

Fondul Proprietatea – Raport de performanță

1 ianuarie – 31 decembrie 2019



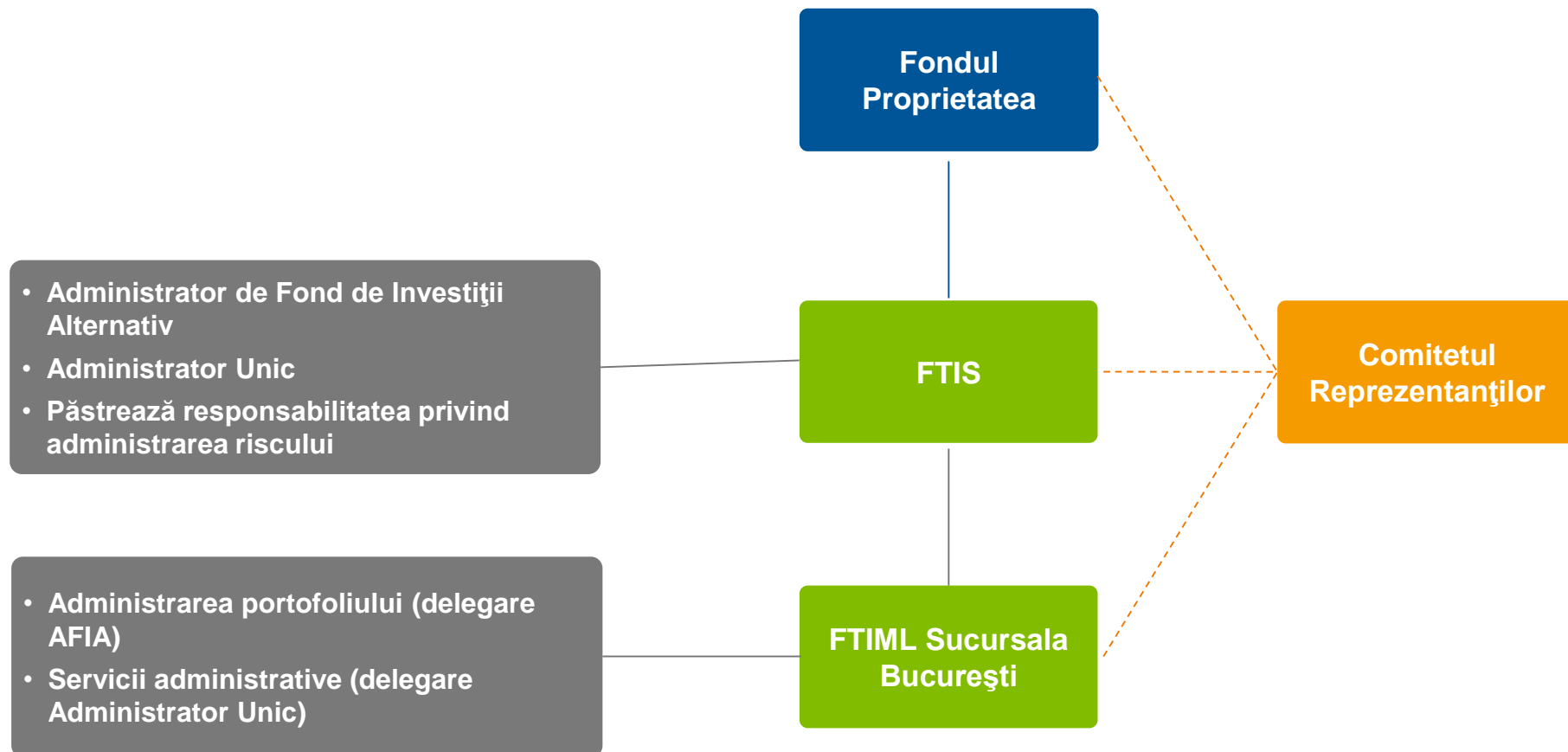
Raportul de performanță



Conținutul Raportului de performanță – conform Contractului de Administrare în vigoare

Perioada de Raportare: 1 ianuarie – 31 decembrie 2019

- Raport asupra îndeplinirii obiectivului privind Discountul
- Raport asupra îndeplinirii obiectivului privind Valoarea Activului Net (“VAN”)
- Raport asupra îndeplinirii obligațiilor privind Mecanismul de Control al Discountului (“MCD”)
- Sumar al problemelor din reglementările în vigoare care au influențat performanța în timpul Perioadei de Raportare
- Sumar al condițiilor de piață care au influențat performanța în timpul Perioadei de Raportare
- Alte aspecte pe care Administratorul Fondului dorește să le prezinte acționarilor în legătură cu activitatea și performanța sa din perioada relevantă



Rolul principal și responsabilitățile FTIS S.à r.l. – Societatea de Administrare



Responsabilitățile Administratorului de Fonduri de Investiții Alternative

- Administrarea riscului
- Administrarea investițiilor (Supravegherea activității de management al portofoliului delegată sucursalei FTIML)
- Evaluarea activelor nelistate din portofoliu
- Due Diligence asupra Depozitarului (BRD Groupe Societe Generale)
- Obligații de raportare – anexa IV de raportare AFIA



Responsabilități ale Administratorului Unic

- Responsabilitatea convocării și prezidării ședințelor AGA, implementarea deciziilor acționarilor
- Pregătirea Raportului de Performanță pentru acționari
- Supervizarea administrării (activitate delegată sucursalei FTIML)
- Obligații de raportare – situații financiare anuale; raportul anual de activitate; raportul semestrial; rapoartele trimestriale; raportul privind performanța; rapoartele lunare VAN



Interacțiunea FTIS cu FTIML București

- Participare la ședințele AGA
- Participare la ședințele Comitetului Reprezentanților
- Participare la ședințele săptămânale ale managementului
- Întâlniri individuale periodice cu Administratorul de Investiții
- Ședințe periodice privind managementul riscului
- Ședințe periodice cu contabilitatea Fondului
- Ședințe periodice privind activitatea juridică

- Responsabilitatea primară a FTIS Sarl este de a monitoriza și de a evidenția orice probleme materiale privind managementul riscului Fondului Proprietatea, de a superviza administrarea portofoliului delegată către Franklin Templeton Investment Management Limited, noile modificări ale reglementărilor și orice alt aspect care credem că trebuie adus la cunoștința Comitetului Reprezentanților sau acționarilor.
- În 2019 ne-am asigurat că politicile, controalele și procedurile în ariile majore ale mandatului de delegare și furnizare de servicii – managementul investițiilor – sunt adecvate și eficiente.
- Ne-am asigurat că politicile, controalele și procedurile în ariile majore ale managementului riscului Fondului Proprietatea, incluzând riscuri privind portofoliul (riscul de piață, de contrapartidă și cel privind emitenții etc.), riscul operațional și cel de lichiditate sunt adecvate și eficiente.
- Nu sunt probleme de semnalat Comitetului Reprezentanților sau acționarilor pentru anul 2019.



Obiectivul investițional

- Obiectivul investițional al FP este maximizarea randamentelor acționarilor și creșterea Valorii Activului Net pe acțiune prin investiții realizate în principal în acțiuni și valori mobiliare românești



Strategia de investiții

- Fără investiții noi până la diminuarea semnificativă a discountului
- Management activ și colaborare cu companiile din portofoliu în vederea îmbunătățirii valorii acestora
- Continuarea programelor de răscumpărare de acțiuni (răscumpărări de acțiuni și/sau oferte publice) și distribuții de numerar către acționari (100% din dividendele sau alte distribuții de numerar primite de la companiile din portofoliu plus dobânzile aferente lichidităților minus cheltuielile de exploatare și taxele aplicabile și repartizările obligatorii la rezerve conform reglementărilor în vigoare)



Obiectivele de performanță (DPI)¹

- Discount de 15% sau mai mic pentru cel puțin două treimi din zilele de tranzacționare din perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2019
- O VAN pe acțiune ajustată mai mare ca VAN pe acțiune raportată la sfârșitul Perioadei de raportare anterioare, adică VAN pe acțiune de la data de 31 decembrie 2018² (1,4095 Lei pe acțiune)

1. Pentru Perioada de Raportare 1 ianuarie – 31 decembrie 2019.

2. VAN ajustată pentru o anumită dată este calculată ca suma dintre: (1) VAN raportată la sfârșitul perioadei de raportare, (2) orice distribuții către acționari, dividende sau non-dividende (adică, în acest caz, ca urmare a reducerii valorii nominale a acțiunilor și distribuirea valorii aferente acestei reduceri către acționari) implementate după finalizarea perioadei de raportare anterioare și (3) orice comisioane de distribuție (așa cum este definit în Contractul de management) și orice costuri cu tranzacțiile și / sau costurile de distribuție aferente distribuțiilor de dividende sau de non-dividende, incluzând răscumpărările de acțiuni și/sau GDR-uri, și /sau depository interests efectuate zilnic sau prin oferte publice, după finalizarea Perioadei de raportare anterioare. VAN pe acțiune ajustată este egală cu VAN ajustată împărțită la: numărul total de acțiuni plătite ale Fondului, minus acțiunile de trezorerie (acțiunile ordinare FP răscumpărate) și minus echivalentul în acțiuni ordinare FP al GDR-urilor FP răscumpărate și încă neconvertite în acțiuni ordinare FP în ultima zi a perioadei de raportare.

