

NOTĂ

de prezentare a punctului 3 de pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 27 iunie 2012

LISTAREA SECUNDARĂ A FONDULUI PROPRIETATEA LA BURSA DE VALORI DIN VARȘOVIA

Franklin Templeton Investment Management Limited UK Sucursala București, în calitate de Administrator Unic și Manager de Investiții al Fondului Proprietatea (“Fondul”), dorește să îi informeze pe acționari și investitori despre planul propus de executare a listării secundare a acțiunilor Fondului (“**Acțiunile**”) pe piața principală a Bursei de Valori din Varșovia (“**WSE**”) până la sfârșitul anului 2012 (acesta fiind obiectivul Fondului, având în vedere că dată finală pentru această listare secundară depinde de momentul stabilirii unei legături directe sau indirecte între sistemele depozitare din Polonia și România).

La data de 4 aprilie 2012, acționarii Fondului au aprobat, în principiu, listarea secundară a Acțiunilor la WSE și furnizarea unei instrucțiuni către Managerul de Fond cu privire la prezentarea către acționari, cel târziu la data de 31 mai 2012, a unui plan specific care trebuie să prevadă toate acțiunile necesare pentru listarea acțiunilor Fondului la WSE și programarea unei adunări a acționarilor pentru a vota toate aceste chestiuni necesare cel târziu la data de 30 iunie 2012.

În urma aprobării acționarilor, Managerul Fondului a finalizat procesul de selecție pentru consorțiul de bănci de investiții (“**Consortiul**”) care va furniza asistență Fondului, și prezintă în acest document planul propus pentru executarea listării secundare a acțiunilor Fondului pe piața principală a WSE.

Consortiul care va furniza propuneri Fondului pentru listarea secundară la WSE, include J.P. Morgan și UniCredit Group în calitate de coordonatori globali comuni (“**Coordonatori Globali Comuni**”) și KBC Securities în calitate de co-manager (“**Co-Manager**”). La recomandarea Consortiului, listarea acțiunilor la WSE va fi realizată mai întâi printr-o listare tehnică (adică o listare fără ofertarea simultană de acțiuni), timp ce noii investitori locali (polonezi) și străini vor fi atrași ulterior prin intermediul unuia sau mai multor plasamente de acțiuni vândute de acționarii existenți ai Fondului prin plasamente accelerate și / sau tranzacții individuale pe piața regulată (deschisă), facilitate de Consortiu.

Având în vedere beneficiile potențiale ale listării secundare la WSE pentru acționarii Fondului, reieșite dintr-o vizibilitate crescută și atragerea unei cereri suplimentare pentru acțiuni, în urma aprobării dumneavoastră, Managerul de Fond are ca scop, în funcție de un număr de factori, inclusiv stabilirea unei legături directe sau indirecte între sistemele depozitare din Polonia și România, precum și condițiile de piață, să încheie acest proces până la sfârșitul anului 2012.

Motivația listării secundare

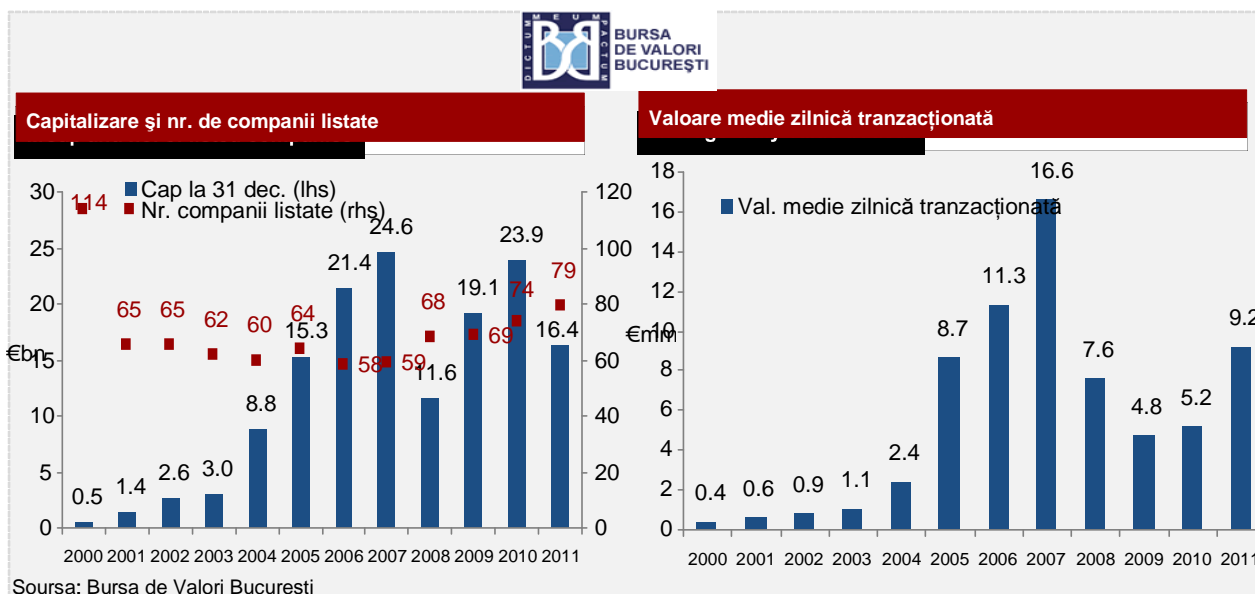
În urma unei analize detaliate a avantajelor unei listări secundare și a consultării mai multor bănci globale de investiții, Managerul de Fondul a publicat, la data de 7 iulie 2011, recomandarea sa pentru listarea secundară la WSE, care ar fi în interesul pe termen lung al acționarilor Fondului din următoarele motive:

