

DOCUMENT DE OFERTA PUBLICA DE CUMPARARE

Emitent:
Fondul Proprietatea S.A.

la pretul de 1,11 lei (RON)/actiune

in perioada 03.11.2014 - 02.12.2014.

Ofertant:
Fondul Proprietatea S.A.

FONDUL
PROPRIETATEA

Intermediar

RAIFFEISEN BANK S.A.



ACEASTA OFERTA SE ADRESEAZA NUMAI ACTIONARILOR FONDULUI PROPRIETATEA, IN CONFORMITATE CU
REGLEMENTARILE IN VIGOARE

APROBAT DE AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARA ("ASF") PRIN DECIZIA NR. 1591 DATA
28.10.2014.

VIZA DE APROBARE APLICATA PE DOCUMENTUL DE OFERTA NU ARE VALOARE DE GARANTIE SI NICI NU
REPREZINTA O ALTA FORMA DE APRECIERE A ASF CU PRIVIRE LA OPORTUNITATEA, AVANTAJELE SAU
DEZAVANTAJELE, PROFITUL ORI RISCURILE PE CARE LE-AR PUTEA PREZENTA TRANZACTIILE DE INCHEIAT PRIN
ACCEPTAREA OFERTEI PUBLICE OBIECT AL DECIZIEI DE APROBARE; DECIZIA DE APROBARE CERTIFICA NUMAI
CONFORMITATEA DOCUMENTULUI DE OFERTA IN PRIVINTA EXIGENTELOR LEGII SI ALE NORMELOR ADOPTATE
IN APLICAREA ACESTEIA.



NOTA

NU SE DISTRIBUIE CATRE NICIO PERSOANA, REZIDENTA SAU AFLATA INTR-O JURISDICTIE RESTRICTIONATA.

ACESTA ESTE UN DOCUMENT IMPORTANT SI NECESITA ATENTIA DUMNEAVOASTRA IMEDIATA. *Daca aveti orice dubii legate de continutul acestui document sau in legatura cu felul in care sa actionati, trebuie sa contactati o persoana autorizata in conformitate cu Legea nr. 297/2004 privind piata de capital, actualizata, sau, daca nu sunteti rezident in Romania, o persoana autorizata din jurisdicia dumneavoastra, care este specializata in consultanta privind achizitia de actiuni si alte valori mobiliare inainte de a actiona. Intregul text al acestui document trebuie citit cu atentie.*

Principalul scop al acestui document este sa furnizeze informatii generale actionarilor pentru a-i sprijini pe acestia in a-si forma o opinie cu privire la oferta publica lansata de Ofertant in legatura cu actiunile emise de Emitent (asa cum se detaliaza in acest document).

Acest Document de Oferta nu a fost intocmit cu intentia de a constitui singura baza de evaluare a Emitentului si de luare a deciziei de a vinde. De asemenea, acest Document de Oferta nu trebuie interpretat ca o recomandare de a vinde din partea Intermediarului sau a Ofertantului sau a Emitentului. Fiecare actionar trebuie sa evalueze in mod independent Emitentul si Oferta Publica propusa. Fiecare actionar este sfatuit sa se consulte cu propriii consultanti juridici, financiari, fiscali, cu contabilii sai sau cu alti consultanti, cu privire la aspectele juridice, fiscale, comerciale si financiare sau orice problema legata de decizia de vanzare a actiunilor sale, Emitentul si Intermediarul neasumandu-si nicio raspundere cu privire la astfel de probleme.

Jurisdicii Restrictionate

*Participarea in cadrul Ofertei a persoanelor care nu sunt rezidente in Romania poate fi limitata de legile din jurisdicia in care respectivele persoane sunt rezidente. Astfel de persoane trebuie sa se informeze cu privire la restrictiile aplicabile potrivit legilor si regulamentelor din jurisdicia in care sunt rezidenti. Daca legea in vigoare nu prevede altfel, Oferta nu este si nu va fi facuta direct sau indirect si nu va putea fi acceptata din sau in orice jurisdicie unde legile locale pot atrage raspunderea, de orice tip inclusiv de natura civila, de reglementare sau penala pentru Ofertant daca informatiile legate de Oferta vor fi facute disponibile actionarilor Emitentului din acea jurisdicie („**Jurisdicia Restrictionata**”). In acest sens, copii ale acestui document, ale formularului de subscriere si orice alt document aferent Ofertei nu sunt si nu vor fi trimise, distribuite sau inaintate in mod direct sau indirect intr-o sau dintr-o Jurisdicie Restrictionata. Persoanele care primesc acest document, Formularul de Subscriere (inclusiv agenti custode, agenti sau administratori) trebuie sa respecte aceste restrictii si nu trebuie sa transmita mai departe sau sa distribuie in sau dintr-o astfel de jurisdicie aceste documente intrucat aceasta poate fi o incalcare a legilor si regulamentelor aplicabile in acea jurisdicie si poate invalida o eventuala acceptare a Ofertei. Orice persoana (inclusiv agenti custode, agenti sau administratori) care intentioneaza sau este obligata contractual sau conform legii sa transmita acest document, formularul de subscriere si/sau orice documente aferente Ofertei in orice jurisdicie din afara Romaniei, trebuie sa se informeze in legatura cu aceasta si sa studieze legile sau regulamentele aplicabile sau sa se consulte cu persoane care sunt in masura sa faca acest lucru.*

