



**Candidat propus pentru aprobarea Adunării Generale a
Acționarilor, de Comitetul Reprezentanților
în urma procesului de selecție a administratorului Fondului
Proprietatea**

**UN NOU CAPITOL PENTRU
FONDUL PROPRIETATEA:
VALOARE PENTRU
ACȚIONARI,
IMPACT PENTRU ECONOMIE**

PREAMBUL



Într-o perioadă de transformare profundă, România se pregătește să scrie un nou capitol în istoria sa economică și socială.

Acest manifest propune administrarea Fondului Proprietatea prin parteneriatul reprezentat de IRE AIFM HUB Luxemburg și Impetum Management (ROCA FP), prezentând o strategie curajoasă și responsabilă, menită să valorifice potențialul național și să transforme provocările de astăzi în oportunități de viitor.

Fondul Proprietatea poate deveni catalizatorul care repoziționează România ca actor puternic în regiune – dar nu prin lichidare, ci prin investiții cu impact.

Fondul are nevoie de o schimbare de strategie pentru a rămâne relevant și sustenabil pe termen lung.

SUMAR EXECUTIV

1. Cine suntem:

IRE AIFM HUB, administrator autorizat din Luxemburg, și **Impetum Management**, companie de consultanță specializată în investiții, în piața din România (un parteneriat numit ROCA FP) reprezintă **unicul candidat propus** de către Comitetul Reprezentanților, pentru administrarea Fondului Proprietatea în urma procesului de selecție aprobat de AGA în 2023,. Activele administrate de ROCA FP însumează 2 Miliarde euro, de aproape 5 ori mai mult decât valoarea activului net al Fondului Proprietatea.

2. Modelul de administrare propus:

Cunoscut ca Advisory model, acesta are la bază nevoia de asigura administrare de fonduri la standarde globale simultan cu o cunoaștere profundă a realităților pieței locale.

3. Persoane cheie:

Andrei Cionca, antreprenor și fondator de vehicule investiționale locale, cu peste 20 ani de experiență, este reprezentantul permanent al parteneriatului ROCA FP. Echipa de management IRE AIFM HUB Luxemburg, condusă de David Luksenburg, cu experiență în peste 40 de fonduri de investiții, este secondată de o echipă locală de profesioniști specializați în arii diverse de consultanță cu privire la investiții din România.

4. Viziunea noastră:

Transformarea Fondului Proprietatea este gândită ca o **evoluție în modul de administrare a capitalului listat**, plecând de la o entitate orientată exclusiv spre dezinvestire către o **structură activă de investiții**, capabilă să ofere randamente anuale competitive investitorilor, pe termen lung, și să contribuie la viitorul economic al României.

5. Strategia propusă:

Administrare optimizată a portofoliului curent și investiții noi, directe, în companii cu potențial de a oferi randamente ridicate, și indirecte, în fonduri de investiții cu focus în România și CEE, capabile să creeze un ecosistem investițional românesc. Această strategie permite accesul la Private Equity, la piața neexploatăată a României, cu randamente superioare față de piețele publice.

SUMAR EXECUTIV

6. Beneficii pentru investitori

Modelul și strategia propuse permit accesul investitorilor care caută: randamente crescute în formă continuată, dividende anuale și creșterea valorii acțiunii prin creșterea activului net alimentat de noi investiții, diversificare echilibrată și acces la companii private prin investiție publică.

7. Beneficii pentru Economia României:

Crearea de companii locale puternice, capabile să genereze valoare adăugată și să creeze noi locuri de muncă; creșterea pieței de capital prin accesul la aceste companii, contribuție la construcția unui ecosistem complet de investiții în România.

8. Scenarii de implementare

Scenariul propus conform strategiei (Scenariul de bază) prevede începerea investițiilor din 2027, cu asigurarea continuității până la acel moment.

Scenariul de continuitate presupune administrarea Fondului în condițiile actuale, în lipsa aprobării strategiei de către acționari, cu administrarea optimizată a portofoliului.

9. Analiza Comisioanelor

Comisioanele propuse urmează scenariile de implementare.

Pentru perioada de până la implementarea strategiei, comisioanele au aceeași structură cu cele curente, dar propunem **o scădere cu 11% în valoare pentru comisionul de management** față de cel practicat de actualul administrator.

Pentru perioada de implementare a strategiei, structura comisionului prevede adoptarea unui comision de performanță în locul unui de dezinvestire (acordat pentru distribuire). Comisionul de performanță are stabilit un prag minim pozitiv de 8% randament anual sub care nu este acordat niciun beneficiu din această categorie.

CINE SUNTEM

ROCA FP este un parteneriat creat cu scopul de a propune un nou Administrator pentru Fondul Proprietatea.