- WSE s-a transformat într-o locație europeană importantă pentru listarea unora dintre cele mai mari companii din Europa Centrală și de Est, fiind susținută de o bază de investitori instituționali locali numeroasă și bine dezvoltată.
- WSE a fost în 2011 a treia cea mai activă piață din lume în privința ofertelor publice inițiale, cu aproximativ 40 de oferte.
- Cu o valoare de piață de 1,5 miliarde EUR, Fondul are ca scop să se afle printre primele 15 cele mai mari companii listate la WSE în ceea ce privește capitalizarea de piață, beneficiind în acest fel de o vizibilitate mai mare în rândul investitorilor instituționali internaționali, inclusiv fondurile poloneze de pensii și fondurile mutuale.
- Fondul ar urma să atragă o bază mai largă de investitori, care nu sunt prezenți în acest moment în România, ceea ce ar trebui să aibă ca rezultat o cerere suplimentară pentru acțiunile Fondului și ar putea avea un impact asupra evaluării și a lichidității.
- Fondul va beneficia de o acoperire mai largă în ceea ce privește cercetarea din partea brokerilor internaționali.
- În baza analizei Consorțiului, datorită dimensiunii Fondului, includerea acestuia în indicele WIG (cel mai cuprinzător indice al WSE) ar putea avea loc la puțin timp de la listare, iar Fondul ar putea fi, de asemenea, inclus în indicele WIG 20 (în funcție de cifra de afaceri din tranzacționarea pe piață). Mai departe, includerea în indicele WIG 20 ar putea avea ca rezultat o cerere mai mare din partea investitorilor instituționali, având în vedere că performanțele multora dintre fonduri sunt evaluate în funcție de asemenea indici și față de alte fonduri, la sfârșitul fiecărui an. Includerea în indicele WIG 20 poate avea loc la fiecare ajustare trimestrială, în a treia vineri din fiecare lună martie, iunie, septembrie și decembrie, pe baza clasamentului constituit după ultima ședință de tranzacționare din fiecare lună ianuarie, aprilie, iulie și, respectiv, octombrie, luând în calcul cifra recentă de afaceri pe WSE (ultimele 12 luni având o pondere de 60%) și valoarea de piață (o pondere de 40%). În plus, pentru companiile dublu-listate, valoarea de piață este corectată prin proporția cifrei de afaceri din Varșovia și proporția volumelor din piața originară.
- În cele din urmă, costurile asociate cu listarea și obligațiile de raportare continue pe WSE sunt mai puțin stringente (și mai rentabile) decât în cazul altor piețe importante.

