

**REGULI PENTRU EVALUAREA TITLURILOR FINANCIARE  
DIN PORTOFOLIILE ENTITĂȚILOR ADMINISTRATE DE MI**

## **I. SCOP**

Prezentul document descrie regulile folosite la evaluarea titlurilor financiare din portofoliul entităților administrate de MI pentru raportări conform reglementărilor A.S.F.

## **II. DOMENIU DE APLICARE**

Prezentele reguli vor fi folosite de către Compartimentul Strategie și Calcul Activ Net la evaluarea titlurilor financiare din portofoliul entităților administrate de MI.

## **III. DEFINIȚII ȘI ABREVIERI**

MI	S.A.I. MUNTENIA INVEST S.A.
CA	Consiliul de Administrație
CSCAN	Compartiment Strategie și Calcul Activ Net
CAOIPA	Compartiment Analiză Oportunități Investiționale și Plasare Active
CASS	Compartiment Administrare Situații Speciale
CFC	Compartiment Financiar-Contabil
CIE	Compartiment Operațiuni - Compartiment Înregistrare Electronică
CC	Compartiment de Conformitate
CMR	Compartimentul Management Risc

## **IV. LEGISLAȚIA INCIDENTĂ**

- Legea 74/2015 privind administratorii de fonduri de investiții alternative.
- Legea 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative
- Regulamentul delegat (UE) nr. 231/2013 de completare a Directivei 2011/61/UE a Parlamentului European și a Consiliului în ceea ce privește derogările, condițiile generale de operare, depozitarii, efectul de levier, transparența și supravegherea
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 32/2012 privind organismele de plasament colectiv în valori mobiliare și societățile de administrare a investițiilor precum și pentru modificarea și completarea Legii. 297/2004 privind piața de capital.
- Regulament nr. 9/2014 privind autorizarea și funcționarea societăților de administrare a investițiilor, a organismelor de plasament colectiv în valori mobiliare și a depozitarilor organismelor de plasament colectiv în valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- Regulament nr. 10/2015 privind administrarea fondurilor de investiții alternative
- Regulamentul 7/2020 privind autorizarea și funcționarea fondurilor de investiții alternative

## **V. FUNCȚIA DE EVALUARE ȘI SCOPUL EVALUĂRII**

(1) MI stabilește, menține, aplică și revizuieste proceduri și politici scrise care să asigure un proces de evaluare temeinic, transparent, cuprinzător și formalizat cuprinzător. Politica și procedurile de evaluare acopera toate aspectele semnificative ale procesului de evaluare și ale procedurilor și controalelor de evaluare referitoare la FIA în administrare. (art 67 din Regulamentul UE 231/2013)

Conform reglementărilor legale incidente, evaluarea activelor entităților administrate de MI precum și calculul valorii unitare a activului net (VUAN) pentru SIF Muntenia SA se realizează lunar (art 17 alin 3 din Regulamentul 10/2015 ), pentru FDI Plus Invest se realizează zilnic (art.71 din OUG 32/2012 și art. 123-132 din Regulamentul ASF nr. 9/2014) iar procesul de evaluare poate fi exercitat astfel (art 18 alin 8 și 9 din Legea 74/2015 și art 17 alin 1 din Regulamentul ASF 10/2015):

- a. intern prin compartiment specializat din cadrul MI;
- b. de un evaluator extern, caz în care acesta va fi o persoană juridică sau fizică, ce deține calitatea de membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, cu specializarea evaluării de

întreprinderi sau a unei alte organizații internaționale recunoscute de ANEVAR, cu o specializare echivalentă. Evaluatorul trebuie să fie autorizat de către ASF și înscris în Registrul ASF. (art 18 din Regulamentul 10/2015 și art 122 din Regulamentul 9/2014). Evaluatorul va fi independent de entitatea care solicită evaluarea și / sau societatea ce face obiectul evaluării și de orice altă persoană care are legături strânse cu aceasta.

Funcția de evaluare pentru titlurile financiare din portofoliile entităților administrate de MI se realizează la nivel intern sau de către un evaluator extern membru corporativ/titular ANEVAR. MI prin auditorul intern și CC se asigură că funcția de evaluare se realizează cu respectarea următoarelor reguli (art 18 alin.8 litera b din Legea 74/2015) :

- evaluarea titlurilor financiare din portofoliile entităților administrate este independentă din punct de vedere funcțional de administrarea portofoliului și de politica de remunerare; în acest sens vor fi implementate și respectate următoarele reguli:
  - în structura organizatorică a MI există un compartiment specializat pentru activitatea de evaluare a activelor (fișa de atribuții include doar activități specifice procesului de evaluare);
  - compartimentul este ierarhic și funcțional independent de celelalte compartimente operative responsabile cu administrarea portofoliilor entităților administrate;
  - personalul implicat în procesul de evaluare își desfășoară activitatea, din punct de vedere logistic, în locații care limitează exercitarea de către orice altă persoană a unei influențe inadecvate asupra modului în care o persoană din cadrul compartimentului desfășoară activități de evaluare;
- persoanele desemnate din cadrul compartimentului la nivelul căruia se realizează funcția de evaluare au pregătirea profesională necesară desfășurării unei astfel de activități;
- sunt asigurate măsurile necesare care să garanteze limitarea conflictelor de interese și prevenirea influenței nejustificate asupra personalului implicat în procesul de evaluare.

În situația în care MI va delega funcția de evaluare către un **evaluator extern**, delegarea se va face cu respectarea prevederilor legislative în vigoare, specifice unei astfel de situații.

