

A photograph of three business professionals in a meeting. A man in a white shirt is on the left, looking at a laptop. A man in a blue shirt and glasses is in the center, pointing at the laptop screen with a pen. A woman in a light-colored top is on the right, looking at the laptop. The laptop screen shows a bar chart with the title 'Special Management 2020' and the subtitle 'The performance of Special Management 2020'. The chart shows a series of bars of increasing height. The background is a modern office with a window and some plants.

Fondul Proprietatea – Adunarea Generală a Acționarilor

15 decembrie 2021

Informații referitoare la Fond

FONDUL
PROPRIETATEA



**FRANKLIN
TEMPLETON**

Elemente cheie



Detaliile Fondului

Date cheie	Lei	USD
VAN la data de 29 noiembrie 2021	12,13 mld	2,77 mld
VAN/Acțiune la data de 29 noiembrie 2021	2,0692	0,4719
Preț/Acțiune la data de 14 decembrie 2021	1,8320	0,4189
Preț/GDR la data de 14 decembrie 2021	91,84	21,00
Capitalizare bursieră la 14 decembrie 2021 ¹	10,73 mld	2,45 mld
Discount/Primă Preț pe acțiune la data de 14 decembrie 2021		-12,99%
Discount/Primă GDR la data de 14 decembrie 2021		-15,27%
Număr de acțiuni plătite excluzând Acțiunile proprii ²		5.858.647.708
Randament dividende		
Randamentul dividendului de 0,0720 Lei /acțiune ³		4,17%
Randamentul dividendului de 0,0700 Lei /acțiune ⁴		3,91%
Randamentul dividendului de 0,0600 Lei /acțiune ⁵		3,29%
Total Randament dividende		11,37%

Obiectiv investițional

Maximizarea randamentelor și creșterea valorii activului pe acțiune prin investiții realizate, în general, în acțiuni și valori mobiliare românești

Sursa: BVB, Raport lunar FP noiembrie 2021, calculele Administratorului Fondului.

Nota 1: Discountul/prima este calculat/ă pe baza celei mai recente VAN publicată la data realizării calculului.

Nota 2: Valori în USD calculate folosind cursul de schimb BNR USD/Leu de la data efectuării calculului.

1. Excluzând acțiunile proprii și numărul echivalent de acțiuni corespunzătoare GDR-urilor răscumpărate până la data de 10 decembrie 2021.

2. La data de 10 decembrie 2021.

3. Randament calculat folosind prețul acțiunii FP din data de 28 mai 2021, Data de înregistrare pentru distribuția dividendului de 0,0720 Lei pe acțiune aprobată de acționari în cadrul AGA din 28 aprilie 2021.