Performanța VAN-ului, Prețului pe acțiune și GDR-ului



Performanța cumulată

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	De la începutul calculului performanței ¹
VAN (Lei)	-0,47%	8,91%	13,29%	1,39%	-0,60%	7,33%	13,10%	19,94%	31,23%	136,47%
Prețul pe acțiune (Lei)	-30,32%	38,30%	61,34%	14,53%	-4,06%	4,90%	21,46%	9,90%	49,05%	256,56%
GDR (USD)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,15%	35,88%	-1,94%	41,41%	74,38%



Evoluția dicountului mediu anual

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Început 2019	Sfârșit 2019
55,67%	50,09%	40,74%	30,87%	29,12%	32,08%	28,05%	29,54%	29,38%	35,46%	23,05%

Sursa: BVB, LSE, Bloomberg, rapoartele VAN ale FP.

Notă: Discountul este calculat folosind cel mai recent publicat VAN disponibil la data efectuării calculului.

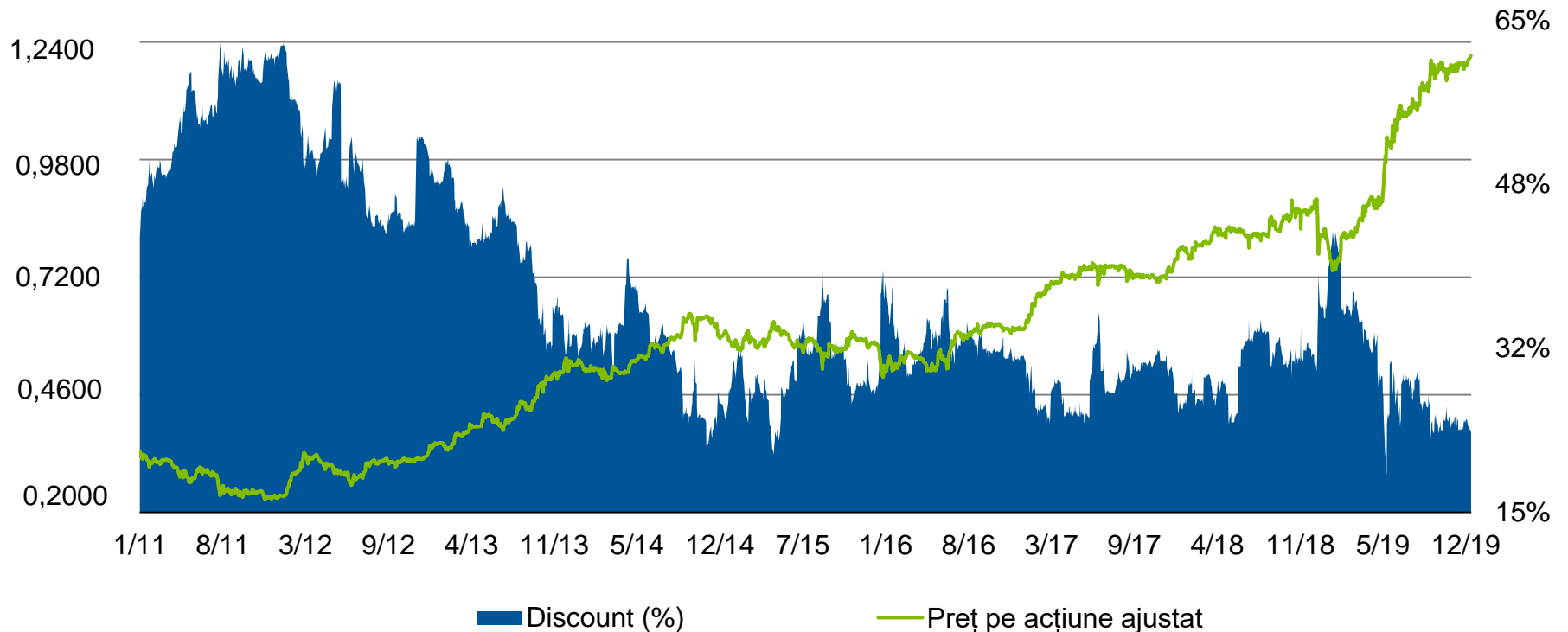
Data pentru începutul calculului performanței VAN este 31 decembrie 2010, pentru Prețul pe acțiune este 25 ianuarie 2011, iar pentru GDR-uri este 29 aprilie 2015.

1. La data de 31 decembrie 2019.

Prețul pe acțiune ajustat al FP (Lei) și Discountul (%)



Prețul ajustat pe acțiune al FP (Lei) și Discountul (%)



Sursa: BVB, Bloomberg, pentru perioada 25 ianuarie 2011 – 31 decembrie 2019.

Raport asupra îndeplinirii obiectivului privind Discountul



Obiectivul privind Discountul



Obiectiv

Discountul dintre prețul de închidere pentru fiecare zi de tranzacționare la Bursa de Valori București a acțiunilor emise de Fond și cea mai recentă VAN pe acțiune ar trebui să fie egal sau mai mic de 15% pentru cel puțin două treimi din zilele de tranzacționare în perioada de raportare 1 ianuarie – 31 decembrie 2019.



Monitorizare lunară – 31 decembrie 2019

În perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2019, discountul a fost mai mare de 15%, atât pentru acțiuni cât și pentru GDR-uri. Însă, discountul a scăzut de la 35,46% la începutul anului, la 23,05% la finalul anului 2019 și a înregistrat cel mai mic nivel de 18,68% în 2019



Evoluția discountului

Discount la începutul Perioadei de Raportare – 3 ianuarie 2019	Discount la 31 decembrie 2019	Discount mediu pentru Perioada de Raportare 3 ianuarie – 31 decembrie 2019	Intervalul discountului în Perioada de Raportare 3 ianuarie – 31 decembrie 2019
35.46%	23.05%	29.38%	18.68% – 43.24%

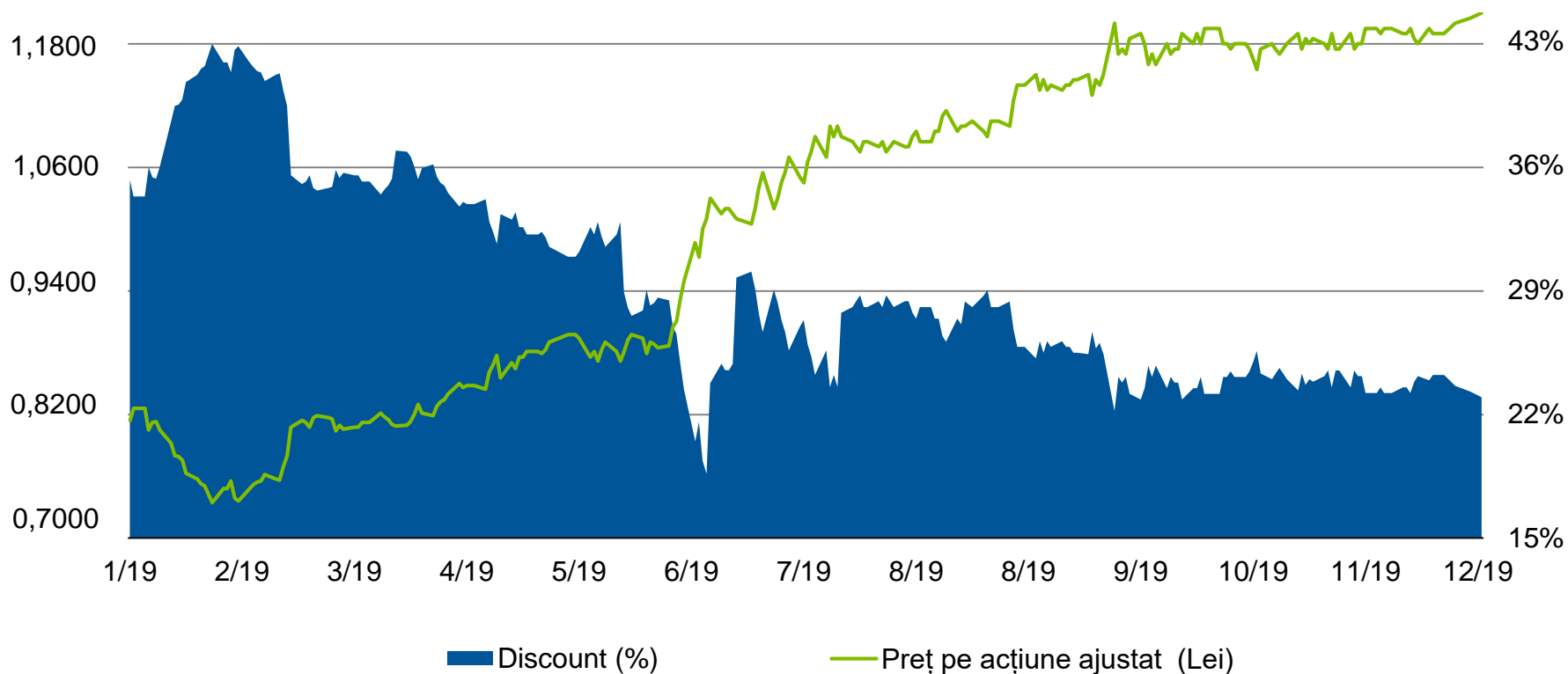
Sursa: Raport Fondul Proprietatea.

Notă: Discountul este calculat folosind cel mai recent publicat VAN / acțiune la data efectuării calculului.

Evoluția Prețului pe acțiune FP și a Discountului



Prețul pe acțiune ajustat al FP (Lei) și Discountul (%)



Sursa: BVB, Bloomberg, pentru perioada 3 ianuarie – 31 decembrie 2019.