Activitatea Emitentului, situatia financiara, rezultatele financiare obtinute si informatia inclusa in Documentul de Oferta se pot schimba ulterior. Fondul Proprietatea, atat in calitate de Ofertant cat si de Emitent, si Intermediarul nu isi asuma nicio obligatie sa actualizeze informatia din acest document.

Publicarea

O copie a acestui document este si va fi disponibila in mod gratuit, sub rezerva restrictiilor privind persoanele rezidente in orice Jurisdicie Restrictionata:



- 49
- a) Pe suport de hartie, in mod gratuit, la sediul Raiffeisen Bank S.A. din Cladirea Office, Calea Floreasca nr. 246D, sector 1, cod postal 014476, Bucuresti, fax 021.230.06.84 si la sediul Ofertantului, in Str. Buzesti nr. 78-80 (etajul 7), sector 1, cod postal 011017, Bucuresti, Romania, telefon 021.200.96.00, incepand cu data publicarii Anuntului de Oferta, si
- b) In format electronic, pe pagina de internet a Bursei de Valori Bucuresti (www.bvb.ro), a Intermediarului (www.raiffeisen.ro) si a Ofertantului (www.fondulproprietatea.ro).



Oferta publica de cumparare (denumita in continuare „Oferta Publica” sau „Oferta”) este initiata de **Fondul Proprietatea S.A.**, o societate infiintata si care functioneaza in conformitate cu legile din Romania, cu sediul social in Str. Buzesti, nr. 78-80, etajul 7, Sector 1, cod postal 011017, Bucuresti, Romania, inregistrata in Registrul Comertului sub nr. J40/21901/2005 (denumita in continuare „Ofertant” sau „Fondul”), prin intermediul **Raiffeisen Bank S.A.**, („Raiffeisen Bank”) cu sediul in Cladirea Sky Tower, Calea Floreasca nr. 246C, sector 1, cod postal 014476, Bucuresti, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/44/1991, cod unic de inregistrare 361820, inregistrata in Registrul Bancar sub nr. RB-PJR-40-009/1999, in Registrul ASF sub nr. PJR01INCR/400009 si in Registrul de evidenta a operatorilor de date cu caracter personal cu nr. 1967 si 189 actionand in calitate de intermediar al Ofertei (denumit in continuare „Intermediar”), si vizeaza achizitionarea unui numar de 750.000.000 actiuni emise de **Fondul Proprietatea S.A.** in calitate de emitent al actiunilor obiect al Ofertei (denumita in continuare „Emitentul”), platite integral si care nu sunt detinute de Ofertant, conform prevederilor de mai jos. Acest document de oferta publica de cumparare (denumit in continuare „Documentul de Oferta”) a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiara (denumita in continuare „ASF”) prin decizia 1591 / 28.10.2014.

1. IDENTIFICAREA EMITENTULUI

Societatea vizata in cadrul Ofertei Publice este Fondul Proprietatea SA, identificata prin urmatoarele date:

• Forma juridica:	Societate pe actiuni, inregistrata si functionand conform legilor din Romania
• Sediul social:	Str. Buzesti Nr. 78-80, etaj 7, sector 1, Cod postal 011017, Bucuresti, Romania
• CUI:	18253260
• Numar de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului:	J40/21901/2005
• Obiect principal de activitate:	Cod CAEN: 6430 – Investitii financiare
• Capital social:	Capital social subscris (astfel cum este inregistrat in registrul comertului la data de 17.10.2014): 11.815.279.886,85 RON, divizat intr-un numar de 12.437.136.723 actiuni nominative ordinare, emise in forma dematerializata, fiecare actiune avand o valoare nominala de 0,95 RON si conferind drepturi egale detinatorului acesteia.

Capitalul social al Fondului, astfel cum acesta este inregistrat la data prezentului Document de Oferta in registrul actionarilor tinut de Depozitarul Central este de 12.861.183.036,65 RON impartit intr-un numar de 13.538.087.407 actiuni, fiecare avand o valoare nominala de 0,95 RON (in cele ce urmeaza referit "**Capital Social Initial**").

