

Fondul Proprietatea – Raport de performanță

1 ianuarie – 31 decembrie 2020



Raportul de performanță

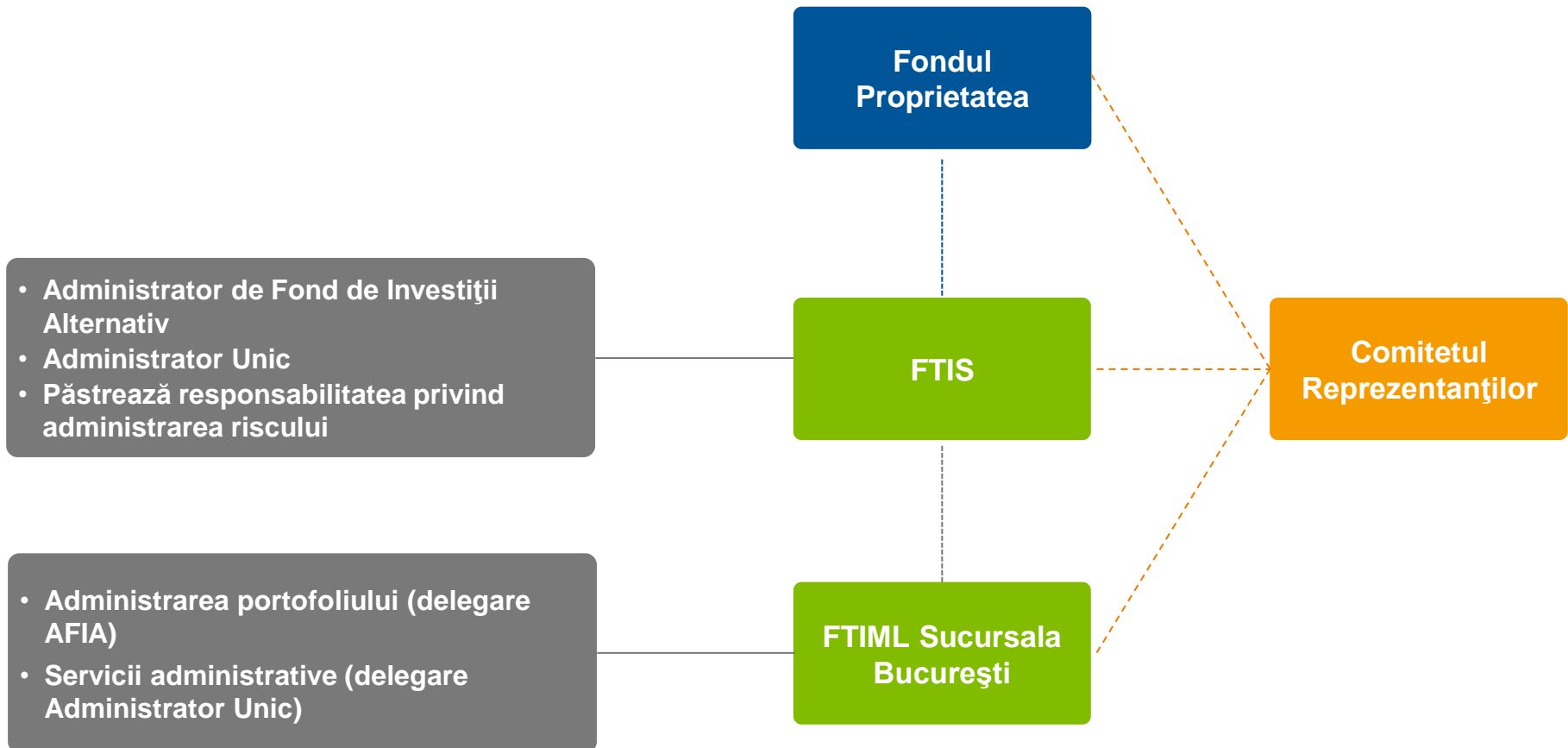


Conținutul Raportului de performanță – conform Contractului de Administrare în vigoare

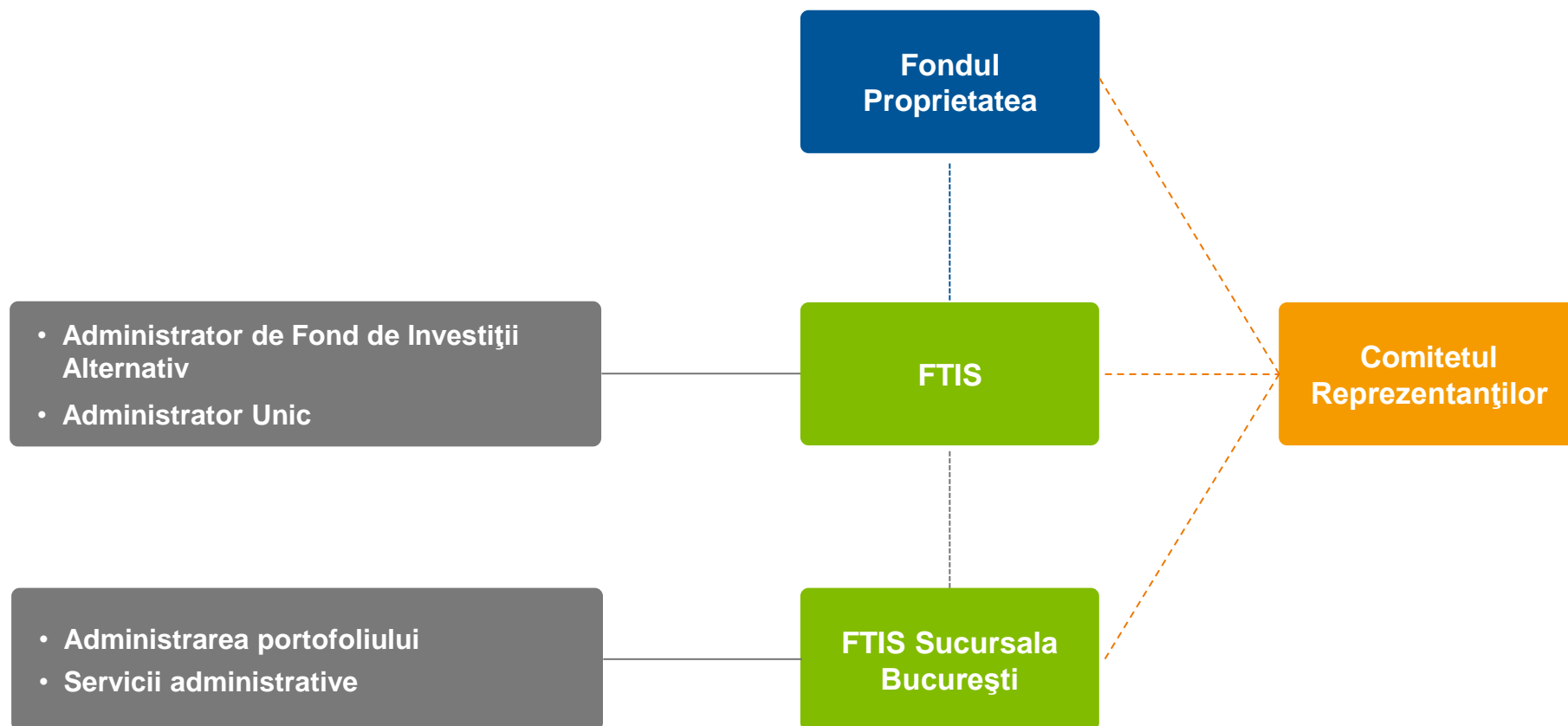
Perioada de Raportare: 1 ianuarie – 31 decembrie 2020