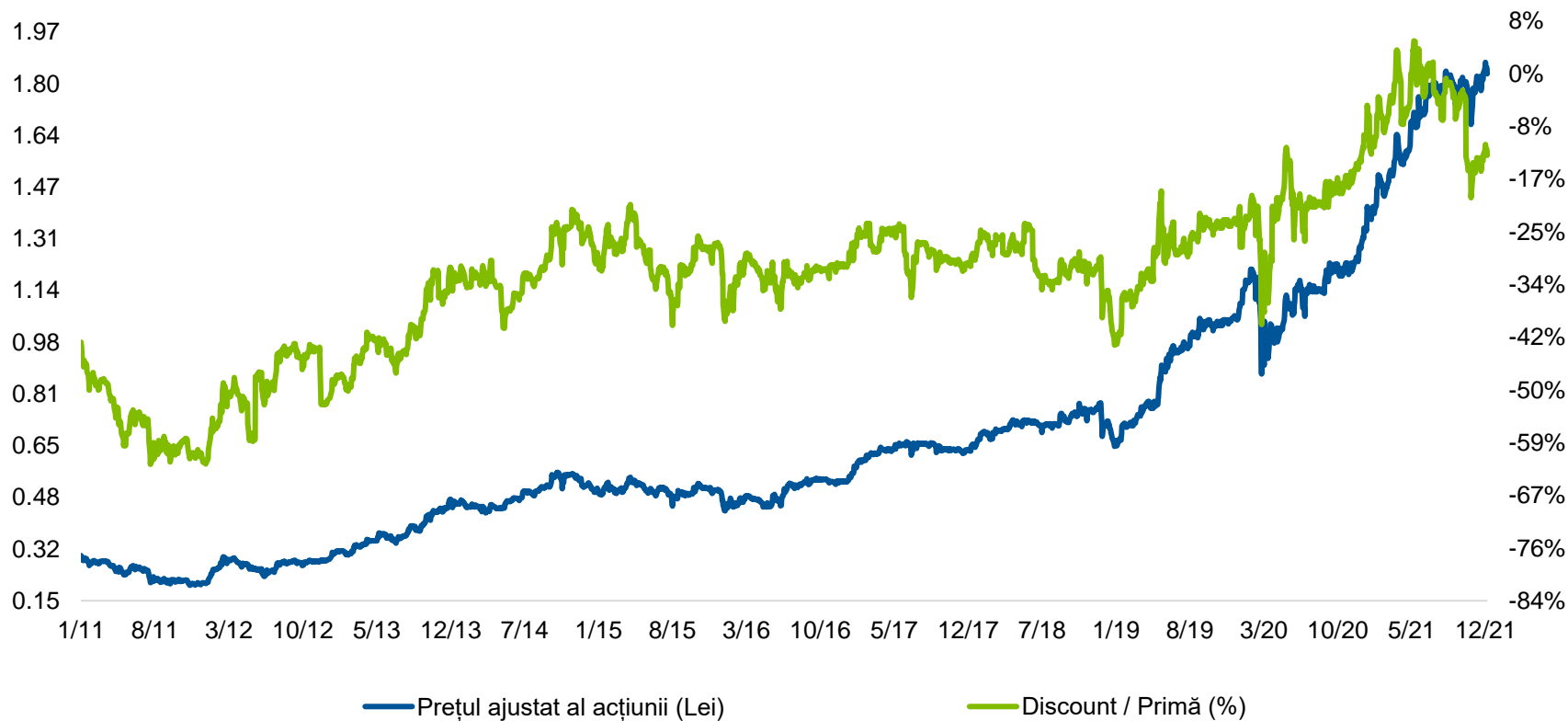
4. Randament calculat folosind prețul acțiunii FP din data de 6 August 2021, Data de înregistrare pentru distribuția dividendului de 0,0700 Lei pe acțiune aprobată de acționari în cadrul AGA din 16 iulie 2021.

5. Propunere de dividend supusă aprobării acționarilor în cadrul AGA din 15 decembrie 2021. Randament dividend calculat folosind prețul acțiunii FP din data de 14 decembrie 2021.

Performanța de piață



Prețul ajustat al acțiunii FP (Lei) vs. Discount / Primă (%)

