

REGULAMENT DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI DE VÂNZARE A ACȚIUNILOR IFMA IMOBILIARE S.A.

Prezentul Regulament stabilește etapele, modul de organizare și derularea procesului de vânzare a pachetului de acțiuni deținut de SIF MUNTENIA S.A. la societatea IFMA IMOBILIARE S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social în București, Sector 1, Șoseaua Nordului nr. 24-26, Camera 20, Etaj 2, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/2290/2009, Cod unic de înregistrare 25157095 ("**IFMA IMOBILIARE SA**" sau "**Societatea**").

Obiectul prezentului regulament îl constituie vânzarea unui număr de **101.737** acțiuni deținute de SIF MUNTENIA S.A. la societatea IFMA IMOBILIARE S.A., reprezentând **13,95169%** din capitalul social ("**Acțiunile**").

I. PRINCIPII.

Principiile care stau la baza selectării ofertanților și adjudecării Acțiunilor scoase la licitație publică în vederea vânzării sunt următoarele:

- a) transparența, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea acțiunilor, proprietatea vânzătorului;
- b) tratamentul egal pentru toți ofertanții, însemnând că toate criteriile de selecție se aplică într-o manieră nediscriminatorie;
- c) libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice candidat, persoană fizică sau juridică română sau străină, capabilă, potrivit legislației, a dobândi acțiuni la societăți cu sediul pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitația organizată pentru vânzarea/ unor astfel de bunuri

Procesul de vânzare a Acțiunilor va cuprinde două etape:

1. desemnarea adjudecatarului/cumpărătorului acțiunilor;
2. încheierea contractului de vânzare-cumpărare de acțiuni. ("**Contractul de vânzare-cumpărare**" sau "**CVC**").

II. DEFINIȚII.

LICITAȚIE - înseamnă licitație competitivă cu strigare, adică procedura de vânzare, cu caracter deschis, prin transmitere de oferte, la care pot participa un număr nelimitat de participanți, utilizată, pentru transparența tranzacției și asigurarea egalității de tratament între ofertanți, în cursul ședinței de licitație ofertanții având dreptul să liciteze prin strigare în ordinea stabilită un preț egal cu cel de pornire sau mai mare (un preț în urcare);

VÂNZATORUL sau SIF MUNTENIA S.A., - o societate pe acțiuni cu sediul în București, sector 2, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov nr. 46-48, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/27499/1992, având CUI RO 3168735, având contul IBAN nr. RO59BRDE450SV00951424500 deschis la BRD-MCC

OFERTANTUL - Orice persoană fizică sau juridică, care dorește să achiziționeze Acțiunile prevăzute în Caietul de Sarcini și care îndeplinește condițiile de participare la licitație stabilite prin prezentul Regulament;

OBIECTUL LICITAȚIEI ("ACȚIUNILE") – dreptul de proprietate asupra Acțiunilor descrise în Caietul de Sarcini, vânzarea făcându-se pentru toate Acțiunile, nu în mod individual sau fracționat;

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE - contractul încheiat sub semnătură privată între vânzător și ofertantul adjudecatar care are ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra Acțiunilor descrise în Caietul de Sarcini, în forma anexată Caietului de Sarcini, ca Anexa 3 (*Contractul de Vânzare-Cumpărare*);

PREȚ DE PORNIRE – prețul solicitat de vânzător pentru fiecare ședință a LICITAȚIEI, indicat în Regulamentul Licitației;

CAIET DE SARCINI – Caietul de sarcini cuprinde condițiile pentru participare la licitația publică organizată în vederea vânzării Acțiunilor, respectiv, prezentarea Societății;

GARANȚIE – În vederea protejării Vânzătorului de riscul unei comportament necorespunzător al licitatorului (spre exemplu, fără a se limita la, participarea la licitație cu scopul de a influența prețul de vânzare/participarea la licitație fără intenția de a oferi prețul de pornire și/sau încheierea contractului, precum și orice alt act sau fapt contrar principiului bunei-credințe în negocieri etc.), în timpul licitației și până la încheierea contractului de vânzare (CVC), licitatorul consemnează o garanție de participare la licitație în condițiile descrise în Caietul de Sarcini. La solicitarea scrisă a participanților (cu excepția adjudecatarului) la Licitație, Garanția se restituie începând cu prima zi lucrătoare ulterioară soluționării contestațiilor sau după expirarea termenului prevăzut în documentație pentru depunerea contestațiilor, în cazul în care nu se înregistrează contestații.