Acest parteneriat se bazează pe:

• **Procese de management la standard european și global** pentru administrarea portofoliului și a riscurilor, guvernanta corporativă și conformitate, sub coordonarea **IRE AIFM HUB**, societate AIFM licențiată în Luxemburg, cu expertiză solidă în Europa Centrală și de Est.

IRE AIFM HUB este un administrator de fonduri de investiții alternative (AIFM) licențiat, cu sediul în Luxemburg, care operează în conformitate cu Legea din 12 iulie 2013 privind Administratorii de Fonduri de Investiții Alternative („Legea AIFM”) și este înregistrat la Registrul Comerțului și al Societăților din Luxemburg (R.C.S.) sub numărul B245.918. În calitate de AIFM recunoscut, IRE oferă servicii de administrare a portofoliului, management al riscului, raportare de reglementare și alte servicii de guvernanta esențiale pentru fondurile de investiții alternative. IRE AIFM este autorizat să administreze atât fonduri instituționale, cât și fonduri de retail, inclusiv cele listate la Bursa de Valori București, în conformitate cu reglementările aplicabile din România și din Uniunea Europeană.

• **IRE AIFM HUB** are o experiență extinsă în administrarea de fonduri și vehicule de investiții, având un istoric de administrare a 35 fonduri și 49 subfonduri, inclusiv 15 fonduri de Private Equity / Venture Capital.

La acestea se adaugă:

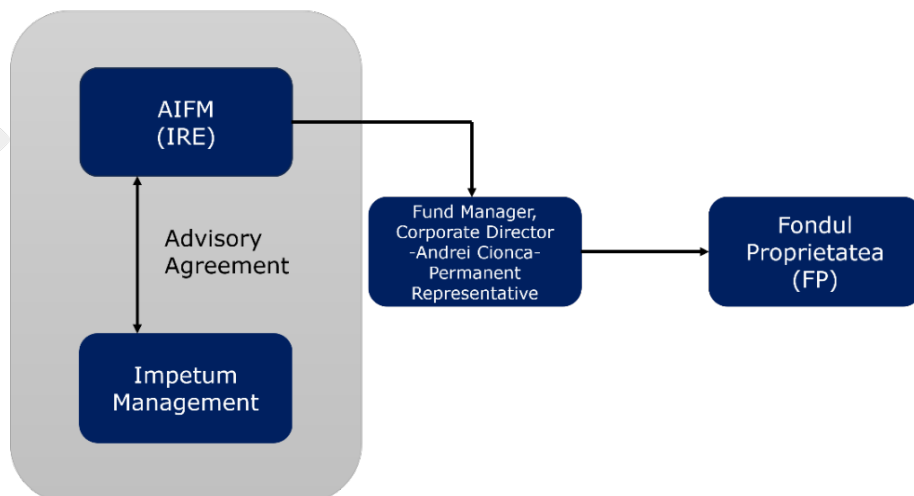
- **Expertiza în consultanță privind administrarea investițiilor**, oferită de echipa **Impetum Management**, formată din profesioniști specializați în piața investițiilor din România și o legătură profundă cu cultura și mediul economic românesc.
- **Impetum Management** în calitate de societate de consultanță desemnată pentru IRE AIFM HUB va oferi suport relevant pentru implementarea locală a strategiei FP, printr-o echipă de profesioniști români, cu expertiză în administrarea activelor și managementul investițiilor de private equity în mandate private și publice.
- Impetum Management este parte a unui ecosistem și propune în echipă membri cu experiență în fonduri de investiții locale – Agista Investments, ROCA X Venture Capital) dar și în CITR (insolvență și restructurare). Lor li se adaugă membri din ROCA Investments, o companie de investiții în Private Equity specializată în investițiile în IMM-uri românești

- **€2 Miliarde** Valoarea Activelor în administrare cumulate vs € 420 Milioane Fondul Proprietatea (2025)
- **Managementul unor mandate relevante** (la nivel CEE – fonduri de investiții alternative, în plan local - fonduri si instrumente de investiții)
- **Membrii echipei implicați în managementul unor mandate în companii de stat** și în companii de importanță strategică
- **România & CEE** – arii geografice acoperite
- **Industrii cheie românești** acoperite de expertiza locală (Construcții, Energie, IT, Servicii Medicale, Industrii Productive)

MODELUL PROPUȘ (ADVISORY MODEL)

Structura aplicantului

ROCA FP
(The Applicant)



Roluri și competențe:

IRE AIFM (Administrator de Fond)

- Administrarea portofoliului și a riscurilor.
- Guvernanță corporativă și conformitate.
- Raportări reglementare către ASF.
- Supravegherea raportării VUAN/NAV (dar nu și execuția).
- Supravegherea și aprobarea relației cu investitorii (dar nu execuția).
- Supravegherea evaluării și a metodologiei de evaluare (dar nu execuția).
- Supravegherea funcțiilor reglementare externalizate către terți.