Distribuția a 1,08 miliarde Lei către acționarii Fondului în perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2019 prin:

- **Distribuția de dividende anuale:**

Distribuție brută către acționari de **642,3 milioane Lei** sau 0,09030 Lei pe acțiune – plata a început în data de 1 iulie 2019

- **Răscumpărări:**

Execuția celui de al 10-lea program de răscumpărare (1 ianuarie – 31 decembrie 2019) prin intermediul unei oferte publice pentru 150 mil. acțiuni (iulie – august 2019) și răscumpărări zilnice de până la 25% din volumul mediu zilnic tranzacționat în ultimele 20 de sesiuni de tranzacționare. Costul total de achiziție la prețul de tranzacționare (excluzând costurile de tranzacționare) al programului de răscumpărare a fost de **439.0 milioane Lei**

- **Valoarea totală distribuită**

(incluzând răscumpărări și distribuții de dividende) este de **1.081,3 milioane Lei**, respectiv 9,11% din VAN a Fondului de la data de 31 decembrie 2019



Relații cu investitorii:

Program activ de relații cu investitorii în vederea creșterii vizibilității Fondului către o bază mai largă de investitori

Crearea de lichiditate la nivelul portofoliului¹

	Lei
Valoarea totală încasată din vânzări	200.898.504
Dividende primite (Încasate)	922.323.252
Facilitatea de credit (Limita angajamentului) ²	45.000.000
Total	1.168.221.756

Sursa: Rapoartele periodice ale Fondului.

1. Pentru Perioada de raportare: 1 ianuarie – 31 decembrie 2019.

2. Limita maximă a angajamentului este de 45 milioane Lei, cu posibilitatea de a accesa, în orice moment, după primirea aprobării din partea băncii și în conformitate cu prevederile contractului privind facilitatea de credit, o sumă suplimentară, fără a depăși valoarea totală de 245.000.000 Lei.

Distribuții către acționari

Lei	Distribuții către acționari în perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2019 (excluzând costurile aferente)	Costuri înregistrate cu distribuțiile în perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2019	Total	% din VAN la data de 31 decembrie 2018	% din capitalizarea medie de piață în Perioada de Raportare
Program răscumpărare nr. 10	439.032.611	6.975.980	446.008.591	4,6%	6,10%
Distribuția de dividende din iulie 2019	642.318.809	6.444.815	648.763.624	6,35%	8,87%
Total	1.081.351.421	13.420.795	1.094.772.215	10,71%	14,96%

Sursa: Rapoartele periodice ale Fondului.

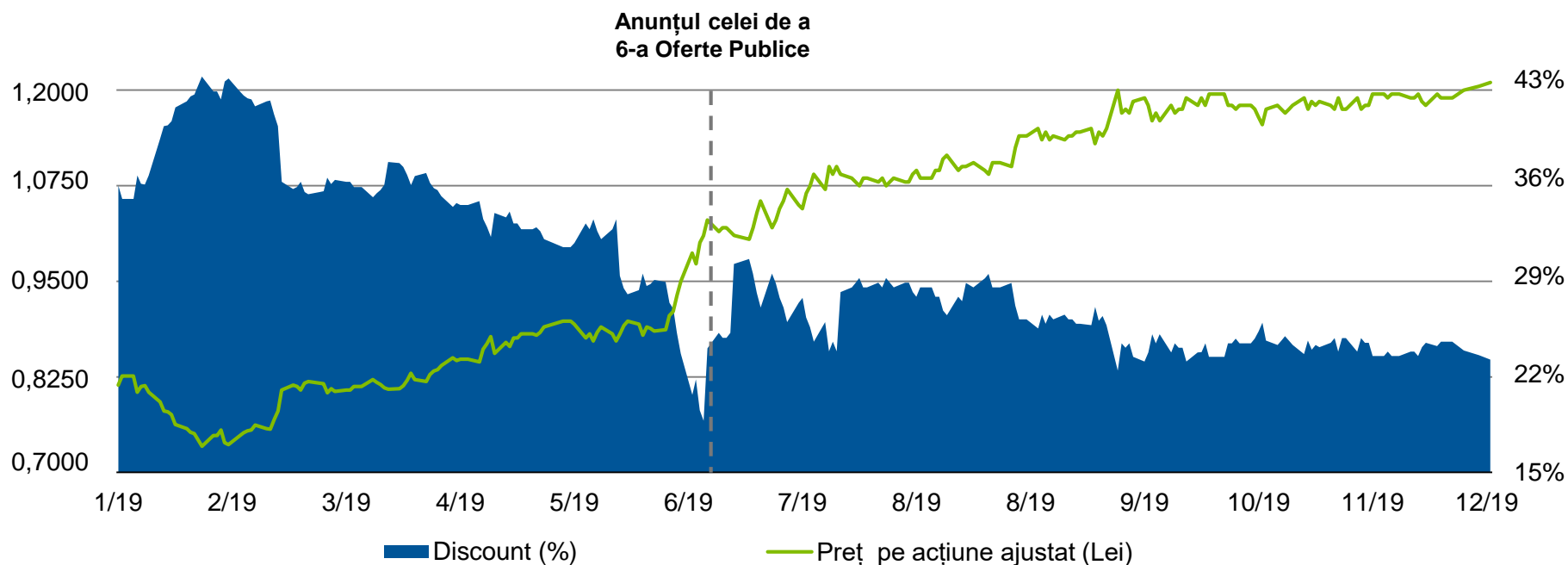
Răscumpărările de acțiuni

Program	Perioada	Status	Nr. acțiuni răscumpărate	Preț mediu (Lei/acțiune)	Costul de achiziție al acțiunilor răscumpărate, excluzând costurile de tranzacționare (Lei)	Broker	Anularea acțiunilor ¹
Al zecelea	1 ianuarie – 31 decembrie 2019	Finalizat	403,812,443	0.9198	439,032,611.41	Auerbach Grayson, BCR	Anularea acțiunilor va fi supusă aprobării acționarilor în 2020

1. Pentru a fi efectivă este obligatorie aprobarea ASF, iar rezoluția acționarilor privind reducerea capitalului social trebuie să fie înregistrată la Registrul Comerțului.

Oferta publică

Oferta publică	Data anunțului	Prețul Ofertei (Lei/acțiune)	Prețul acțiunii FP anterior anunțului (Lei/acțiune)	Premium față de prețul acțiunii anterior anunțului (%)	Discountul prețului Ofertei față de VAN (%) ¹	Rata de absorbție (%)
A șasea	15 iul 2019	1,2100	1,0550	14,69%	16,00%	53,47%



Sursa: rapoartele curente ale Administratorului de Investiții și documentația privind Oferta publică, BVB pentru perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2019.

1. Cel mai recent VAN disponibil la data anunțului Ofertei publice: VAN la 31 mai 2019.



În Perioadei de raportare, Administratorul Fondului a continuat promovarea activă a Fondului Proprietatea, prin :

- 368 de întâlniri cu investitorii

- 76 de teleconferințe cu investitorii

- 31 de Conferințe cu investitorii și Road-show-uri

- 146 de participanți la evenimentul de la Londra: Romania – Zilele Investitorilor, 27 – 28 februarie 2019

- 118 participanți la evenimentul Zilele Investitorilor FP, 5 – 6 septembrie 2019

- 4 Teleconferințe cu analiști și investitori privind rezultatele financiare



Investitorii care au participat la evenimentele Romania – Zilele Investitorilor de la Londra și Zilele Investitorilor FP ediția 2019, au active în administrare de peste 2.500 miliarde EUR.

Raport asupra îndeplinirii obiectivului privind VAN-ul



Obiectivul privind VAN-ul



Obiectiv

VAN pe acțiuni ajustată la 31 decembrie 2019 trebuie să fie mai mare ca VAN pe acțiuni la 31 decembrie 2018 (1,4095 Lei pe acțiune)



Monitorizare lunară – 31 decembrie 2019

VAN ajustată la 31 decembrie 2019 este mai mare ca VAN pe acțiuni la 31 decembrie 2018

Obiectivul VAN	Sume Lei	Comentarii
Total VAN la data de 31 decembrie 2019	11,871,445,440	
Distribuția de dividende din profiturile anului 2018	642,318,809	Distribuția dividendului de 0,0903 Lei pe acțiune, cu Ex-date pe 7 iunie 2019, Data de înregistrare pe 10 iunie 2019 și Data plății pe 1 iulie 2019
Costurile aferente răscumpărilor după data de 31 decembrie 2018	2,573,770	Comisioane aferente celui de al zecelea program de răscumpărare după data de 31 decembrie 2018, excluzând comisioanele de distribuție pentru răscumpărări
Comisioanele de distribuție pentru răscumpărările realizate după data de 31 decembrie 2018	4,402,209	Comisioane de distribuție aferente programului 10 de răscumpărare, după data de 31 decembrie 2018
Comisioanele de distribuție pentru distribuțiile de numerar după data de 31 decembrie 2018	6,423,188	Comisioane de distribuție pentru distribuția de dividende din profitul anului 2018
Costuri aferente returnărilor de capital și dividendelor după data de 31 decembrie 2018	24,556	Comisioane taxate de Depozitarul Central și de Agentul de Plată aferente plăților efectuate pentru returnările de capital și distribuția de dividende
Total VAN ajustat la 31 decembrie 2019	12,527,187,972	
Numărul de acțiuni plătite ale Fondului minus Acțiuni proprii și GDR-uri deținute la 31 decembrie 2019	6,846,345,904	
VAN pe acțiune ajustat la 31 decembrie 2019	1.8298	
VAN pe acțiune la 31 decembrie 2018	1.4095	
Diferența	0.4203	
%	29.82%	

Sursa: Raport FP.

