

DECIZIA NR. 545 / 27.05.2026

În temeiul prevederilor art. 2 alin. (1) lit. a) și d), art. 3 alin. (1) lit. c) și lit. d), art. 5 lit. a), art. 6 alin. (1) și alin. (3), art. 7 alin. (2), art. 14 și ale art. 21² alin. (1) și alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 93/2012 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității de Supraveghere Financiară (denumită în continuare A.S.F.), aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 113/2013, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art. 2 alin. (1) din Legea nr. 244/2022 privind stabilirea unor măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2020/1503 al Parlamentului European și al Consiliului din 7 octombrie 2020 privind furnizorii europeni de servicii de finanțare participativă pentru afaceri și de modificare a Regulamentului (UE) 2017/1129 și a Directivei (UE) 2019/1937, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr. 244/2022), precum și ale art. 39 din Regulamentul (UE) 2020/1503 al Parlamentului European și al Consiliului din 7 octombrie 2020 privind furnizorii europeni de servicii de finanțare participativă pentru afaceri și de modificare a Regulamentului (UE) 2017/1129 și a Directivei (UE) 2019/1937, cu modificările și completările ulterioare (denumit în continuare Regulamentul (UE) nr. 2020/1503),

Având în vedere controlul inopinat efectuat la HighCrowd Estate Technologies S.A. (denumită în continuare Societatea), în baza Deciziei A.S.F. nr. 1267/24.12.2025, procesul-verbal întocmit ca urmare a acțiunii de control inopinat, precum și răspunsul societății la acesta, s-au constatat următoarele fapte pentru care este responsabilă Societatea:

1. Conform prevederilor art. 8 alin. (4) din Regulamentul (UE) nr. 2020/1503: *„Furnizorii de servicii de finanțare participativă iau toate măsurile adecvate pentru a preveni, a identifica, a gestiona și a face publice conflictele de interese dintre furnizorii de finanțare participativă, acționarii, membrii organului de conducere sau angajații lor sau orice altă persoană fizică sau juridică legată de aceștia printr-o relație de control, în sensul definiției de la articolul 4 alineatul (1) punctul 35 litera (b) din Directiva 2014/65/UE, și clienții lor sau dintre un client și un alt client.”*

S-a reținut situația privind potențialele conflicte de interese generate de utilizarea de către HighCrowd Estate Technologies S.A. a entității VD Agent S.R.L. ca agent de garantare pentru împrumuturile încheiate prin intermediul platformei HighCrowd, conflicte ce nu au fost identificate, gestionate și publicate, în condițiile în care:

- a. un administrator al Societății ([...]) este și unul dintre beneficiarii reali ai VD Agent S.R.L. (prin deținerea a 33,34% din părțile sociale ale VD Equity Ventures S.R.L., unicul acționar al VD Agent S.R.L.),
- b. un colaborator al Societății ([...]), cu atribuții de *Compliance*, conform paginii de internet a societății (<https://highcrowd.com/about-us/>), este și unul dintre beneficiarii reali ai VD Agent S.R.L. (prin deținerea a 33,33% din părțile sociale ale VD Equity Ventures S.R.L., unicul acționar al VD Agent S.R.L.),

aspecte care generează potențialul conflict de interese prevăzut de art. 1 alin. (3) lit. c) din Regulamentul delegat (UE) nr. 2022/2111 al Comisiei din 13 iulie 2022 de completare a Regulamentului (UE) 2020/1503 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare în care se precizează cerințele privind conflictele de interese pentru furnizorii de servicii de finanțare participativă.

Astfel, se reține încălcarea prevederilor art. 8 alin. (4) din Regulamentul (UE) nr. 2020/1503.

Fapta constituie contravenție conform prevederilor art. 23 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 244/2022.

Având în vedere prevederile art. 23 alin. (1) și alin. (2) lit. a), art. 24 alin. (1) pct. 1 lit. a) și alin. (6) teza 1 și art. 25 din Legea nr. 244/2022, pentru această faptă se stabilește măsura sancțiunii cu amendă în cuantum de 12.800 lei.

La stabilirea acestei sancțiuni contravenționale s-a ținut cont de criteriile de individualizare, precum și de circumstanțele atenuante / agravante aferente situației. Astfel, s-au avut în vedere următoarele:

- Situația prezentată induce, la nivelul investitorilor/dezvoltatorilor de proiect, riscuri generate de adoptarea de decizii fără a dispune de toate informațiile aferente potențialelor conflicte de interese la care pot fi expuse investițiile lor;
- Această deficiență a fost identificată pentru contractul încheiat de Societate cu agentul de garantare VD Agent S.R.L.;
- Nu au fost identificate informații privind prejudicii aduse terților;
- Societatea a implementat solicitările A.S.F. în vederea remedierii deficienței constatate, în urma primirii procesului verbal de control;
- Acest tip de faptă nu a mai fost constatat de A.S.F. în sarcina Societății, prin acte individuale, în ultimii 3 ani;
- Societatea a fost sancționată de A.S.F. cu avertisment prin Decizia A.S.F. nr. 35/19.01.2026.