- 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

Structura Fondului Proprietatea (1 ianuarie – 30 noiembrie 2020)



Structura Fondului Proprietatea (1 – 31 decembrie 2020)



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 Sucursala București / FTIS Sucursala 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 (conform delegării către Franklin Templeton Investment Management Limited sau executată de FTIS Sucursala București), noile modificări ale reglementărilor și orice alt aspect care credem că trebuie adus la cunoștința Comitetului Reprezentanților sau acționarilor.
- În 2020 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 2020.



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 (veniturile din dividendele anuale ale companiilor din portofoliu, excluzând distribuțiile speciale de numerar, 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 2020
- 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 2019² (1,7339 Lei pe acțiune)

1. Pentru Perioada de Raportare 1 ianuarie – 31 decembrie 2020.

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 cumulată¹

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	De la începutul calculului performanței ²
NAV (RON)	-0,47%	8,91%	13,29%	1,39%	-0,60%	7,33%	13,10%	19,94%	31,23%	2,21%	141,70%
Ordinary Share Price (RON)	-30,32%	38,30%	61,34%	14,53%	-4,06%	4,90%	21,46%	9,90%	49,05%	37,83%	350,83%
GDR (USD)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,15%	35,88%	-1,94%	41,41%	48,47%	128,66%



Evoluția dicountului mediu anual

Medie 2011	Medie 2012	Medie 2013	Medie 2014	Medie 2015	Medie 2016	Medie 2017	Medie 2018	Medie 2019	Medie 2020	Început 2020	Sfârșit 2020
55,67%	50,09%	40,74%	30,87%	29,12%	32,08%	28,05%	29,54%	29,38%	21,06%	23,69%	9,71%

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. Ajustată cu dividendele.

2. La data de 31 decembrie 2020.

Raport asupra îndeplinirii obiectivului privind Discountul





Obiectiv

Discountul dintre prețul de închidere pentru fiecare zi de tranzacționare la BVB a acțiunilor emise de Fond și cea mai recentă VAN pe acțiune de la data calculului 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 2020.



Monitorizare 2020

În perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2020, discountul a fost mai mare de 15%, atât pentru acțiuni cât și pentru GDR-uri, pentru cel puțin două treimi din zilele de tranzacționare. Însă, discountul a scăzut de la 23,69% la începutul anului, la 9,71% la finalul anului 2020, un record istoric.



Evoluția discountului

Discount la începutul Perioadei de Raportare – 3 ianuarie 2020	Discount la 31 decembrie 2020	Discount mediu pentru Perioada de Raportare 3 ianuarie – 31 decembrie 2020	Intervalul discountului în Perioada de Raportare 3 ianuarie – 31 decembrie 2020
23.69%	9.71%	21.06%	39.96% – 9.71%

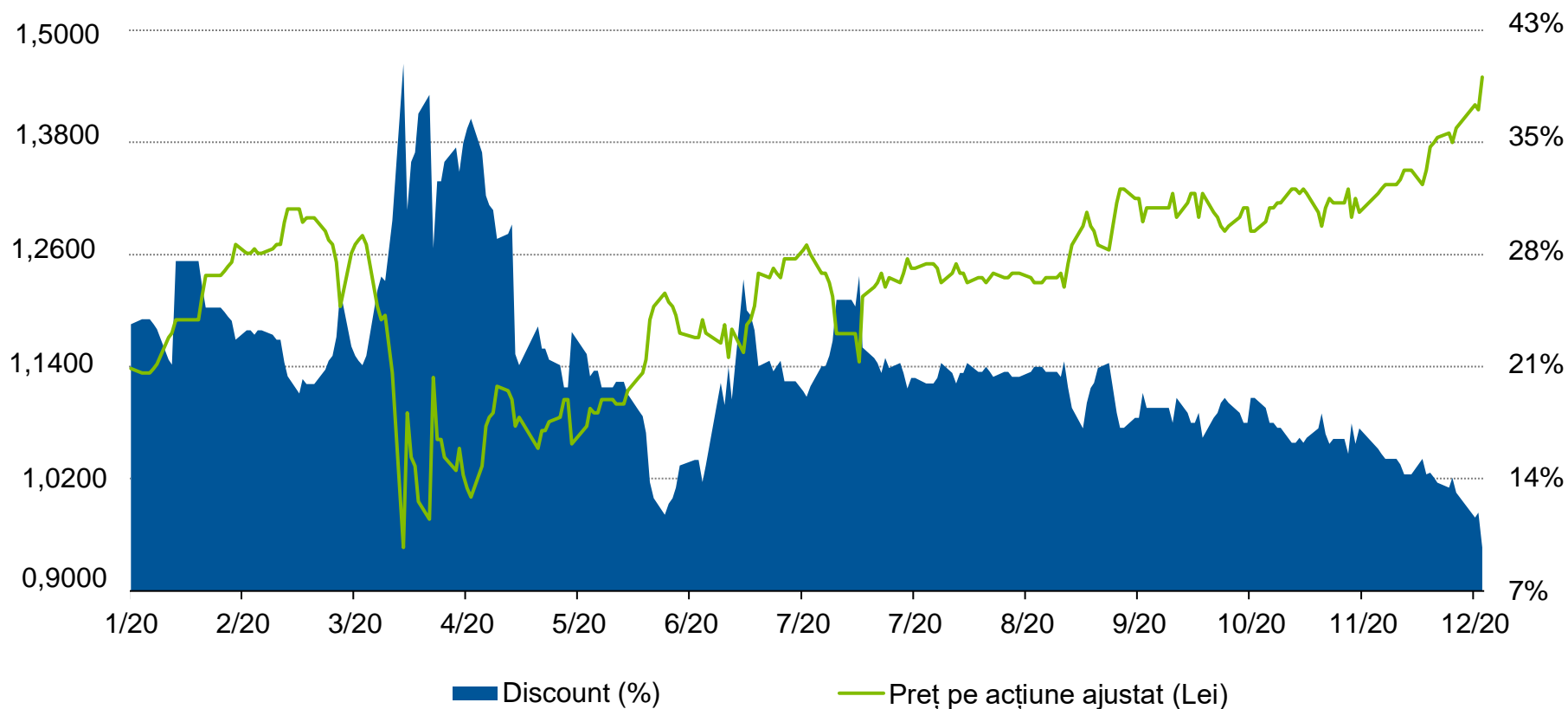
Sursa: Raport Fondul Proprietatea.

