 ianuarie 2025	26557	67.000	333.318,30	396.648,78	21 ianuarie 25
21 ianuarie 2025	Avans 28 ianuarie 2025 - 27 februarie 2025	26591	67.000	333.425,50	396.776,35	30 ianuarie 2025
17 februarie 25	Avans 28 februarie 2025 - 27 martie 2025	26690	67.000	333.465,70	410.096,73	21 februarie 25
25 martie 25	Avans 28 martie 2025 - 27 aprilie 2025	26763	14.000	69.672,40	96.182,71	28 martie 25
2 iulie 25	Alte costuri refacturate	26930	315,62	1.602,47	1.906,93	18 August 25
Cheltuieli totale efectuate			500.315,6 2	2.489.766,8 7	2.976.095,12	
Cheltuieli bugetare totale					3.196.678	

III. Onorariile altor consultanți

Cheltuielile legate de selecția administratorului Fondului, în valoare de aproximativ 3,8 milioane RON, au inclus sumele estimate care vor fi utilizate de CR în perioada 2024-2025 pentru servicii profesionale de organizare a procesului de selecție pentru AFIA al Fondului, în urma deciziei acționarilor din cadrul AGA din 25 septembrie 2023.

Conform documentației justificative, aceste cheltuieli includ, printre altele: servicii de consultanță financiară, servicii de consultanță juridică și alte servicii de consultanță.

Prezentare generală a bugetului de selecție și detalii pentru ceilalți consultanți

Toate sumele în lei	Buget 27 Sep 2024 GSM	Buget suplimentar 29 apr 2025 GSM	Bugetul total de selecție	Cheltuieli efective efectuate până la 31 august 2025
	RON	RON	RON	RON
Onorarii de consultanță pentru Deutsche Numis	3.196.678	-	3.196.678	2.976.095
Alte onorarii de consultanță	591.977	-	591.977	624.434
Buget suplimentar aprobat de AGA la 29 aprilie 2025	-	1.776.611	1.776.611	-
Cheltuieli legate de selecția administratorului de fond	3.788.655	1.776.611	5.565.266	3.600.529

Lista detaliată a facturilor de la ceilalți consultanți, împreună cu plățile efectuate și o comparație cu bugetul aprobat sunt incluse în anexa 1 anexată la prezenta analiză.

E. Concluzie

În urma unui proces de evaluare cuprinzător, CR poate confirma că:

- Consultantul pentru Selecție și alți consultanți implicați în proces au prestat serviciile în conformitate cu termenii conveniți ai scrisorilor lor de angajament/acordurilor aplicabile, într-o manieră consecventă și implicând contribuția conducerii superioare și
- costurile facturate au fost în conformitate cu termenii conveniți din scrisorile/acordurile lor de angajament, astfel cum s-a reflectat mai sus, nu au depășit bugetul de selecție aprobat de AGA și nu a existat nicio completare a bugetului Consultantului pentru Selecție;

CR a revizuit întregul proces de selecție și a evaluat și a concluzionat că beneficiile oferite de Consultantul pentru Selecție și de alți consultanți sunt în conformitate cu cele stabilite în acordurile aplicabile și depășesc așteptările avute prin faptul că au oferit asistență în orice moment, fără limitare în ceea ce privește orele petrecute, permițând astfel CR să desfășoare o procedură de selecție transparentă și competitivă, astfel cum a fost prevăzută de AGA din septembrie 2023, în timp ce nu depășesc onorariile de consultanță convenite.

