

**Către: Bursa de Valori București  
Autoritatea de Supraveghere Financiară  
London Stock Exchange**

Raport curent conform art. 99 lit. s) din Codul Bursei de Valori București Operator de Piață, Titlul II, Emitenți și Instrumente Financiare

**Evenimente importante de raportat:**

## **Avizarea de către Autoritatea de Supraveghere Financiară a modificărilor Actului Constitutiv al Fondul Proprietatea SA**

Franklin Templeton Investment Management Ltd. United Kingdom Sucursala București (**“Administratorul de Investiții”**), în calitate sa de administrator de investiții al Fondul Proprietatea SA (**„Fondul”**), dorește să informeze acționarii că Autoritatea de Supraveghere Financiară a emis Avizul nr. **164 / 22 iulie 2020 („Avizul ASF”)**, prin care a avizat modificările aduse Actului Constitutiv al Fondului, astfel cum au fost aprobate prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Fondului nr. 1 din 28 aprilie 2020, cu excepția propunerilor de modificare a articolelor 14 alin (2), 19 alin. (3) și 32 alin. (2).

De asemenea, prin Avizul ASF, următoarele modificări aprobate prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Fondului nr. 1 din 28 aprilie 2020 au fost modificate de Autoritatea de Supraveghere Financiară, respectiv articolele 28 alin. (2), (3) și (5) și 31 alin. (1) lit. d), și vor face obiectul unei viitoare Adunări Generale Extraordinare a Acționarilor Fondului.

Vă rugăm să regăsiți, atașat prezentei, textul complet al Avizului ASF. De asemenea, menționăm că Actul Constitutiv al Fondului în vigoare poate fi accesat pe pagina de internet a Fondului, la: [https://www.fondulproprietatea.ro/files/live/sites/fondul/files/ro/corporate-governance/Act%20Constitutiv\\_24%20iulie%202020.pdf](https://www.fondulproprietatea.ro/files/live/sites/fondul/files/ro/corporate-governance/Act%20Constitutiv_24%20iulie%202020.pdf).

**Franklin Templeton Investment Management Ltd. United Kingdom Sucursala București în calitate de Administrator de Investiții al FONDUL PROPRIETATEA S.A.**

**Johan MEYER**  
Reprezentant Legal

**Data raportului:**  
27 iulie 2020

**Denumirea entității emitente:**  
Fondul Proprietatea S.A.

**Sediul social:**  
Str. Buzești nr. 78-80, etaj 7,  
sector 1, București, 011017

**Numărul de telefon/fax:**  
Tel.: + 40 21 200 9600  
Fax: + 40 21 200 9631

**Email:**  
office@fondulproprietatea.ro

**Internet:**  
www.fondulproprietatea.ro

**Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:**  
18253260

**Număr de ordine în Registrul Comerțului:**  
J40/21901/2005

**Capital social subscris:**  
3.959.264.762,44 RON

**Capital social vărsat:**  
3.770.082.340,44 RON

**Număr de acțiuni emise:**  
7.613.970.697

**Număr de acțiuni plătite:**  
7.250.158.347

**Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:**  
Acțiuni pe Bursa de Valori București

GDR-uri pe London Stock Exchange

## AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARA

AVIZULNR.

164/22.07.2020

In temeiul prevederilor art. 2 alin.(1) lit. a) si d), art.3 alin. (I) lit. a), art. 6 alin. (1) si (3), art. 7 alin. (2), art.14, art. 27 si art. 28 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 93/2012 privind infiintarea, organizarea si functionarea Autoritatii de Supraveghere Financiara, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 113/2013, cu modificarile si completarile ulterioare,

Avand in vedere prevederile art. 6 alin. (1) si alin. (2) din Titlul VII, Cap II, Legea nr. 247/2005 cu modificarile si completarile ulterioare,

Luand in considerare dispozitiile art.1 alin. (4), art. 3 pct .1, 2 si 3 si art.4 alin.(1) lit. a) din Legea nr. 74/2015 privind administratorii de fonduri de investitii alternative,

Tinand cont de prevederile art. 17 alin. (5) din Regulamentul nr. 10/2015 privind administrarea fondurilor de investitii alternative,