Evaluatorul extern nu va putea delega funcția de evaluare unei parti terte (art 18 alin 10 din Legea 74/2015)

MI, prin grija Conducerii efective, a CSCAN și a CC, notifica numirea evaluatorului extern ASF care poate solicita numirea unui alt evaluator extern în locul acestuia, în cazul în care condițiile care au stat la baza numirii precum și cele prevăzute de lege nu sunt sau nu mai sunt îndeplinite. (art 18 alin 11 din legea 74/2015)

Orice modificare intervine cu privire la numirea evaluatorului extern trebuie notificată ASF cu 14 zile anterioare intrării în vigoare a respectivelor modificări.

## VI. EVALUAREA TITLURILOR FINANCIARE

ale entităților administrate de MI se realizează astfel:

- pentru SIF Muntenia SA conform documentului “REGULI ALE SOCIETĂȚII DE INVESTIȚII FINANCIARE MUNTENIA S.A”, parte componentă a documentelor depuse la ASF pentru autorizarea ca Fond de Investiții Alternative destinat Investitorilor de Retail (F.I.A.I.R.) de ASF, conform Autorizației nr. 151/09.07.2021, precum și în conformitate cu “Modelele de evaluare ale participațiilor deținute de entitățile administrate de SAI Muntenia Invest SA”, prezentate în Anexa care este parte integrantă a "Regulilor pentru evaluarea titlurilor financiare din portofoliul entităților administrate de MI"- CSCAN – R01;
- pentru FDI PLUS Invest – conform documentului “REGULI ALE FONDULUI DESCHIS DE INVESTIȚII PLUS INVEST”, așa cum a fost autorizată de ASF;
- pentru FIA Muntenia Trust conform documentului “REGULILE FONDULUI DE INVESTIȚII ALTERNATIVE CU CAPITAL PRIVAT MUNTENIA TRUST”, parte componentă a documentelor depuse la ASF pentru autorizarea ca Fond de Investiții Alternative de tip contractual cu capital privat destinat investitorilor profesionali (FIAIPCP) de către ASF, conform Autorizației nr. 147/13.10.2022, precum și în conformitate cu “Modelele de evaluare ale participațiilor deținute de entitățile administrate de SAI Muntenia Invest SA”, prezentate în Anexa care este parte integrantă

a "Regulilor folosite pentru evaluarea titlurilor financiare din portofoliul entităților administrate de MI"- CSCAN – R01.

### **Compartimentele din cadrul MI vor avea în vedere următoarele reguli:**

- a) Informațiile privind tranzacțiile cu instrumente financiare admise la tranzacționare și tranzacționate în ultimele 30 de zile de tranzacționare (zile lucrătoare) pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, dintr-un stat membru, inclusiv în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare din România, precum și cele admise la cota oficială a unei burse sau unui sistem alternativ de tranzacționare dintr-un stat terț se introduc în sistem conform procedurii CIE-P02
- b) Informațiile privind prețurile de piață ale instrumentelor menționate la litere a) se introduc în sistem conform procedurii CSCAN-P01
- c) Informațiile privind hotărârile A.G.A care influențează numărul de titluri financiare din portofoliul entităților administrate (ex. diminuări de capital social cu reducerea numărului de acțiuni), se introduc în sistem conform procedurii CAOIPA-P01 (Procedura EXDREVO)
- d) Înregistrarea în sistem a informațiilor privind evaluarea titlurilor financiare din portofoliul entităților administrate de MI ale societăților menționate la literele a), g) și i) din prezentul capitol față de care s-a declansat procedură de faliment/ insolvență/ reorganizare se face conform procedurii CASS-P01
- e) Informațiile relevante privind instrumentele financiare cu venit fix sunt introduse în sistem conform procedurii CAOIPA-P02
- f) Informațiile privind titlurile de participare emise de OPC sunt introduse în sistem conform procedurii CSCAN-P01
- g) Informațiile privind tranzacțiile cu titluri financiare neadmise la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, inclusiv sistemele alternative de tranzacționare din România, dintr-un stat membru sau terț se introduc în sistem conform procedurii CIE-P03
- h) Informațiile necesare pentru evaluarea titlurilor financiare emise de un emitent neadmis la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate se introduc în sistem conform procedurii CAOIPA-P03
- i) Datele folosite pentru evaluarea instrumentelor financiare admise la tranzacționare pe o piață reglementată, în cadrul unui sistem alternativ sau în cadrul altor sisteme decât piețele reglementate, dintr-un stat membru, inclusiv în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare din România, precum și cele admise la cota oficială a unei burse sau unui sistem alternativ de tranzacționare dintr-un stat terț, **dar netranzacționate în ultimele 30 de zile lucrătoare de tranzacționare**, sunt introduse în sistem conform procedurilor CIE-P02, CSCAN-P01, CAOIPA-P01, CAOIPA-P02, CIE-P03, CAOIPA-P03
- j) Datele folosite pentru evaluarea detinerilor din conturile curente ale entităților administrate precum și sumele existente în conturile curente ale entităților administrate deschise la instituțiile de credit care se află în procedura de faliment, sunt introduse în sistem conform procedurii CFC-P01
- k) Datele folosite pentru evaluarea conturilor curente (depozite bancare și certificate de depozit) sunt introduse în sistem conform procedurii CFC-P01
- l) Datele folosite pentru evaluarea depozitelor cu plata dobânzii în avans sunt introduse în sistem conform procedurii CAOIPA - P02
- m) Datele folosite pentru evaluarea acțiunilor emise de societăți admise la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, **dar netranzacționate în ultimele 30 de zile de tranzacționare, în legătură cu care A.S.F. sau o altă**