În numele membrilor CR

Ilinca von Derenthall

Președintele CR

Data facturii		Consultant	Descrierea facturii	Numărul facturii	Suma facturii (înainte de TVA) RON	Suma facturii (inclusiv toate taxele) RON	Data plății
13-mar-24		SCA Popovici Nitu Stoica & Asociații	Servicii de asistență juridică în perioada 01-29.02.2024, privind solicitarea Ministerului Finanțelor pentru selectarea societății de administrare a investițiilor	PI2410292	3.923,54	4.669,01	28-mar-24
16-octombrie-24		Cabinet Avocatură Trifa A. Nicolae-Leontin	Servicii de asistență juridică conform art. 1.1.3 din contractul de asistență juridică nr. 3363051/16.01.2023	LT240186	117.633,88	139.984,32	24-oct-24
30-Dec-24		Filip SCA	Onorariu servicii juridice conform contractului de asistență juridică nr. B592679 - 09.12.2024/Consultanță CR privind selecția	2024/1818	29.859,00	35.532,21	23-ianuarie-25
21-ianuarie-25		Cabinet Avocatură Trifa A. Nicolae-Leontin	Servicii de asistență juridică conform art. 1.1.3 din contractul de asistență juridică nr. 3363051/16.01.2023	LT240262	17.915,40	21.319,33	23-ianuarie-25
31-mar-25		Biroul de Traduceri Champollion SRL	Traducere în limba engleză Servicii lingvistice	33492	59,85	71,22	04-aprilie-25
04-aprilie-25		Biroul de Traduceri Champollion SRL	Traducere în limba engleză Servicii lingvistice	33523	778,03	925,86	10-aprilie-25
11-aprilie-25		Biroul de Traduceri Champollion SRL	Traducere în limba engleză Servicii lingvistice	33562	718,20	854,66	17-aprilie-25
17-aprilie-25		Biroul de Traduceri Champollion SRL	Traducere în limba engleză Servicii lingvistice	33608	538,64	640,98	24-aprilie-25
24-aprilie-25		Biroul de Traduceri Champollion SRL	Traducere în limba engleză Servicii lingvistice	33626	498,75	593,51	09-mai-25
12-mai-25		Biroul de Traduceri Champollion SRL	Traducere în limba engleză Servicii lingvistice	33702	359,10	427,33	30-mai-25
19-mai-25		Biroul de Traduceri Champollion SRL	Traducere în limba engleză Servicii lingvistice	33745	239,40	284,89	30-mai-25
21-mai-25		Biroul de Traduceri Champollion SRL	Traducere în limba engleză Servicii lingvistice	33757	179,55	213,66	14-iul-25
19-iun-25		Biroul de Traduceri Champollion SRL	Traducere în limba engleză Servicii lingvistice	33900	39,90	47,48	26-iun-25
19-iun-25		Refinitiv Limited	KYC Core și KYC Premium IRE AIFM HUB Luxembourg	902828695	74.053,24	88.123,35	14-Aug-25

FONDUL
PROPRIETATEA

Data facturii	Consultant	Descrierea facturii	Numărul facturii	Suma facturii (înainte de TVA) RON	Suma facturii (inclusiv toate taxele) RON	Data plății
04-iul-25	Filip SCA	Onorariu servicii juridice conform contractului de asistentă juridică nr. B592679 - 09.12.2024/ Consultanță BON privind selecția	F 2025/905	98.157,19	116.807,06	14-Aug-25
28-Aug-25	Biroul de Traduceri Champollion SRL	Traducere în limba engleză	34251	718,20	869,02	neplătit
31-Aug-25	Filip SCA	Onorariu servicii juridice conform contractului de asistentă juridică nr. B592679 - 09.12.2024/ Consultanță CR privind selecția	Ajustare	130.025,13	157.319,90	neplătit
Alte cheltuieli suportate (excluzând călătoriile)				475.697,00	568.683,80	

Anexa 1- Defalcarea detaliată a onorariilor altor consultanți

Anexa 5 - Solicitare („scrisoarea”) primită din
partea unor acționari minoritari

Appendix 5 - a request ("letter") received from
a part of the minority shareholders

Către: Franklin Templeton International Services S.Ă
R.L., în calitate de administrator unic al Fondul
Proprietatea S.A. („Fondul")

To: Franklin Templeton International Services
S.Ă R.L., in its capacity as sole administrator of
Fondul Proprietatea S.A. (the "Fund")