Ulterior avizarii de catre ASF a reducerii de capital social aprobata de catre actionarii Fondului prin decizia nr. 7 din 28.04.2014 (de la 12.861.183.036,65 RON la 11.815.279.886,85 RON prin anularea unui numar de 1.100.950.684 actiuni, fiecare avand o valoare nominala de 0,95 RON), Fondul a inregistrat la registrul comertului reducerea de capital social, iar la data de 17.10.2014, capitalul social al Fondului inregistrat la registrul comertului era urmatorul ("**Capitalul Social Redus**"):

- Capitalul social subscris – 11.815.279.886,85 RON;
- Capitalul social varsat – RON 11.469.656.813,90 RON;
- Numarul de actiuni - 12.437.136.723;
- Valoarea nominala a fiecărei actiuni – 0,95 RON.

Reducerea de capital social va fi inregistrata in registrul actionarilor tinut de Depozitarul Central dupa emiterea certificatului de inregistrare a valorilor mobiliare corespunzator Capitalului Social Redus.



Raportat la Capitalul Social Initial, structura sintetica consolidata a actionarilor Emitentului la data de 13 octombrie 2014 furnizata de Depozitarul Central era urmatoarea:

Denumire detinator	Numar detineri	Procent (%)
MANCHESTER SECURITIES CORP.	2.087.618.216	15,4203%
FONDUL PROPRIETATEA SA	1.377.638.940	10,1760%
ALTI ACTIONARI	10.072.830.251	74,4037%
TOTAL	13.538.087.407	100%

Incepand cu data de 25 ianuarie 2011, actiunile Emitentului sunt admise la tranzactionare pe piata reglementata la vedere administrata de Bursa de Valori Bucuresti („BVB”), categoria I, simbol FP si cod ISIN ROFPTAACNOR5.

Graficul urmatoar prezinta evolutia pretului actiunilor FP, exprimat in lei, in ultimele 12 luni anterioare depunerii documentatiei de Oferta Publica la ASF spre aprobare:



Sursa: website-ul BVB

Pretul de inchidere al actiunilor emise de Emitent in ultima zi de tranzactionare inaintea depunerii prezentului Document de Oferta la ASF a fost de 0,8950 RON/actiune, pret stabilit in data de 17 Octombrie 2014.

2. IDENTIFICAREA OFERTANTULUI

A. Informatii despre Ofertant

Ofertantul este Fondul Proprietatea SA, identificat cu urmatoarele date:

• Forma juridica:	Societate pe actiuni, inregistrata si functionand conform legilor din Romania
• Sediul social:	Str. Buzesti Nr. 78-80, etaj 7, sector 1, Cod postal 011017, Bucuresti, Romania



• CUI:	18253260
• Numar de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului:	J40/21901/2005
• Obiect principal de activitate:	Cod CAEN: 6430 – Investitii financiare
• Capital social:	Capital social subscris (astfel cum este inregistrat in registrul comertului la data de 17.10.2014): 11.815.279.886,85 RON, divizat intr-un numar de 12.437.136.723 actiuni nominative ordinare, emise in forma dematerializata, fiecare actiune avand o valoare nominala de 0,95 RON si conferind drepturi egale detinatorului acesteia.

Raportat la Capitalul Social Initial, structura sintetica consolidata a actionarilor Emitentului la data de 13 octombrie 2014 furnizata de Depozitarul Central era urmatoarea:

Denumire detinator	Numar detineri	Procent (%)
MANCHESTER SECURITIES CORP.	2.087.618.216	15,4203%
FONDUL PROPRIETATEA SA	1.377.638.940	10,1760%
ALTI ACTIONARI	10.072.830.251	74,4037%
TOTAL	13.538.087.407	100%

B. Prezentarea Ofertantului

- Fondul Proprietatea S.A. („Fondul” sau „Fondul Proprietatea”) a fost infiintat in 28 decembrie 2005 ca societate pe actiuni si a fost ulterior autorizata de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare ca societate de investitii de tip inchis. Fondul este inregistrat la ASF ca alt organism de plasament colectiv cu numarul PJR09SIIR/400006/18.08.2010.
- Obiectivul investitional al Fondului il reprezinta maximizarea returnarilor si creșterea valorii activelor pe actiune.
- Administratorul unic si Societatea de Administrare a Investitiilor Fondului este Franklin Templeton Investment Management Limited, United Kingdom, Sucursala Bucuresti (denumit in continuare „Administratorul Fondului” sau „FTIML”).

Din 25 ianuarie 2011, actiunile Fondului sunt admise la tranzactionare pe piata reglementata la vedere administrata de Bursa de Valori Bucuresti.