**autoritate competentă a hotărât deschiderea procedurii de redresare financiară prin administrare specială sunt introduse în sistem conform procedurilor menționate la pct a)-h) din prezentul capitol.**

- n) Datele folosite pentru evaluarea acțiunilor suspendate de la tranzacționare pentru o perioadă de cel puțin 30 de zile de tranzacționare (zile lucrătoare), ca urmare a deciziei operatorului de piață sau de sistem în vederea aducerii la cunoștința investitorilor de informații care pot conduce la modificări ale prețului acțiunilor emitentului, sunt introduse în sistem conform procedurilor menționate la pct a)-h) din prezentul capitol
- o) Datele folosite pentru evaluarea acțiunilor neadmise la tranzacționare, inclusiv cele emise de instituții de credit sau admise la tranzacționare și netranzactionate în ultimele 30 de zile lucrătoare de tranzacționare, ale căror situații financiare nu sunt obținute în termen de 90 de zile de la datele legale de depunere, sunt introduse în sistem **conform procedurilor menționate la pct a)-h) din prezentul capitol**
- p) Înregistrarea în sistem a informațiilor privind acțiunile societăților reglementate de Legea 31/1990 aflate în procedura de lichidare judiciară sau în alte forme de lichidare și ale celor aflate în încetare temporară sau definitivă de activitate, se face conform procedurii CASS-P01
- q) Datele folosite pentru evaluarea acțiunilor aflate în procedura de insolvență sau reorganizare, care au fost readmise la tranzacționare pe o piață reglementată sau sistem alternativ de tranzacționare ca urmare a emiterii unei hotărâri judecătorești definitive privind confirmarea de către judecătorul-sindic desemnat al planului de reorganizare a respectivului emitent și a confirmării din partea emitentului/operatorului de piață sau de sistem privind neatacarea cu recurs a sentinței privind confirmarea planului de reorganizare, **sunt introduse în sistem conform procedurilor menționate la pct a)-h) din prezentul capitol**
- r) Datele folosite pentru evaluarea acțiunilor ce sunt evaluate în portofoliul entităților administrate la valoarea zero (în cazul în care o societate admisă la tranzacționare pe o piață reglementată/sistem alternativ de tranzacționare, care are valoarea capitalurilor proprii negativă, este netranzactionată pe o perioadă mai mare de 30 de zile de tranzacționare, iar această perioadă coincide cu perioada de suspendare de la tranzacționare a acțiunii respective), **sunt introduse în sistem conform procedurilor menționate la pct a)-h) din prezentul capitol**
- s) Datele folosite pentru evaluarea acțiunilor aflate într-una din situațiile următoare:
  - o În situația divizării/consolidării valorii nominale a unor acțiuni admise la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate;
  - o În cazul operațiunilor de diminuare de capital social prin reducerea numărului de acțiuni ale unor societăți admise la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, începând cu ex-date și până la data introducerii la tranzacționare a acestora

**sunt introduse în sistem conform procedurilor menționate la pct a)- h) din prezentul capitol**
- t) Datele privind dividendele cuvenite entităților administrate și acțiunile distribuite fără contraprestație în bani rezultate în urma participării entităților administrate la majorările de capital sunt introduse în sistem conform procedurilor CIE-P02, CSCAN-P01, CAOIPA-P01, CAOIPA-P02, CIE-P03, CAOIPA-P03, completate cu procedura CFC-P01 (înregistrare încasare dividende)

## **VII. EVALUAREA TITLURILOR FINANCIARE PE BAZA PRINCIPIULUI VALORII JUSTE ÎN CONFORMITATE CU STANDARDELOR INTERNAZIONALE DE EVALUARE**

În situația în care un F.I.A. administrat de către MI deține peste 33% din capitalul social al unui emitent neadmis la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate unde sunt necesare estimări ale valorii titlurilor financiare pe baza principiului valorii juste

conform Standardelor Internaționale de Evaluare, MI va apela la un evaluator extern, membru ANEVAR. (art. 45 din Regulamentul ASF 7/2020 )

Abordările în evaluare pe baza principiului valorii juste sunt cele definite de Standardele Internaționale de Evaluare și sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, respectiv:

- abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu activele identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc;
- abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului;
- abordarea prin cost (active) - oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

În cadrul fiecărei abordări există o serie de metode de evaluare, ce reprezintă tehnici sau modele specifice a căror selecție și utilizare în procesul de evaluare este determinată de caracteristicile activului, disponibilitatea, credibilitatea și relevanța datelor și informațiilor, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului extern. Datele și / sau informațiile se vor obține din surse independente, în toate cazurile în care acest lucru este posibil și oportun.

De asemenea, în cadrul procesului de evaluare realizat de evaluatorul extern, vor fi respectate cerințele de etică/conduită profesională referitoare la prudență, diligență profesională, precum și principiul imparțialității, independenței și competenței (art 18 alin 12 din Legea 74/2015) . Pentru asigurarea unui caracter cât mai rezonabil al fiecărei valori estimate, pentru titlurile financiare aflate în portofoliile entităților administrate de către MI, conținutul rapoartelor de evaluare va fi verificat de către CSCAN.

## **VIII. DESCRIEREA PROCESULUI DE EVALUARE AL TITLURILOR FINANCIARE**

Conducerea MI va nominaliza, pentru fiecare entitate în parte, salariații din cadrul CSCAN ce vor fi responsabili cu evaluarea titlurilor financiare din portofoliile acestora și vor stabili regulile ce vor governa aceste activități.