2. Plățile aferente contractului de împrumut nr. HC 82215305 / 11.11.2025, încheiat în cadrul unui proiect de finanțare participativă, prin derogare de la *Condițiile generale aplicabile contractelor de împrumut încheiate prin intermediul platformei HighCrowd*, au fost realizate prin intermediul societății VD Agent S.R.L., care nu este prestator de servicii de plată în conformitate cu Directiva (UE) 2015/2366 privind serviciile de plată în cadrul pieței interne, de modificare a Directivelor 2002/65/CE, 2009/110/CE și 2013/36/UE și a Regulamentului (UE) nr. 1093/2010, și de abrogare a Directivei 2007/64/CE, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, având în vedere că plata nu a fost realizată prin intermediul agentului de plată autorizat cu care Societatea, în calitate de furnizor de servicii de finanțare participativă, avea contract de servicii de plată, se reține încălcarea prevederilor art. 10 alin. (4) din Regulamentul (UE) nr. 2020/1503.

Fapta constituie contravenție conform prevederilor art. 23 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 244/2022.

Având în vedere prevederile art. 23 alin. (1) și alin. (2) lit. a), art. 24 alin. (1) pct. 1 lit. a) și alin. (6) teza 1 și art. 25 din Legea nr. 244/2022, pentru această faptă se stabilește măsura sancțiunii cu amendă în cuantum de 33.000 lei.

La stabilirea acestei sancțiuni contravenționale s-a ținut cont de criteriile de individualizare, precum și de circumstanțele atenuante / agravante aferente situației. Astfel, s-

au avut în vedere următoarele:

- Situația prezentată induce, la nivelul Societății și la nivelul investitorului / dezvoltatorului de proiect, riscuri de conformitate și operaționale;
- Această deficiență a fost identificată pentru proiectul de finanțare participativă care reprezintă obiectul controlului inopinat;
- Nu au fost identificate informații privind prejudicii aduse terților;
- Acest tip de faptă nu a mai fost constatat de A.S.F. în sarcina Societății, prin acte individuale, în ultimii 3 ani;
- Societatea a fost sancționată de A.S.F. cu avertisment prin Decizia A.S.F. nr. 35/19.01.2026.

3. În data de 12.01.2026, la declanșarea controlului inopinat, echipa de control s-a deplasat la sediul social declarat al Societății din București, Str. Buzești nr. 75 – 77, etajul 9, biroul nr. 6, Sector 1, dar la adresa respectivă nu a fost identificat sediul Societății și nu s-a putut întâlni cu un reprezentant al Societății pentru a începe controlul inopinat. Situația s-a repetat și în 13.01.2026 și 14.01.2026.

În 15.01.2026, echipa de control a reușit să se întâlnească cu reprezentanții Societății la o adresă precizată de administratorul acesteia ([...]), respectiv pe Str. Munții Tatra nr. 4-10, Etaj 4, unde își are sediul social o altă societate, fost acționar al HighCrowd Estate Technologies S.A.

Din informațiile furnizate de reprezentanții Societății se desprinde concluzia că Societatea își desfășoară activitatea în sediul din Str. Munții Tatra nr. 4-10, etaj 4, pentru folosința căruia nu achită chirie, în virtutea relației cu fostul acționar, iar pentru sediul social declarat, care este sediu de corespondență, achită o chirie mică, fapt din care, de asemenea, concluzionăm că acesta este doar un sediu de corespondență, unde Societatea nu desfășoară alt tip de activitate.

Având în vedere specificul activității Societății, de furnizor de finanțare participativă care administrează sumele de bani ale investitorilor, informațiile furnizate de aceasta trebuie să fie corecte și reprezentanții societății să poată fi contactați eficient în orice moment. Or, în situația în care un investitor s-ar fi deplasat la sediul social declarat în încercarea de a lua legătura cu reprezentanții Societății, ar fi întâmpinat aceeași situație ca și membrii echipei de control și anume aceea de a nu putea lua legătura cu aceștia și de a discuta despre modul în care este administrată investiția sa sau de a cere lămuriri cu privire la unele aspecte. Astfel, investitorul ar fi fost nevoit să se adreseze doar în scris, la sediul de corespondență al Societății.

În această situație, trebuie luate în considerare și prevederile art. 18 alin. (2) lit. a) și b) și alin. (3) din Legea nr. 244/2022, cu privire la comunicările publicitare.

Potrivit art. 12 alin. (2) lit. a) din Regulamentul (UE) nr. 2020/1503, cererea de autorizare care se depune la A.S.F., de persoana juridică care intenționează să presteze servicii de finanțare participativă, în vederea obținerii calității de furnizor de servicii de finanțare participativă, include, printre elementele obligatorii, și adresa sa fizică.