Notă: VAN ajustată pentru o anumită dată este calculată ca suma dintre: (1) VAN raportată la sfârșitul perioadei de raportare, (2) orice distribuții către acționari, dividende sau non-dividende (adică, în acest caz, ca urmare a reducerii valorii nominale a acțiunilor și distribuția valorii aferente acestei reduceri către acționari) implementate după finalizarea perioadei de raportare anterioare și (3) orice comisioane de distribuție (așa cum este definit în Contractul de management) și orice costuri cu tranzacțiile și / sau costurile de distribuție aferente distribuțiilor de dividende sau de non-dividende, incluzând răscumpărările de acțiuni și/sau GDR-uri, și /sau depository interests efectuate zilnic sau prin oferte publice, după finalizarea perioadei de raportare anterioare. VAN pe acțiune ajustată este egală cu VAN ajustată împărțită la : numărul total de acțiuni plătite ale Fondului, minus acțiunile de trezorerie (acțiunile FP ordinare răscumpărate) și minus echivalentul în acțiuni ordinare FP al GDR-urilor FP răscumpărate și încă neconvertite în acțiuni ordinare FP în ultima zi a perioadei de raportare.

Contribuția la performanța VAN pentru perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2019



Cei mai mari contribuitori

Compania	Status	Pondere în total VAN ¹	Modificare în performanța VAN	Modificare în NAV pe acțiune (Lei)
Hydroelectrica SA	Nelistată	41,2%	11,44%	0,1612
OMV Petrom SA	Listată	21,3%	9,62%	0,1356
CN Aeroporturi Bucuresti SA	Nelistată	8,6%	2,39%	0,0337
Nuclearelectrica SA	Listată	2,6%	1,52%	0,0214
Engie Romania SA	Nelistată	4,3%	0,82%	0,0116



Cei mai puțin performanți

Compania	Status	Pondere în total VAN ¹	Modificare în performanța VAN	Modificare în NAV pe acțiune (Lei)
Alro SA	Listată	1,4%	-0,20%	-0,0028
ENEL Energie SA	Nelistată	0,2%	-0,17%	-0,0024
ENEL Energie Muntenia SA	Nelistată	0,4%	-0,16%	-0,0022
Aeroportul International Timisoara - Traian Vuia SA	Nelistată	0,1%	-0,05%	-0,0007
Plafar SA	Nelistată	0,0%	-0,01%	-0,0002
MODIFICARE VARIAȚIE TOTALĂ NAV PE ACȚIUNE				0,3244

Notă: Sumele sunt ajustate cu dividendele declarate de companii, conform politicii contabile a FP.

1. Raport VAN la data de 31 decembrie 2019.

Lista vânzărilor

Compania	Status	Tipul vânzării	Deținere vândută (%)	Venituri din vânzare (RON)	Data vânzării
BRD Groupe Societe Generale SA	Listată	Vânzare pe piață	2,40%	200.898.504	martie - iunie 2019
Total				200.898.504	

Sursa: Rapoartele periodice ale Fondului.

Modificări ale evaluărilor companiilor din portofoliu (I)

Compania	Status	Valoarea deținerii FP la 1 ian '19	Contribuție în numerar la mărirea capitalului special	Vânzare	Modificări nete ale valorii juste câștig / pierdere	Valoarea deținerii FP la 31 dec '19	Comentarii
Aeroportul internat. M. Kogalniceanu - Constanta SA	Nelistată	1.467.000	-	-	-73.200	1.393.800	-
Aeroportul internat. Timisoara – T. Vuia SA	Nelistată	20.000.000	-	-	-6.100.000	13.900.000	-
Alcom SA	Listată – nelichidă	12.832.632	-	-	-1.338.735	11.493.897	-
Alro SA	Listată – nelichidă	224.484.919	-	-	-53.934.688	170.550.231	-
BAT Service SA	Nelistată	-	-	-	-	-	Scoasă de la Registrul Comerțului în octombrie 2019
BRD GSG SA	Listată – nelichidă	190.965.914	-	-200.898.504	9.932.589	-	Vândută în perioada martie - iunie 2019
CN Administratia Canalelor Navigabile SA	Nelistată	14.603.160	-	-	296.680	14.899.840	-
CN Administratia Porturilor Dunarii Fluviale SA	Nelistată	1.745.820	-	-	-68.100	1.677.720	-
CN Administratia Porturilor Dunarii Maritime SA	Nelistată	4.016.138	-	-	228.442	4.244.580	-
CN Administratia Porturilor Maritime SA	Nelistată	244.000.000	-	-	4.700.000	248.700.000	-

Sursa: Administratorul Fondului.

Modificări ale evaluărilor companiilor din portofoliu (II)

Compania	Status	Valoarea deținerii FP la 1 ian '19	Contribuție în numerar la mărirea capitalului special	Vânzare	Modificări nete ale valorii juste câștig / pierdere	Valoarea deținerii FP la 31 dec '19	Comentarii
CN Aeroporturi Bucuresti SA	Nelistată	861.000.000	-	-	161.900.000	1.022.900.000	-
Complexul Energetic Oltenia SA	Nelistată	-	-	-	-	-	-
Comsig SA	Nelistată	-	-	-	-	-	-
E-Distributie Banat SA	Nelistată	472.000.000	-	-	47.300.000	519.300.000	-
E-Distributie Dobrogea SA	Nelistată	288.000.000	-	-	33.500.000	321.500.000	-
E-Distributie Muntenia SA	Nelistată	389.000.000	-	-	39.500.000	428.500.000	-
Enel Energie Muntenia SA	Nelistată	58.000.000	-	-	-16.300.000	41.700.000	-
Enel Energie SA	Nelistată	44.000.000	-	-	-17.700.000	26.300.000	-
Engie Romania SA	Nelistată	445.000.000	-	-	67.400.000	512.400.000	-
Gerovital Cosmetics SA	Nelistată	-	-	-	-	-	-

Sursa: Administratorul Fondului.

Modificări ale evaluărilor companiilor din portofoliu (III)

Compania	Status	Valoarea deținerii FP la 1 ian '19	Contribuție în numerar la mărirea capitalului special	Vânzare	Modificări nete ale valorii juste câștig / pierdere	Valoarea deținerii FP la 31 dec '19	Comentarii
Hidroelectrica SA	Nelistată	3.885.000.000	-	-	1.001.500.000	4.886.500.000	-
IOR SA	Listată – nelichidă	288.450	-	-	209.782	498.232	-
Mecon SA	Listată – nelichidă	1,,369.231	-	-	-348.313	1.020.918	-
Nuclearelectrica SA	Listată – nelichidă	173.549.777	-	-	129.736.966	303.286.742	-
OMV Petrom SA	Listată – nelichidă	1.693.400.875	-	-	838.205.116	2.531.605.991	-
Plafar SA	Nelistată	2.916.000	-	-	-1.241.200	1.674.800	-
Posta Romana SA	Nelistată	6.700.000	-	-	4.800.000	11.500.000	-
Romaero SA	Listată – nelichidă	25.971.482	-	-	4.459.749	30.431.231	-
Romplumb SA	Nelistată	-	-	-	-	-	-
Salubriserv SA	Nelistată	-	-	-	-	-	-

Sursa: Administratorul Fondului.

Modificări ale evaluărilor companiilor din portofoliu (IV)

Compania	Status	Valoarea deținerii FP la 1 ian '19	Contribuție în numerar la mărirea capitalului srial	Vânzare	Modificări nete ale valorii juste câștig / pierdere	Valoarea deținerii FP la 31 dec '19	Comentarii
Simtex SA	Nelistată	-	-	-	-	-	-
Societatea Nationala a Sarii SA	Nelistată	250.000.000	-	-	25.400.000	275.400.000	-
World Trade Center Bucuresti SA	Nelistată	-	-	-	-	-	-
World Trade Hotel SA	Nelistată	-	-	-	-	-	-
Zirom SA	Nelistată	27.129.000	6.300.000	-	-1.723.600	31.705.400	Contribuții în numerar la creșterile capitalului Zirom realizate în timpul anului valoare totală de 6.300.000 Lei (630.000 acțiuni noi la o valoare nominală de 10 Lei pe acțiune)
Total		9.337.440.399	6.300.000	-200.898.504	2.270.241.487	11.413.083.382	

Sursa: Administratorul Fondului.

Acțiuni de protejare și creștere a valorii companiilor din portofoliu (I)

Hidroelectrica

- Am intervenit în mai multe litigii în favoarea companiei (reclamații depuse împotriva reglementatorului, reclamații depuse împotriva terților).
- Am colaborat cu Directoratul companiei în vederea îmbunătățirii profitabilității companiei.
- Am contestat ordinul ANRE de stabilire a metodologiei privind stabilirea prețurilor și a cantităților aferente pieței reglementate.
- Am contestat decizia ANRE de stabilire a prețurilor și cantităților pentru Hidroelectrica, aferente pieței reglementate.
- Am susținut, cu succes, abrogarea OUG 114/2018. În ianuarie 2020, Guvernul a aprobat o OUG care abrogă parțial OUG 114/2018.
- Am continuat să pledăm pentru Oferta publică de listare inițială a companiei.
- Am propus distribuirea de dividende speciale de către companie, propunere aprobată în decembrie 2019.

OMV Petrom

- Am pledat pentru o mai bună definire a politicii privind dividendele.
- Am încurajat managementul să continue eforturile privind relațiile cu investitorii și să participe la mai multe evenimente cu investitorii și road-show-uri cu managementul.
- Am continuat să sprijinim activ un regim corect și echilibrat de taxare a sectorului de petrol și gaze.
- Am prezentat riscurile care se dezvoltă pe piața de gaze, unde anumiți consumatori continuă să se confrunte cu dificultăți financiare.
- Am pledat pentru schimbări legislative care dau posibilitatea companiei de a lua o decizie finală favorabilă pentru investițiile în perimetrul Mării Negre.