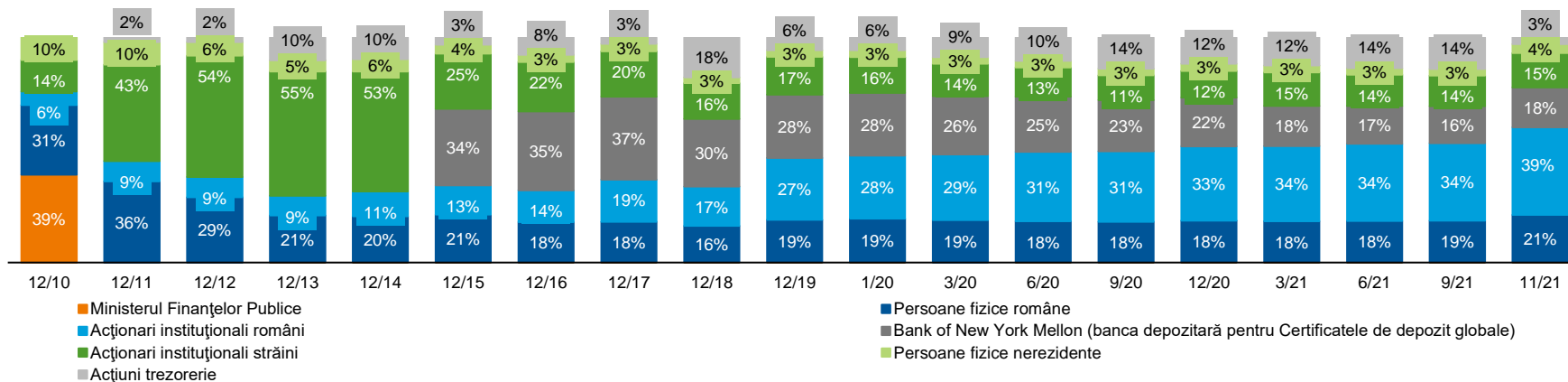


Sursa: calculele Administratorului Fondului, Bloomberg și BVB pentru perioada 25 ianuarie 2011 – 14 decembrie 2021.
 Notă: Discountul/prima este calculat/ă pe baza celei mai recente VAN publicată la data realizării calculului.

Structura acționariatului



Evoluție (% deținut)¹



Acționari principali²

Fondurile Silver Point Capital	10,85%
Grupul NN	10,01%
Fondurile private de pensii Allianz-Tiriac	5,05%
Număr total de acționari ³	10.665

Toate acțiunile de trezorerie răscumpărate de Fond sunt anulate în mod regulat.

- Notă: Pe baza capitalului plătit începând cu decembrie 2011. Sursa: Rapoartele FP privind structura acționariatului.
- Notă: Pe baza numărului total al drepturilor de vot. Sursa: Dețineri raportate de Fondurile Silver Point Capital în data de 9 decembrie 2021, de grupul NN în data de 6 martie 2020 și de Fondurile private de pensii Allianz-Tiriac în data de 1 iulie 2019.
- Sursa: Structura acționariatului FP la data de 30 noiembrie 2021.



Portofoliu

FONDUL
PROPRIETATEA



Cele mai importante dețineri după VAN

Compania din portofoliu	Status	Aționar majoritar	% deținere ¹	VAN la data de 29 octombrie 2021 (mil USD)	% din VAN la data de 29 octombrie 2021
Hidroelectrică	Nelistată	Statul Român	19,9%	1.703,2	58,5%
OMV Petrom	Listată	OMV	7,0%	460,1	15,8%
Engie România	Nelistată	Engie	12,0%	142,2	4,9%
Aeroporturi București	Nelistată	Statul Român	20,0%	139,4	4,8%
Portul Constanța	Nelistată	Statul Român	20,0%	62,2	2,1%
E-Distribuție Banat	Nelistată	Grupul Enel	24,1%	59,2	2,0%
E-Distribuție Muntenia	Nelistată	Grupul Enel	12,0%	48,9	1,7%
Alro	Listată	Vimetco N.V.	10,2%	48,1	1,7%
E-Distributie Dobrogea	Nelistată	Grupul Enel	24,1%	44,4	1,5%
Salrom	Nelistată	Statul Român	49,0%	43,0	1,5%
Top 10 dețineri din portofoliu				2.750,7	94,4%
Lichidități nete și Creanțe				107,3	3,7%
VAN				2.912,8	100,0%
VAN pe acțiune (USD)				0,4957	

Sursa: Raport lunar FP octombrie 2021. Notă: Valori în USD calculate folosind cursul de schimb BNR USD/Leu de la data de 29 octombrie 2021.

1. Pe baza Situației detaliate a investițiilor FP de la data de 30 septembrie 2021.

Top dețineri din portofoliu – Profit net la 9 luni

Top dețineri	Profit net (mil Lei)		
	9 luni 2020	9 luni 2021	% variație
Hidroelectrică	1.264,2	2.566,8	103,0%
OMV Petrom	826,3	1.676,0	102,8%
Aeroporturi București	-49,6	35,3	171,2%
Portul Constanța	124,3	144,0	15,8%
Alro	273,4	-24,7	-109,0%
Total	2.438,6	4.397,4	80,3%

Sursa: Rapoarte rezultate la 9 luni 2021 pentru OMV Petrom și Alro, rezultate preliminare la 9 luni 2021 pentru Hidroelectrică, Aeroporturi București și Portul Constanța.