▼ lucrează în coordonare cu:

Impetum Management (Consultant conform delegării IRE – Investiții și Execuție Operațională, servicii de tip corporate finance advice și investment research)

- Consultanță pentru administrarea portofoliului și a riscurilor.
- Consultanță pentru identificarea potențialelor oportunități, fără a face recomandări în acest sens.
- Consultanță în guvernanță corporativă și conformitate.
- Consultant pentru raportările reglementare către ASF.
- Raportarea VUAN/NAV a fondului pe baza raportului evaluatorului extern și a situațiilor financiare.
- Consultanță în afaceri publice.
- Execuția relațiilor cu investitorii și marketingul.
- Servicii de secretariat corporativ și administrative.
- Gestionarea funcțiilor reglementare externalizate către terți.

MODELUL PROPUȘ (ADVISORY MODEL)

Externalizarea funcțiilor operaționale cheie către terți reglementați:

Furnizori specializați de servicii reglementate:

Bancă Depozitară - Instituție de credit autorizată (aprobată de ASF)

- Păstrarea în siguranță a activelor (custodie)
- Verificarea calculelor VAN (NAV) ale fondului efectuate de către advisor/administrator
- Monitorizarea fluxurilor de numerar ale fondului
- Asigurarea conformității fondului cu regulile de investiții.

Registratorul fondului - Depozitarul Central

- Menținerea registrului acționarilor
- Procesarea tranzacțiilor cu acțiuni
- Înregistrarea și procesarea plăților pentru acțiuni corporative (dividende, răscumpărări, majorări de capital).

Evaluator extern - Firmă independentă de evaluare acreditată de ASF

- Evaluarea independentă a activelor din portofoliu
- Verificare trimestrială sau semestrială a VAN (NAV) și ajustări la valoarea justă (fair value)
- Conformitate cu standardele de evaluare ASF, IFRS 13 și AIFMD
- Coordonare cu AIFM, depozitarul și contabilul fondului pentru raportare.

Consilieri juridici externi și alte servicii profesionale

PERSOANE CHEIE

David Luksenburg – Head of IRE AIFM HUB:

- Conducător efectiv (Conducting Officer) și administrator cu experiență în administrarea fondurilor de investiții alternative (FIA), specializat în strategii de private equity, real estate și fonduri de fonduri.
- Cofondator al AIF Management Services S.A., administrator autorizat de fonduri de investiții alternative, unde a deținut funcția de conducător efectiv în perioada 2015–2019.
- Experiență extinsă ca administrator independent pentru diverse fonduri de investiții și companii, demonstrând cunoștințe vaste privind diferite strategii de investiții și structuri de fonduri.

Michel Batter – Risk Management:

- Conducător efectiv (Conducting Officer) și Director Independent, cu expertiză în structurarea fondurilor de investiții, managementul riscului, evaluare și conformitate pentru fonduri de investiții alternative (FIA).
- În prezent, ocupă funcția de Conducător efectiv (Conducting Officer) în cadrul IRE AIFM Hub, fiind responsabil de managementul riscului, evaluare, conformitate și supravegherea entităților delegate pentru strategii de private equity, real estate și fonduri de fonduri.
- Deține multiple poziții de Administrator/Director Independent în diverse fonduri de investiții și companii, demonstrând experiență amplă în diferite strategii de investiții și structuri de fond.

Pierre Francois – Reprezentant al Comitetului de Investiții:

- Experiență de 20 de ani în investiții private și publice, acoperind principalele clase de active și geografii, cu expertiză solidă în corporate finance și real estate.
- Istoric dovedit în dezvoltarea strategiilor de investiții, derularea due diligence și managementul portofoliilor pentru diverse clase de active, inclusiv obligațiuni, acțiuni și real estate.
- Abilități solide în dezvoltare de business și atragere de capital, cu experiență în elaborarea tezelor de investiții, materialelor de marketing și coordonarea rundelor de fundraising pentru fonduri de investiții.

PERSOANE CHEIE

Andrei Valentin Cionca– Reprezentant Permanent al ROCA FP (IRE AIFM HUB și Impetum Management):

- Peste 25 de ani în leadership și management.
- Fondator a multiple instrumente de investitii și catalizator al formării industriei de Private Equity in România.
- Antreprenor și contributor activ la ecosistemul de afaceri din România.
- Recunoscut în Top 10 cei mai de succes tineri CEO din România (Business Magazine, 2012) și în Top 100 oameni de afaceri români (Business Magazine, 2020).
- Program de Executive Education în investiții la Harvard Business School; licență la Universitatea Babeș-Bolyai.

Anca Manițiu:

- Profil de expertiză solid, peste 22 de ani în investiții alternative, îmbinând practica financiară, managementul riscului și o activitate investițională extinsă,.
- Experiență în strategii de fonduri diversificate, structurarea tranzacțiilor, negocierea și închiderea de tranzacții
- Contributor important la activitatea de fundraising, acționând ca persoana de referință pentru investitori în privința performanțelor fondurilor și a relației directe.