Re: Solicitare întocmire raport suplimentar de
către auditorul financiar

Re: Request for the preparation of a
supplementary report by the financial auditor

Data: 14 august 2025

Date: August 14, 2025

Subsemnații, în calitate de acționari care dețin
[6.146]% din drepturile de vot în cadrul Fondului (astfel
cum este evidențiat în Anexa 1 a prezentei scrisori), în
conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) lit. b) din
Legea nr. 24/2017 și art. 144 din Regulamentul ASF
nr. 5/2018 („Legislația Aplicabilă”), formulăm
prezenta solicitare:

We, the undersigned, as shareholders holding
[6.146]% of the voting rights in the Fund (as outlined
in Annex 1 to this letter), pursuant to Article 111(1)(b)
of Law no. 24/2017 and Article 144 of ASF
Regulation no. 5/2018 (the „Applicable Legal
Framework”), hereby submit the following request:

SOLICITARE

REQUEST

Solicităm respectuos transmiterea către auditorul
financiar a solicitării de întocmire a unui raport
suplimentar de audit care să înfățișeze acționarilor
toate aspectele legate de modul de gestionare a
bugetului alocat pentru procesul de selecție pentru
desemnarea noului administrator al Fondului
aprobat prin Hotărârea AGA nr. 9 din 25 septembrie
2023 și care a fost demarat de Comitetul
Reprezentanților prin raportul curent publicat în data
de 07 octombrie 2024 („Procesul de Selecție”).

We respectfully request that the financial auditor be
instructed to prepare a supplementary audit report
presenting to the shareholders all aspects related to
the management of the budget allocated for the
selection process for appointing the new
administrator of the Fund, as approved by the
General Shareholders' Meeting (GSM) Resolution
no. 9 of 25 September 2023, and initiated by the
Board of Nominees through the current report
published on 7 October 2024 ("Selection
Process").

În mod specific, în conformitate cu Legislația
Aplicabilă, dorim să facem următoarele precizări în
legătură cu raportul solicitat:

Specifically, in accordance with the Applicable Legal
Framework, we would like to make the following
remarks regarding the requested report:

A. Preambul

În urma AGA din 25 septembrie 2023 a fost demarat
un proces de selecție pentru un nou administrator al
Fondului. Derularea acestui proces a fost însoțită de
opacitate, în opinia noastră, acționarii neavând
acces la informații esențiale. Printre aceste informații
se regăsesc și cele legate de cheltuirea bugetului
alocat procesului de selecție. Acționarii nu au nicio
informație specifică referitoare la costul fiecărei faze
a procesului de selecție, tipul de cheltuieli în fiecare
fază sau, în cazul cheltuielilor cu servicii de
consultanță, costul livrabilelor aprobate spre plată și
măsura în care aceste livrabile sunt cele avute în
vedere în contractele agreeate în numele Fondului.

Following the GSM of 25 September 2023, a
selection process for a new administrator of the Fund
was initiated. In our view, the conduct of this process
has been marked by a lack of transparency, with
shareholders not having access to essential
information. Among such information are details
regarding the expenditure of the budget allocated to
the selection process. Shareholders have no specific
information concerning the cost of each stage of the
selection process, the type of expenses incurred at
each stage, or, in the case of consultancy services,
the cost of the deliverables approved for payment
and the extent to which these deliverables
correspond to those stipulated in the contracts
agreed on behalf of the Fund.

Pentru o imagine de ansamblu sintetizăm următoarele aspecte (așa cum acestea au fost prezentate acționarilor în materialele acelor AGA relevante):

1. În urma AGA din 25 septembrie 2023 (hotărârea nr. 9), Comitetul Reprezentanților a fost împuternicit să demareze, să organizeze procedura de selecție **transparentă** a unui nou administrator al Fondului și să stabilească **noi obiective, criterii de performanță și condiții de remunerare** realiniate potrivit acestor obiective și prezentarea acestora în vederea aprobării de către AGA.