Având în vedere faptul că Societatea își desfășoară activitatea propriu-zisă (locul unde se află și organele de conducere a societății, respectiv reprezentanții acesteia) la o altă adresă decât adresa sediului social, declarată la autorizare, respectiv Mun. București, Str. Buzești nr. 75 – 77, etajul 9, biroul nr. 6, Sector 1, fără ca acest aspect să fi fost notificat la A.S.F., se reține nerespectarea prevederilor art. 15 alin. (3) din Regulamentul (UE) nr. 2020/1503.

Fapta constituie contravenție conform prevederilor art. 23 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 244/2022.

Având în vedere prevederile art. 23 alin. (1) și alin. (2) lit. a), art. 24 alin. (1) pct. 1 lit. a) și alin. (6) teza 1 și art. 25 din Legea nr. 244/2022, pentru această faptă se stabilește măsura sancțiunii cu avertisment.

La stabilirea acestei sancțiuni contravenționale s-a ținut cont de criteriile de individualizare, precum și de circumstanțele atenuante / agravante aferente situației. Astfel, s-au avut în vedere următoarele:

- Situația prezentată poate afecta comunicarea investitorilor cu Societatea și a indus o situație în care activitatea de control a Autorității de Supraveghere Financiară a fost afectată;
- Această deficiență a fost identificată cu ocazia declanșării controlului inopinat;
- Nu au fost identificate informații privind prejudicii aduse terților;
- Acest tip de faptă nu a mai fost constatat de A.S.F. în sarcina Societății, prin acte individuale, în ultimii 3 ani;
- Societatea a fost sancționată de A.S.F. cu avertisment prin Decizia A.S.F. nr. 35/19.01.2026.

În baza prevederilor art. 23 alin. (1) și alin. (2) lit. a), art. 24 alin. (1) pct. 1 lit. a), alin. (6) teza 1 și alin. (7) și art. 25 din Legea nr. 244/2022, art. 1 alin. (2) și art. 26 alin. (1) lit. e) din Regulamentul A.S.F. nr. 4/2021 privind activitatea de control desfășurată de către Autoritatea de Supraveghere Financiară, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor art. 10 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare elementele de fapt și de drept mai sus arătate,

În baza Notei Direcției Intermediari și Instituții de Piață – Sectorul Instrumente și Investiții Financiare aprobate în ședința Consiliului A.S.F. din data de 25.05.2026,

Autoritatea de Supraveghere Financiară emite următoarea:

DECIZIE

Art. 1. Se sancționează cu amendă, în cuantum de 45.800 de lei, HighCrowd Estate Technologies S.A., autorizată de către A.S.F., în calitate de furnizor de servicii de finanțare participativă, prin Autorizația A.S.F. nr. 37/25.03.2024, înscrisă în Registrul A.S.F. cu nr. PJR28FSFPR/400004 și identificată prin CUI 47052090, cu sediul în Municipiul București, Str. Buzești nr. 75-77, biroul nr. 6, etaj 9, sector 1.

Art. 2. (1) HighCrowd Estate Technologies S.A. are obligația de a achita cuantumul amenzii contravenționale prevăzut la art. 1 în termen de 15 de zile de la data comunicării prezentei decizii, la Agenția Națională de Administrare Fiscală din raza teritorială unde își are sediul social.

(2) Prezenta decizie constituie titlu executoriu, iar în cazul neachitării în termenul prevăzut, se vor lua măsuri în vederea executării silite.

(3) O copie a dovezii achitării amenzii se va transmite la Autoritatea de Supraveghere Financiară – Direcția Intermediari și Instituții de Piață – Sectorul Instrumente și Investiții Financiare, în termen de 2 zile lucrătoare de la achitarea amenzii.

Art. 3. HighCrowd Estate Technologies S.A. poate ataca prezenta decizie la Curtea de Apel București, Secția contencios administrativ și fiscal, în termen de 30 de zile de la data comunicării, în conformitate cu prevederile art. 24 alin. (7) din Legea nr. 244/2022 privind stabilirea unor măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2020/1.503 al Parlamentului European și al Consiliului din 7 octombrie 2020 privind furnizorii europeni de servicii de finanțare participativă pentru afaceri și de modificare a Regulamentului (UE) 2017/1.129 și a Directivei (UE) 2019/1.937, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr. 244/2022).

Art. 4. Prezenta decizie va fi publicată, conform prevederilor art. 27 din Legea nr. 244/2022.

Art. 5. Prezenta decizie va fi comunicată HighCrowd Estate Technologies S.A.

Art. 6. Decizia nr. 545 / 27.05.2026 intră în vigoare la data comunicării acesteia către HighCrowd Estate Technologies S.A.

PREȘEDINTE
Alexandru PETRESCU