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 2020.



Distribuția a 1,48 miliarde Lei către acționarii Fondului în perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2020 prin:

- **Distribuția de dividende anuale:**

Distribuție brută către acționari de **417,97 milioane Lei** sau 0,06420 Lei pe acțiune – plata a început în data de 1 iulie 2020

- **Răscumpărări:**

Execuția celui de al 11-lea program de răscumpărare (1 ianuarie – 31 decembrie 2020) prin intermediul răscumpărărilor zilnice de până la 25% din volumul mediu zilnic tranzacționat în ultimele 20 de sesiuni de tranzacționare și a trei oferte publice pentru 585 milioane de acțiuni. Costul total de achiziție la prețul de tranzacționare (excluzând costurile de tranzacționare) al programului de răscumpărare a fost de **1.065,01 milioane Lei**

- **Valoarea totală distribuită**

(incluzând răscumpărări și distribuții de dividende) este de **1.482,97 milioane Lei** respectiv 14,44% din VAN a Fondului de la data de 31 decembrie 2020



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	920.634.404
Dividende primite (Încasate)	1.207.841.831
Facilitatea de credit (Limita angajamentului) ²	45.000.000
Total	2.173.476.235

Sursa: Rapoartele periodice ale Fondului.

1. Pentru Perioada de raportare: 1 ianuarie – 31 decembrie 2020.

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 100.000.000 Lei.

Distribuții către acționari

RON	Distribuții către acționari în perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2020 (excluzând costurile aferente)	Costuri înregistrate cu distribuțiile în perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2020	Total	% din VAN la data de 31 decembrie 2019	% din capitalizarea medie de piață la 31 decembrie 2020
Program răscumpărare nr. 11	1.065.008.457	21.434.752	1.086.443.209	9,15%	12,39%
Distribuția de dividende din iulie 2020	417.965.383	4.206.956	422.172.339	3,56%	4,81%
Total	1.482.973.840	25.641.708	1.508.615.548	12,71%	17,20%

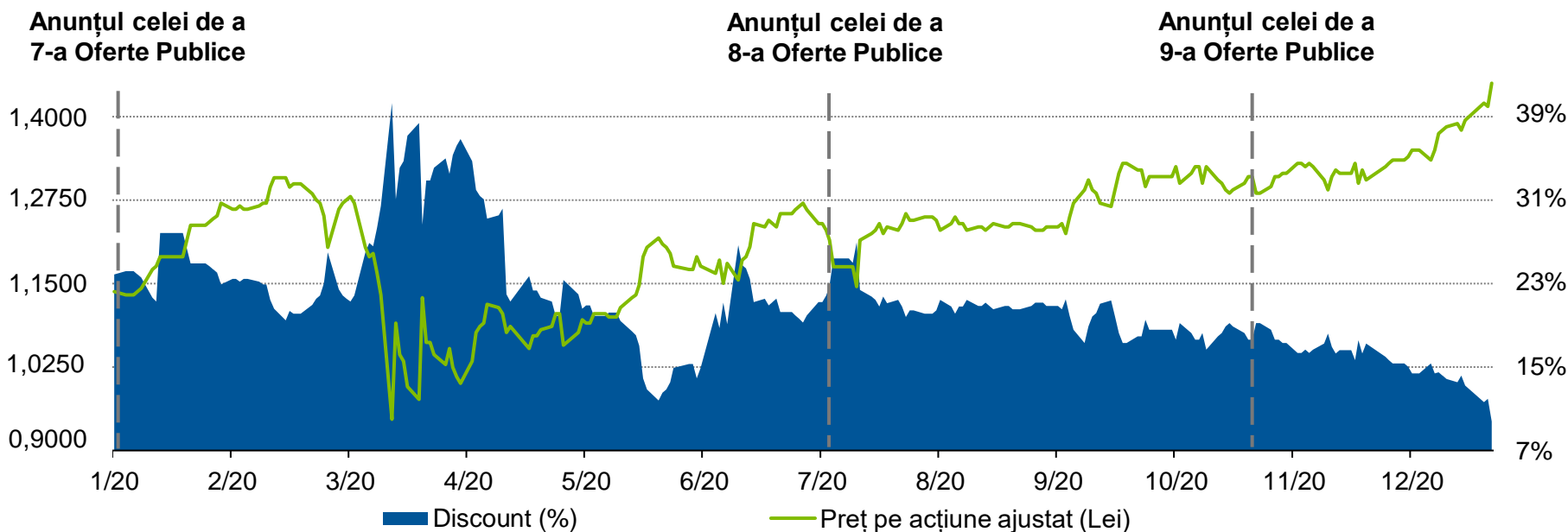
Răscumpărările de acțiuni

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 unsprezecelea	1 ianuarie – 31 decembrie 2020	Finalizat	797.961.287	1,3347	1.065.008.457	Auerbach Grayson, Swiss Capital	Anularea acțiunilor va fi supusă aprobării acționarilor în 2021

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

Oferte publice

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 șaptea	7 ianuarie 2020	1,3900	1,1950	16,32%	13,13%	46,51%
A opta	17 iulie 2020	1,3900	1,1450	17,63%	11,02%	46,26%
A noua	26 octombrie 2020	1,3900	1,2900	7,19%	12,47%	21,99%



Sursa: rapoartele curente ale Administratorului de Investiții și documentația privind Oferta publică, BVB pentru perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2020.

1. Cel mai recent VAN disponibil la data anunțului Ofertei publice: 29 noiembrie 2019 pentru cea de-a Șaptea Ofertă, 30 iunie 2020 pentru cea de-a Opta Ofertă și 30 septembrie 2020 pentru cea de-a Noua Ofertă.



În Perioadei de raportare, Administratorul Fondului a continuat promovarea activă a Fondului Proprietatea în pofita izbucnirii pandemiei COVID-19. Deși deplasările au fost restricționate, Administratorul Fondului a participat la evenimente online în marea parte a anului 2020.