Informatii despre Ofertant	
Admitere la tranzactionare	Bursa de Valori Bucuresti
De la	25 ianuarie 2011
Simbol BVB	FP
Simbol Bloomberg	FP RO
Simbol Reuters	FP.BX
ISIN	ROFPTAACNOR5
Nr Inregistrare Registrul ASF	PJR09SIIR/400006/18.08.2010
Numar Inregistrare CIVM	AC-4025-1/12 August 2014



Date de Contact



Adresa: Str. Buzesti Nr 78-80, etaj 7, Sector 1
Cod Postal 011017, Bucuresti, Romania.
Website: www.fondulproprietatea.ro
E-mail: investor.relations@fondulproprietatea.ro
Telefon: +40 21 200 9600,
Fax: +40 21 200 9631/32

3. IDENTIFICAREA PERSOANELOR CARE ACTIONEAZA IN MOD CONCERTAT CU OFERTANTUL

Ofertantul nu are cunostinta de existenta altor persoane care sa actioneze in mod concertat cu acesta in ceea ce priveste Emitentul.

4. NUMARUL DE ACTIUNI EMISE DE EMITENT CARE SUNT DETINUTE DE OFERTANT

Ofertantul detine in mod direct un numar de 1.377.638.940 actiuni emise de Emitent, care reprezinta 10,1760% din Capitalul Social Initial (subscris) la data de 13 octombrie 2014, conform extrasului de registru emis de Depozitarul Central si extrasului de cont furnizat de [BRD Groupe Société Générale](#), depozitarul Ofertantului.

5. NUMARUL SI CLASA VALORILOR MOBILIARE CE FAC OBIECT AL OFERTEI PUBLICE

Ofertantul intentioneaza sa achizitioneze prin Oferta Publica un numar de 750.000.000 actiuni emise de Emitent si platite integral si care nu se afla in proprietatea Ofertantului la data prezentului Document de Oferta („Actiunile Ofertei”), ce reprezinta 5,5399% din Capitalul Social Initial inregistrat la Depozitarul Central S.A. si 6,0303% din Capitalul Social Redus inregistrat la registrul comertului. Oferta Publica se adreseaza tuturor persoanelor fizice si juridice, altele decat Ofertantul, care detin pe Perioada Ofertei, actiuni emise de Emitent („Actionarii”).

Achizitia de catre Ofertant in cadrul Ofertei Publice a Actiunilor Ofertei a fost aprobata prin hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Ofertantului nr. 9 din 28 aprilie 2014, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea IV, nr. 2995 din data de 27.05.2014 si face parte din programul de rascumparare a actiunilor in scopul reducerii capitalului social al Ofertantului.

Dupa finalizarea Ofertei Publice, Ofertantul intentioneaza sa anuleze actiunile rascumparate si sa isi reduca capitalul social cu valoarea nominala a actiunilor anulate.

6. PRETUL OFERIT PE ACTIUNE IN CADRUL OFERTEI PUBLICE SI MODALITATEA DE DETERMINARE A ACESTUIA

Pretul pe actiune oferit de catre Ofertant in cadrul Ofertei Publice este de 10,14 lei (RON)/actiune (denumit in continuare „Pretul Ofertei”).

Actionarii care vor accepta Oferta in mod valabil, in conformitate cu termenii din acest Document de Oferta, vor primi Pretul Ofertei pentru Actiunile Ofertei vandute in Oferta, din care vor fi retinute comisioanele si tarifele care sunt percepute de catre sau prin intermediari, precum si orice comisioane de transfer bancar. Anumite costuri vor fi prevazute in detaliu in Formularul de Subscriere pentru Oferta; Actionarii care doresc sa participe in cadrul Ofertei Publice trebuie sa verifice valoarea totala a costurilor generate de vanzarea Actiunilor Ofertei cu intermediarul prin care intentioneaza sa subscrie in Oferta. Orice venit realizat de catre investitor din vanzarea actiunilor alocate in cadrul Ofertei reprezinta castig de capital din punct de vedere fiscal si, in consecinta, Ofertantul nu este responsabil pentru retinerea sau plata si nu a retinut sau platit nicio taxa sau alte obligatii fiscale in legatura cu Pretul de Oferta platibil Actionarilor care au vandut actiuni in cadrul Ofertei Publice. Fiecare Actionar trebuie sa obtina consultanta independenta din partea consultantilor sai juridici, fiscali sau financiari si sa se conformeze tuturor obligatiilor fiscale ce pot rezulta in legatura cu venitul rezultat in legatura cu actiunile vandute in Oferta Publica.

Modalitatea de determinare a Pretului Ofertei



Pretul de Oferta a fost stabilit cu respectarea Legii nr. 297/2004 privind piata de capital, cu modificari („**Legea Pieței de Capital**”), si a Regulamentului Comisiei Nationale a Valorilor Mobiliare nr. 1/2006 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare, cu modificari („**Regulamentul nr. 1/2006**”). Conform prevederilor art. 57, alin.1 din Regulamentul nr. 1/2006, pretul in cadrul unei oferte publice de cumparare trebuie sa fie cel putin egal cu cel mai mare pret dintre:

- a) cel mai mare pret platit de Ofertant sau de persoanele cu care acesta acționează în mod concertat in perioada de 12 luni anterioara datei de depunere la ASF a documentatiei de oferta; acest pret este de 1,000 RON/actiune.
- b) pretul mediu ponderat de tranzactionare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la ASF a documentatiei de oferta. Conform datelor publicate de BVB, acest pret este de 0,8531 RON/actiune pentru perioada 20 octombrie 2013 – 19 octombrie 2014.