2. În data de 17 mai 2024, Comitetul Reprezentanților a selectat Deutsche Numis în calitate de consilier de selecție preferat. La acel moment nu a existat nicio aprobare de către acționari ca Deutsche Numis să fie consilier pentru selecție și nici a altor condiții, precum cele pe care trebuie să le îndeplinească pentru a fi selectat, sau condițiile în care consilierul va presta servicii specifice în beneficiul Fondului pe baza instrucțiunilor Comitetului Reprezentanților. Toate aceste aprobări puteau fi cerute și obținute prin organizarea unei AGA între aprilie și septembrie 2024.

3. La data de 12 august 2024, Fondul Proprietatea a încheiat contractul de asistență (Scrisoarea de Angajament) cu Deutsche Numis. La acel moment nu a existat o aprobare a scrisorii de angajament din partea acționarilor.

Conform materialelor AGOA din septembrie 2024, Deutsche Numis ar fi trebuit să pregătească deja un **"raport care prezintă noile obiective, criterii de performanță și condiții de remunerare ale unui nou AIFM și criterii specifice de selecție și experiență aliniate acestor obiective"** (Raportul Numis).

4. În urma AGOA din 27 septembrie 2024 au fost aprobate (printre altele):

- Numirea Numis Securities Limited ("Deutsche Numis") în calitate de consultant de selecție
- buget **maxim** de consultanță de 3.8 milioane RON
- criteriile de selecție pentru noul administrator (conținute în raportul livrat de Deutsche Numis, conform punctului 4 din ordinea de zi). Acest raport nu a fost prezentat acționarilor.

5. Procesul de selecție a continuat, iar la data de 2 mai 2025, a fost transmis un raport curent prin care este anunțată selecția unui candidat preferat - IRE AIFM HUB S.à R.L. ("IRE AIFM"), un AIFM cu sediul

For an overview, we summarise below the following aspects (as presented to shareholders in the materials of the relevant General Shareholders' Meetings):

1. Following the GSM of 25 September 2023 (Resolution no. 9), the Board of Nominees was authorised to initiate and organise the **transparent selection procedure** for a new administrator of the Fund and to establish **new objectives, performance criteria, and remuneration conditions** aligned with these objectives, and to present them for approval by the GSM.

2. On 17 May 2024, the Board of Nominees selected Deutsche Numis as the preferred selection adviser. At that time, there was no approval from shareholders for Deutsche Numis to act as the selection adviser, nor for other conditions, such as the requirements it had to meet in order to be selected, or the terms under which the adviser would provide specific services for the benefit of the Fund based on the instructions of the Board of Nominees. All these approvals could have been requested and obtained by convening a General Shareholders' Meeting between April and September 2024.

3. On 12 August 2024, Fondul Proprietatea signed assistance agreement (Engagement Letter) with Deutsche Numis. At that time, there was no shareholder approval for the Engagement Letter.

According to the materials of the September 2024 GSM, Deutsche Numis should have already prepared "a report presenting the new objectives, performance criteria and remuneration conditions of a new AIFM, as well as specific selection and experience criteria aligned with these objectives" (the Numis Report).

4. Following the GSM of 27 September 2024, the following were approved (among other items):

- The appointment of Numis Securities Limited ("Deutsche Numis") as the selection consultant
- A **maximum** consultancy budget of RON 3.8 million
- The selection criteria for the new administrator (as contained in the report delivered by Deutsche Numis, according to item 4 on the agenda). This report was not presented to shareholders.

5. The selection process continued, and on 2 May 2025, a current report was released announcing the selection of a preferred candidate — IRE AIFM HUB S.à R.L. ("IRE AIFM"), an AIFM based in

în Luxemburg, în parteneriat cu Impetum Management S.R.L. ("Impetum"), o firmă românească de consultanță în managementul activelor.

În opinia noastră, procesul de selecție s-a derulat într-un mod netransparent, acționarii fiind privați de informații esențiale, inclusiv cu privire la utilizarea resurselor Fondului Proprietatea.