- 2 road-shows în cadrul cărora echipa s-a întâlnit cu 18 investitori instituționali
 - 66 de teleconferințe cu investitorii
 - 4 teleconferințe cu analiști și investitori privind rezultatele financiare
- 13 conferințe în cadrul cărora echipa s-a întâlnit cu profesioniști în domeniul investițiilor de la 134 de firme



Romania – Zilele Investitorilor, Londra

- Investitorii care au participat la evenimentul din februarie 2020 au active în administrare de peste 1,000 miliarde Euro
- Au participat 78 de investitori de la 45 de firme de investiții și 45 de reprezentanți de la 18 companii românești
- 204 de întâlniri cu investitorii au fost organizate în cadrul evenimentului care a durat 2 zile

Raport asupra îndeplinirii obiectivului privind VAN-ul





Obiectiv

VAN pe acțiuni ajustată la 31 decembrie 2020 trebuie să fie mai mare ca VAN pe acțiuni la 31 decembrie 2019 (1,7339 Lei pe acțiune)



Monitorizare 2020

VAN pe acțiuni ajustată la 31 decembrie 2020 este cu 2,13% mai mare ca VAN pe acțiuni la 31 decembrie 2019

Obiectivul VAN	Sume Lei	Comentarii
VAN total la data de 31 decembrie 2020	10.266.911.904	
Distribuția de dividende din profiturile anului 2019	417.965.383	Distribuția dividendului de 0,0642 pe acțiune, cu Ex-date pe 9 iunie 2020, Data de înregistrare pe 10 iunie 2020 Data plății pe 1 iulie 2020
Costurile aferente răscumpărărilor după data de 31 decembrie 2019	10.760.452	Comisioane aferente celui de al unsprezecelea program de răscumpărare după data de 31 decembrie 2019, excluzând comisioanele de distribuție pentru răscumpărări
Comisioanele de distribuție pentru răscumpărările realizate după 31 decembrie 2019	10.674.300	Comisioane de distribuție aferente celui de al unsprezecelea program de răscumpărare, după data de 31 decembrie 2019
Comisioanele de distribuție pentru distribuțiile de numerar după 31 decembrie 2019	4.179.654	Comisioane de distribuție pentru distribuția de dividende din profitul anului 2019
Costuri aferente returnărilor de capital și dividendelor după 31 decembrie 2019	27.741	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 2020	10.710.519.434	
Numărul de acțiuni plătite ale Fondului minus Acțiuni proprii și GDR-uri deținute la 31 decembrie 2020	6.048.384.617	
VAN pe acțiune ajustat la 31 decembrie 2020	1,7709	
VAN pe acțiune la 31 decembrie 2019	1,7339	
Diferența	0,0370	
%	2,13%	

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 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 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 2020



Cei mai mari contribuitori

Compania	Status	Pondere în total VAN ¹	Modificare în performanța VAN	Modificare în NAV pe acțiune (Lei)
Hidroelectrica SA	Nelistată	50,0%	5,41%	0,0938
Nuclearelectrica SA ²	Listată	0,0%	0,75%	0,0131
Engie România SA	Nelistată	5,2%	0,32%	0,0056
ENEL Energie SA	Nelistată	0,5%	0,22%	0,0038
Romaero SA	Listată	0,5%	0,22%	0,0038



Cei mai puțin performanți

Compania	Status	Pondere în total VAN ¹	Modificare în performanța VAN	Modificare în NAV pe acțiune (Lei)
OMV Petrom SA	Listată	14,0%	-3,06%	-0,0530
CN Aeroporturi București SA	Nelistată	6,1%	-3,05%	-0,0529
Societatea Națională a Sării SA	Nelistată	2,0%	-0,46%	-0,0079
E-Distribuție Banat SA	Nelistată	2,7%	-0,28%	-0,0048
E-Distribuție Dobrogea SA	Nelistată	1,7%	-0,20%	-0,0034

MODIFICARE VARIAȚIE TOTALĂ NAV PE ACȚIUNE

-0,0365

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

1. Raport VAN la data de 31 decembrie 2020.

2. Nuclearelectrica era vândută în întregime la sfârșitul lui decembrie 2020.

Lista vânzărilor

Compania	Status	Tipul vânzării	Deținere vândută (%)	Venituri din vânzare (RON)	Data vânzării
Nuclearelectrica SA	Listată	Vânzare pe piață	7,05%	359.634.404	iunie – decembrie 2020
OMV Petrom SA	Listată	Plasament privat accelerat (în engleză "ABB")	3,00%	561.000.000	septembrie 2020
Total				920.634.404	

Modificări ale evaluărilor companiilor din portofoliu (I)

Compania	Status	Valoarea deținerii FP la 1 ianuarie 2020	Contribuție în numerar la mărirea capitalului social	Vânzare	Modificări nete ale valorii juste câștig / pierdere	Valoarea deținerii FP la 31 decembrie 2020	Comentarii
Alcom SA	Listată – nelichidă	11.493.897	–	–	-2.630.468.	8.863.429	–
Comsig SA	Nelistată	–	–	–	–	–	–
OMV Petrom SA	Listată – lichidă	2.531.605.991	–	-561.000.000	-529.856.264	1.440.749.726	Parțial vândută în septembrie 2020 printr-un plasament privat accelerat
Plafar SA	Nelistată	1.674.800	–	–	252.700	1.927.500	–
Societatea Națională a Sării SA	Nelistată	275.400.000	–	–	-74.200.000	201.200.000	–
Zirom SA	Nelistată	31.705.400	–	–	-6.820.700	24.884.700	–
Alro SA	Listată – lichidă	170.550.231	–	–	-7.288.471	163.261.759	–
Nuclearelectrica SA	Nelistată	303.286.742	97.350	-359.634.404	56.250.312	–	<ul style="list-style-type: none"> • Vândută în perioada iunie – decembrie 2020 • Contribuție în numerar la creșterea capitalului social al Nuclearelectrica realizată în 2020 în valoare totală de 97.350 Lei (9.735 acțiuni noi la valoarea nominală de 10 Lei pe acțiune)

Modificări ale evaluărilor companiilor din portofoliu (II)

Compania	Status	Valoarea deținerii FP la 1 ianuarie 2020	Contribuție în numerar la mărirea capitalului special	Vânzare	Modificări nete ale valorii juste câștig / pierdere	Valoarea deținerii FP la 31 decembrie 2020	Comentarii
Hidroelectrica SA	Nelistată	4.886.500.000	–	–	242.400.000	5.128.900.000	–
Complexul Energetic Oltenia SA	Nelistată	–	–	–	–	–	–
E-Distribuție Banat SA	Nelistată	519.300.000	–	–	-246.600.000	272.700.000	–
CN Aeroporturi București SA	Nelistată	1.022.900.000	–	–	-398.800.000	624.100.000	–
E-Distribuție Dobrogea SA	Nelistată	321.500.000	–	–	-144.300.000	177.200.000	–
E-Distribuție Muntenia SA	Nelistată	428.500.000	–	–	-200.700.000	227.800.000	–
Poșta Română SA	Nelistată	11.500.000	–	–	1.600.000	13.100.000	–
Engie România SA	Nelistată	512.400.000	–	–	26.400.000	538.800.000	–
CN Administrația Porturilor Maritime SA	Nelistată	248.700.000	–	–	-12.900.000	235.800.000	–
Romaero SA	Listată – nelichidă	30.431.231	–	–	25.709.144	56.140.375	–
Enel Energie Muntenia SA	Nelistată	41.700.000	–	–	1.400.000	43.100.000	–
Enel Energie SA	Nelistată	26.300.000	–	–	26.200.000	52.500.000	–
Romplumb SA	Nelistată	–	–	–	–	–	–

Sursa: Administratorul Fondului.