Hidroelectrică – Actualizare



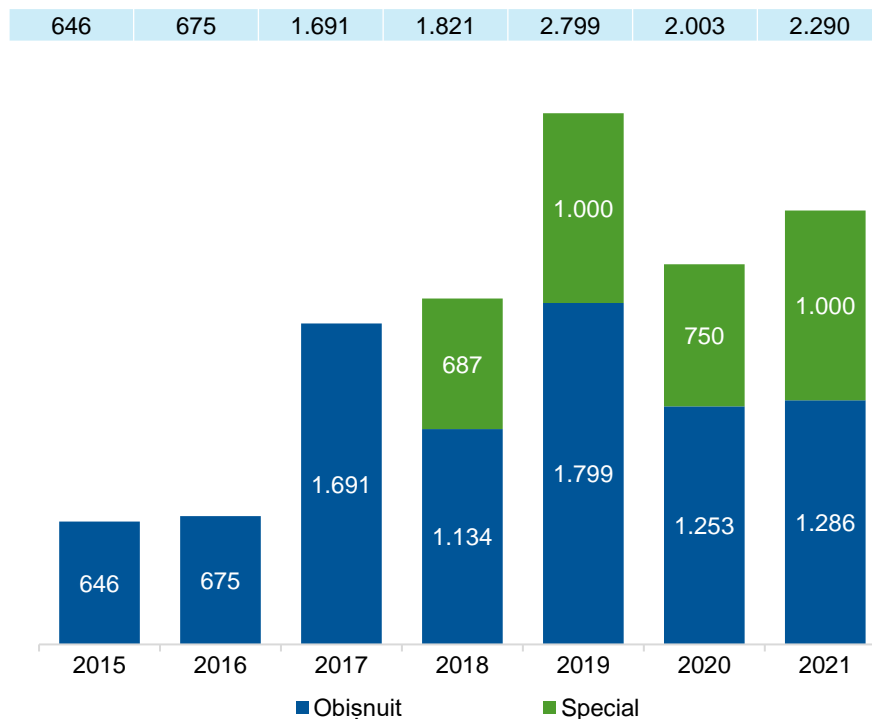
Rezultate la 9 luni 2021:

- Conform managementului, în primele 9 luni ale anului 2021 performanța companiei a fost următoarea față de perioada similară din 2020:
 - Cifra de afaceri** de 4.688,3 mil Lei, în creștere cu 70%,
 - EBITDA** de 3.612,8 mil Lei, în creștere cu 87%,
 - Profit operațional** de 3.116,7 mil Lei, în creștere cu 111%,
 - Profit net** de 2.566,8 mil Lei, în creștere cu 103%
- Energia electrică vândută** a fost de 14,08 TWh, în creștere cu 18% față de anul trecut, din care energia electrică vândută din producția proprie a ajuns la 13,61 TWh, în creștere cu 26% față de anul trecut.
- Pe parcursul perioadei, **prețul mediu de vânzare realizat** a crescut cu 48%, până la 305,42 lei per MWh.
- Ca urmare a modificărilor aduse Legii apelor din România, implementate în cursul anului 2020, precum și a volumelor mai mari de producție de energie electrică, compania a înregistrat costuri totale cu apa utilizată pentru producerea energiei electrice de 443 milioane lei, în creștere de la 228 milioane lei în perioada similară a anului trecut.
- Poziția netă de numerar** a companiei era de 2,50 miliarde lei la 30 septembrie 2021.

Sursa: Estimările managementului Hidroelectrică pentru primele 9 luni ale anului 2021, situații financiare anuale, decizii AGA.



Dividende plătite în (mil Lei)



Aeroporturi București – Actualizare (I)

Date financiare	2016	2017	2018	2019	2020	9 luni 2020	9 luni 2021	% variație
Venituri operaționale (mil Lei)	754,7	890,9	992,6	1.066,6	405,6	304,3	386,6	27,0%
Rezultat operațional (mil Lei)	263,6	337,6	445,9	399,0	-178,0	-57,5	37,5	165,2%
Venit net/Pierdere (mil Lei)	224,7	290,7	371,8	359,6	-146,4	-49,6	35,3	171,2%
Număr de pasageri (mil)	10,99	12,84	13,84	14,73	4,47	3,77	4,91	30,2%

Actualizare privind activitatea operațională

- În urma unei redresări puternice a traficului în timpul sezonului estival, Aeroporturi București a revenit la profitabilitate la sfârșitul lunii septembrie 2021.
- Traficul în primele nouă luni ale anului 2021 a fost de 4,9 milioane de pasageri, cu 56% sub nivelul pre-Covid, dar în creștere cu 30% față de anul trecut.