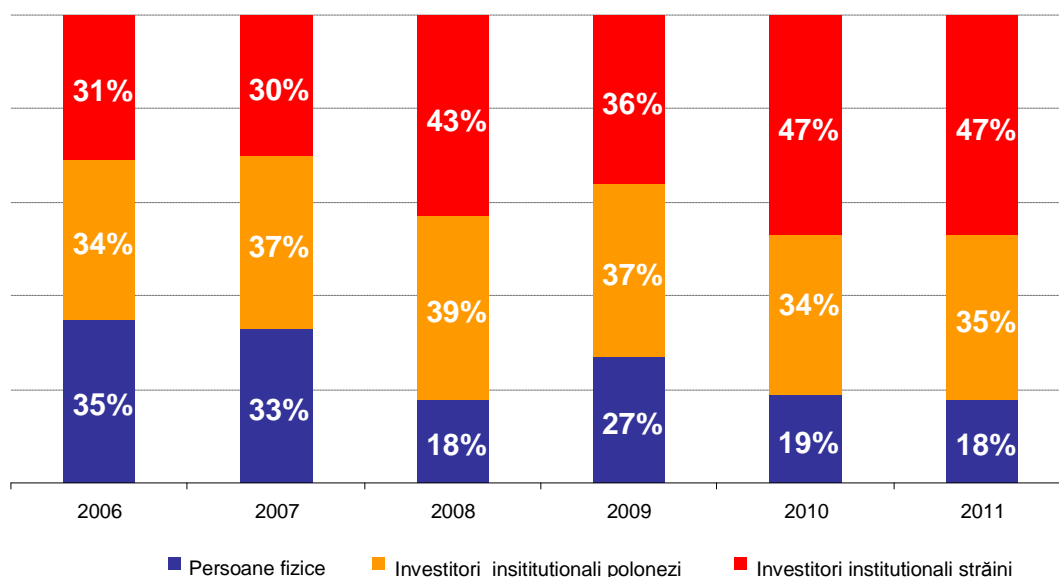
În final, listarea secundară ar face Fondul mai vizibil și mai ușor accesibil pentru investitorii vizați, care includ fondurile poloneze de pensii și fondurile mutuale, precum și investitorii internaționali dedicați regiunii și investitorii de benchmark care nu sunt activi în România. De exemplu, în termeni de cerere potențială, activele administrate de fondurile poloneze de pensii se ridicau la aproximativ 57 miliarde EUR la sfârșitul lunii aprilie 2012 și alocarea medie pe acțiuni era mai mare de 33% sau de aproximativ 19 miliarde EUR. De la începutul programului de pensii, fondurile au primit aproximativ 43 miliarde EUR, iar în 2012 se estimează că cele 14 fonduri locale de pensii vor primi alte 2 miliarde EUR din partea Instituției Poloneze de Asigurări Sociale ("IPAS")¹. Achizițiile totale de acțiuni de la începutul anului încoace, de aproximativ 900 milioane EUR, ceea ce reprezintă cu 40% mai mult decât transferurile dinspre IPAS, subliniază apetitul puternic pentru acțiuni al acestora. Mai mult, activele administrate de fondurile mutuale poloneze depășeau 27 de miliarde EUR la sfârșitul anului 2011.

¹ Raportări ale brokerilor din mai 2012

Impactul unei baze de fonduri atât de semnificative pe piața poloneză este cel mai bine reflectat în tabelele de mai jos, care oferă o comparație concisă între Bursa de Valori din Varșovia și Bursa de Valori din București pentru perioada cuprinsă între 2000 și 2011, în privința capitalizării piețelor, a numărului de companii listate și a valorilor tranzacționate zilnic, exprimate în euro.



Tabelul de mai jos evidențiază de asemenea volumul tranzacțiilor pe Bursa de Valori din Varșovia realizat de investitori instituționali internaționali, investitori locali și investitori de retail în perioada 2006 – 2011.²



Planul pentru listarea și plasamentul secundare

Consortiul recomandă în general ca listările secundare să fie însoțite (sau urmate) de un plasament semnificativ de acțiuni pe noua piață de listare – un asemenea “eveniment de lichiditate” este necesar pentru a ridica nivelul de conștientizare, pentru a atrage cerere suplimentară și pentru a impulsiona activitatea de tranzacționare secundară inițială în noua piață de listare. Așa cum am menționat anterior, o ofertare publică secundară a acțiunilor Fondului pe WSE, care urmau să fie cumpărate de către Fond de la acționarii existenți în cadrul programului de răscumpărare, a fost abordarea noastră preferată inițial, dar, având în vedere că există diferențe în interpretarea normelor românești cu privire la operațiunile de răscumpărare de acțiuni și alte elemente conexe, și, ulterior discutării acestor diferențe cu Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (CNVM), am decis să nu urmăm la acest moment calea unei oferte publice secundare. Vom continua acest dialog cu CNVM în speranța de a crea mai multe opțiuni strategice pentru Fond pe viitor, dar situația curentă a discuțiilor ne face să credem că este puțin probabil să existe o schimbare esențială a acestei poziții în perioada de timp în care considerăm că este necesară o listare secundară.