Rudi Vizental:

- Experiență vastă profesională de peste 20 ani în banking, servicii financiare, managementul investițiilor și restructurare corporativă.
- A coordonat portofolii de investiții în fonduri, impulsionează deciziile strategice și alinierea la oportunitățile de piață.
- A avut un rol esențial în managementul stakeholderilor și în reprezentarea publică a organizațiilor
- MBA în Administrarea Afacerilor la INDE-CNAM Paris; licență în Finanțe și Bănci la Universitatea de Vest din Timișoara.

Vasile Godîncă-Herlea:

- Peste 20 de ani de experiență în insolvență, restructurare și consultanță de business, in multiple industrii, inclusiv in companii de stat
- Unul dintre pionierii conceptului de restructurare și lider al echipei care a oferit consultanță în procesul de transpunere în legislația României a Directivei europene privind restructurarea preventivă.
- MBA la Maastricht School of Management; Master în Instituții de Drept Privat la Universitatea Babeș-Bolyai.

VIZIUNEA NOASTRĂ

Transformarea Fondului Proprietatea este gândită ca o **evoluție în modul de administrare a capitalului listat**, plecând de la o entitate orientată exclusiv spre dezinvestire către o **structură activă de investiții**, capabilă să ofere randamente anuale competitive investitorilor, pe termen lung, și să contribuie la viitorul economic al României.

Această strategie va fi implementată în acord cu voința acționarilor exprimată prin vot, precum și în deplină concordanță cu regulile pieței de capital.

Prin expertiza noastră în administrarea activelor, IRE AIFM și echipa locală oferim o strategie solidă pentru investitorii care caută randamente pe termen mediu și lung.

EVOLUȚIA FONDULUI

	DE LA	LA
Dimensiunea fondului (AuM)	EUR 420M	până la EUR 1,1 miliarde
Arie geografică	Romania	Romania, CEE
Tipologia investițiilor	Pachete minoritare in Companii deținute de stat	Pachete majoritare în Companii cu traiectorii de creștere semnificativă Pachete minoritare în alte Fonduri de investiții Investiții în segmente cheie pentru dezvoltare economică
Segmente cheie pentru investiții	Energie, Infrastructura, Resurse Naturale	Industrie productivă, Energie, Tech, IT, Servicii
Valoare tichet investiții	- fără investiții semnificative	2-20M EUR (Noi investiții)
Termen	2031	Evergreen/Nelimitat
Politica de investiții	Dezinvestire (majoritar) cu distribuția valorii	Cicluri investiționale ce includ și distribuiri și dividende anuale: 5-7 ani (investiții directe) 10-12 ani (FoF)
Rolul Fondului	Contribuție la privatizarea Companiilor de stat prin listare pe BVB	Impact direct prin investiții în Sectoarele Economice Cheie din România Susținerea construcției unui eco-sistem de investiții în Romania (FoF)
Profilul Fondului	Fond de retail Beneficii pe termen scurt și pe perioadă limitată	Fond cu multiple categorii de investitori (români și străini, instituționali și retail) Aliniere între beneficii de termen scurt și valoare oferită pe termen lung
Comisionul Administratorului	Bazat pe distribuirea valorii	Bazat pe valoarea oferită peste pragurile asumate

STRATEGIA PROPUȘĂ

Strategia propusă se bazează pe două direcții:

1. **Managementul optimizat al portofoliului curent** prin segmentarea deținerilor și adresarea lor diferențiată:

- companii de importanță strategică,
- companii cu o contribuție restrânsă la valoarea Fondului,
- companii în dificultate.

2. **Inițierea unor investiții noi**, cu două componente complementare:

- **Investiții directe în companii românești** și din regiunea Europei Centrale și de Est, axate pe sectoare cu potențial mare de creștere precum tehnologia, sănătatea, energia regenerabilă și industriile de producție. Aceste investiții vor sprijini crearea de companii locale puternice, capabile să genereze valoare adăugată și dividende pentru acționari și să creeze noi locuri de muncă.
- **Alocarea strategică a unei părți a capitalului într-o componentă de tip Fond de Fonduri (FoF)** care să susțină fonduri de private equity, venture capital și alte alternative investiționale. Această structură nu numai că va diversifica portofoliul, dar va stimula întregul ecosistem de investiții din România, facilitând accesul la expertiză și capital pentru antreprenorii locali.

STRATEGIA PROPUȘĂ

1. Managementul optimizat al portofoliului curent prin segmentarea deținerilor și adresarea lor diferențiată:

Companii de importanță strategică

CRITERII CHEIE:

- Companiile operează în sectoare strategice ale economiei României.
- Contribuție majoră la VUAN/NAV (aproximativ 79% din contribuție de la 3 companii).
- Capital majoritar deținut de stat.