Periodicitatea întocmirii unei evaluări pentru activele financiare din portofoliile entităților administrate de către MI va fi stabilită pentru fiecare entitate administrată și pentru fiecare tip de activ, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare și a prevederilor documentelor fiecărei entități. Identificarea activelor financiare din cadrul portofoliului entităților administrate de către MI pentru care se derulează procesul de evaluare se face pe baza datelor și informațiilor corespunzătoare datei evaluării, așa cum sunt acestea înregistrate în aplicația/aplicațiile privind gestiunea titlurilor financiare pentru fiecare din entitățile administrate.

Pe baza datelor și informațiilor disponibile la data evaluării, se stabilesc principalele caracteristici pentru fiecare din activele financiare din portofoliile entităților administrate și, în funcție de acestea, se selectează metoda de evaluare aplicabilă și se stabilesc datele de intrare necesare în procesul de evaluare.

Selectarea metodei de evaluare utilizate depinde de specificul deținerii, de relevanța și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional. Metodologia de evaluare se bazează pe tehnici și modele specifice categoriilor de active financiare deținute.

La evaluarea titlurilor financiare din portofoliile entităților administrate de către MI vor fi folosite regulile specificate în cuprinsul reglementărilor interne ale MI.

Datele de intrare utilizate în procesul de evaluare au la bază informații credibile, obținute din surse independente, ori de câte ori este posibil

Soluționarea diferențelor sau a altor probleme apărute în procesul de evaluare are în vedere măsuri privind identificarea, semnalarea, rezolvarea diferențelor / neconcordanțelor apărute și analiza / eliminarea cauzelor care au condus la apariția problemelor.

În situația calculării greșite a valorii activului net având drept cauză valorile juste, se va proceda la identificarea și semnalarea diferențelor / neconcordanțelor către conducerea MI, la rezolvarea cu prioritate a diferențelor / neconcordanțelor din cadrul procesului de evaluare, la comunicarea valorilor corectate, precum și la analiza / eliminarea cauzelor care au condus la apariția respectivelor probleme.

Rezultatele procesului de evaluare se concretizează într-un document ce se supune aprobării directorilor împuterniciți cu conducerea efectivă a MI. Totodată, rezultatele evaluării pentru activele din portofoliul unei entități administrate de către MI nu vor fi făcute publice fără ca acestea să fie certificate de către Depozitarul acesteia.

## **IX. FRECVENȚA EVALUĂRII**

Periodicitatea întocmirii unei evaluări pentru activele financiare din portofoliile entităților administrate de către MI va fi stabilită pentru fiecare entitate și pentru fiecare tip de activ cu respectarea prevederilor legislației în vigoare și a prevederilor din documentele fiecărei entități aflate în administrare. La data întocmirii prezentei proceduri evaluarea instrumentelor din cadrul activului SIF Muntenia SA se realizează lunar iar evaluarea instrumentelor din cadrul activului FDI Plus Invest se realizează zilnic.

## **X. EVALUATORI EXTERNI**

În situațiile în care sunt necesare estimări ale valorii titlurilor financiare pe baza principiului valorii juste conform Standardelor Internaționale de Evaluare, MI va apela la serviciile unor evaluări externi membri ANEVAR. Rapoartele de evaluare pentru activele financiare aflate în portofoliile entităților administrate de către MI vor fi întocmite de evaluatori externi numiți prin hotărârea Consiliului de Administrație.

Activitatea de evaluare se va desfășura în baza unui contract cadru de prestări servicii încheiat între evaluatorul extern (persoană juridică membru corporativ ANEVAR sau fizică independentă, membru titular ANEVAR), în calitate de furnizor de servicii și M.I. Evaluatorul extern furnizează, la cerere, garanții profesionale care să demonstreze capacitatea acestuia de a-și îndeplini funcția de evaluare (art 18 alin 9 litera b) din cadrul Legii 74/2015). Evaluatorul extern furnizează respectivele garanții profesionale în formă scrisă.

Garanțiile profesionale trebuie să conțină dovezi ale calificării și capacității evaluatorului extern de a efectua evaluarea într-o manieră corespunzătoare și independentă. În acest sens, evaluatorul extern trebuie să facă dovada că îndeplinește următorul set de cerințe minime obligatorii (art 73 din Regulamentul UE 231/2013)

- a) să dispună de personal calificat și de resurse tehnice suficiente;
- b) să-și desfășoare activitatea pe baza unor proceduri adecvate care să asigure o evaluare corectă și independentă;
- c) să dispună de cunoștințe care să ofere o înțelegere adecvată a strategiei de investiții a entităților administrate de către MI și a activelor pe care evaluatorul extern este desemnat să le evalueze;
- d) să aibă o reputație suficient de bună și o experiență suficientă în materie de evaluare;
- e) să aibă acreditările necesare conform reglementărilor legale în vigoare și totodată, să indice clar reglementările sau normele de conduită profesională pe care trebuie să le respecte.

Anterior încheierii unui contract de servicii dar și ulterior, în mod periodic, persoana responsabilă din cadrul CSCAN desemnata de către Directorul General va întocmi o analiză care va avea în vedere măsura în care evaluatorul extern îndeplinește cerințele minime prezentate mai sus (art 67 alin 3 teza II din Regulamentul UE 231/2013). De asemenea, persoana responsabilă din cadrul CSCAN va transmite în scris solicitarea de evaluare și va face toate demersurile necesare a programului evaluarea activelor financiare.