Avand in vedere cele de mai sus, Pretul de Oferta este de 1,11 RON/actiune.

Valoarea Ofertei Publice

Valoarea totala a Ofertei Publice (denumita in continuare „**Valoarea Ofertei**”) va fi egala cu numarul Actiunilor Ofertei achizitionate de Ofertant in Oferta inmultit cu Pretul de Oferta. Valoarea maxima a Ofertei Publice este de 832.500.000 lei (RON).

Conform reglementarilor in vigoare, Pretul de Oferta poate fi majorat de Ofertant pe durata Ofertei Publice, cu respectarea procedurii descrise in Sectiunea *Modificarea Ofertei Publice* din prezentul Document de Oferta. In aceasta situatie, Actionarii care au acceptat in mod valid Oferta Publica inainte de modificarea Pretului de Oferta vor primi pretul majorat.

7. PERIOADA DE DERULARE A OFERTEI PUBLICE

Prezenta Oferta Publica este valabila pe o perioada de 21 (douazeci si una) zile lucratoare si va fi initiata in a patra zi lucratoare de la data la care anuntul de oferta a fost publicat in 2 (doua) cotidiene de circulatie nationala. Perioada de Oferta este cuprinsa intre 03.11.2014 si 02.12.2014 (denumita in continuare „**Perioada de Oferta**”). Perioada de Oferta poate fi extinsa de Ofertant cu respectarea procedurii descrise in Sectiunea *Modificarea Ofertei Publice* din prezentul Document de Oferta. Pe intreaga ei durata, Oferta Publica este irevocabila. La expirarea Perioadei de Oferta, Oferta Publica devine caduca.

8. MODIFICAREA OFERTEI PUBLICE

In conformitate cu prevederile Legii Pieței de Capital si ale Regulamentului nr. 1/2006, orice fapt nou semnificativ sau orice eroare materială ori inexactitate privind informațiile cuprinse in Documentul de Oferta, care este de natura sa influenteze evaluarea Actiunilor Ofertei și survine sau este constatata intre momentul aprobarii Documentului de Oferta si cel al inchiderii Ofertei Publice va atrage obligatia Ofertantului de a pregati un amendament la acest Document de Oferta.

In cadrul Perioadei de Oferta, Ofertantul poate modifica termenii si conditiile Ofertei, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- a) obtinerea aprobarii ASF de modificare a Documentului de Oferta;
- b) modificarea termenilor Ofertei nu va conduce la conditii mai putin avantajoase pentru cei carora le este adresata;
- c) modificarea sa faca obiectul unui anunt care sa fie adus la cunostinta investitorilor in aceleasi conditii ca si Documentul de Oferta.

Orice cerere de modificare a Documentului de Oferta va fi depusa la ASF spre aprobare cu cel putin 1 (una) zi



lucratoare inainte de ultima zi de derulare a Ofertei Publice.

Orice modificare a Documentului de Oferta este valabila si poate fi implementata numai daca este aprobata de ASF si publicata conform legislatiei aplicabile. ASF poate aproba modificarile conform prevederilor legislatiei in vigoare privind oferta publica de cumparare de valori mobiliare sau poate refuza aprobarea lor. In cazul in care se aproba modificari referitoare la pret sau la orice alte elemente din Documentul de Oferta, cu exceptia termenului de inchidere a Ofertei, ASF are dreptul sa prelungeasca Perioada de Oferta astfel incat sa existe cel putin 2 (doua) zile lucratoare intre data publicarii anuntului de modificare si data inchiderii Ofertei. Modificarea este valabila incepand cu data publicarii sale printr-un amendament la Documentul de Oferta prin mijloacele prin care a fost facut public si Documentul de Oferta.

In cazul in care amendamentul la Documentul de Oferta consta in majorarea Pretului Ofertei, toti subscriitorii in Oferta, inclusiv cei care au scris deja inainte de modificarea Pretului Ofertei, vor primi pretul majorat.

9. MODALITATEA SI LOCURILE DE SUBSCRIERE, PROGRAMUL DE LUCRU CU PUBLICUL

Oferta Publica se va desfasura cu folosirea exclusiva a sistemelor de tranzactionare administrate de Bursa de Valori Bucuresti.