Acțiuni de protejare și creștere a valorii companiilor din portofoliu (II)

Aeroporturi București

- Am colaborat cu Consiliile de Administrație interimare și Managerii Generali interimari în vederea continuării îmbunătățirii profitabilității companiei prin managementul costurilor și inițiative care vizează deschiderea de rute noi și sporirea veniturilor din activitatea non-aeronautică.
- Am continuat să sprijinim implementarea corectă a legislației privind Guvernanța corporativă, prin litigii aflate în derulare.
- Am furnizat opinii echilibrate și am contestat anumite ipoteze care au stat la baza proiectelor privind planificarea cheltuielilor de capital.
- Am continuat să promovăm idea listării companiei.
- Am colaborat cu managementul și Consiliul de administrație în vederea finalizării cu succes a măririi capitalului social cu terenul contribuție de la Ministerul Transporturilor care a fost evaluat la valoarea justă.
- Am propus distribuirea de dividende speciale de către companie, propunere aprobată în decembrie 2019.

Companiile Enel

- Am susținut, cu succes, abrogarea OUG 114/2018. În ianuarie 2020, Guvernul a aprobat o OUG care abrogă parțial OUG 114/2018.

Engie România

- Ridicarea, în cadrul adunării acționarilor, a problemei privind contractele de management încheiate între companie și acționarul majoritar, pe care le considerăm a nu respecta standardele și principiile guvernanței corporative. Ca urmare a acțiunii noastre, contractul de management nu a fost aprobat de acționari. În 2017 am inițiat acțiuni juridice împotriva managementului privind contractele cu terți aprobate în trecut. Litigiul este în derulare.
- Am contestat fuziunea companiei cu 2 subsidiare din sectorul energiei regenerabile. Ca urmare a acțiunii noastre, compania a renunțat la finalizarea fuziunii.

Acțiuni de protejare și creștere a valorii companiilor din portofoliu (III)

Nuclearelectrica

- Am continuat să ne opunem în adunările generale ale acționarilor proiectului de construcție a reactoarelor 3 și 4 care ar avea un impact negativ asupra valorii companiei.
- Am propus distribuirea de dividende speciale de către companie în 2019.

Alro

- Am continuat colaborarea activă cu managementul în vederea îmbunătățirii guvernantei corporative, transparenței și adoptării unei atitudini mai prietenoase față de investitori.
- Ca urmare a schimbării structurii acționariatului și a reorganizării Consiliului de Administrație, 2 persoane propuse de Fondul Proprietatea au fost numite în Consiliu în 2019.

Portul Constanța

- Am sprijinit Consiliul de Administrație și managementul executiv în efortul continuu de îmbunătățire a veniturilor provenite din activitatea de închiriere a terenurilor în porturi și menținerea sub control a costurilor operaționale.
- Am contestat în instanță decizia acționarilor privind aprobarea distribuției de dividende de numai 25% din profitul net al anului 2017. Contestația este acum la Curtea Constituțională.
- A fost contestat în instanță bugetul pentru anul 2019 în legătură cu regula privind procentul de 50% din venituri, stabilită prin Legea porturilor.
- Am contestat în instanță numirea anumitor membri ai Consiliului de Administrație care considerăm că se află în situația unui potențial conflict de interese.
- Am continuat să promovăm idea listării companiei.

Aeroportul Timișoara

- Am depus eforturi împotriva unor inițiative:
 - fuziunea cu aeroportul din Arad și
 - transferul de teren de la Stat la companie care nu ar fi putut fi folosit în mod eficient

Salrom

- Am colaborat cu echipa de management în vederea îmbunătățirii operațiunilor.
- A sprijinit compania cu consultanță juridică în diferite litigii.
- Am continuat să promovăm idea listării companiei.

Raport asupra obligațiilor privind Mecanismul de Control al Discountului





În conformitate cu articolul 9 din Contractul de Administrare conform legislației DAFIA, în vigoare începând cu 1 aprilie 2018:

- “OBIECTIVELE DE PERFORMANȚĂ ALE ADMINISTRATORULUI. RAPORTAREA ANUALĂ
 - 9.1. Pe durata acestui Contract de Administrare, Administratorul trebuie să administreze Portofoliul în conformitate cu, și trebuie să respecte, toate obligațiile asumate pe baza DPI și să urmărească realizarea obiectivelor prevăzute de acesta, inclusiv (fără limitare) Obiectivul privind Discountul și Obiectivul privind VAN-ul (denumite împreună „Obiective de Performanță”). Clientul și Administratorul confirmă și convin faptul că nu există nicio garanție cu privire la realizarea Obiectivelor de Performanță, iar Administratorul nu garantează, nu se angajează și nici nu declară că le va îndeplini.
 - 9.2. Administratorul va convoca o ședință a Comitetului Reprezentanților, pentru a discuta strategia Mecanismului de Control al Discountului („DCM”), dacă Discountul se va menține peste 15% pentru mai mult de jumătate din Zilele de Tranzacționare, în oricare din trimestrele financiare ale Clientului. În plus, dacă Discountul se menține peste 15% pentru mai mult de jumătate din Zilele de Tranzacționare, în oricare două trimestre financiare consecutive ale Clientului, Administratorul va convoca Adunarea Generală a Acționarilor (care va avea loc nu mai târziu de sfârșitul trimestrului următor), în cadrul căreia Administratorul va propune spre aprobarea acționarilor Clientului, măsuri specifice de DCM, agreate în prealabil de membrii Comitetului Reprezentanților, măsuri care sunt conforme DPI, cu excepția cazului în care asemenea acțiuni sunt deja în derulare și urmează a fi luate și implementate în cel mai scurt timp în temeiul aprobărilor acționarilor, obținute în timpul celor două trimestre relevante anterioare.”

Acțiuni privind MCD în perioada T1 – T4 2019 (Contractul de Administrare în vigoare)



În cazul în care discountul depășește 15% pentru mai mult de jumătate din zilele de tranzacționare din oricare trimestru, Administratorul Fondului va convoca o ședință a Comitetului Reprezentanților pentru a discuta MCD



Ședințele Comitetului au avut loc în următoarele zile: 9 ianuarie, 14 februarie, 1 martie, 3 aprilie, 14 mai, 27 iunie, 23 iulie, 8 august, 13 august, 3 septembrie, 10 septembrie, 16 septembrie, 14 noiembrie, 18 decembrie



Au fost:

- 4 perioade de calcul trimestrial (T1 – T4 2019) și
- 4 perioade de evaluare semi-anuală (T4 2018 + T1 2019, T1 + T2 2019, T2 + T3 2019, T3 + T4 2019)

Distribuțiile de numerar

- Administratorul Fondului a propus și acționarii au aprobat distribuția unui dividend brut de 0,09030 Lei pe acțiune, pentru anul financiar 2018
- Plata a început în data de 1 iulie 2019

Oferta publică

- Execuția celei de a 6-a Oferte publice, pentru 150 mil. acțiuni, în vederea accelerării celui de al 10-lea program de răscumpărare

Facilitatea de credit

- Contractarea unei facilități de credit de tip “revolving” pentru o sumă maximă de 45 mil Lei de la BRD - GSG SA
- Facilitatea de credit este valabilă până în iunie 2020

Răscumpărări de acțiuni

- Execuția celui de al 10-lea program de răscumpărare în 2019

Vânzări de active

- Discuții în derulare privind vânzarea unor dețineri nelistate ale Fondului

Activitățile privind Relațiile cu investitorii

- În perioada 27 - 28 februarie, am organizat în colaborare cu WOOD & Co, conferința de la Londra “Romania – Zilele investitorilor” ediția 2019. 106 de investitori de la 54 de firme de investiții și 40 de reprezentanți de la 16 companii românești au participat la cele 308 de întâlniri cu investitorii organizate în cadrul conferinței
- În perioada 6 – 7 septembrie, am organizat în București, în colaborare cu WOOD & Co, evenimentul “ Zilele investitorilor FP”. 55 de investitori de la 37 de firme de investiții și 63 de reprezentanți de la 28 de companii din România și din alte piețe de frontieră au participat la cele 343 de întâlniri cu investitorii organizate în cadrul conferinței
- Am participat la mai multe conferințe regionale și globale adresate piețelor emergente și de frontieră, precum și la conferințe dedicate fondurilor închise de investiții, în Statele Unite, Marea Britanie, Ungaria, Austria și Republica Cehă
- Am continuat să promovăm Fondul în road-show-uri organizate în Marea Britanie, Statele Unite, Germania și Suedia

Tehnici privind MCD conform Politicii de Investiții curente (I)

Recomandarea de programe de răscumpărare a acțiunilor și GDR-urilor Fondului

- Aprobarea acționarilor pentru cel de-al 11-lea program de răscumpărare a 800 milioane acțiuni, spre a fi executat în perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2020

Distribuții de numerar către acționari

- Distribuția dividendelor aferente anului financiar 2018 a început în data de 1 iulie 2019
- Distribuția de dividende pentru anul financiar 2019 va fi discutată cu Comitetul Reprezentanților și propusă aprobării acționarilor pe 26februarie 2020

Execuția de programe de răscumpărare prin tranzacții pe piața reglementată

- Execuția celui de al 10-lea program de răscumpărare

Menținerea unei politici transparente de distribuție de numerar

- Politica de distribuție de numerar a fost actualizată și comunicată pieței în septembrie 2016 și este în prezent implementată