PRINCIPII DE ABORDARE:

- Contribuție la consolidarea și dezvoltarea acestor companii în vederea pregătirii listării și obținerii de rezultate.
- Sprijin acordat acționarului majoritar în procesul de listare.
- Evaluarea opțiunilor de exit la IPO sau către investitori instituționali, optimizând astfel randamentele.

Companii cu o contribuție restrânsă la valoarea Fondului

CRITERII CHEIE

- Contribuție mai redusă la VUAN/NAV (0,03% – 5.79% contribuție -15 companii).
- 4 companii listate și 11 nelistate.
- Preponderent participatii minoritare, 2 – participatie majoritară.
- Performanță financiară mixtă (5 companii acordă dividende).

PRINCIPII DE ABORDARE:

2 sub-segmente identificate în această categorie (criteriu:IRR de 10%)

Pentru companiile cu potențial IRR peste 10%:

- Monitorizare activă a companiilor cu contribuție la VUAN/NAV
- Optimizarea performanței prin supraveghere implicată.
- Flexibilitate strategică pentru monetizare atunci când este oportun.
- Realocarea capitalului către oportunități cu creștere mai ridicată.

Pentru companiile cu potențial IRR sub 10%:

- Monitorizare periodică a performanței.
- Flexibilitate în identificarea opțiunilor de exit.
- Focus pe maximizarea valorii la exit.

Companii în dificultate

CRITERII CHEIE:

- Insolvență sau faliment

PRINCIPII DE ABORDARE:

- Monitorizarea procesului juridic.
- Maximizarea recuperării acolo unde este fezabil.
- Alocarea eficientă a resurselor.
- Write-off.

STRATEGIA PROPUȘĂ

2. Inițierea unor investiții noi, cu două componente complementare:

- **Investiții directe în companii românești** și din regiunea Europei Centrale și de Est, axate pe sectoare cu potențial mare de creștere precum tehnologia, sănătatea, energie și industriile de producție. Aceste investiții vor sprijini crearea de companii locale puternice, capabile să genereze valoare adăugată și dividende pentru acționari și să creeze noi locuri de muncă.

INVESTIȚII DIRECTE

Dimensiune	Max. 85% din totalul disponibil pentru investiții noi
Perioada de deținere per investiție (medie)	5-7 ani
Randament așteptat	IRR 13%-15%
Instrument	Investiții directe în companii listate și private (secundar)
Număr de investiții	+30
Valoare pe investiție	10-20M EUR
Tip de investiții	Investiții noi de tip equity (buyout și growth), excluzând orice companie legată de echipa de management și fondurile în care a fost implicată
Teza investițională	Investiții în companii cu randament ridicat, din industrii cheie pentru dezvoltarea României, creând astfel un portofoliu sănătos de companii în creștere, cu potențial de a deveni campioni regionali.
Geographical Area	Focus pe companii din România, cu luarea în considerare a oportunităților din CEE, de la caz la caz.
Obiectiv strategic	Creșterea randamentului fondului prin investiții diversificate în companii cu potențial ridicat de creștere și management activ.

STRATEGIA PROPUȘĂ

CRITERII DE ALOCARE

INVESTIȚII DIRECTE

Limite de alocare per companie	Nicio investiție nu poate depăși 5% din activele totale ale fondului (AuM)
Limite de alocare pe tipuri de companii	100% din numerarul disponibil pentru investiții noi va fi alocat către companii listate (pentru a respecta prevederile legale).
Arie geografică	Din totalul disponibil pentru investiții noi alocat pentru investiții directe: • Minimum 80% va fi alocat companiilor cu sediul în România sau în CEE care operează în România. • Până la 20% poate fi alocat companiilor cu sediul în CEE, fără activitate în România.
Sectoare de alocare	Investițiile directe se vor concentra pe companii active în industrii cu potențial ridicat de creștere și reziliență, inclusiv, dar fără a se limita la: tehnologie, industrii de producție, sănătate, energie.

STRATEGIA PROPUȘĂ

2. Inițierea unor investiții noi, cu două componente complementare:

- **Alocarea strategică a unei părți a capitalului într-o componentă de tip Fond de Fonduri (FoF)** care să susțină fonduri de private equity, venture capital și alte alternative investiționale. Această structură nu numai că va diversifica portofoliul, dar va stimula întregul ecosistem de investiții din România, facilitând accesul la expertiză și capital pentru antreprenorii locali.