Documentul de Oferta va fi disponibil, in mod gratuit:

- a) pe suport de hartie, la sediul Raiffeisen Bank din Cladirea Office, Calea Floreasca nr. 246D, sector 1, Bucuresti, cod postal 014476, fax 021.230.06.84 si la sediul Ofertantului, in Str. Buzesti nr. 78-80, etajul 7, sector 1, Bucuresti, cod postal 011017, Romania, telefon 021.200.96.00, incepand cu data publicarii Anuntului de Oferta, si
- b) in format electronic, pe pagina de internet a Bursei de Valori Bucuresti (www.bvb.ro), a Intermediarului, Raiffeisen Bank (www.raiffeisen.ro), si a Emitentului (www.fondulproprietatea.ro).

Actionarii pot subscrie in Oferta in conformitate cu termenii acestui Document de Oferta prin completarea si semnarea a formularului de subscriere in forma facuta disponibila Actionarilor interesati de catre intermediarii autorizati (denumit in continuare „**Formularul de Subscriere**”), atasat in Anexa 1 a acestui Document de Oferta, si prin transmiterea inainte de inchiderea Ofertei Publice a tuturor documentelor necesare, la una din urmatoarele adrese:

- La sediul Raiffeisen Bank din Cladirea Office, Calea Floreasca nr. 246D, sector 1, Bucuresti, cod postal 014476, in timpul programului normal de lucru de luni pana vineri, pe parcursul Perioadei de Oferta; si
- la sediul altor intermediari autorizati de ASF, care au semnat si au transmis Intermediarului scrisoarea de angajament privind respectarea termenilor si conditiilor Ofertei Publice (denumita in continuare „**Scrisoare de Angajament**”), si au primit, din partea BVB, accesul in segmentul de piata dedicat Ofertei Publice, in timpul programului normal de lucru al intermediarilor respectivi pe parcursul Perioadei de Oferta, de luni pana vineri.

In ultima zi a Perioadei de Oferta, Formularele de Subscriere pot fi depuse la intermediarii mentionati mai sus doar pana la ora 12.00 PM (Ora Europei de Est - GMT+2).

Semnarea Formularului de Subscriere in conformitate cu Documentul de Oferta reprezinta acceptarea neconditionata a termenilor si conditiilor de derulare a Ofertei Publice si ale Documentului de Oferta in intregime, Actionarul respectiv confirmand ca a primit, a citit, a inteles si a acceptat termenii si conditiile din acest Document de Oferta si ca a scris cu respectarea acestora. Dupa expirarea Perioadei de Oferta, subscrierile vor ramane irevocabile pana la finalizarea operatiunilor prezentate in acest Document de Oferta.



Fiecare Actionar care intentioneaza sa subscrie in Oferta Publica poate subscrie doar un numar de actiuni emise de Emitent pentru care este proprietar la data depunerii Formularului de Subscriere, inregistrat la intermediarul autorizat de a participa in Oferta sau la un custode, cu exceptia cazului in care Actionarul respectiv vinde o parte din sau toate actiunile detinute in Emitent pana la data tranzactiei aferente Ofertei. Fiecare intermediar autorizat in scopul Ofertei se obliga sa verifice fiecare Formular de Subscriere primit impreuna cu documentele insotitoare astfel incat numarul de actiuni detinute in Emitent care sunt subscribe de fiecare Actionar si mentionat in Formularul de Subscriere sa nu depaseasca numarul de actiuni detinut de Actionarul respectiv asa cum e inregistrat in contul deschis la respectivul intermediar sau la agentul sau custode. Pentru scopul Ofertei, fiecare intermediar autorizat poate valida subscrierea realizata de catre Actionar si introduce ordinul de vanzare corespunzator in sistemul de tranzactionare al BVB doar dupa ce a realizat procesul de verificare descris mai sus. In scopul Ofertei, fiecare intermediar autorizat este pe deplin raspunzator pentru orice prejudiciu adus Ofertantului sau tertelor parti, direct sau indirect, prin nerespectarea procesului descris mai sus privind subscrierile depuse la respectivul intermediar.

Daca Actionarul are incheiat un contract valid de intermediere financiara cu unul din intermediarii autorizati in scopul Ofertei, respectivul Actionar poate transmite respectivului intermediar un ordin de vanzare standard privind actiunile detinute in Emitent pe care intentioneaza sa le vanda in Oferta, fara a fi necesara depunerea unor documente suplimentare cu exceptia documentului ce atesta proprietatea, sub forma extrasului de cont eliberat de custodele Actionarului. Respectivul intermediar va completa Formularul de Subscriere in numele respectivului Actionar.

Daca Actionarul nu are incheiat un contract valid de intermediere financiara cu un intermediar care va prelua ordinul de vanzare in conformitate cu prevederile prezentului Document de Oferta, atunci, Formularului de Subscriere i se vor anexa orice alte documente solicitate de intermediar in scopul respectarii reglementarilor in ceea ce priveste cunoasterea clientelei, in conformitate cu prevederile aplicabile si cu normele si prevederile interne referitoare la cunoasterea clientelei.