Considerente legate de COVID-19

- Cel mai recent raport de trafic de la ACI Europe, organismul comercial al industriei aeroportuare, dezvăluie că traficul în aeroporturile UE din iulie 2021 a scăzut cu 49% față de aceeași perioadă a anului 2019.

Sursa: Situații financiare IFRS ale Aeroporturi București, estimări ale managementului, website-ul ACI Europe.

Aeroporturi București – Actualizare (II)

Majorarea capitalului social la Aeroportul Baneasa



- În cadrul AGA din octombrie 2021, Ministerul Transporturilor a votat în favoarea unei majorări a capitalului social cu terenul din incinta Aeroportului Băneasa adus ca aport în natură al statului român la capitalul companiei. Aceasta a fost a treia oară când procesul de majorare a capitalului social a fost inițiat, din 2001 când Aeroportul Băneasa a primit certificatele de proprietate asupra terenului. Potrivit documentației AGA, valoarea propusă pentru majorarea capitalului social a fost de 3,81 miliarde Lei.
- Majorarea de capital social aprobată în AGA a fost de 4,76 miliarde Lei: 3,81 miliarde Lei ca aport în natură al Statului Român, calculat ca valoare a parcelelor de teren conform raportului de evaluare a terenului din 2021 și 953,70 milioane Lei ca valoare a acțiunilor care ar trebui subscrise de Fondul Proprietatea pentru menținerea deținerii de 20%.
- Drepturile de preferință pot fi utilizate de către Fond în termen de 60 de zile calculate începând cu data publicării hotărârii acționarilor în Monitorul Oficial. După expirarea termenului de 60 de zile, capitalul social va fi majorat cu valoarea acțiunilor vărsate (aportul în natură al Statului Român se consideră deja finalizat). Dacă Fondul nu subscrie, acțiunile nesubscrise vor fi anulate.
- Administratorul Fondului și-a exprimat deja opinia contestând cu fermitate raportul de evaluare a terenului din 2021, fundamental viciat, întrucât acesta atribuie terenului o valoare foarte mare, în ciuda unui raport de evaluare aprobat anterior din 2017, care a stabilit valoarea aceluiași teren la 269,17 milioane Lei.
- Administratorul Fondului a demarat deja mai multe acțiuni în justiție: una pentru anularea hotărârii acționarilor și una solicitând instanței suspendarea întregului proces până la închiderea irevocabilă a cererii în anulare. În plus, am formulat o contestație împotriva înscrierii hotărârii acționarilor la registrul comerțului. Din păcate, durata proceselor în justiție în România este imprevizibilă, așa că nu putem oferi o estimare cu privire la momentul în care acestea ar putea fi soluționate. Cu toate acestea, Administratorul Fondului va continua să folosească toate mijloacele legale disponibile pentru a avea o soluție cât mai curând posibil.

Portul Constanța – Actualizare

Date financiare	2016	2017	2018	2019	2020	9 luni 2020	9 luni 2021	% variație
Venituri operaționale (mil Lei)	314,0	330,5	345,2	369,0	398,8	257,8	311,8	20,9%
Rezultat operațional (mil Lei)	54,8	93,8	95,8	117,0	145,9	133,5	156,3	17,1%
Venit net (mil Lei)	36,8	79,7	75,7	108,2	130,3	124,3	144,0	15,8%
Trafic total (mii tone)	59,4	58,4	61,3	66,6	60,4	44,8	51,5	15,0%

Actualizare privind activitatea operațională

- Cifra de afaceri a crescut cu 21% în primele nouă luni ale anului 2021, față de anul trecut, în principal datorită activității de servicii prestate navelor.
- Traficul a crescut de asemenea, cu 15% față de anul trecut, la 51,5 milioane de tone, cu o creștere puternică, de două cifre, a produselor agricole și a minereurilor de fier și neferoase.
- Profitul net a ajuns la 144 milioane Lei, cu 16% mai mare față de anul trecut și deja peste rezultatul net al exercițiului financiar 2020.