Fund of Funds

Dimensiune	Max 15% din totalul disponibil pentru investiții noi
Perioada de deținere per investiție (medie)	10-12 ani
Randament așteptat	IRR 11%-13%
Instrument	Investiții directe în alte fonduri de investiții alternative (FIA) precum și co-investiții directe alături de aceste fonduri.
Număr de investiții	+10
Valoare pe investiție	2-6M EUR
Tip de investiții	Tichete minoritare în fonduri de Private Equity, Venture Capital, inclusiv co-investiții, excluzând orice fond în care echipa de management a fost implicată
Teza investițională	Diversificare prin acces la fonduri de PE si VC performante, reducând volatilitatea și oferind suport real in dezvoltarea ecosistemului de investiții în România.
Arie Geografică	Focus pe fonduri reglementate conform legislației UE, care au teze investiționale dedicate pentru România și Europa Centrală și de Est (CEE).
Obiectiv Strategic	Acces la multiple oportunități din România și CEE printr-o singură investiție într-un vehicul diversificat
Co-investiții	Până la 20% din valoarea capitalului FoF poate fi utilizată pentru co-investiții alături de fondurile din portofoliu, sub formă de participații în companii înregistrate în România
Sectoare de alocare	FoF se va concentra pe susținerea fondurilor care investesc în industrii cu potențial ridicat de creștere și reziliență, inclusiv, dar fără a se limita la: tehnologie, sănătate, energie regenerabilă și producție.

STRATEGIA PROPUȘĂ

CRITERII DE ALOCARE

Fund of Funds

Limite de alocare per companie	Nicio investiție nu poate depăși 1,5% din activele totale ale fondului (AuM)
Limite de alocare pe tipuri de fonduri	15% din totalul disponibil pentru investiții vor fi alocate pentru FoF: 50-70% vor fi alocate către Fonduri PE, 20-30% vor fi alocate către Fonduri VC 10-20% vor fi alocate către alte Fonduri, inclusiv co-investiții
Arie geografică	Din totalul disponibil pentru investiții noi alocat pentru FoF: - Minim 80% din capital va fi alocat managerilor de fonduri care operează sub legislația UE și au în focus investiții în companii din România. - Până la 20% din capital va fi alocat managerilor de fonduri care sunt stabiliți în Europa și investesc cel puțin 60% din valoarea capitalului în CEE.

BENEFICII PENTRU INVESTITORI

BENEFICII FINANCIARE



- **Dividende:** distribuite anual, pe termen lung
- **Valoarea acțiunilor:** apreciere pe termen lung
- **Lichiditate:** piață activă pentru acțiuni, investitori din multiple categorii
- **Transparență:** Raportare regulată și detaliată, pentru informarea deciziilor acționarilor

ACCES DIVERSIFICAT



- **Investiții private:** acces la oportunități exclusive prin companii publice
- **Investiții echilibrate:** diversificare cu capital limitat
- **Expertiză:** standarde europene și expertiză în investiții în economia românească
- **Rețea extinsă:** Acces la multiple investiții în domenii variate, pe criterii de performanță ridicată

PROTECȚIA INVESTIȚIEI



- **Diversificare:** risc redus prin portofoliu variat
- **Management activ:** modele de management de investiții validate de piața românească
- **Guvernare:** protecția tuturor categoriilor de investitori
- **Strategie clară:** mecanisme multiple de administrare a riscurilor și investiții cu traiectorii de creștere accelerată

PENTRU CINE ESTE POTRIVIT

- **Investitori instituționali români** pentru care creșterea valorii pe termen lung este la fel de importantă precum câștigurile pe termen scurt
- **Investitori individuali** cu viziune pe termen mediu, care doresc creșterea valorii acțiunii în timp și dividende anuale.
- **Investitori străini** care doresc expunere pe piața românească, acces la oportunități de creștere și risc echilibrat prin diversificare

BENEFICII PENTRU ECONOMIA ROMÂNIEI

IMPACT DIRECT

- 
- **Capital** care contribuie la creștere economică prin companii cu rezultate demonstrate
 - Focus pe **sectoare** cu **potențial** mare de creștere
 - Crearea de **companii locale puternice**, capabile să genereze valoare adăugată și să creeze noi locuri de muncă.

IMPACT ADIȚIONAL

- Contribuție la construcția unui ecosistem complet de investiții în România
- Creșterea pieței de capital prin accesul la companii locale puternice
- Construcția singurului instrument de investiții românesc la mărimea necesară în prezent pentru atragerea investițiilor străine.