Modificări ale evaluărilor companiilor din portofoliu (III)

Compania	Status	Valoarea deținerii FP la 1 ianuarie 2020	Contribuție în numerar la mărirea capitalului special	Vânzare	Modificări nete ale valorii juste câștig / pierdere	Valoarea deținerii FP la 31 decembrie 2020	Comentarii
CN Administrația Canalelor Navigabile SA	Unlisted	14.899.840	–	–	2.851.900	17.751.740	–
Aeroportul Internațional Timișoara – Traian Vuia SA	Unlisted	13.900.000	–	–	-7.500.000	6.400.000	–
Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu – Constanța SA	Unlisted	1.393.800	–	–	1.177.800	2.571.600	–
CN Administrația Porturilor Dunării Maritime SA	Unlisted	4.244.580	–	–	949.289	5.193.869	–
CN Administrația Porturilor Dunării Fluviale SA	Unlisted	1.677.720	–	–	657.020	2.334.740	–
Mecon SA	Listed – Illiquid	1.020.918	–	–	-84.076	936.843	–
IOR SA	Listed – Illiquid	498.232	–	–	-5.245	492.987	–
Salubriserv SA	Unlisted	–	–	–	–	–	–
World Trade Hotel SA	Unlisted	–	–	–	–	–	–
Gerovital Cosmetics SA	Unlisted	–	–	–	–	–	–
Simtex SA	Unlisted	–	–	–	–	–	–
World Trade Center București SA	Unlisted	–	–	–	–	–	–
TOTAL		11.413.083.382	97.350	-920.634.404	-1.245.837.059	9.246.709.268	

Sursa: Administratorul Fondului.

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

Hidroelectrica

- Am intervenit în mai multe litigii în favoarea companiei (acțiuni 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 continuat să pledăm pentru Oferta publică de listare inițială a companiei.
- Am propus distribuirea de dividende speciale de către companie, aprobată în mai 2020 și plătită în septembrie 2020.
- Pe parcursul anului 2020 Parlamentul a aprobat mai multe modificări asupra Legii Apelor, acestea intrând în vigoare în data de 13 iulie 2020, în timp ce Guvernul României a modificat Legea Apelor începând cu 31 decembrie 2020, modificari care leagă taxa de apă de debitul maxim de apă, independent de nivelul de utilizare a capacității. Astfel, am pledat pentru modificări legislative care să permită companiei să măsoare în mod corespunzător utilizarea capacității de apă, prin inițierea unor discuții pe această temă cu Guvernul, Ministerul Energiei și Consiliul Concurenței.
- Am colaborat împreună cu Guvernul în vederea abrogării Legii 173/2020 care blochează listarea companiilor de stat timp de 2 ani.

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 Admistrație 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.

Engie Romania

- 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.

Alro

- Am continuat colaborarea activă cu managementul în vederea îmbunătățirii guvernanței corporative, transparenței și adoptării unei atitudini mai prietenoase față de investitori.

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.

Constanta Port

- 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.
- 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 (“CA”) conform legislației DAFIA, în vigoare începând cu 1 aprilie 2020:

- “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 2020 (CA anterior și CA 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: 6 februarie, 26 februarie, 4 martie, 2 aprilie, 29 aprilie, 14 mai, 11 iunie, 7 iulie, 20 iulie, 2 septembrie, 23 septembrie, 14 octombrie, 16 octombrie, 12 noiembrie, 19 noiembrie și 16 decembrie 2020



Au fost:

- 4 perioade de calcul trimestrial (T1 – T4 2020) și
- 4 perioade de evaluare semi-annuală (T4 2019 + T1 2020, T1 + T2 2020, T2 + T3 2020, T3 + T4 2020)

Distribuțiile de numerar

- Administratorul Fondului a propus și acționarii au aprobat distribuția unui dividend brut de 0,06420 9030 Lei pe acțiune, pentru anul financiar 2019
- Plata a început în data de 1 iulie 2020

Răscumpărări de acțiuni

- Execuția celui de al 11-lea program de răscumpărare de 797,96 mil. acțiuni, la un preț mediu pe acțiune de 1,3347 Lei¹

Oferte publice

- Execuția a 3 oferte publice pentru 585 mil acțiuni în total, la un preț de 1,3900 Lei pe acțiune, în vederea accelerării celui de al 11-lea program de răscumpărare

Facilitatea de credit

- Facilitate 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

Vânzări de active

- Am vândut 1,7 mld. acțiuni OMV Petrom prin intermediul unei oferte de tip ABB, venitul total din tranzacție fiind de 561 milioane Lei / 137 milioane USD
- Am vândut întreaga deținere în Nuclearelectrica prin intermediul vânzării pe piața reglementată
- Discuții în derulare privind vânzarea unor dețineri nelistate ale Fondului

Activitățile privind Relațiile cu investitorii

- În perioada 26 – 27 februarie, am organizat în colaborare cu WOOD & Co, conferința de la Londra “Romania – Zilele investitorilor” ediția. 78 de investitori de la 45 de firme de investiții și 45 de reprezentanți de la 18 companii românești au participat la cele 204 de întâlniri cu investitorii organizate în cadrul conferinței
- Am participat la mai multe conferințe regionale și globale organizate online și adresate piețelor emergente și de frontieră, precum și la conferințe dedicate fondurilor închise de investiții și teleconferințe ad-hoc cu investitorii
- Am continuat să promovăm Fondul în 2 road-show-uri organizate în Marea Britanie și Statele Unite

1. Calcul realizat pe baza celor 797.961.287 acțiuni răscumpărate (555.481.637 acțiuni ordinare și 242.479.650 echivalent acțiuni ale GDR-urilor răscumpărate).

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 12-lea program de răscumpărare a 800 milioane acțiuni, spre a fi executat în perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2021

Distribuții de numerar către acționari

- Distribuția dividendelor aferente anului financiar 2019 a început în data de 1 iulie 2020
- Distribuția de dividende pentru anul financiar 2019 va fi discutată cu Comitetul Reprezentanților și propusă aprobării acționarilor pe 22 februarie 2021

Execuția de programe de răscumpărare prin tranzacții pe piața reglementată

- Execuția celui de al 11-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 a două road-show-uri în Marea Britanie și Statele Unite, participarea la 13 conferințe online și organizarea evenimentului Fondului “Zilele investitorilor” la Londra

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

- Izbucnirea pandemiei de COVID-19 și măsurile luate pentru a limita răspândirea virusului care au avut un impact semnificativ asupra activității economice globale
- Aprobarea de către Parlament a Legii 173/2020 privind anumite măsuri de protejare a intereselor naționale în cadrul activității economice, care prevede interzicerea vânzării deținerilor Statului român în companii naționale, bănci sau alte companii la care statul este acționar, indiferent de procentul de deținere, pentru următorii doi ani. Acest lucru a condus la înghețarea oricăror acțiuni de listare a Hidroelectrică sau a oricărei alte companii de stat din portofoliul Fondului
- Alegerile parlamentare
- Încălcarea prevederilor privind implementarea legislației referitoare la Guvernanța corporativă (OUG 109/2011) de către Statul Român și tentative de modificare a legislației în Parlament
- Modificările ale legislației românești fără respectarea unui proces transparent și fără a oferi predictibilitate
- Aprobarea a mai multor modificări la Ordonanța de Urgență a Guvernului 114/2018 care au generat o confuzie generală cu privire la ce legislație ar fi în vigoare
- Piața regementată a energiei. Hidroelectrică și Nuclearelectrică au fost obligate să vândă pe piața reglementată anumite cantități, la anumite prețuri stabilite de ANRE prin mai multe ordine:

	S1 2020		S2 2020	
	Cantitate (TWh)	Preț (Lei/MWh)	Cantitate (TWh)	Preț (Lei/MWh)
Hidroelectrică	1,84	102,54	1,3	115,99
Nuclearelectrică	1,08	188,47	1,1	182,63

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

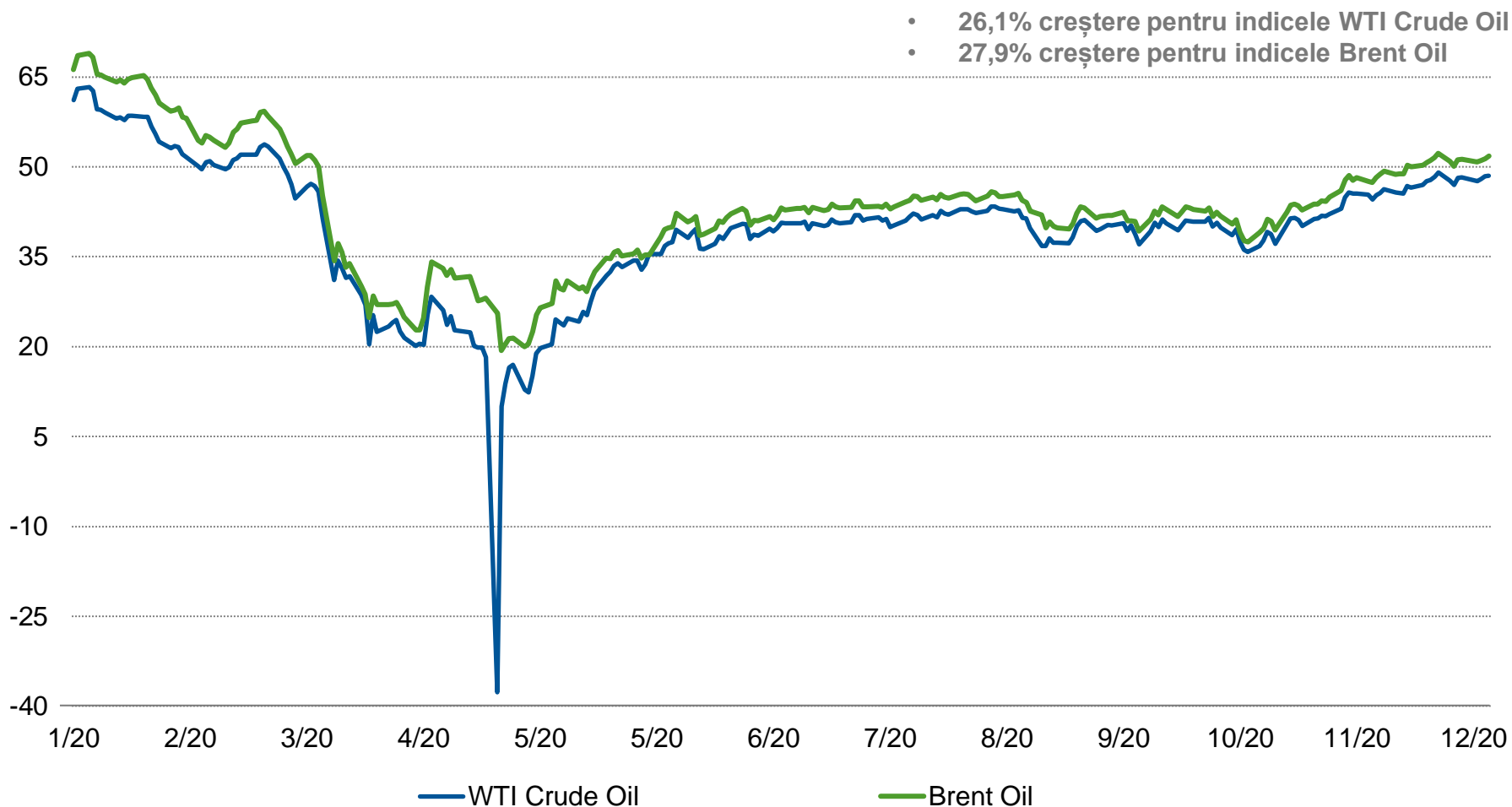
- Izbucnirea pandemiei de COVID-19
- Riscuri generale
- Prețul petrolului
- Prețul energiei electrice
- Sentimentul de piață privind piețele emergente și cele de frontieră
- Volatilitatea înregistrată pe toate piețele

- În data de 11 martie 2020 Organizația Mondială a Sănătății a declarat epidemia de COVID-19 ca fiind o pandemie
- La nivel global au fost luate numeroase restricții cu scopul de a limita răspândirea virusului incluzând închiderea școlilor, interzicerea circulației persoanelor în afara locuinței, restricționarea severă a călătoriilor interne și internaționale, aplicarea de măsuri suplimentare de dezinfecție, etc. Măsurile luate au avut un impact semnificativ asupra activității economice globale, care este probabil să persiste mai multe trimestre.
- Piețele de capital din țările afectate, inclusiv BVB, au înregistrat corecții mari în primul trimestru al anului 2020.
- Prețul petrolului și prețurile energiei în general au scăzut semnificativ. Incertitudinile în ceea ce privește durata și severitatea crizei economice și impactul asupra consumului provocat de pandemie persistă.
- Pe piața românească, consumul de energie electrică a scăzut semnificativ în al doilea trimestru, majoritatea consumatorilor industriali reducându-și activitatea sau închizând instalațiile în faza inițială a stării de urgență,