Documentele necesare realizării raportului de evaluare vor fi puse la dispoziția evaluatorului de către CAOIPA, astfel ca în posesia evaluatorului să existe același set de documente care se află și în posesia MI. Evaluatorul trebuie să elaboreze și să prezinte MI lista cu documentele și informațiile necesare evaluării. (art 67 alin 3 din Regulamentul UE 231/2013)

În momentul în care evaluarea este finalizată, evaluatorul va furniza MI un exemplar original din raportul de evaluare atât în format electronic, cât și pe suport de hârtie.

Structura de bază și conținutul raportului de evaluare trebuie să fie conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare, valabile la data raportului de evaluare.

Persoana responsabilă din cadrul CSCAN desemnata de către Directorul General se va asigura ca metodologiile de evaluare sunt aplicate în mod consecvent și sunt formalizate integral în rapoartele de evaluare.

## **XI. RESPONSABILITĂȚI**

Elaborarea modelelor de evaluare se realizează de către personalul desemnat din cadrul CSCAN.

Validarea modelelor de evaluare este asigurată de salariații ai MI din cadrul Compartimentului Management Risc,. Aceștia nu pot fi selectați dintre salariații compartimentelor ce au ca atribuții evaluarea activelor din porofoliile entităților administrate de MI, respectiv CSCAN și trebuie să aibă suficiente cunoștințe de specialitate.

Realizarea evaluării este efectuată de către persoanele desemnate din cadrul CSCAN, care obțin, verifică, prelucrează documente, date / informații necesare și aplică procedurii și metodologiile descrise în cadrul acestora.

Verificarea aplicării procedurii este efectuată de către persoanele ce coordonează activitatea CSCAN.

Certificarea rezultatelor procesului de evaluare se realizează, pentru fiecare entitate în parte, de către Depozitarul acesteia.

## **XII. EVALUAREA, VERIFICAREA ȘI REVIZUIREA POLITICII ȘI PROCEDURII DE EVALUARE**

Evaluarea politicii și a procedurii aferente acesteia va lua în considerare cel puțin următoarele aspecte și elemente( art 67 alin 2 din Regulamentul UE 231/2013) :

- competența și independența personalului care efectuează evaluarea activelor, nivelul de pregătire profesională;
- corelarea între strategiile specifice de investiții în vigoare pentru fiecare din entitățile administrate de către MI;
- verificarea corectitudinii selectării sursei de informații și a metodologiilor utilizate în procesul de evaluare (verificările vor fi efectuate anterior utilizării și accesării unor surse noi de date prin prisma credibilității, relevanței și independenței, adaptarea metodologiilor în funcție de scopul evaluării, aplicarea unor modele validate și aprobate);
- analiza diferențelor sau a altor probleme apărute în procesul de evaluare și identificarea de măsuri care să conducă la solutionarea diferentelor și la diminuarea probabilității apariției altor probleme similare, inclusiv utilizarea canalelor de escaladare pentru solutionarea diferentelor în materie de valoare a activelor, convenite cu Depozitarul;
- verificarea corecțiilor privind ajustările referitoare la dimensiunea și lichiditatea pozițiilor și corelarea acestora cu condițiile de piață și cu alte informații relevante ori de câte ori obținerea acestora este posibilă;

Revizuirea politicii și procedurii de evaluare se va realiza cu o periodicitate anuală în primele 60 de zile calendaristice ale anului. Revizuirii parțiale ale politicii și procedurii de evaluare vor fi realizate înainte ca oricare din entitățile administrate de către MI să se angajeze într-o nouă strategie de investiții sau investească într-un nou tip de activ care nu face obiectul politicii de evaluare actuale. (art 70 (1) din Regulamentul UE 231/2013 și art. 19 alin.3 din Regulamentul ASF nr. 9/2014)

Procesul de revizuire al politicii și procedurii de evaluare va avea în vedere următoarele aspecte:

- noi tipuri de active în care entitățile administrate de către MI intenționează să investească;
- modificări / actualizări ale Standardelor Internaționale de Evaluare, ale legislației, ce nu mai sunt în concordanță cu regulile în vigoare;
- evenimente ce ar putea avea impact asupra procesului și / sau modelelor de evaluare utilizate, fapt ce ar conduce la un risc de evaluare necorespunzător al titlurilor financiare aflate în portofoliul entităților administrate de către MI;
- rezultatele/concluziile verificărilor periodice realizate cu scopul determinării caracterului rezonabil al fiecărei valori estimate pentru titlurile financiare aflate în portofoliile entităților administrate de către MI. Caracterul rezonabil este evaluat în funcție de existența unui grad adecvat de obiectivitate.

În vederea eliminării sau diminuării pe cât posibil al riscului de evaluare necorespunzătoare al titlurilor financiare aflate în portofoliile entităților administrate, MI prin intermediul CSCAN se asigură, la fiecare



dată de raportare, că niciuna din condițiile de mai jos nu sunt îndeplinite: ( art 71 (2) din Regulamentul UE 231/2013)

- a. evaluarea se bazează pe prețurile provenite de la o singură contrapartidă sau de la un singur broker;
- b. evaluarea se bazează pe cotații bursiere nelichide;
- c. evaluarea este influențată de părți care au legături cu MI;
- d. evaluarea este influențată de alte entități care pot avea un interes financiar în entitățile administrate;
- e. evaluarea se bazează pe prețuri furnizate de contrapartidă care este inițiatorul instrumentului, în special dacă inițiatorul finanțează și poziția entităților administrate pe instrumentul respectiv;
- f. evaluarea este influențată de una sau mai multe persoane din cadrul MI.