Pentru participarea la LICITAȚIE se plătește o taxa de participare nerambursabilă în sumă de 1.000 (Unamielei) și se plătește prin virament bancar, în contul SIF MUNTENIA S.A., contul IBAN nrRO59BRDE450SV00951424500 deschis la BRD-MCC. Taxa de participare nu se restituie, indiferent de rezultatul licitației.

COMISIA DE LICITAȚIE va fi stabilită prin Decizie a Directorului general.

III. RUNDELE LICITAȚIEI

Prima licitație va avea loc pe data de 06.09.2023, ora 11:00 la sediul SIF MUNTENIA S.A în București, sector 2, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov nr. 46-48, la prețul de pornire solicitat de vânzător, indicat în Regulamentul de Licitație, adus la cunoștința ofertantului și acceptat de ofertant, în suma de 2.690.954 lei.

În cazul în care nu este înregistrată nicio ofertă care îndeplinește condițiile de adjudecare, se va organiza o nouă ședință de licitație ce va fi precedată de un nou anunț de licitație, la aceeași locație și cu respectarea condițiilor de participare inițiale, astfel:

Nr.	Data Ședință	Preț de pornire	Termen maximal de încheiere a CVC
1.	13.09.2023 ora 11	2.368.560 lei	30 de zile lucrătoare de la data ședinței de licitație

2. Documentele de calificare menționate în Caietul de Sarcini se vor depune/transmite în termenul prevăzut la Capitolul III din Caietul de Sarcini, la sediul SIF MUNTENIA S.A. sau la adresa de email la adresa sai@munteniainvest.ro. În cazul în care documentația va fi transmisă pe email, aceasta va fi semnată cu semnătură electronică calificată, conform prevederilor legale.

3. Dacă la începerea LICITAȚIEI vor exista doi sau mai mulți participanți declarați calificați, se va începe licitarea prin strigare la un preț mai mare (un preț în urcare), la pasul de licitație de 50.000 lei.

În situația în care există cel puțin un participant ce optează pentru îmbunătățirea ofertei depusă (adică, prin creșterea prețului), cu o valoare cel puțin egală cu un multiplu/multipli al/ai pasului de licitație de 50.000 lei, va fi declarat câștigător participantul care va oferi cel mai mare preț. Dacă sunt 2 sau mai mulți ofertanți care în urma îmbunătățirii ofertei ajung la o ofertă de preț egală și nici unul dintre aceștia nu dorește să crească prețul va fi declarat câștigător participantul care, la ofertă de preț egală cu alt participant, a oferit cele mai bune condiții de plată odată cu depunerea ofertei după următoarele criterii în ordine: 1. Cel mai scurt termen de plată al prețului total de adjudecare 2. Câștigător va fi declarat primul participant înregistrat la LICITAȚIE conform numărului de participare (primit conform punctului VI.3) mai mic.

În situația în care niciun participant declarat calificat nu optează pentru îmbunătățirea ofertei depuse, va fi declarat câștigător participantul care, la ofertă de preț egală cu alt participant, a oferit cele mai bune condiții de plată odată cu depunerea ofertei după următoarele criterii în ordine: 1. Cel mai scurt termen de plată al prețului total de adjudecare 2. Câștigător va fi declarat primul participant înregistrat la LICITAȚIE conform numărului de participare (primit conform punctului VI.3) mai mic.

În cazul în care există un singur ofertant, care oferă minim prețul de pornire, acesta este declarat câștigător, în lipsa altor oferte superioare valoric.

IV. CONDIȚII DE PLATĂ

Ofertantul declarat câștigător al licitației va efectua plata pentru acțiuni prin transfer bancar. Diferența de preț dintre prețul de adjudecare și garanția de participare constituită în avans care se va plăti într-o singură tranșă la semnarea contractului de vânzare cumpărare, care se va încheia în maxim 30 de zile lucrătoare de la data semnării procesului-verbal de adjudecare.