6. Până în prezent acționarii nu au fost informați cu privire la rezultatele consultanței oferite de Numis în ceea ce privește mandatul pe care Comitetul Reprezentanților l-a primit de la acționari, cum ar fi, fără a ne limita la acestea: **noile obiective, criterii de performanță și condiții de remunerare ale unui nou AFIA.**

Menționăm faptul că acționarii au solicitat în mai multe ocazii publicarea Raportului Numis și prezentarea transparentă a criteriilor de performanță, a criteriilor de ierarhizare a candidaților, precum și a celorlalte elemente identificate în materialele informative prezentate în AGOA din septembrie 2024 (solicitări scrise și interpelări cu ocazia AGA). Cu toate acestea, astfel de informații esențiale nu au fost transmise acționarilor.

De asemenea, acționarii au solicitat detalii despre criteriile aplicate pentru a alege candidatul preferat, însă toate eforturile de a obține astfel de informații au fost sortite eșecului.

Atragem atenția că relația dintre acționari și Comitetul Reprezentanților este specifică aceleia dintre mandant și mandatar, iar mandatarul trebuie să îl informeze pe mandant periodic și în orice caz de câte ori îi cere mandantul. Mandatarul nu poate invoca în fața mandantului confidențialitatea agreată de mandatar în favoarea unor terțe persoane în contextul îndeplinirii mandatului, fără aprobarea prealabilă a mandantului.

Solicitări și adrese scrise (selectiv):

https://www.fondulproprietatea.ro/files/live/sites/fondul/files/ro/news/First%20response%20letter%20BoN_RO.pdf

<https://www.fondulproprietatea.ro/files/live/sites/fondul/files/ro/news/Scrisoare%20actionar.pdf>

<https://www.fondulproprietatea.ro/files/live/sites/fondul/files/ro/news/Solicitare%20AGA.pdf>

<https://www.fondulproprietatea.ro/files/live/sites/fondul/files/ro/news/Scrisoare%20deschisa%20actionari.pdf>

Luxembourg, in partnership with Impetum Management S.R.L. ("Impetum"), a Romanian asset management consulting firm.

In our view, the selection process was conducted in a non-transparent manner, with shareholders being deprived of essential information, including regarding the use of Fondul's resources.

6. To date, shareholders have not been informed of the results of the consultancy provided by Numis with respect to the mandate granted to the Board of Nominees by the shareholders, such as, without limitation, **the new objectives, performance criteria, and remuneration conditions for a new AIFM.**

We note that shareholders have requested the publication of the Numis Report and the transparent presentation of the performance criteria, the ranking criteria for candidates, as well as other elements identified in the informational materials presented at the September 2024 GSM (through multiple written requests and questions during GSMs). Nevertheless, such essential information has not been made available to shareholders.

Shareholders have also requested details on the criteria applied to select the preferred candidate, but all efforts to obtain such information have proven unsuccessful.

We emphasize that the relationship between the shareholders and the Board of Nominees (BoN) is one of representation, requiring the BoN to keep shareholders informed on a regular basis and, in any case, whenever requested. The BoN may not invoke, against the shareholders, any confidentiality arrangements made in favour of third parties in the performance of its mandate, without the shareholders' prior approval.

Written requests and correspondence (selected):

https://www.fondulproprietatea.ro/files/live/sites/fondul/files/ro/news/First%20response%20letter%20BoN_RO.pdf

<https://www.fondulproprietatea.ro/files/live/sites/fondul/files/ro/news/Scrisoare%20actionar.pdf>

<https://www.fondulproprietatea.ro/files/live/sites/fondul/files/ro/news/Solicitare%20AGA.pdf>

<https://www.fondulproprietatea.ro/files/live/sites/fondul/files/ro/news/Scrisoare%20deschisa%20actionari.pdf>

7. Cu ocazia AGOA din 29 aprilie 2025 (punctul 9), Comitetul Reprezentanților a solicitat suplimentarea bugetului necesar selecției ("Cheltuieli aferente procesului de selecție a Administratorului Fondului") cu suma de 1.776.611 Lei.