Documentele redactate in orice alta limba decat limba romana sau limba engleza, puse la dispozitie de un Actionar persoana juridica sau o entitate fara personalitate juridica vor fi insotite de traduceri in limba romana sau in limba engleza.

In cazul in care (a) Formularul de Subscriere contine erori de fapt sau de drept sau nu este insotit de documente solicitate si/sau (b) orice actiuni ce se intentioneaza a fi subscribe in Oferta de catre Actionar, (i) sunt restrictionate in orice mod de la transfer in registrul tinut de Depozitarul Central, si/sau (ii) actiunile sunt afectate de optiuni sau alte drepturi in favoarea unei parti terte si/sau (iii) actiunile nu sunt detinute in cont de catre Actionar sau numarul de actiuni indicat in Formularul de Subscriere este mai mare decat numarul de actiuni detinute de Actionar, respectivele Formulare de Subscriere vor fi considerate nule si vor fi invalidate de intermediarii respectivi.

Intermediarul Ofertei si intermediarii al caror acces in Oferta Publica este autorizat de catre Intermediarul Ofertei vor verifica validitatea Formularelor de Subscriere si a documentelor aferente si le vor valida in conformitate cu termenii si conditiile acestui Document de Oferta inainte de introducerea ordinelor de vanzare in sistemul de tranzactionare al BVB.

Imediat dupa validarea oricarei subscrieri realizate de catre un Actionar, intermediarul autorizat in scopul Ofertei prin care se realizeaza subscrierea va indisponibiliza Actiunile Ofertei subscribe de respectivul Actionar sau, in cazul in care Actionarul utilizeaza serviciile unui custode, Actionarul este obligat sa instruceze custodele sau sa indisponibilizeze Actiunile Ofertei, pana la data tranzactiei aferenta Ofertei. Fiecare intermediar autorizat in scopul Ofertei si fiecare custode al Actionarilor care subscriu in Oferta sunt obligati sa intreprinda toate masurile necesare pentru indisponibilizarea efectiva a Actiunilor Ofertei in conturile relevante deschise la respectivul intermediar sau custode.

Indisponibilizarea oricaror Actiuni ale Ofertei subscribe care nu vor fi alocate in Oferta va fi ridicata de catre



respectivul intermediar/custode dupa alocarea Actiunilor Ofertei subscribe in Oferta la data tranzactiei aferenta Ofertei. De asemenea, in cazul in care un Actionar isi revoca subscrierea in Oferta, indisponibilizarea Actiunilor Ofertei subscribe va fi ridicata imediat dupa validarea de catre intermediar a formularului de revocare.

Indisponibilizarea asupra tuturor Actiunilor Ofertei care vor fi alocate in Oferta va fi ridicata pentru transfer imediat inainte de si in scopul inregistrarii tranzactiilor aferente Ofertei in sistemul de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

Intermediarul Ofertei si intermediarii al caror acces in Oferta Publica este autorizat de catre Intermediarul Ofertei, trebuie sa ii informeze pe Actionari care au scris prin acestia cu privire la conditiile de derulare a Ofertei Publice si sunt exclusiv responsabili pentru derularea Ofertei Publice si respectarea acestui Document de Oferta si a reglementarilor ASF, inclusiv dar fara a se limita la realizarea decontarii tranzactiilor realizate conform ordinelor colectate, validate si inregistrate in sistemele BVB in legatura cu Oferta si platile corespunzatoare catre beneficiari.

10. MODALITATEA DE ALOCARE A ACTIUNILOR

Ofertantul intentioneaza sa achizitioneze prin aceasta Oferta Publica un numar de 750.000.000 actiuni platite integral, emise de Emitent, care nu se afla in proprietatea Ofertantului.

In cazul in care numarul total de actiuni subscribe de catre Actionarii care au acceptat conditiile Ofertei Publice in conformitate cu prevederile acestui Document de Oferta depaseste numarul Actiunilor Ofertei, atunci alocarea se va face pro-rata. Pentru evitarea oricarui dubiu, in acest caz, un Actionar care a acceptat Oferta Publica va vinde un numar de actiuni egal cu numarul de actiuni subscribe in Formularul de Subscriere care a fost validat de intermediarul prin care a scris, multiplicat cu raportul dintre numarul total al Actiunilor Ofertei si numarul total de actiuni subscribe in Oferta de catre Actionari conform Formulelor de Subscriere validate. Orice fractiuni de actiuni ce rezulta dintr-o astfel de alocare pro-rata vor fi rotunjite in jos pana la cel mai apropiat numar intreg de actiuni. Pentru evitarea oricarui dubiu, un Actionar care detine mai mult de numarul maxim de Actiuni ale Ofertei are dreptul de a subscrie pana la numarul de actiuni detinute in Emitent si acest numar de actiuni va fi luat in considerare in mod corespunzator in cadrul numarului total de actiuni subscribe la momentul alocarii pro-rata dar numarul maxim de actiuni care va fi vandut in Oferta Publica de catre respectivul Actionar va fi calculat prin aplicarea indicelui de alocare la numarul de actiuni subscribe in Oferta. Nu sunt acceptate subscrieri pentru fractiuni de actiuni. Indicele de alocare va fi facut public in ultima zi din cadrul Perioadei de Oferta, prin sistemul electronic al Bursei de Valori Bucuresti.