² Bursa de Valori din Varsovia 2011 (www.gpw.pl)

Cu toate acestea, după consultarea Consortiului, am stabilit o abordare despre care credem că poate duce la realizarea obiectivelor principale ale Fondului, prin două etape importante:

1. **Listarea tehnică, sau admiterea și introducerea la tranzacționare pe WSE**, în baza unui memorandum de informare (“**Memorandum de Listare**”) care nu necesită aprobarea niciunui alt organism de reglementare, cu condiția ca Fondul să respecte scutirea relevantă de la obligațiile de a pregăti, a obține aprobarea (de la organismul de reglementare) și de a anunța publicarea unui prospect de listare în conformitate cu Directiva Uniunii Europene cu privire la Prospect (“EUPD”). Această scutire este valabilă pentru companiile listate din țările membre UE dacă îndeplinesc oricare dintre următoarele condiții indicate în Articolul 4.2.h) al EUPD:

- *Valorile lor mobiliare au fost admise la tranzacționare pe o altă piață reglementată (Bursa de Valori București în cazul Fondului) cu mai mult de 18 luni în urmă; sau*
 - *Prima admitere a acestor valori mobiliare la tranzacționare pe o altă piață reglementată (Bursa de Valori București în cazul Fondului) a avut loc după 31 decembrie 2003 și a fost precedată de aprobarea unui prospect de emisiune disponibil publicului în conformitate cu regulamentele relevante; sau*
 - *Circulara de listare a fost pusă la dispoziția publicului în legătură cu această admitere, care a avut loc între 1 iulie 1983 și 31 decembrie 2009, fiind întocmită și aprobată în conformitate cu legile Uniunii Europene în vigoare la momentul respectiv;*
 - *Îndeplinesc obligațiile legate de admiterea la tranzacționare pe respectiva piață reglementată (Bursa de Valori București în cazul Fondului).*
- *Excepția de mai sus urmează să devină disponibilă Fondului începând cu 25 iulie 2012, dată de la care Fondul își poate lista toate acțiunile pe WSE fără a fi necesară pregătirea, obținerea aprobării de la CNVM și publicării unui prospect de listare – în schimb necesitând doar publicarea unui Memorandum de Listare.*

“Memorandumul de Listare”:

- Nu există nici o cerință referitoare la aprobarea acestuia de niciun organism de reglementare din nicio țară, iar conținutul său (guvernat de legile poloneze în cazul unei listări secundare în Polonia) este foarte limitat în comparație cu o listare sau un prospect de ofertare conform cu cerințele complete ale EUPD și este, de aceea, mult mai simplu și mai rapid de pregătit decât un prospect EUPD și implică semnificativ mai puțin timp și mai puține costuri asociate juridice / de consultanță / de audit;
 - Prin natura sa, un Memorandum de Listare este un document de listare, nu un document de ofertare.
2. **Facilitarea lichidității la WSE după listarea tehnică a Acțiunilor Fondului.** După listarea tehnică la WSE, Fondul și Consorțiul vor acționa pentru susținerea diversificării bazei de acționari ai Fondului prin: măsuri de marketare a acțiunilor către investitorii instituționali polonezi și internaționali, prin intermediul (unora dintre) membrii Consorțiului care vor publica / actualiza analize referitoare la Fond, prin realizarea de întâlniri între investitorii și managementul Fondului, precum și facilitarea plasamentelor accelerate sau a tranzacțiilor individuale la WSE, adresate investitorilor instituționali polonezi și internaționali activi la WSE.

Aceasta este metoda preferată, pentru că, în acest caz, băncile din Consorțiu pot să își desfășoare activitățile într-o manieră care rămâne dincolo de conceptul unei “ofertări publice” în jurisdicția relevantă (Polonia) și, drept urmare, nu ar trebui să necesite crearea niciunui document de divulgare integral (prospect) aprobat de autoritățile de reglementare, fie o circulară internațională de ofertare în cazul unui plasament privat complet documentat, distribuită în mod privat unui număr limitat de investitori, și nici nu necesită o revizuire completă a obligației de diligență a auditorilor sau avocaților Fondului (și drept urmare nu implică alte cheltuieli pentru Fond).

Metoda alternativă este o ofertă publică secundară (SPO) complet documentată conform EUPD: acest lucru poate fi oportun în viitor în cazul în care apare oportunitatea unei ofertări publice de acțiuni de către Fond (prin schimbări ale legislației românești / interpretărilor CNVM) sau dacă feedback-ul din partea investitorilor încurajează o actualizare a prospectului Fondului pentru actualizarea datelor și a ‘istoricului’ Fondului

într-un singur loc. Cu toate acestea, pe baza feedback-ului primit până acum, nu prevedem ca vreunul dintre acești factori să se schimbe în intervalul de timp vizat de noi.