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

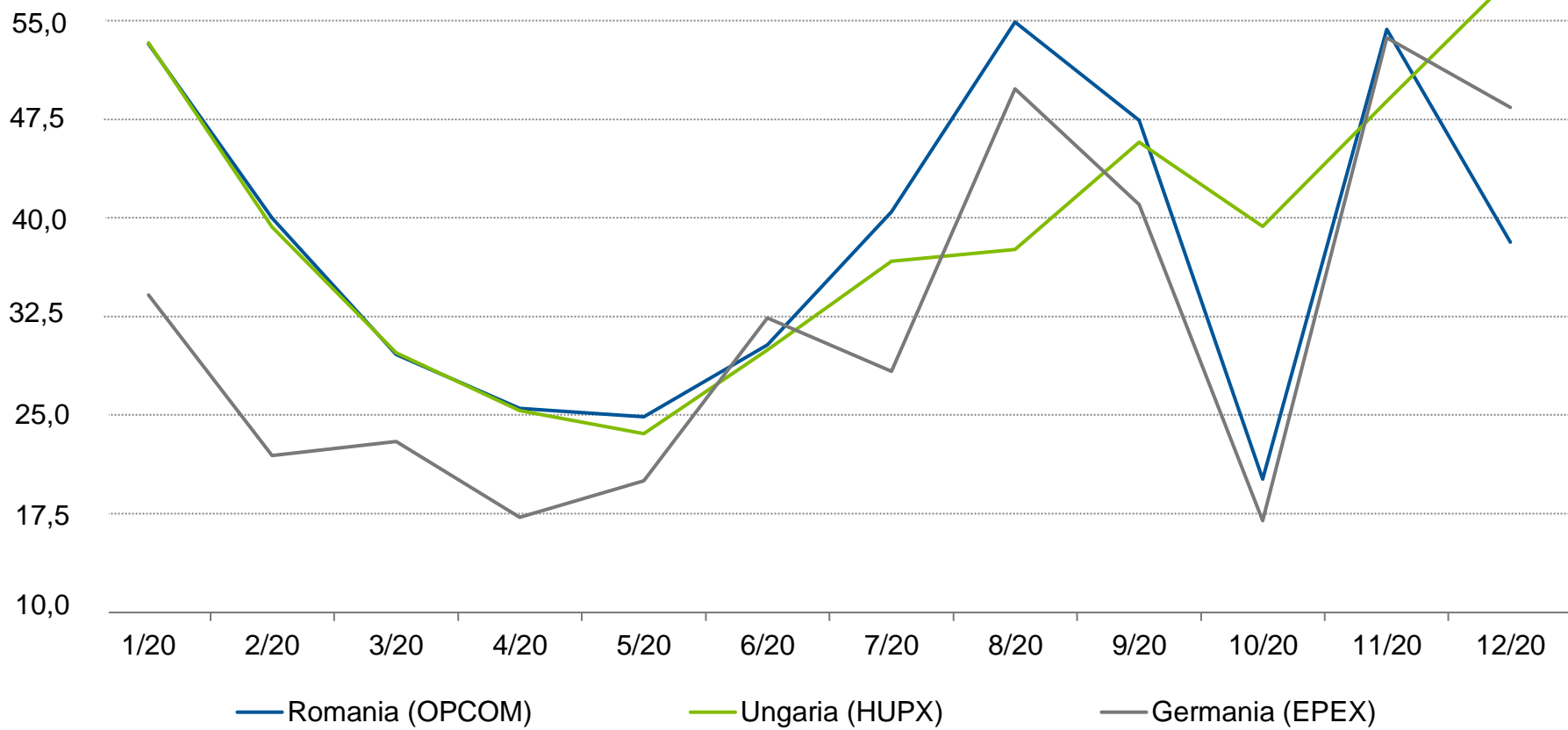
- Sistemul judiciar din România și legislația românească sunt în continuă modificare, aspect ce poate genera un mediu de incertitudine pentru activitățile de investiții și business
- Investițiile Fondului sunt concentrate într-un număr limitat de sectoare industriale
- Riscurile legate de sectoarele 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

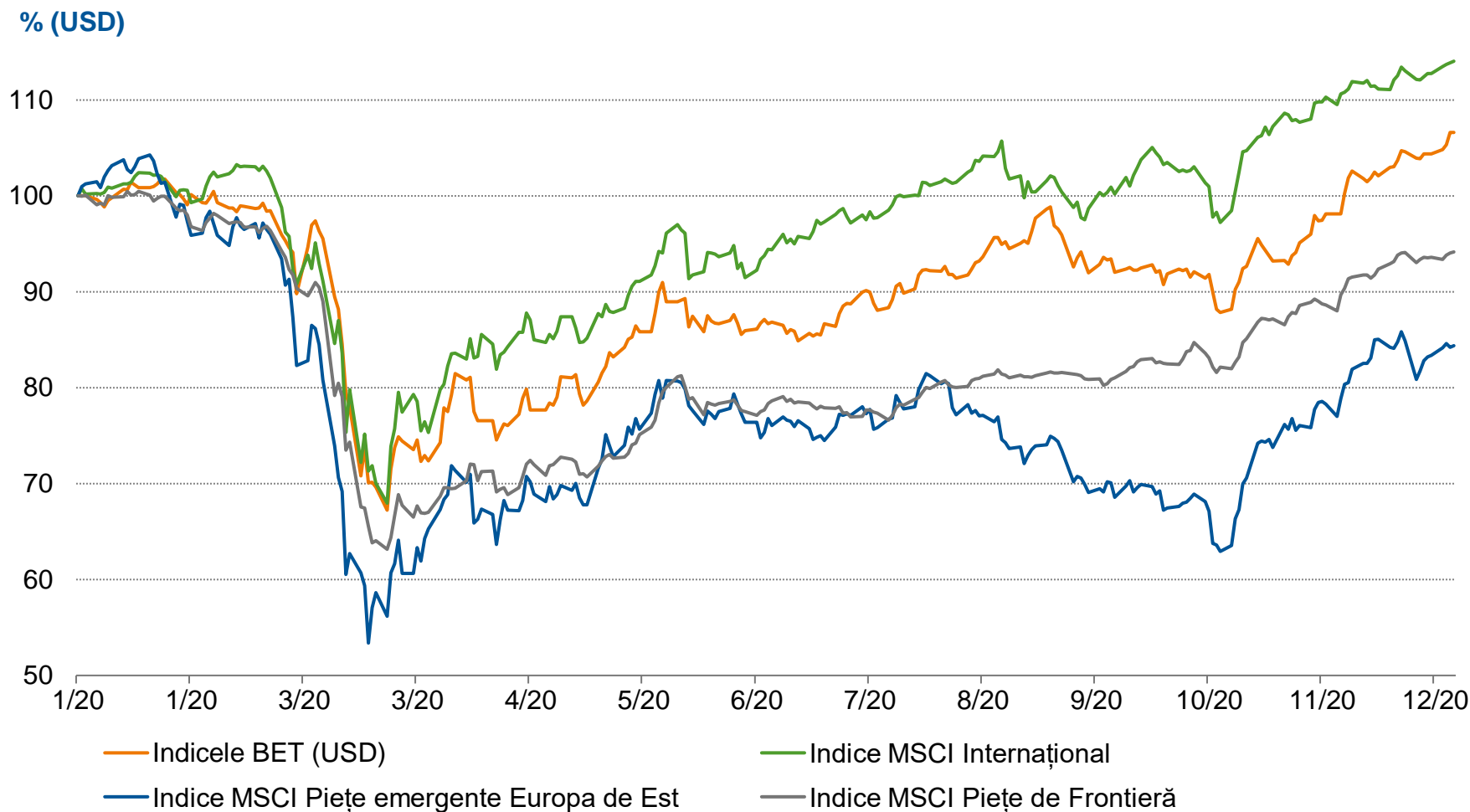


Sursa: Bloomberg, pentru perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2020.