SCENARII DE IMPLEMENTARE

TRANZIȚIA SPRE NOUA STRATEGIE A FONDULUI

SCENARIUL DE BAZĂ

1. Start Mandat

- Aprilie 2026 (cel mai târziu)

2. Start Investiții:

- Iunie 2027 (cel mai devreme)

Continuitate până la aprobarea noii strategii

2025

2026

2027

Septembrie

Aprobare
Mandat
AGA

Finalizare
tranzitie
Preluare
Mandat

Septembrie

Politica dividende:
Aprobare AGA
Regulile Fondului,
Politica de Investiții:
Aprobare AGA

Decembrie

Martie

Politica de
investiții,
Regulile
Fondului:
Aprobare ASF

Iunie

Emisiune
obligațiuni:
aprobare
AGA

Septembrie

Emisiune
obligațiuni:
aprobare ASF,
proces
implementare
BVB

Noi Investiții

Propunere remunerație:

Faza 1 (până la începerea investițiilor):

- Comision management: 1,20% per annum la capitalizarea de piață, plătit trimestrial.
- Comision din distribuiri: 1,75% la sumele distribuite acționarilor (buy back și dividende), plătit trimestrial.

Faza 2 (după începerea investițiilor):

- Comision management:

Pentru portofoliul preexistent – 1,20% pe an la capitalizare de piață;

Pentru portofoliul nou 1,5% pe an pentru investiții noi, aplicabil la valoarea activului net ajustat, 0,5% pe an pentru cash / echivalent, aplicabile la VAN ajustat

- Comision de succes:

15% din profitul fondului peste un prag de performanță de 8% anual, calculat pe baza randamentului total al prețului acțiunii. 50% re-investire în acțiuni FP, până la o deținere maximă de 5% din capitalul FP.

SCENARII DE IMPLEMENTARE

SCENARIUL ALTERNATIV (În lipsa aprobărilor AGA)

SCENARIUL DE CONTINUITATE

Continuitate cu strategia actuală:

- Start mandat: Aprilie 2026 (cel mai târziu)
- Exituri în conformitate cu calendarul acționarului majoritar.
- Buy-back bazat pe distribuiri din exituri
- Distribuire completă de dividend (minus cheltuielile fondului)



Propunere remunerație:

- Comision management: 1,20% per annum la capitalizarea de piață, plătit trimestrial.
- Comision din distribuiri: 1,75% la sumele distribuite acționarilor (buy back și dividende), plătit trimestrial.

ANALIZA COMISIOANELOR

SCENARIUL DE CONTINUITATE

COMISION DE MANAGEMENT

ADMINISTRATOR CURENT

1,35% per annum
la capitalizarea de piață

ROCA FP (propunere)

1,20% per annum
la capitalizarea de piață

(cu 11% mai puțin vs
administratorul actual)

COMISION DIN DISTRIBUIRI

ADMINISTRATOR CURENT

1,75% la sumele distribuite
acționarilor (buy back și
dividende)

ROCA FP (propunere)

1,75% la sumele distribuite
acționarilor (buy back și
dividende)

ANALIZA COMISIOANELOR

SCENARIUL DE BAZĂ

(de la momentul implementării strategiei de investiții)

COMISION DE MANAGEMENT

ROCA FP

(propunere)

1,20% per annum
la capitalizarea de
piață pentru
portofoliul existent

1,50% per annum
la valoarea
activului net a
noilor investiții
directe

0,50% per annum
la numerar

COMISION DE PERFORMANȚĂ

ROCA FP

(propunere)

15% din profitul realizat peste pragul minim de performanță de 8% (în baza randamentului total al prețului acțiunii).

50% din valoarea acestui comision se va întoarce în forma investiției în acțiuni ale Fondului, cu un plafon maxim de deținere de 5%, conform principiului de investiții “skin in the game”.

Pragul de 8% anual este considerat performanța minimă până la care Administratorul nu este îndreptățit să primească niciun comision aferent performanței. Procentul de 15% se aplică doar performanței ce depășește 8% randament. Un astfel de sistem motivează Administratorii de Fonduri să livreze permanent un randament crescut.

ANALIZA SCENARIILOR

SCENARIUL DE BAZĂ

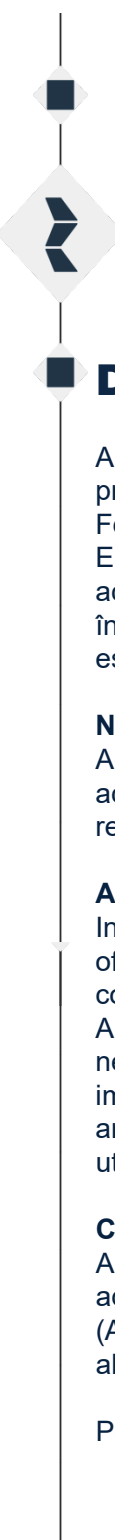
- Transformarea către investiții active
- Creșterea în timp a dividendelor
- Maximizarea valorii pe termen lung
- Diversificarea riscurilor
- Strategie clară și măsurabilă

Avantaj principal:
Sustenabilitate și creștere pe termen lung

SCENARIUL DE CONTINUITATE

- Lichidări continue de participații
- Dividende în scădere în timp
- Impact continuu în valoarea NAV
- Reducerea treptată a activelor
- Lipsa strategiei pe termen lung

Dezavantaj principal:
Epuizarea activelor și dispariția dividendelor



DISCLAIMER LEGAL

Acest document a fost pregătit de ROCA FP la invitația Consiliului Reprezentanților, pentru prezentarea propunerii de aprobare a Administratorului Fondului de Investiții Alternative (AIFM) pentru Fondul Proprietatea.