Creșterea ponderii companiilor listate din portofoliu

- Posibila listare inițială a Hidroelectrica
- Discuțiile continuă pentru demararea proceselor de Listare inițială pentru 3 dintre companiile nelistate ale Fondului (Salrom, Aeroporturi București și Portul Constanța)

Tehnici privind MCD conform Politicii de Investiții curente (II)

Construirea unei bune comunicări prin relații active cu investitorii

- Mobilizare proactivă a relațiilor cu investitorii prin participarea la conferințe regionale și globale adresate piețelor emergente și de frontieră, precum și la conferințe dedicate fondurilor închise

Sprijinirea inițiativelor pentru a face piața de capital românească mai atrăgătoare pentru investitori

- Organizarea mai multor road-show-uri în Marea Britanie, Statele Unite, Germania și Suedia, participarea la conferințe în Statele Unite, Marea Britanie, Ungaria, Austria și Republica Cehă și organizarea evenimentelor Fondului “Zilele investitorilor” la Londra și București

Sumar al problemelor din reglementările în vigoare care au influențat performanța în timpul Perioadei de Raportare



Sumar al modificărilor și problemelor din reglementările în vigoare

Problemele din reglementările în vigoare, care au influențat performanța în timpul Perioadei de Raportare

- Încălcarea prevederilor privind implementarea legislației referitoare la Guvernanța corporativă (OUG 109/2011) de către Statul Român și tentative de modificare a legislației în Parlament
- Întârzieri în calendarul privind listările inițiale ale companiilor de stat
- Modificările ale legislației românești fără respectarea unui proces transparent și fără a oferi predictibilitate
- Întârzieri în aprobarea reducerilor de capital de către Autoritatea de Supraveghere Financiară
- Cel mai important, aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 114 din 21 decembrie 2018 a generat turbulențe mari pe Bursa de Valori București și a impactat negativ Fondul și unele companii listate și nelistate din portofoliu din cauza principalele prevederi:
 - Introducerea unei taxe de 2% pe cifrei de afaceri a companiilor din sectoarele electricitate și gaze
 - Plafonarea prețului gazelor pentru consumatorii casnici la 68 Lei pe MW/h și pentru consumatorii industriali la un preț mixt dintre 68 Lei pe MW/h, prețul de import și costul de înmagazinare
 - Plafonarea prețului energiei electrice pentru consumatorii casnici și întreprinderile mici (cu mai puțin de 50 de angajați și venituri mai mici de 50 milioane Euro) la un preț stabilit de reglementator (“ANRE”)
 - Taxa pe activele bancare: o taxă progresivă corelată cu media trimestrială a indicelui ROBOR la 3 și 6 luni

Sumar al condițiilor de piață care au influențat performanța în timpul Perioadei de Raportare



Condițiile de piață care au afectat performanța Fondului în timpul Perioadei de Raportare

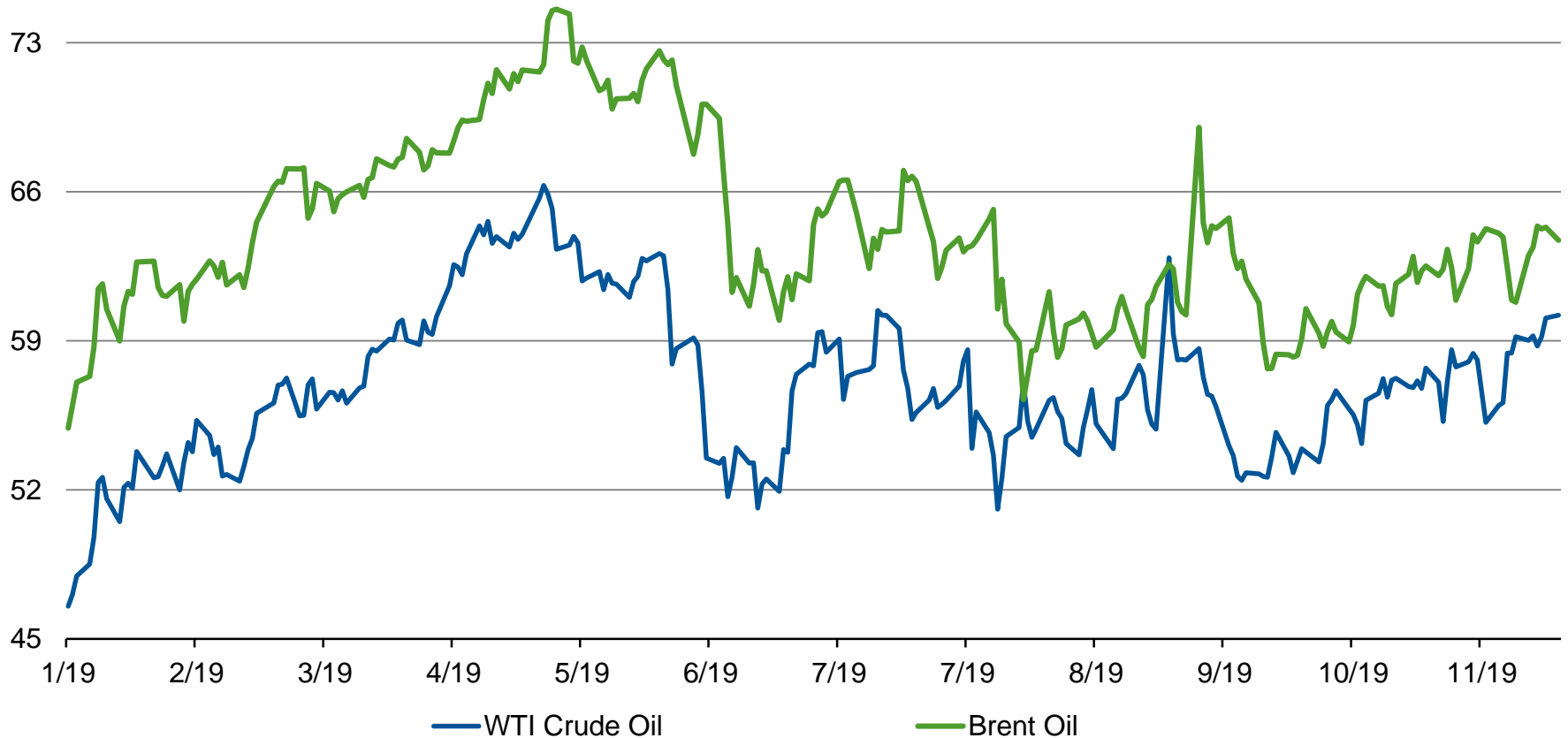
- Riscuri generale
- Prețul petrolului
- Prețul energiei electrice
- Sentimentul de piață privind piețele emergente și cele de frontieră
- Volatilitatea din piețele dezvoltate

Condițiile de piață care au afectat performanța Fondului în timpul Perioadei de Raportare

- Sistemul judiciar din România și legislația românească sunt în continuă modificare, aspect ce poate genera un mediu de incertitudine pentru activitățile de investiții și business
- Investițiile Fondului sunt concentrate într-un număr limitat de sectoare industriale
- Riscurile legate de sectoarele petrol și gaze naturale și electricitate
- Riscuri generate de performanța scăzută a companiilor administrate slab din portofoliul Fondului
- Potențiale dificultăți în implementarea strategiei Fondului privind companiile din portofoliu
- Riscuri legate de lichiditatea investițiilor deținute de Fond
- Riscuri legate de deținerile în companiile cu capital majoritar de stat
- Există anumite riscuri asociate investițiilor pe piețele în curs de dezvoltare, inclusiv România, riscuri care pot fi mai mari decât cele asociate investițiilor realizate pe piețe mai dezvoltate
- Riscurile legate de evenimentele globale
- Modificări fiscale frecvente realizate fără respectarea regulilor de transparență