Sursa: Situații financiare și rapoarte anuale Portul Constanța, rezultate financiare preliminare la 9 luni 2021.



Acțiuni corporative

FONDUL
PROPRIETATEA

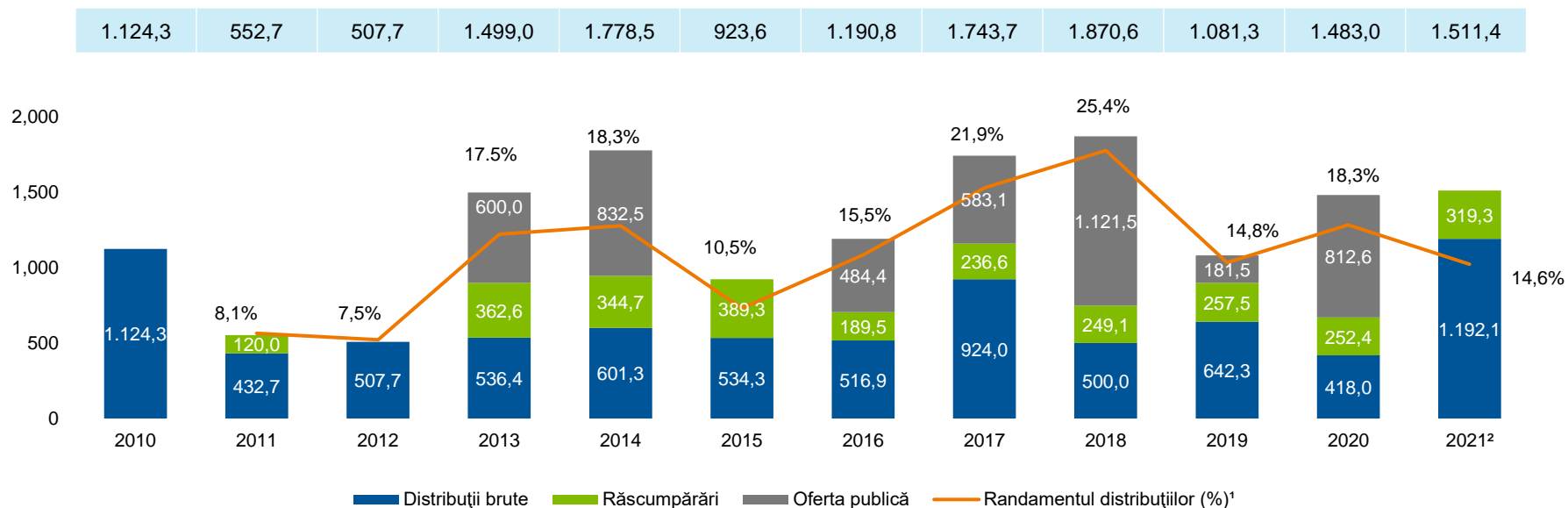


**FRANKLIN
TEMPLETON**

Distribuții către acționari



Distribuții anuale către acționari (mil Lei)



Valoarea totală a distribuțiilor prin răscumpărări și numerar se ridică la 15,3 mld. Lei/ 4,6 mld. USD³

Sursa: calculele Administratorului Fondului, rapoartele anuale ale Administratorului Fondului, rapoartele curente ale Administratorului Fondului.

Notă: Valorile exclud comisioanele de achiziție corespunzătoare. Valorile în USD sunt calculate folosind cursul mediu de schimb BNR USD/Leu pentru fiecare an. Pentru 2021, cursul mediu BNR USD/Leu este la 14 decembrie.