V. ORGANIZAREA LICITAȚIEI

Licitarea se va organiza și efectua de către SIF MUNTENIA S.A. prin administratorul său SAI MUNTENIA INVEST SA, în calitate de vânzător, prin comisia de licitație, cu respectarea de către ofertanți a următoarelor reguli:

1. Regulamentul de organizare a licitației se aduce la cunoștința ofertanților odată cu Caietul de sarcini, pe site-ul SIF MUNTENIA S.A. <https://www.sifmuntenia.ro/investitii/vanzare-active/>
2. Depunerea documentelor de calificare se va face conform condițiilor și în termenele prevăzute în Caietul de Sarcini și în prezentul Regulament, în plic, cu scrisoare de înaintare, la sediul SIF MUNTENIA S.A. sau în format electronic pe email la adresa sai@munteniainvest.ro, în acest caz documentele fiind trimise cu semnătura electronică calificată (conform prevederilor legale);
3. În cazul în care nu este înregistrată nicio ofertă care îndeplinește condițiile de adjudecare, se va organiza o nouă rundă de licitație, astfel cum este detaliat la Capitolul III de mai sus;
4. Documentele ce vor fi depuse de ofertanți la sediul SIF MUNTENIA S.A., la termenele detaliate în Capitolul III din Caietul de Sarcini, sunt următoarele:

A) Pentru ofertantul persoană fizică:

- 1) Copie de pe actul de identitate (și original pentru identificare) și procura specială notarială, în cazul reprezentării prin mandatar;
- 2) Dovada achitării garanției de participare la licitație
- 3) Declarație - acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR) (model Anexa 2 din Caietul de Sarcini);
- 4) Declarație pe propria răspundere (model Anexa 1 din Caietul de Sarcini); Formular de cunoaștere a clienței (Anexa 4 din Caietul de Sarcini), Declarația persoanelor fizice cu privire la statutul de persoană expusă public (Anexa 5 din Caietul de Sarcini), Declarația privind identitatea beneficiarului real (Anexa 6 din Caietul de Sarcini);

- 5) Dovada achitării taxei de participare la licitație;
- 6) Oferta de preț
- 7) Cererea de participare la licitație.

B) Pentru ofertantul persoană juridică:

- 1) Împuternicire pentru reprezentanții persoanelor juridice pentru licitație (în original);
- 2) BI/CI, aflat în termenul de valabilitate, al reprezentantului legal (și a persoanei care a fost împuternicită);
- 3) Certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (nu mai vechi de 30 de zile) din care să rezulte că nu sunt înscrise mențiuni cu privire la aplicarea Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență; sau pentru persoanele juridice straine certificate eliberate de autoritățile competente din statul în care își au sediul.
- 4) Dovada achitării garanției de participare la licitație);
- 5) Declarație - acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR) (model Anexa 2 din Caietul de Sarcini);
- 6) Declarație pe propria răspundere (model Anexa 1 din Caietul de Sarcini); Formular de cunoaștere a clienței (Anexa 7 din Caietul de Sarcini), Declarația persoanelor fizice (reprezentantul legal) cu privire la statutul de persoană expusă public (Anexa 8 din Caietul de Sarcini), Declarația privind identitatea beneficiarului real (Anexa 9 din Caietul de Sarcini);
- 7) Dovada achitării taxei de participare;
- 8) Oferta de preț;
- 9) Cererea de participare la licitație.

Pentru persoanele străine toate aceste documente vor fi însoțite de traducerea legalizată în limba română.

Lipsa oricărui document dintre cele enumerate mai sus sau prezentarea lor cu nerespectarea condițiilor menționate, până la termenul limită de depunere a documentelor, atrage descalificarea automată (excluderea) de la participarea la licitație, precum și excluderea ofertei acestora.

Doar persoanele care acceptă prețul de pornire a licitației vor putea participa la licitație. Licitația nu se va desfășura dacă niciun potențial cumpărător nu acceptă prețul de pornire.