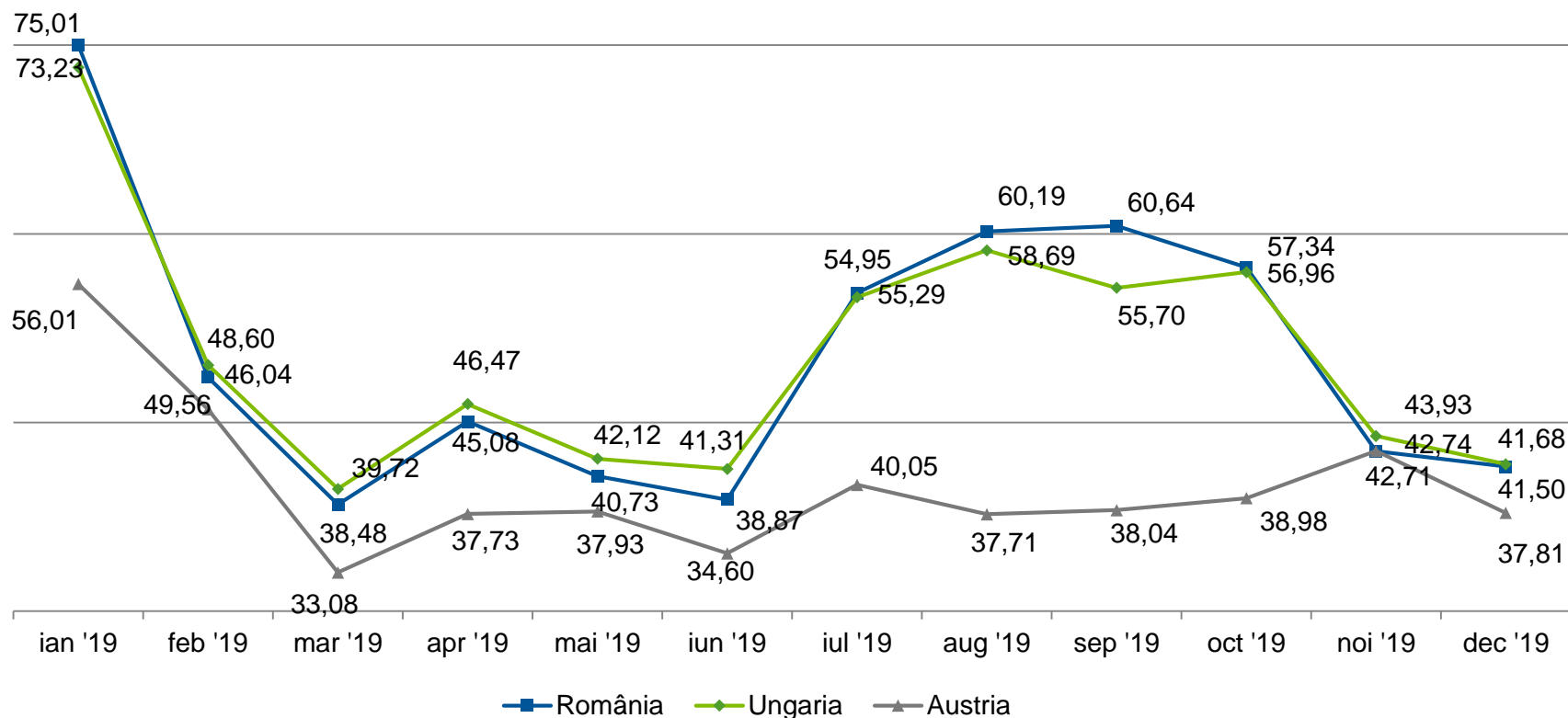
Volatilitatea prețului petrolului

- 31,2% creștere pentru indicele WTI Crude Oil
- 20,2% creștere pentru indicele Brent Oil



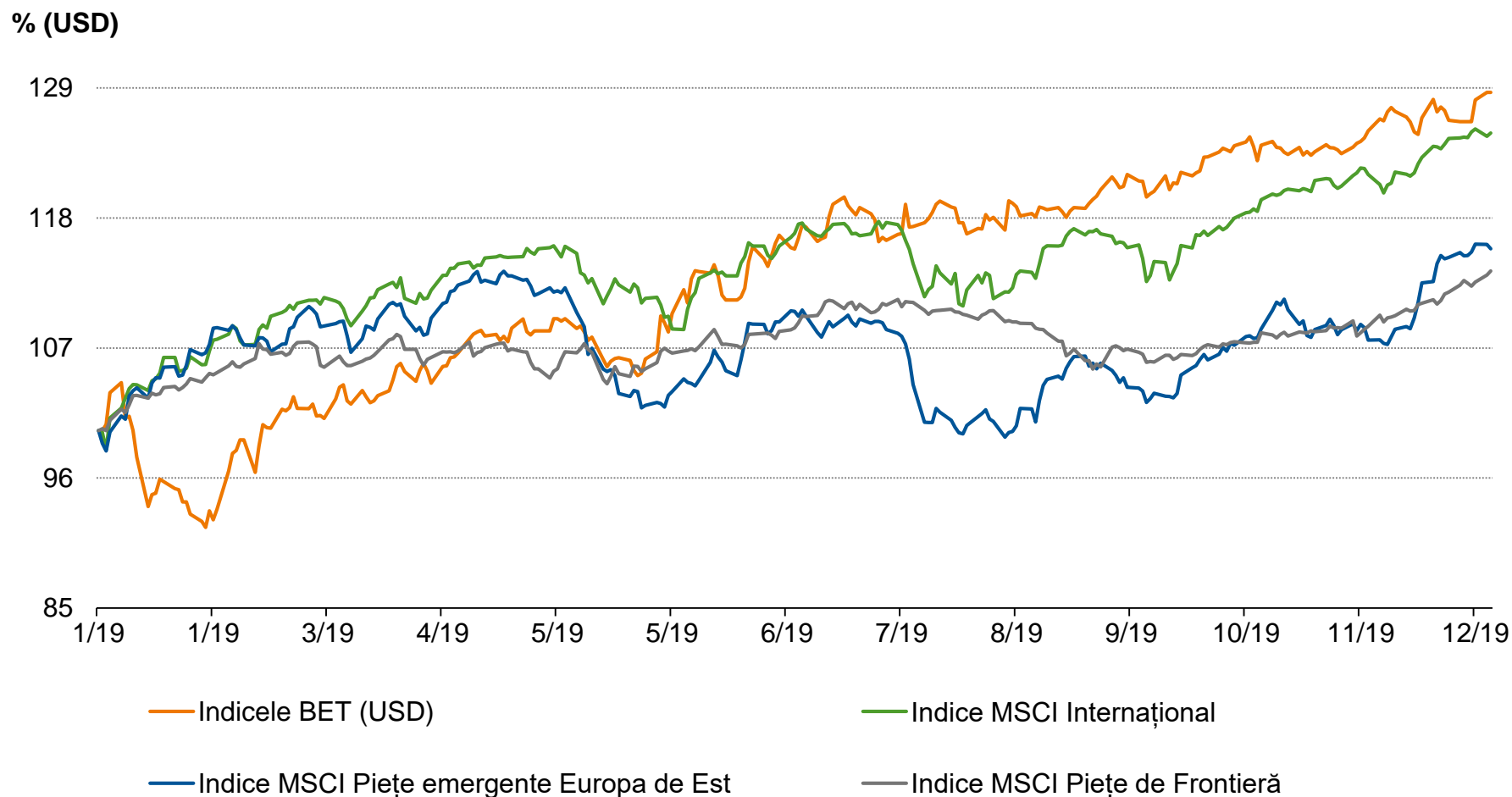
Sursa: Bloomberg, pentru perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2019.

Prețurile medii angro la electricitate (EUR/MWh)



Sursa: grafice LinkedIn EnergyLive.

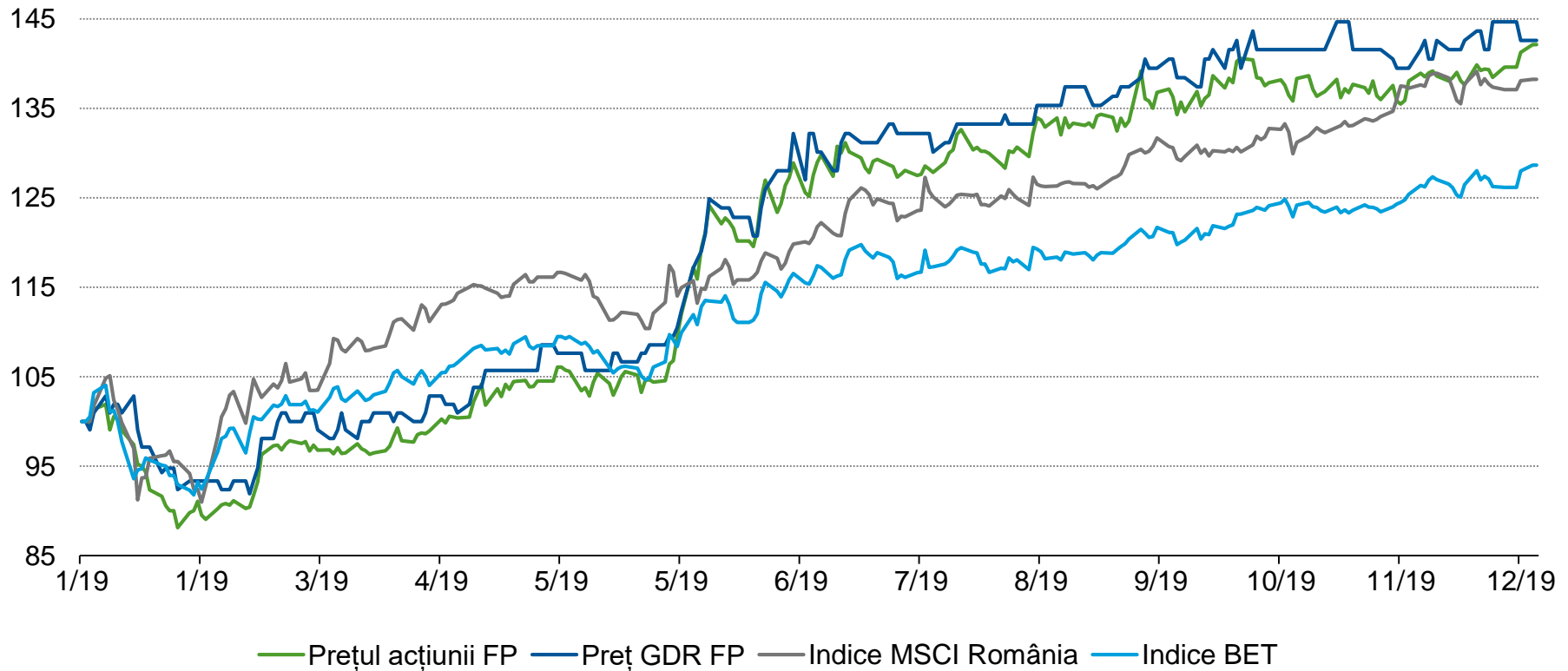
România vs. indicii MSCI pentru Europa de Est, Piețe de frontiera și Internațional



Sursa: Bloomberg, pentru perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2019.

Prețul acțiunii FP și al GDR-ului vs. indicele MSCI România vs. indicele BET

% (USD)



Sursa: Bloomberg, pentru perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2019.