Este adresat doar acționarilor fondului și reprezentanților acestora, precum și entităților numite în această prezentare și nu trebuie divulgat, copiat sau distribuit niciunei terțe părți fără acordul prealabil, în scris, al Impetum Management și IRE AIFM HUB. Orice utilizare neautorizată a acestui document este strict interzisă.

Nu constituie ofertă, solicitare sau consultanță

Acest document nu constituie o ofertă, invitație, solicitare sau recomandare de a desfășura orice activitate de investiții și nu reprezintă consultanță financiară, juridică sau fiscală. Destinatarii trebuie să realizeze propria evaluare independentă înainte de a lua orice decizie de investiție sau strategică.

Acuratețe & declarații prospective

Informațiile conținute se bazează pe surse considerate de încredere la data transmiterii. Totuși, nu se oferă nicio declarație sau garanție, expresă sau implicită, cu privire la acuratețea, completitudinea sau corectitudinea informațiilor prezentate în acest document.

Această prezentare poate conține declarații prospective care implică presupuneri, riscuri cunoscute și necunoscute, precum și incertitudini. Rezultatele reale pot diferi semnificativ de cele exprimate sau implicate. Niciunul dintre participanții în consorțiul ROCA FP, nici afiliații, administratorii, directorii sau angajații acestora nu acceptă nicio răspundere pentru orice pierdere rezultată direct sau indirect din utilizarea acestui document.

Conformitate & considerații de reglementare

Acest document a fost pregătit în conformitate cu legislația și reglementările aplicabile privind administrarea fondurilor de investiții, inclusiv cele emise de Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF) și cadrul de reglementare al Uniunii Europene aplicabil administratorilor de fonduri de investiții alternative (AIFM).

Pentru orice întrebări suplimentare, vă rugăm să contactați: alexandra.titan@roca.business



**Candidat propus pentru aprobarea Adunării Generale a
Acționarilor, de Comitetul Reprezentanților
în urma procesului de selecție
a administratorului Fondului Proprietatea**

MULȚUMIM

ANEXA 2

TRANZIȚIA CĂTRE STRATEGIA DE INVESTIȚII: PAȘI ÎN PROCES

În procesul de tranziție au fost identificate atât limitările legale sau statutare, cât și soluțiile pentru acestea.

Limitări legale / statutare	Soluții	Acțiuni
Portofoliul actual al Fondului constă în mare parte din entități nelistate (companii moștenite), depășind limita de 40% pentru active nelistate permisă de legislația românească.	Viitoarele investiții se vor concentra exclusiv pe companii listate, iar orice tranzacții de M&A implicând entități nelistate vor fi executate prin entități listate.	Implementarea unui model de afaceri care aliniază mindset-ul de investiții Private Equity cu vehicule listate.
ASF a stabilit că, deși portofoliul moștenit care depășește 40% este exceptat de lege, nu se pot realiza investiții suplimentare în companii nelistate până la realizarea rebalansării.	Fondul își va rebalansa gradual portofoliul prin dezinvestirea din anumite participații nelistate, ori le va lista, parcurgând aprobările corporative necesare, și va reinvesti în alte active listate de importanta strategică.	Strategie nouă de investiții: Vor fi luate în considerare doar investiții în mandate listate. Noile investiții trebuie să respecte politica curentă a fondului, regulile și cadrul legislativ. Strategia propusă de FoF (fond de fonduri) va fi implementată tot prin vehicule listate.
Politica existentă de dividende și distribuții de numerar trebuie aliniată cu conservarea capitalului pe termen lung, permițând totodată reinvestiții strategice.	Introducerea unei politici flexibile de distribuție, echilibrând dividendele regulate cu reinvestiții în oportunități cu creștere și randament ridicat	Politică nouă de distribuiri și investiții supusă votului acționarilor: Distribuie de 5% din capitalizarea de piață Redimensionarea politicii de răscumpărări
Lichiditate redusă în portofoliu din cauza concentrării ridicate în active nelistate, limitând capacitatea de a executa eficient programe de răscumpărare și distribuiri de capital	Implementare prin exituri parțiale, IPO-uri strategice ale companiilor din portofoliu și refinanțări structurate pentru eliberarea de capital. Emisiune de obligațiuni	Modificarea Politicii de Investiții și ale Statutului prin AGEA și aprobare ASF AGEA pentru a include: modificarea Actului Constitutiv pentru a permite emisiunea de obligațiuni; ajustarea regulilor fondului pentru a reflecta politica de leverage. Aprobarea ASF