Totodată, în vederea asigurării unui caracter cât mai rezonabil al fiecărei valori estimate pentru titlurile financiare aflate în portofoliul entităților administrate, MI prin intermediul CSCAN va realiza, periodic, verificări care vor include cel puțin următoarele aspecte: ( art71 (3) din Regulamentul UE 231/2013)

- verificarea valorilor printr-o comparație între prețurile provenite de la contrapartide și între nivelurile prețurilor în timp;
- validarea valorilor prin compararea prețurilor realizate cu valorile contabile recente;
- examinarea reputației, a coerenței și a calității sursei de evaluare;
- o comparație cu valori generate de o parte terță;
- o examinare și o formalizare a derogărilor;
- evidențierea și cercetarea diferențelor care par neobișnuite sau care variază în funcție de nivelul de referință stabilit pentru tipul de activ în cauză;
- identificarea prețurilor caduce și a parametrilor implicați;
- o comparație cu prețurile oricăror active conexe sau cu acoperirea acestora;
- o analiză a datelor de intrare utilizate pentru formarea prețurilor pe baza unui model, în special a celor la care prețul obținut prin model prezintă o sensibilitate semnificativă.

Recomandările de modificare a politicii, procedurii și / sau metodologiilor rezultate în urma procesului de revizuire și / sau aplicare a acestora, se vor transmite C.A. al MI, care va analiza și, dacă va fi cazul, va aproba orice modificare a documentației.( art 70 (2) Regulamentul UE 231/2013)

Funcția de administrare a riscului revizuieste și, dacă este necesar, oferă asistență adecvată privind politica și procedura adoptate pentru evaluarea activelor.( art 70( 3) din Regulamentul UE 231/2013)

Consiliul de administrație efectuează anual, prin intermediul Compartimentului Management Risc, o analiză privind procedurile și metodele de evaluare utilizate pentru a se asigura de adecvarea lor continuă și punerea efectivă în aplicare ( art 122 alin 7 din Regulamentul ASF 9/2014)

### **XIII. DISPOZIȚII FINALE**

În situația apariției sau identificării vreunui conflict de interese în activitatea de evaluare a titlurilor financiare aflate în portofoliile entităților administrate de către MI vor fi aplicate prevederile “Procedurii privind identificarea și gestionarea conflictelor de interese” (Procedura CONFINT).

Ori de câte ori situația o va impune, prezenta procedură va fi modificată și completată în raport de dinamica activității curente a MI, de dimensiunea și obiectul de activitate al societății. Forma revizuită a procedurii va fi înaintată spre aprobarea C.A.

### **ANEXĂ**

- Anexa – ”Modele de evaluare ale participațiilor deținute de entitățile administrate de SAI Muntenia Invest S.A”

**Modele de evaluare a participațiilor  
deținute de entitățile administrate de SAI Muntenia Invest S.A.**

**ANEXA la REGULI PENTRU EVALUAREA TITLURILOR FINANCIARE DIN  
PORTOFOLIILE ENTITĂȚILOR ADMINISTRATE DE MI - CSCAN – R01**

**Definiții și abrevieri**

MI : SAI Muntenia Invest S.A.

CSCAN: Compartiment Strategie și Calcul Activ Net

CASS : Compartimentul Administrare Situații Speciale

CFC: Compartiment Financiar-Contabil

CAOIPA: Compartimentul Analiza Oportunitati Investitionale si Plasare Active

SII : Sistem Informatic Integrat

DLOM : Discount pentru lipsa de lichiditate (Discount for lack of marketability)

DLOC : Discount pentru lipsa de control (Discount for lack of control)

Valoare justă: este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unei activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

**I. Model de evaluare prin multiplicatori de piață (comparații de piață)**

Metoda prin comparații de piață se bazează pe un proces logic în care valoarea justă se obține prin analiza tranzacțiilor cu întreprinderi similare și relevante, compararea acestor întreprinderi cu întreprinderea evaluată și, în final, estimarea valorii participației evaluate prin utilizarea unor chei de conversie (multiplicatori).

Valoarea participației subiect se va estima cu ajutorul comparației prețurilor acțiunilor unor societăți similare ce sunt tranzacționate pe piețe de capital. Indicatorii de tranzacționare a acestor acțiuni vor fi aplicați performanțelor financiare ale societății subiect pentru a estima valoarea justă a acțiunilor acestei societăți.

Mecanismul metodei solicită persoanei desemnate din compartimentul CSCAN să utilizeze prețurile și indicatorii de piață alături de alți factori, cum ar fi: profitul, fluxurile de numerar, valoarea contabilă a capitalurilor proprii etc., să rețină indicatori (multiplicatori) de piață, iar ulterior, să aplice ajustări corespunzătoare diferențelor între întreprinderile listate și cele nelistate (dimensiune, lichiditate etc.).

Trebuie precizat că valoarea obținută poate să nu fie exact egală cu prețurile de tranzacționare ale acțiunilor evaluate (ultimul preț sau prețul mediu) pentru că reprezintă o opinie logică a persoanei desemnate din cadrul CSCAN și nu comportamentul participanților de piață.

În acest proces se vor parcurge următoarele etape:

**1. Prezentarea societății subiect**

În cadrul modelului de evaluare, se va prezenta o scurtă descriere a societății subiect, urmărind următoarele elemente, dar fără a se limita la acestea:

- Date de identificare ale societății (CUI, cod registru comerțului, sediu etc.),
- Date privind acționariatul societății (acționari, număr de acțiuni, valoare nominală acțiune, capital social etc.),
- Deținerea entităților administrate în societatea subiect,
- O scurtă descriere a societății și evenimentele relevante ce au avut loc în decursul exercițiului financiar, dacă este cazul.