Cu toate acestea, bugetul anterior de 3,8 milioane lei a fost aprobat ca **buget maxim**, iar acționarii nu cunosc modul în care au fost cheltuite aceste fonduri, de un nivel nu tocmai neglijabil. În acest sens, nu este clară eficiența cheltuirii acestui buget, inclusiv din perspectiva materialelor și rapoartelor de către consultanții angajați de Comitetul Reprezentanților și în particular a materialelor și rapoartelor produse de către Deutsche Numis.

Acționarii au solicitat clarificări în acest sens, atât prin cereri scrise precum și prin interpelări la AGA, dar nu au primit detalii.

B. Operațiuni reclamate

Având în vedere cele expuse la punctul A, subliniem că mandatul acordat Comitetului Reprezentanților prin Hotărârea AGA nr. 9/25.09.2023 a impus derularea unei proceduri transparente de selecție a noului administrator al Fondului, stabilirea de obiective și criterii de performanță clare, precum și a condițiilor de remunerare, supuse aprobării AGA.

Cu toate acestea, în pofida alocării și ulterior suplimentării bugetului (3.800.000 lei aprobați inițial, respectiv 1.776.611 lei suplimentar), acționarii nu au fost informați cu privire la:

- conținutul și rezultatele livrate de consultantul selectat (inclusiv Raportul Numis la care se face referire la AGA din 27 septembrie 2024);
- justificarea modului de utilizare a resurselor financiare ale Fondului Proprietatea pentru acest proces;
- corelația dintre sumele facturate / plătite și serviciile efectiv prestate.

Lipsa acestor informații încalcă principiile de transparență și de raportare către acționari prevăzute de legislația aplicabilă și afectează dreptul legitim al acționarilor de a evalua oportunitatea și eficiența cheltuielilor suportate din patrimoniul Fondului.

În consecință, solicităm ca raportul suplimentar de audit să analizeze în detaliu aceste operațiuni, în

7. At the GSM of 29 April 2025 (item 9), the Board of Nominees requested an increase of the budget allocated to the selection process by an additional amount of RON 1,776,611.

However, the previous budget of RON 3.8 million had been approved as a **maximum budget**, and shareholders are not aware of how these funds were spent. In this regard, the efficiency of the budget's use is unclear, including in terms of the materials and reports prepared by the consultants engaged by the Board of Nominees, and particularly those produced by Deutsche Numis.

Shareholders have requested clarifications in this respect, both through written requests and through questions raised at the GSMs, but no details have been provided.

B. Reported operations:

Given the matters detailed under point A, we emphasize that the mandate granted to the Board of Nominees by General Shareholders' Meeting Resolution no. 9/25.09.2023 required a transparent procedure for selecting the Fund's new administrator, the setting of clear objectives and performance criteria, as well as remuneration conditions, to be submitted for GSM approval.

Nevertheless, despite the allocation and subsequent supplementation of the budget (RON 3,800,000 initially approved and an additional RON 1,776,611), shareholders have not been informed about:

- the content and results delivered by the selected consultant (including the Numis Report referred to at the GSM held on 27 September 2024);
- the justification for the use of Fondul's financial resources for this process;
- the correlation between the amounts invoiced/paid and the services provided.

The absence of this information breaches the principles of transparency and reporting to shareholders laid down by the applicable legislation and undermines the shareholders' legitimate right to assess the appropriateness and efficiency of expenditures borne by the Fund's assets.

Accordingly, we request that the supplementary audit report examine these operations in detail, to

vederea clarificării utilizării resurselor financiare alocate procesului de selecție.