1. Pe baza distribuțiilor totale anuale prin răscumpărări și numerar, folosind prețul de închidere mediu de pe BVB pentru anul respectiv și numărul mediu de acțiuni plătite, excluzând Acțiunile de trezorerie de la sfârșitul anului. Pentru 2021, prețul mediu de închidere la data de 14 decembrie iar numărul mediu de acțiuni plătite, excluzând Acțiunile de trezorerie la 10 decembrie.
2. Pe baza răscumpărărilor de până la data de 10 decembrie, a distribuției speciale de 0,072 Lei/acțiune plătită începând cu 22 iunie, a distribuției speciale de 0,07 Lei/acțiune plătită începând cu 27 august, a distribuției speciale de 0,06 Lei/acțiune supusă aprobării acționarilor în cadrul AGA din 15 decembrie 2021 și a numărului mediu de acțiuni plătite, excluzând Acțiunile de trezorerie de până la 10 decembrie.
3. La data de 14 decembrie 2021.

Agenda AGA din 15 decembrie 2021 – Principalele puncte (I)



Doar persoanele care sunt înregistrate ca acționari ai Fondului Proprietatea la data de **26 noiembrie 2021 (Data de Referință)** în registrul acționarilor ținut de Depozitarul Central S.A. au dreptul de a participa și vota în cadrul AGA care va avea loc începând cu ora **1.00 p.m.**, ora României, la hotelul Athénée Palace Hilton București, sala Enescu, strada Episcopiei, nr. 1-3, sector 1, București



Agenda AGEA

- Aprobarea celui de al treisprezecelea program de răscumpărare pentru un număr maxim de 800.000.000 de acțiuni proprii începând cu data publicării hotărârii AGA în Monitorul Oficial al României, până la 31 decembrie 2022.
- Aprobarea Declarației de Politică Investițională cu modificări, care va fi în vigoare începând cu 1 aprilie 2022.

Agenda AGA din 15 decembrie 2021 – Principalele puncte (II)

Aprobarea datei de:

27 ianuarie 2022 ca Ex – Date

28 ianuarie 2022 ca Dată de înregistrare

18 februarie 2022 ca Data plății



Agenda AGOA

- Aprobarea bugetului aferent anului 2022.
- Aprobarea plății unui dividend special cu o valoare brută de 0,06 RON per acțiune.
- Aprobarea termenilor și a încheierii Contractului de Administrare între Fondul Proprietatea și Franklin Templeton International Services S.à r.l., pentru o durată de 2 ani începând cu 1 aprilie 2022.

Limitarea de răspundere (I)

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, Administratorul 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 documentele relevante ale emitentului 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. Documentele Fondului conțin informații importante cu privire la riscurile potențiale implicate de o astfel de investiție care nu sunt incluse în prezenta prezentare. Citiți documentele Fondului înainte de a investi în Fond. Prospectul, cel mai recent raport anual, semi-anual și trimestrial pot fi obținute în mod gratuit în limba engleză și română de la sediul social al Fondului sau vă rugăm să vizitați 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 Administratorul 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, Administratorul 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 Administratorului Fondului și ale delegaților acestuia au singura intenție de a oferi o viziune asupra modului în care Administratorul 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. Opiniile exprimate pot fi modificate fără notificare prealabilă și nu iau în considerare nevoile investitorilor. 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.

decembrie 2021

Limitarea de răspundere (II)

În plus, lista drepturilor investitorilor poate fi regăsită în Actul Constitutiv, disponibil pe pagina de internet a Fondului, în secțiune privind Guvernanța Corporativă, aici: <https://www.fondulproprietatea.ro/ro/despre-fond/despre-fondul-proprietatea/guvernanta-corporativa>.

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 mărimea relativ mică și lichiditatea redusă înregistrate pe aceste piețe.

Sediul social al Fondului este în București, str. Buzești nr. 76-80, 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 3.334.342.422,84 lei, iar capitalul social vărsat este 3.145.160.000,84 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. A0000154/21.11.2013, 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 FTIS prin sucursala sa din România care are sediul în București, str. Buzești nr. 76-80, etajul 8, Sector 1, cod poștal 011017.

Fondul Proprietatea
Premium Point
strada Buzești, nr. 76-80, sector 1
București, cod poștal 011017
www.fondulproprietatea.ro

Vă mulțumim 



FONDUL
PROPRIETATEA



FRANKLIN
TEMPLETON