**Informații financiare**

Se vor prezenta bilanțul și contul de profit sau pierdere ale societății subiect, sub formă simplificată, pe o perioadă relevantă de timp (minim 3 ani).

Se va face descrierea principalelor evenimente ce au dus la modificarea indicatorilor din bilanț și cont de profit sau pierdere și se vor calcula indicatori relevanți ce reflectă starea societății subiect.

## **2. Alegerea multiplicatorilor**

În alegerea multiplicatorului/multiplicatorilor relevanți se vor avea în vedere cel puțin următoarele:

- tipul întreprinderii subiect,
- ramura în care operează întreprinderea subiect,
- poziția întreprinderii subiect pe curba de viață,
- creșterea așteptată, etc.

Se va avea în vedere că multiplicatorul/multiplicatorii aleși vor fi calculați pentru ultimele 12 luni de la data evaluării (trailing 12 months-TTM).

## **3. Identificarea întreprinderilor similare și relevante**

Este necesar a se selecta acele întreprinderi ale căror parametri economico-financiari sunt publici sau accesibili în mod rezonabil. Sursa de informații de unde vor fi culese întreprinderile comparabile va fi baza de date Bloomberg.

### *Elemente de comparație*

Elementele de comparație reprezintă acele caracteristici ale întreprinderii subiect, care stau la baza diferențelor între prețurile de tranzacționare. Acestea trebuie să fie coerente și comparabile, cerințele referitoare la acestea fiind următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- Acestea trebuie să furnizeze informații pertinente și de substanță pentru valoarea întreprinderii,
- Modalitatea de calcul să fie exactă și uniformă,
- Prețurile tranzacțiilor trebuie să fie valabile la data evaluării,
- Dacă este necesar, se vor realiza ajustări pentru comparabilitatea acestora,

### *Criterii de comparație*

Condiția esențială pentru aplicarea acestei metode este asigurarea unei baze de comparație corespunzătoare. Criteriile de comparație, în funcție de care se rețin întreprinderile pentru a asigura cerințele de “similaritate” și “relevanță” sunt, dar fără a se limita la acestea:

- Domeniul de activitate: întreprinderile comparabile trebuie să acționeze în același domeniu de activitate și să se afle sub influența acelorași variabile economice.
- Caracteristicile cantitative: întreprinderile reținute ca bază de comparație vor avea, în principiu, mărimi similare cu cele ale întreprinderii subiect (mărimea capitalurilor proprii, cifra de afaceri etc.). Se va avea în vedere că se vor folosi acele companii pentru care marja indicatorului relevant pe baza căruia se calculează multiplicatorul/multiplicatorii este cuprinsă într-un interval ales de persoana desemnată din cadrul CSCAN, în funcție de marja indicatorului societății subiect.
- Caracteristici calitative: întreprinderile comparabile trebuie să aibă parametrii calitativi (tehnic, economico-financiari etc.) apropiați de ai întreprinderii subiect.

În vederea alegerii regiunii în care se situează societățile comparabile, se va alege în primă fază Europa de Est. În cazul în care nu se vor regăsi societăți comparabile cu cea subiect, sau numărul acestora este insuficient, se va mări plaja de comparabile și cu cele situate în Europa de Vest.

## **4. Calculul unei valori pentru fiecare multiplicator utilizat**

Deoarece vor fi selectate mai multe societăți comparabile, se vor obține mai multe niveluri ale aceluiași multiplicator. Din această cauză va fi necesar să fie stabilit un singur nivel al multiplicatorului / multiplicatorilor utilizat / utilizați, ce va reflecta cheia valorii estimate.

Alegerea unui nivel adecvat al multiplicatorului de piață presupune parcurgerea unor pași, dintre care, dar fără a se limita la aceștia:

- Utilizarea aceleiași definiții a multiplicatorului,
- Utilizarea aceleiași perioade de calculare a multiplicatorilor de piață,
- Ajustarea datelor atipice, dacă este cazul,
- Calculul multiplicatorilor sintetici.

Pentru determinarea multiplicatorului / multiplicatorilor sintetici se va folosi valoarea mediană.

## **5. Aplicarea de discounturi pentru determinarea valorii juste a acțiunilor întreprinderii subiect**

În cazul în care societatea subiect este neadmisă la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, inclusiv sistemele alternative de tranzacționare din România, dintr-un stat membru sau terț, asupra multiplicatorului selectat se va aplica un discount pentru lipsa de lichiditate. Astfel, valoarea DLOM va fi preluată din studiul Stout Restricted Stock Study Companion Guide, publicat cel mai recent în raport cu data evaluării, aferent domeniului de activitate al întreprinderii subiect

În situația în care societatea subiect este admisă la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, dintr-un stat membru, inclusiv în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare din România, precum și cele admise la cota oficială a unei burse sau unui sistem alternativ de tranzacționare dintr-un stat terț, dar piața pe care se tranzacționează acțiunile nu poate fi considerată o piață activă, conform procedurii VALJUST, se va aplica un discount pentru lipsa de lichiditate egal cu 50% din valoarea discountului selectat din studiul Stout Restricted Stock Study Companion Guide, publicat cel mai recent în raport cu data evaluării aferent domeniului de activitate al întreprinderii subiect.

## **6. Obținerea valorii juste a acțiunilor întreprinderii subiect**

Prin aplicarea multiplicatorului la parametrul economic corespunzător al întreprinderii subiect și, dacă este cazul, aplicarea unui discount pentru lipsa de lichiditate, se va determina valoarea justă a acțiunilor întreprinderii, valoare ce va fi utilizată de către CFC pentru efectuarea înregistrărilor contabile corespunzătoare.