C Aspectele minime ce trebuie urmărite de auditorul financiar:

Raportul suplimentar solicitat trebuie să includă cel puțin următoarele elemente:

1. **Verificarea cadrului contractual** – examinarea scrisorii de angajament/contractului încheiat cu consultantul, pentru a constata existența și formularea explicită a elementelor esențiale, precum: obiectivele, descrierea livrabililor, termenele de predare, responsabilitățile părților, clauze de confidențialitate, modalitățile de plată și eventuale clauze privind modificarea sau rezilierea contractului.
2. **Existența și conformitatea livrabililor** – confirmarea existenței documentelor, rapoartelor și materialelor livrate de consultant și evaluarea conformității acestora cu cerințele contractuale.
3. **Corelarea plăților cu livrabilile** – verificarea facturilor emise și achitate către consultant, cu detalierea modului în care acestea se raportează la prevederile contractuale.
4. **Analiza cost-beneficiu** – evaluarea proporționalității dintre costurile achitate și relevanța livrabililor pentru un proces de selecție de calitate rezonabilă, realizată prin:
 - a) verificarea informațiilor factuale din analiza cost-beneficiu realizată de Comitetul Reprezentanților – examinarea documentației și datelor care au stat la baza analizei întocmite de CR; și/sau
 - b) efectuarea de către auditor a unei evaluări proprii cost-beneficiu, independentă, în baza documentelor și informațiilor disponibile, pentru a stabili măsura în care cheltuielile efectuate au fost justificate în raport cu obiectivele și rezultatele procesului de selecție.
5. **Respectarea mandatului AGA** – o analiză care să evidențieze în ce măsură acțiunile Comitetului Reprezentanților și consultantului au fost conforme cu mandatul acordat de acționari prin Hotărârea nr. 9/25.09.2023.

clarify the use of the financial resources allocated to the selection process.

C. Minimum aspects to be reviewed by the financial auditor:

The requested supplementary report must include at least the following elements:

1. **Verification of the contractual framework** – examination of the engagement letter/contract concluded with the consultant, in order to confirm the existence and explicit formulation of the essential elements, such as: the objectives, description of deliverables, delivery deadlines, responsibilities of the parties, confidentiality clauses, payment terms, and any clauses regarding the amendment or termination of the contract.
2. **Existence and compliance of deliverables** confirmation of the existence of documents and reports delivered by the consultant, and their compliance with the contractual requirements.
3. **Correlation of payments with deliverables** – verification of the invoices issued and paid to the consultant, detailing how these relate to the contractual provisions.
4. **Cost-benefit analysis** – assessment of the proportionality between the costs incurred and the relevance of the deliverables for a reasonably high-quality selection process, carried out through:
 - a) verification of the factual information in the cost-benefit analysis prepared by the Board of Nominees – examination of the documentation and data underlying the analysis prepared by the Board; and/or
 - b) performance by the auditor of an independent cost-benefit assessment, based on the documents and information available, to determine the extent to which the expenses incurred were justified in relation to the objectives and outcomes of the selection process.
5. **Compliance with the GSM mandate** – an analysis highlighting the extent to which the actions of the Board of Nominees and the consultant were in line with the mandate

granted by the shareholders through
Resolution no. 9/25.09.2023.

Prezenta cerere se completează cu celelalte cereri
similare din data de 14 august 2025, semnate de
ceilalți acționari ai Fondului Proprietatea care,
împreună cu mine/subscrisa își exercită dreptul de a
cere audit.

Vă rugăm să confirmați primirea acestei solicitări și
să ne informați cu privire la demersurile ulterioare.

This request shall be considered in conjunction with
the other similar requests dated 14 August 2025,
signed by the other shareholders of Fondul who,
together with myself/the undersigned, are exercising
their right to request an audit.

Please confirm receipt of this request and keep us
informed of subsequent steps.