Alte evenimente din Perioada de Raportare



Adoptarea OUG 114/2018

- Adoptarea OUG 114/2018 la finalul anului 2018 a introdus numeroase incertitudini pe piața energiei din România și a impactat profitabilitatea Hidroelectrică și Nuclearelectrică prin forțarea companiilor să vândă electricitate pe piața reglementată la un preț/MWh de cost +5%, care este semnificativ sub prețul pieței. Mare parte din prevederile OUG 114 au fost abrogate la sfârșitul lui 2019.

Listarea inițială a Hidroelectrică

- Listarea inițială a fost amânată din cauza întârzierilor în luarea unor decizii esențiale de către Guvernul României în calitate de acționar majoritar al companiei: Consiliu de Administrație independent, management profesionist
- Astfel, ținând cont și de recente evoluții legate de OUG 114/2018, data exactă a listării inițiale este neclară

Noua lege offshore

- Definirea unui cadru juridic corespunzător referitor la explorarea de gaze în Marea Neagră a durat mult timp. Planul este acum pus în pericol de Ordonanța de Guvern 114/2018.

Amânarea Listărilor inițiale ale companiilor de stat

- Deși Administratorul Fondului a avut discuții constante cu Guvernul în vederea sprijinirii listării companiilor de stat la care Fondul este acționar minoritar, nu a fost luată nicio decizie formală din partea Guvernului referitoare la listarea inițială a unor companii din portofoliul Fondului
- Principalii candidați la o listare inițială conform discuțiilor cu Guvernul au fost: Hidroelectrică și Aeroporturi București. Alți candidați potențiali ar fi Portul Constanța și Salrom

Această prezentare este adresată exclusiv destinatarului și nu poate fi distribuită sau folosită de către alte persoane. Aceasta reprezintă o informare generală și reflectă opiniile personale ale prezentatorului. Nimic din aceasta prezentare nu constituie consultanță de investiții, legală sau fiscală, sau orice formă de recomandare personală, nu este o ofertă, plasament sau invitație de a cumpăra sau vinde acțiuni emise de Fondul Proprietatea SA ("Fondul") sau de orice alt emitent de titluri de valoare menționat în prezentare sau pentru a iniția orice tip de tranzacție. Fondul, managementul Fondului sau delegații acestuia nu pot fi considerați responsabili pentru nicio răspundere pentru orice pierdere care ar putea apărea din folosirea acestor informații. În plus, această prezentare nu este destinată și nu ar trebui interpretată ca fiind o comercializare a Fondului în sensul Directivei 2011/61/UE privind administratorii de fonduri de investiții alternative („DAFIA”) în niciun stat membru al Spațiului Economic European. Orice persoană interesată să investească în Fond sau în orice alt titlu de valoare menționat în acest document trebuie să consulte prospectul de listare al emitentului respectiv și să se adreseze propriilor consilieri pe domeniul juridic, contabil și fiscal pentru a putea lua o hotărâre independentă asupra oportunității și consecințelor unei investiții în aceste titluri de valoare. Prospectul Fondului conține informații importante cu privire la riscurile potențiale implicate de o astfel de investiție care nu sunt incluse în prezenta prezentare. Citiți prospectul înainte de a investi în Fond. Prospectul, cel mai recent raport anual, semi-anual și trimestrial pot fi găsite pe pagina de internet a Fondului www.fondulproprietatea.ro. Distribuția acestei prezentări în anumite jurisdicții poate fi restricționată prin lege, iar persoanele care intră în posesia acestei prezentări trebuie să se informeze asupra acestui lucru și să se supună acestor restricții și limitări. Fondul, managementul Fondului sau delegații acestuia nu pot fi considerați responsabili față de orice altă persoană în legătură cu distribuția sau deținerea acestei prezentări în sau din orice jurisdicție. Acțiunile emise de Fond nu au fost și nu vor fi înregistrate conform legii US Securities Act din 1933, cu modificările ulterioare sau la nicio autoritate pentru valorile mobiliare din orice stat sau teritoriu aflate sub jurisdicția Statelor Unite ale Americii. Acțiunile Fondului nu pot fi oferite, vândute sau transmise în Statele Unite ale Americii sau către cetățeni americani sau cu domiciliul în Statele Unite ale Americii.

Informațiile conținute în această prezentare sunt la data curentă, cu excepția cazurilor unde este specificat altfel și nu reprezintă o analiză completă a fiecărui aspect material privind piața, sectorul industrial, titlul de valoare sau portofoliul. Declarațiile sau faptele citate de managementul Fondului au fost obținute din surse considerate de încredere, dar nu există nicio garanție, reprezentare sau asigurare privind gradul de completitudine sau acuratețea acestor informații și Fondul, managementul Fondului sau delegații acestuia nu pot fi considerați responsabili în legătură cu acestea. Mai mult, nu ne asumăm responsabilitatea actualizării oricărui fapt sau presupunere conținute în acest document. Deoarece piața și condițiile economice pot suferi schimbări rapide, opiniile expuse sunt valabile numai la data acestei prezentări. Orice declarații prospective se bazează pe anumite presupuneri; evenimentele reale sunt dificil de prezis și sunt în afara controlului autorului, prin urmare, evenimentele reale pot diferi de cele ipotetice. Referirile la anumite titluri de valoare sunt doar în scopul limitat de a ilustra condițiile generale de piață sau economice, deoarece există astfel de date la prezentarea și nu sunt recomandări pentru a cumpăra sau vinde o garanție sau o indicație a deținerii autorului sau a niciunui cont gestionat. Opiniile managementului Fondului și ale delegaților acestuia au singura intenție de a oferi o viziune asupra modului în care managementul Fondului analizează titlurile de valoare și nu reprezintă o recomandare sau o îndrumare individuală pentru niciun titlu de valoare în mod special sau strategie ori produs de investiții. Nicio informație, în orice caz, nu trebuie considerată ca o informație furnizată în conformitate cu articolul 23 din DAFIA, ca atare, a fost transpusă de articolul 22 din Legea nr. 74/2015 privind administratorii de fonduri de investiții alternative.

Prețul acțiunilor și veniturile provenite din acestea pot crește sau scădea, iar dumneavoastră puteți pierde o parte sau tot capitalul investit. Performanțele anterioare ale unui fond nu reprezintă o garanție a realizărilor viitoare. Fluctuațiile de curs valutar pot afecta valoarea investițiilor în străinătate. Toate investițiile sunt supuse anumitor riscuri. În general, investițiile care oferă un randament potențial mai mare sunt însoțite de un grad mai mare al riscului. Acțiunile și titlurile de valoare care reprezintă o deținere într-o companie au înregistrat o performanță superioară altor clase de active pe termen lung, dar acestea au tendința de a fluctua mai mult pe perioade scurte de timp. Companiile mici sau relativ noi pot fi mai sensibile la schimbările condițiilor economice din cauza unor factori precum veniturile relativ scăzute, liniile de producție limitate și o cotă de piață mică. Acțiunile companiilor mici au prezentat istoric o volatilitate a prețului mai mare decât cea a companiilor mari, în special pe termen scurt. Potențialul de creștere semnificativ oferit de piețele emergente rămâne însoțit de un risc mai mare comparativ cu cel aferent piețelor dezvoltate, incluzând riscul legat de volatilitatea pieței și a cursului valutar, de evoluțiile adverse sociale și politice, de mărirea relativ mică și lichiditatea redusă înregistrate pe aceste piețe.

Sediul social al Fondului este în București, str. Buzzești nr. 78-80, etajul 7, Sector 1, cod poștal 011017. Codul de Identificare Fiscală al Fondului este 18253260 iar numărul de înregistrare la Registrul Comerțului este J40/21901/2005. Capitalul social subscris este 3.959.264.762,44 lei, iar capitalul social vărsat este 3.770.082.340,44 lei.

Începând cu 1 aprilie 2016, în vederea respectării DAFIA, implementată în legislația română prin Legea nr. 74/2015 privind administratorii de fonduri de investiții alternative și Regulamentul nr. 10/2015 privind administrarea fondurilor de investiții alternative, Fondul Proprietatea SA, care se califică ca fond alternativ de investiții, este gestionat de Franklin Templeton Investment Services S.À RL („FTIS”), o societate cu răspundere limitată, ce se califică drept administrator de fonduri de investiții alternative în conformitate cu articolul 5 din Legea din Luxemburg din data de 12 iulie 2013 referitoare la administratorii de fonduri de investiții alternative, autorizată de Commission de Surveillance du Secteur Financier sub nr. A00000154/21.11.2013, cu sediul social în L-1246 Luxemburg, 8A rue Albert Borschette, înregistrată în Registrul Comerțului și Societăților din Luxemburg sub numărul B36.979 și în Registrul Autorității de Supraveghere Financiară din România sub numărul PJM07.1AFIASMDLUX0037/10.03.2016.

Această prezentare este realizată de Franklin Templeton Investment Management Limited („FTIML”), înregistrată la FSA sub nr. PJM01SFIM / 400005/14 septembrie 2009, care este autorizat și reglementat în Marea Britanie de Financial Conduct Authority, înregistrată ca echivalent străin al unui consilier de investiții la US Securities Exchange Commission, activând prin Sucursala română cu sediul social la Premium Point, Str. Buzzești 78-80, etaj 7-8, sector 1, București, România.

FTIML acționează aici ca delegat al FTIS în ceea ce privește funcțiile de gestionare a portofoliului, precum și servicii de administrare asupra Fondului.

Fondul Proprietatea
Premium Point
strada Buzești, 78-80, sector 1
București 011017
www.fondulproprietatea.ro



FRANKLIN
TEMPLETON