Ipotezele utilizate în cadrul modelului prezentat anterior, dar fără a se limita la acestea, sunt următoarele:

- Modelul se aplică în premisa continuării activității societății subiect,
- Se presupune că activele / pasivele societății subiect se conformează tuturor reglementărilor legale în vigoare,
- Se presupune că societatea subiect se conformează restricțiilor din zonă, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare funcționării și acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar,
- Scopul folosirii acestui model este înregistrarea în contabilitatea entităților administrate a valorii estimate rezultate în urma aplicării modelului,
- Pentru orice alt scop decât cel menționat anterior, dreptul de proprietate evaluat al societății subiect poate avea o valoare diferită,
- Persoana desemnată din cadrul CSCAN nu are nici un interes prezent sau viitor în subiectul evaluării,

În cazul aplicării modelului prezentat mai jos, pot exista anumite limitări, cum ar fi:

- Erorile cauzate de piață pot afecta valoarea estimată prin acest model. Piața poate arăta cazuri de sub sau supraevaluare a valorii acțiunilor societăților subiect (fenomen frecvent în cazul piețelor emergente).
- În funcție de domeniul de activitate al societății subiect, poate exista posibilitatea ca numărul de societăți comparabile să fie insuficient. Acest fenomen poate afecta valoarea estimată a societății subiect.

## **II. Model activ net/acțiune, corectat cu un discount pentru lipsa de lichiditate și un discount pentru lipsa de control**

În calculul activului net/acțiune se vor folosi cele mai recente informații financiare semestriale/anuale, încărcate în SII de către Managerul de Fond din cadrul CAOIPA/CASS responsabil de respectiva societate. În cazul deținerilor la instituții bancare, va fi folosită cea mai recentă informare lunară cu privire la valoarea capitalurilor proprii.

În acest proces se vor parcurge următoarele etape:

### **1. Prezentarea societății subiect**

În cadrul modelului de evaluare, se va prezenta o scurtă descriere a societății subiect, urmărind următoarele elemente, dar fără a se limita la acestea:

- Date de identificare ale societății (CUI, cod registru comerțului, sediu etc.),
- Date privind acționariatul societății (acționari, număr de acțiuni, valoare nominală acțiune, capital social etc.),
- Deținerea entităților administrate în societatea subiect,

- O scurtă descriere a societății și evenimentele relevante ce au avut loc în decursul exercițiului financiar, dacă este cazul.

## **2. Informații financiare**

Se vor prezenta bilanțul și contul de profit sau pierdere ale societății subiect, sub formă simplificată, pe o perioadă relevantă de timp (minim 3 ani).

Se va face descrierea principalelor evenimente ce au dus la modificarea indicatorilor din bilanț și cont de profit sau pierdere și se vor calcula indicatori relevanți ce reflectă starea societății subiect.

## **3. Calculul valorii de activ net ajustat**

Valoarea activului net/ acțiune va fi calculată împărțind valoarea capitalurilor proprii ale societății subiect, folosind cele mai recente informații, la numărul total de acțiuni emise de către societate. La valoarea obținută se vor aplica DLOM și DLOC. DLOM va fi preluat din studiul Stout Restricted Stock Study Companion Guide, iar DLOC va fi calculat în baza informațiilor preluate din studiul Control Premium Study, publicat de compania FactSet. Valoarea discounturilor utilizate va fi cea din cele mai recente studii disponibile, în raport cu data evaluării.

În situația în care societatea subiect este admisă la tranzacționare pe o piață reglementată sau în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, dintr-un stat membru, inclusiv în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare din România, precum și cele admise la cota oficială a unei burse sau unui sistem alternativ de tranzacționare dintr-un stat terț, dar piața pe care se tranzacționează acțiunile nu poate fi considerată o piață activă, conform procedurii VALJUST, se va aplica un discount pentru lipsa de lichiditate egal cu 50% din valoarea discountului selectat din studiul Stout Restricted Stock Study Companion Guide, publicat cel mai recent în raport cu data evaluării aferent domeniului de activitate al întreprinderii subiect.

Discounturile se vor aplica în mod cumulativ, nu aditiv.

Acest model este bazat exclusiv pe datele din bilanțul contabil al societății subiect. Valoarea contabilă a activelor societății subiect poate fi influențată de practicile contabile ale societății subiect, care pot, de la caz la caz, să nu reflecte valorile juste ale acestora.

Ipotezele care stau la baza întocmirii modelului prezentat anterior, dar fără a se limita la acestea, sunt următoarele:

- Modelul se aplică în premisa continuării activității societății subiect,
- Se presupune că activele societății subiect se conformează tuturor reglementărilor legale în vigoare,
- Se presupune că societatea subiect se conformează restricțiilor din zonă, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare funcționării și acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar,
- Scopul folosirii acestui model este înregistrarea în contabilitatea entităților administrate a valorii estimate rezultate în urma aplicării modelului,
- Pentru orice alt scop decât cel menționat anterior dreptul de proprietate evaluat al societății subiect poate avea o valoare diferită,
- Persoana desemnată din cadrul CSCAN nu are nici un interes prezent sau viitor în subiectul evaluării.

## **DISPOZIȚII FINALE**

Determinarea valorii juste conform modelelor prezentate anterior, în cazul utilizării acestora, se va realiza cel puțin cu o frecvență semestrială și de fiecare dată când există dovezi că ultima valoare determinată nu mai este exactă sau adecvată.