Plasamentele accelerate (ABB / Accelerated Book Building) (ce respectă o listare tehnică bazată pe un Memorandum de Listare)	
Execuție	<ul style="list-style-type: none">■ Perioadă scurtă de bookbuilding (între 1 și 2 zile)■ Obiectul activității de marketing în funcție de amploarea plasamentului și condițiile de piață
Preț	<ul style="list-style-type: none">■ Preț de vânzare posibil apropiat de prețul prevalent al pieței, dar cu discount
Avantaje	<ul style="list-style-type: none">✓ Viteză – execuția durează între 1 și 2 zile; Pregătirea va dura până la 3-4 săptămâni✓ Flexibilitate cu privire la momentul lansării✓ Tarife și costuri juridice mai mici decât pentru SPO✓ Expunere scăzută la volatilitatea pieței✓ O documentație mai simplă decât pentru SPO✓ Nu sunt necesare aprobări de reglementare
Dezavantaje	<ul style="list-style-type: none">✗ Lipsa educației de piață timpurie în comparație cu SPO✗ Timp limitat de a face „marketing” pentru cazul de investiție al Fondului✗ Lipsa unei ofertări publice, fără implicarea unor investitori persoane fizice

Conexiunea sistemelor de depozitare

Este important de notat faptul că pentru a obține o listare secundară de succes și lichidități corespunzătoare pe piața secundară este esențial ca **acțiunile să fie complet fungibile pe cele două piețe**. Călea de a obține acest lucru este de a stabili o legătură directă sau indirectă între sistemele de depozitare de pe cele două piețe (Depozitarul Central al României (“**DC român**”) și Depozitarul Național de Valori Mobiliare polonez (“**NDS polonez**”), în așa fel încât tranzacțiile cu acțiuni să poată fi realizate prin platforme de tranzacționare. Legătura dintre DC român și NDS polonez nu este încă realizată. Momentul stabilirii conexiunii va afecta graficul de execuție al proiectului de listare vizat.

Compoziția Consorțiului și obiectul activității

Consorțiul care va furniza propuneri Fondul cu privire la proiectul de listare secundară și va executa tranzacțiile include:

- J.P. Morgan Securities Ltd.– în calitate de Coordonator Global Comun;
- UniCredit Group prin UniCredit Bank AG, Sucursala Londra, și UniCredit CAIB Polonia S.A. în calitate de Coordonatori Globali Comuni și UniCredit CAIB Securities Romania S.A., UniCredit CAIB Romania S.R.L ca Agenți români;
- KBC Securities N.V. (Spółka Akcyjna) Oddział w Polsce în calitate de Co-Manager.

Sarcinile principale ale Consorțiului vor include:

- Management de proiect;
- Susținerea DC român și a NDS polonez în vederea realizării conexiunii dintre piețe;
- Structurarea tranzacției;
- Coordonarea procesului de due diligence;
- Coordonarea / pregătirea deplasărilor de promovare / materialelor de marketing / activităților de PR și IR, după cum este necesar;
- Stabilirea prețului / tranzacției / plății plasamentelor;
- Facilitarea de plasamente accelerate și / sau tranzacții individuale pe piața regulată (deschisă) și activitățile conexe legate de preț / tranzacționare / finalizare; și
- Revizuirea contractelor juridice relevante, dacă și atunci când este cazul.

Onorariul Consorțiului

Onorariile datorate Consorțiului constau într-un “**Onorariu de listare**” pentru serviciile prestate pentru listarea tehnică și un “**Onorariu de stimulare**” datorat la finalizarea fiecărui plasament de acțiuni. Onorariile totale vor fi limitate la 1,075 milioane EUR (fără TVA și orice alte taxe aplicabile), inclusiv costurile Consorțiului.

Pentru mai multe informații despre listarea secundară la WSE, vă rugăm vizitați pagina de internet a Fondului la www.fondulproprietatea.ro, la secțiunea <<Relații cu Investitorii / Informații referitoare la Adunările Generale ale Acționarilor>>.

Subliniem că analiza cuprinsă în acest document este în conformitate cu cunoștințele noastre în privința legilor și reglementărilor aplicabile în prezent și a interpretărilor relevante ale autorităților, care se pot schimba în timp.

Franklin Templeton Investment Management Ltd United Kingdom Sucursala București, în calitate de administrator unic al S.C. FONDUL PROPRIETATEA S.A

Grzegorz Maciej KONIECZNY

Reprezentant legal