11. MODALITATEA DE PLATA A ACTIUNILOR

Plata Pretului de Oferta pentru Actiunile Ofertei achizitionate de Ofertant in cadrul Ofertei va incepe imediat dupa decontarea tranzactiilor aferente Ofertei Publice, dar fara a depasi termenul de 3 (trei) zile lucratoare de la data decontarii. Nu se vor face niciun fel de plati inainte de expirarea Perioadei de Oferta.

Tranzactiile aferente Ofertei Publice vor avea loc in ziua lucratoare imediat urmatoare datei inchiderii Ofertei Publice, prin inregistrarea automata in sistemul electronic al Bursei de Valori Bucuresti a 2 (doua) tipuri de ordine: un set de ordine de vanzare in contul Actionarilor vanzatori care au scris in cadrul Ofertei Publice si un ordin de cumparare in contul Ofertantului. Decontarea tranzactiilor aferente Ofertei va avea loc in cea de-a doua zi de tranzactionare ce urmeaza datei tranzactiei (T+2).

Intermediarii autorizati de ASF, al caror acces la Oferta Publica a fost autorizat de Intermediar si instituit de BVB vor trebui sa se supuna conditiilor Ofertei semnand Scrisoarea de Angajament.

Ofertantul nu va fi responsabil pentru impozitul pe castigul de capital, comisionul de tranzactionare si taxele aferente platii pretului actiunilor sau alte taxe si comisioane platibile de Actionarii care au vandut actiuni in Oferta Publica. Fiecare Actionar va primi plata pentru actiunile vandute conform optiunii mentionate de Actionar in Formularul de Subscriere, costurile aferente urmand a fi suportate de catre Actionarii care au acceptat Oferta Publica.



12. SURSA SI MARIMEA FONDURILOR OFERTANTULUI PRIVIND PLATA ACTIUNILOR

Ofertantul va finanta Oferta utilizand fonduri aflate deja la dispozitia Ofertantului.

13. DATE ECONOMICO-FINANCIARE ALE OFERTANTULUI/EMITENTULUI IN CONFORMITATE CU ULTIMELE RAPORTARI FINANCIARE APROBATE

Milioane RON	2011	2012	2013
Active totale	11.177	11.875	10.946
Venituri din activitatea curenta	618	872	1.311
Profit brut	546	567	682
Profit net	544	567	682

Sursa: Situatiile financiare anuale auditate ale Fondului Proprietatea S.A. pentru anii 2011 – 2013, intocmite in conformitate cu reglementarile contabile romanesti (Regulamentul CNVM nr. 4/2011)

14. ALTE INFORMATII CONSIDERATE RELEVANTE DE CATRE OFERTANT

Ofertantul si Intermediarul declara pe proprie raspundere ca informatiile prezentate in Documentul de Oferta sunt conforme cu realitatea si nu a fost facuta nicio omisiune de natura sa afecteze in mod semnificativ continutul Documentului de Oferta.

In conformitate cu art. 182 din Legea 297/2004 privind piata de capital, cu modificari, responsabilitatea privind intocmirea prezentului Document de Oferta si conformitatea cu prevederile legale privind corectitudinea, acuratetea si exactitatea informatiilor din Documentul de Oferta si Anuntului de Oferta, dupa caz, revine, in mod solidar, Ofertantului si Intermediarului. Initierea si derularea prezentei Oferte Publice vor fi realizate conform Legii Pietei de Capital si regulamentelor adoptate de CNVM/ASF in aplicarea acestora.

Raporturile juridice dintre Ofertant si Actionarii care au subscris in cadrul Ofertei Publice vor fi guvernate de legea romana. Orice conflict nascut din sau in legatura cu aceste raporturi va fi solutionat de instantele romane competente, conform normelor de competenta prevazute de legea romana.

Data: 20 octombrie 2014



OFERTANT

INTERMEDIAR

Fondul Proprietatea S.A.
Grzegorz Maciej Konieczny

RAIFFEISEN BANK S.A.
Dana Mirela Ionescu

Director Investment Banking and Capital Markets

Franklin Templeton Investment Management Ltd. United Kingdom, Sucursala Bucuresti, in calitate de administrator unic al Fondul Proprietatea S.A.