În vederea participării la licitație, ofertanții vor depune documentele prevăzute de prezentul Regulament și o Garanție de Participare ce se constituie parte a prețului de vânzare. Garanția, în valoare de 20% din prețul de licitație, va fi achitată în contul IBAN nr.RO59BRDE450SV00951424500 deschis la BRD-MCC până la data limită pentru depunerea documentației de licitație. Restituirea Garanției de Participare se face în conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini.

5. Licitația va începe în data de 06.09.2023, ora 11, la sediul SIF MUNTENIA S.A. din București, Sector 2, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov nr. 46-48, și este deschisă doar participanților declarați calificați. În cazul în care la data de 06.09.2023 nu este înregistrată nicio ofertă care îndeplinește condițiile de adjudecare, se va organiza o nouă rundă, astfel cum este detaliat la Capitolul III de mai sus.

6. Ofertanții vor respecta reglementările în vigoare (legale sau convenționale) privind mandatarea persoanelor, a puterilor conferite de către organele de decizie interne, a concordanței operațiunii de achiziționare a Acțiunilor obiect al licitației cu obiectul propriu de activitate al ofertantului, reglementările din domeniul concurenței, dar și eventualele restricții impuse pe cale legislativă sau contractuală.

VI. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Cu ocazia desfășurării licitației, persoanele fizice care participă în nume propriu sau în calitate de reprezentant se vor legitima cu actul de identitate a cărui copie a fost depusă conform capitolului V. alin. 4 lit. A) și B).

1. Licitațiile se vor desfășura la locul, în data și ora anunțate conform programării stabilite la Capitolul III, până la desemnarea unui adjudecatar (la un preț egal cel puțin cu nivelul minim aferent ședinței la care adjudecatarul a depus oferta).

2. Ședința de licitație este deschisă și condusă de către Președintele comisiei de licitație, care anunță modul de desfășurare a licitației, prezintă obiectul licitației și prețul minim de pornire al licitației. Comisia de licitație constată înregistrarea/neînregistrarea vreunei oferte de cumpărare, până la data limită specificată pentru respectiva licitație. În situația în care, până la termenul limită de depunere a ofertelor, nu este înregistrată nicio ofertă care îndeplinește condițiile de adjudecare aferentă ședinței respective, se va încheia un proces-verbal care va cuprinde, cel puțin, locul, data și ora când s-a ținut licitația, componenta comisiei de licitație și faptul că nu a fost înregistrată nicio ofertă de cumpărare, până la data limită, la prețul minim prevăzut pentru respectiva ședință de licitație. De asemenea, în cadrul acestui proces-verbal al ședinței de licitație, va fi precizat, în mod explicit, faptul că se va organiza o nouă rundă de licitație pentru data imediat următoare și la prețul minim aferent acesteia, conform programării prevăzute la capitolul III.

3. În cadrul primei runde a licitației în care participă cel puțin un potențial ofertant (ședințele de licitație fiind prezentate la punctul III), președintele se asigură că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare a acesteia (prin semnarea Anexei 1 a Caietului de Sarcini, ce conține o declarație expresă în acest sens). Înainte de începerea ședinței de licitație, ofertanților admiși li se înmânează taloane cu numere de identificare crescătoare, în ordinea depunerii documentelor de participare la licitație.

4. Președintele comisiei de licitație va anunța că singurele garanții care se oferă din partea vânzătorului sunt cele prevăzute în draftul contractului de vânzare-cumpărare anexat ca Anexa 3 la Caietul de Sarcini, iar limitele de răspundere cu privire la aceste garanții sunt cele menționate în același document. Ofertantul adjudecatar își asumă prin cumpărarea la prețul de adjudecare, toate responsabilitățile impuse de deținerea Acțiunilor, în condițiile legii și Caietului de Sarcini;

5. Ofertanții pot majora prețurile oferite prin strigare, în cadrul unei runde de licitație de maximum 5 minute. În cadrul unei runde de licitație, noile prețuri sunt mai mari cu cel puțin un pas de licitație (un pas de licitație are o valoare de 50.000 lei) decât prețul maxim oferit de oricare dintre ofertanți în runda precedentă. La finalul fiecărei runde de licitație sunt comunicate participanților noile prețuri oferite, după care începe o nouă rundă de licitație. Licitația continuă până când în cursul unei runde nu mai are loc nicio modificare a prețului oferit. Va fi declarată drept câștigătoare doar oferta care îndeplinește toate condițiile de participare și a oferit cel mai mare preț (care este mai mare sau egal cu suma de la care pornește Licitația);