Cu considerație,

Acționari ai Fondului Proprietatea

Respectfully,

Shareholders of Fondul Proprietatea

Krivc Peter (Axor Holding)	Rigelnik Matej (Equinox)	Sárkány István	Sebea Mihai
Munteanu Florian	Herling Ileana	Mărgărit Marian	Vișan Ciprian Adrian
Olteanu Eugen-Petrișor	Iancuța Cornel-Emanuel	Moise Andrei Octav	Vișan Victor Răzvan
Benedek Orsolya	Iancuța Liviu-Timotei	Lázár Erzsébet	Potra Voicu Bogdan
Benedek Mátyás	Florea Alexandru Eugen	Doroftei Csiki Iulian	Riza Marius Alin
Dică Cătălin-Marian	Teodorescu Nicolae Dan	Grămadă Anda Carmen	

Anexa 6¹ - "Anexa 1 – "Domeniul serviciilor prestate" la contractul Deutsche Numis

Deutsche Numis va furniza urmatoarele servicii societatii in legatura cu Proiectul:

- A. Redactarea unui raport („raportul”) care sa contureze noile obiective, criteriile de performanta si conditiile de remunerare ale unui nou administrator de fonduri al societatii (Fondul Proprietatea S.A., prin Comitetul reprezentantilor) si criteriile specifice de selectie si de experienta realiniate cu aceste obiective („serviciile aplicabile pentru selectie”) si
- B. alte servicii de consultanta („servicii de consultanta”), inclusiv:
 - (a) asistenta la coordonarea activitatii celorlalti consultanti si la gestionarea procesului in vederea respectarii calendarului convenit;
 - (b) impreuna cu ceilalti consultanti, vom coordona redactarea oricaror anunturi si vom furniza asistenta consilierilor juridici ai societatii in redactarea circularelor sau a altor documente sau acorduri necesare pentru punerea in aplicare a Proiectului;
 - (c) in legatura cu orice circulara (circulare) elaborata (elaborate) de consilierii juridici ai societatii, vom furniza consultanta formala Comitetului reprezentantilor (acest tip de consultanta fiind acordata in legatura cu evaluarea comerciala a Comitetului reprezentantilor cu privire la proiect), aceasta fiind mentionata (daca este cazul) in circulara (circulare) si in orice anunturi sau documente publice referitoare la proiect ca drept consultanta furnizata Comitetului reprezentantilor;
 - (d) vom participa la reuniunile Comitetului reprezentantilor, care, in mod rezonabil, este necesar sa fie convocate in legatura cu proiectul,
 - (e) discutarea cu Comitetul reprezentantilor si elaborarea ulterioara a unei liste convenite a potentialelor parti care ar putea fi interesate in preluarea mandatului si, dupa caz, implicarea in stabilirea interesului contrapartidei;
 - (f) impreuna cu alti consultanti ai societatii, gestionarea proiectului si furnizarea de asistenta Comitetului reprezentantilor prin elaborarea si coordonarea intocmirii documentului cererii oferte si gestionarea procesului de cerere de oferte in vederea distribuirii si organizarii raspunsurilor primite de la partile interesate (inclusiv identificarea potentialilor administratori adecvati pentru a primi cererea de oferte);
 - (g) intocmirea de rapoarte si/sau prezentari care sa sintetizeze si sa analizeze raspunsurile din partea cererilor de oferte cu scopul de a identifica contrapartidele sau contrapartidele preferate pentru initia o etapa de analiza-diagnostic reciproca;
 - (h) impreuna cu consilierii juridici ai societatii, furnizam asistenta la negocierea comerciala a potentialilor termeni cu contrapartida sau contrapartidele preferate;
 - (i) organizarea si participarea la prezentari in fata Comitetului reprezentantilor sau a unui comitet al acestuia de catre oricare dintre partile preselectionate;
 - (j) colaborarea cu Comitetul reprezentantilor pentru a conveni asupra contrapartidei preferate;
 - (k) colaborarea cu Comitetul reprezentantilor si (in numele Comitetului reprezentantilor) consultarea principalilor actionari cu privire la recomandarea Comitetului reprezentantilor si
 - (l) vom indeplini alte sarcini, despre care Comitetul reprezentantilor, FTIS si Deutsche Numis cum pot fi conveni in prealabil in scris ca sunt necesare pentru realizarea proiectului.

¹ Traducere libera in limba romana a variantei originale din limba engleza.