Prețurile medii angro la electricitate (EUR/MWh)



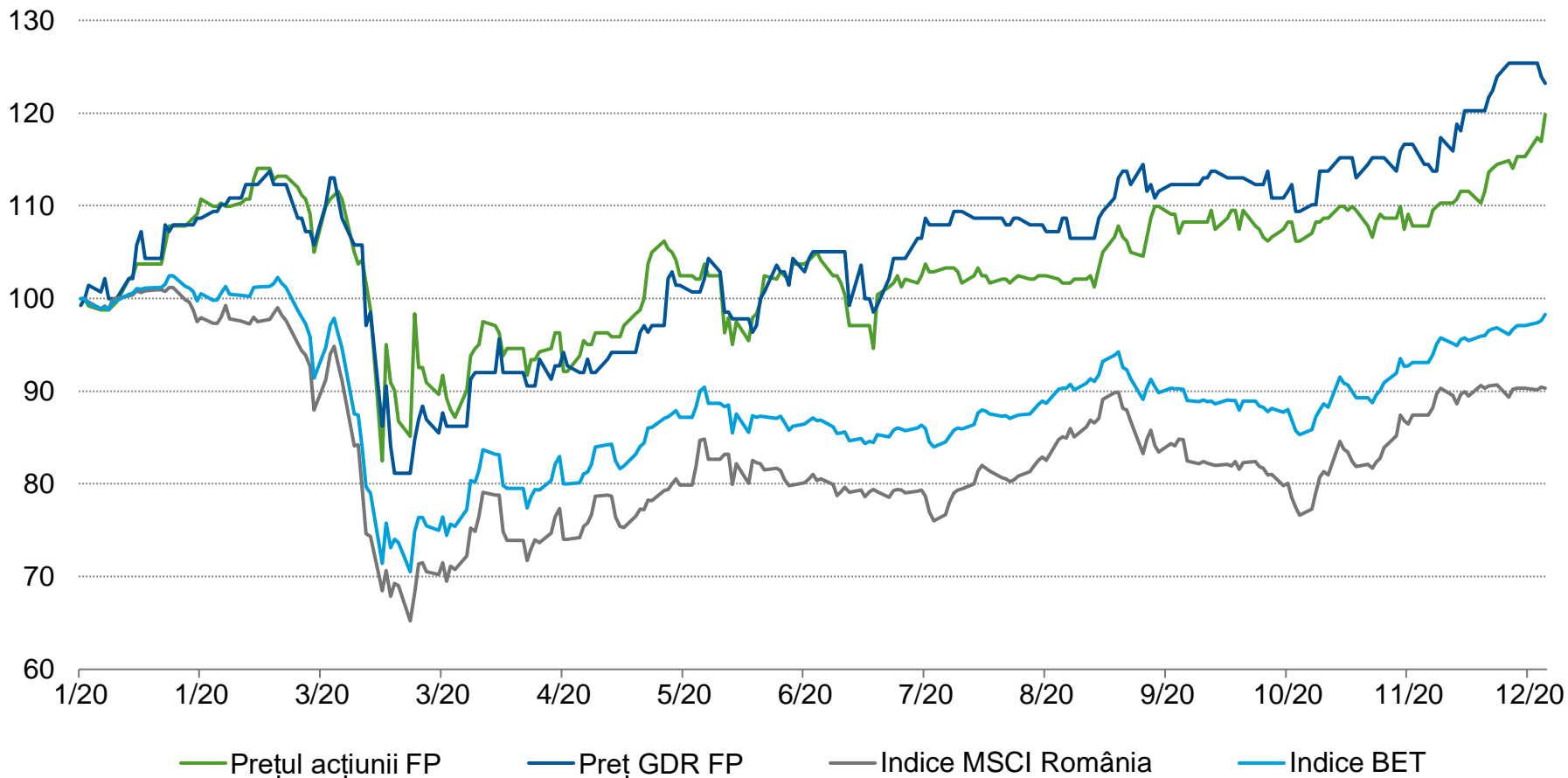
România vs. indicii MSCI pentru Europa de Est, Piețe de frontiera și Internațional



Sursa: Bloomberg, pentru perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2020.

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

% (USD)



Sursa: Bloomberg, pentru perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2020.

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 modificate în 2020, dar au existat câteva încercări de a re-introduce în vigoare Ordonanța 114.

Adoptarea Legii 173/2020

- Legea prevede interzicerea vânzării deținerilor Statului român în companii naționale indiferent de procentul de deținere, pentru următorii doi ani.
- Procesul de listare a Hidroelectrică a fost astfel pus în așteptare până în 2022.
- Având în vedere schimbarea rezultată din alegerile parlamentare și a Guvernului numit în decembrie 2020, Administratorul Fondului a reluat discuțiile cu noul prim-ministru cu privire la listarea Hidroelectrică și a altor companii de stat
- Principalii candidați la o listare inițială conform discuțiilor cu Guvernul sunt: Hidroelectrică, Aeroporturi București și Portul Constanța. În cazul Salrom, discuțiile sunt concentrate asupra posibilității ca Fondul să vândă în cadrul unei listări inițiale întreaga deținere de 49%

Noua lege offshore

- Definirea unui cadru juridic corespunzător referitor la explorarea de gaze în Marea Neagră a durat mult timp. Sunt așteptate schimbări în 2021, dar ca urmare a lipsei de predictibilitate, deciziile cheie de investiții pentru proiect de la OMV Petrom și Exxon Mobil au fost amânate,

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. 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, 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 regatura 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. 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.

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 volabilitate 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. Buzești 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 3.749.282.292,08 lei și capitalul social varsat este de 3.560.099.870,08 lei.

Începând cu 1 aprilie 2016, în vederea respectării AIFMD implementată în legislația română prin Legea nr. 74/2015 privind administratorii de fonduri de investiții alternative și Regulamentul nr. 10/2015 privind gestionarea fondurilor de investiții alternative, Fondul Proprietatea SA, care se califică ca fond de investiții alternative, este administrat de Franklin Templeton Investment Services S.À RL („FTIS”), o societate cu responsabilitate limitată care se califică ca administrator de fonduri de investiții alternative Articolul 5 din Legea din Luxemburg din 12 iulie 2013 privind administratorii de fonduri de investiții alternative, autorizată de Commission de Surveillance du Secteur Financier sub nr. A00000154 / 21 noiembrie 2013, al cărui sediu social este situat la 8A rue Albert Borschette, L-1246 Luxemburg, înregistrat la Registrul comerțului și companiilor din Luxemburg sub numărul B 36.979, înregistrat la Autoritatea de Supraveghere Financiară Română sub numărul PJM07.1AFIASMDLUX0037 / 10 martie 2016.

Această prezentare este realizată de FTIS prin sucursala sa din România care are sediul în București, str. Buzești nr. 78-80, etajul 8, Sector 1, cod poștal 011017.

Fondul Proprietatea
Premium Point
Strada Buzești, nr, 78-80, sector 1
București, cod poștal 011017
www.fondulproprietatea.ro



FRANKLIN
TEMPLETON