6. Adjudecarea LICITAȚIEI se face în conformitate cu criteriile prevăzute la capitolul III. pct 3.

7. Ofertanții care nu doresc să mai continue participarea în cadrul procedurii de licitare, respectiv cei care renunță, vor anunța acest fapt explicit și se vor abține de la orice remarci sau observații ulterioare pe parcursul desfășurării licitației, în caz contrar vor fi evacuați din sala de licitație. Renunțarea se va consemna explicit în procesul-verbal de adjudecare al licitației.

8. În sala în care se va desfășura efectiv licitația sunt admise doar persoanele fizice ofertante, persoanele care au puteri depline să reprezinte persoana juridică sau împuterniciții/intermediarii acestora în funcție de situație. Comisia va putea opri licitația în caz de suspiciuni asupra comportamentului ofertanților.

9. Președintele comisiei de licitație anunță ofertantul adjudecatar, declară închisă ședința de licitație, după care se întocmește procesul-verbal de adjudecare semnat de către membrii comisiei de licitație și de către ofertanți în conformitate cu prevederile Regulamentului Licitației și Caietului de Sarcini.

Refuzul unui ofertant de a semna procesul-verbal de adjudecare va fi consemnat expres și nu afectează valabilitatea acestuia.

10. Încheierea Contractului de vânzare-cumpărare a Acțiunilor, semnarea registrului acționarilor, precum și transmiterea dreptului de proprietate asupra acestora se vor face cu respectarea condițiilor din Caietul de Sarcini.

11. Toate cheltuielile legate de înstrăinarea Acțiunilor, inclusiv taxele pentru înregistrarea modificărilor la Registrul Comerțului/ Registrul independent, vor fi suportate de cumpărător.

VII. INCIDENTE. CONTESTAȚII.

Eventualele incidente și/sau contestații se vor soluționa în conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini.

Contractul de vânzare-cumpărare de acțiuni va fi semnat cu ofertantul adjudecatar, în termen maxim de 30 de zile lucrătoare de la data semnării procesului-verbal de adjudecare sau în termenul asumat de câștigător și consemnat în procesul verbal de adjudecare.

Neprezentarea ofertantului câștigător pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare acțiuni, la data și locul menționate în invitația transmisă pe adresa de email indicată de ofertant (dată care respectă termenul de 30 de zile lucrătoare de la data semnării procesului-verbal de adjudecare prevăzut în regulament sau termenul asumat de câștigător și consemnat în procesul verbal de adjudecare), se consideră ca fiind renunțare din partea acestuia la Acțiunile adjudecate și, implicit, la garanția de participare la licitație. În acest caz de neprezentare a ofertantului câștigător pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare, dar și pentru nesemnarea contractului de vânzare-cumpărare de către acesta din orice cauze, garanția de participare la licitație nu se returnează ofertantului câștigător. Drepturile și îndatoririle părților sunt stabilite prin Contractul-cadru de vânzare care este anexă la Caietul de Sarcini.

VIII. ANULAREA LICITAȚIEI.

1. VÂNZĂTORUL poate anula/suspenda/înceta, prin simpla voință, licitația, oricând până la data semnării procesului-verbal de adjudecare a licitației cu ofertantul adjudecatar. În acest caz, nu este ținut de nicio altă obligație în afară de cea de restituire a garanției, cu excepția situației când anularea licitației se face după adjudecare, în cazul în care ofertantul câștigător nu încheie contractul de vânzare-cumpărare în termenul agreed – așa cum e prevăzut în Caietul de Sarcini. Orice alte efecte ale procedurii de licitație nu i se aplică.

2. În cazul în care VÂNZĂTORUL alege să anuleze licitația, acesta poate reîncepe oricând o nouă procedură de licitație cu privire la același bun.

29.08.2023