In temeiul dispozitiilor art. 8 alin. (1) lit. c), coroborate cu cele ale art.20 alin.(2) si ale art.79 lit. a) din Legea nr. 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investitii alternative

si pentru modificarea si completarea unor acte normative, potrivit carora actul constitutiv al F.I.A.S. trebuie sa mentioneze: "*in cazul F.I.A.C. de tip inchis, durata de functionare a fondului, data lichidarii fondului, faptul ca unitatile de fond nu pot fi rascumparate de investitori inainte de inceperea fazei de lichidare a fondului, in mod direct sau indirect, din activele F.I.A.C.* ", iar din analiza modificarii art. 32 alin. (2) din actul constitutiv aprobata in cadrul AGEA din data de 28.04.2020, rezulta ca acestea nu respecta dispozitiile art.8 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 243/2019,

Avand in vedere prevederile art. 112 alin.(2) din Legea nr.31/1990, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora: "*Daca adunarea generala ordinara nu poate lucra din cauza neindeplinirii conditiilor prevazute la alin. (1), adunarea ce se va intruni la o a doua convocare poate sa delibereze asupra punctelor de pe ordinea de zi a celei dintai adunari, indiferent de cvorumul intrunit, luand hotarari cu majoritatea voturilor exprimate. Pentru adunarea generala intrunita la a doua convocare, actul constitutiv nu poate prevedea un cvorum minim sau o majoritate mai ridicata*",

Luand in considerare faptul ca din analiza modificarii art.14 alin.(2) din actului constitutiv aprobata in cadrul AGEA a Fondului Proprietatea S.A. in data de 28.04.2020 rezulta ca se introduc cerinte de majoritate mai ridicata in ceea ce priveste modalitatea de adoptare a hotararilor AGOA la a doua convocare, contrar celor prevazute la art. 112 alin. (2) din Legea nr. 31/1990,

Tinand cont de prevederile art. 117 alin. (I) **din** Legea nr.31 /1990, cu modificarile si completarile ulterioare potrivit carora: "*Adunarea generala este convocata de consiliul de administratie, respectiv de directorat. ori de cate ori este necesar*", iar din analiza propunerii de modificare a art.19 alin.(3) din actul constitutiv aprobata in cadrul AGEA a Fondului Proprietatea S.A rezulta ca aceasta modificare nu respecta prevederile legale anterior mentionate, avand in vedere ca administratorul unic este cel care are atributii cu privire la convocarea AGA, si nu Comitetul Reprezentantilor,

Avand in vedere prevederile art.111 alin. (2) lit. b) din Legea nr.31/1990, potrivit carora adunarea generala este obligata: "*sa aleaga si sa revoce membrii consiliului de administratie, respectiv ai consiliului de supraveghere, si cenzorii*", iar din analiza modificarii art.19 alin.(3) din actul constitutiv aprobata in cadrul AGEA a Fondului Proprietatea S.A. in data de 28.04.2020 rezulta ca se ingradeste dreptul de a alege al actionarilor, avand in vedere ca se

include pe ordinea de zi a actionarilor prelungirea mandatului AFIA, nu si alternativa alegerii unui alt AFIA,

Luand in considerare prevederile art. 79 alin. (2) din anexa nr. 1 la Norma ASF nr. 39/2015 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, aplicabile entitatilor autorizate, reglementate si supravegheate de ASF din Sectorul Instrumentelor si Investitiilor Financiare, potrivit carora: "*Rezervele legale se constituie anual din profitul entitatii, in cotele si limitele prevazute de lege, si din alte surse prevazute de lege*", iar din analiza propunerii de modificare a art.28 alin.(3) din actul constitutiv aprobata in cadrul AGEA a Fondului Proprietatea S.A. in data de 28.04.2020 rezulta

**Ca** aceasta modificare nu este in conformitate cu prevederile legale anterior mentionate,

in temeiul dispozitiilor art. 14 alin. (l) lit. b), alin. (2) si alin. (3) lit. a), b), j ) si ale art. 15 alin. (1) din Regulamentul nr. 4/2010, privind inregistrarea la Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare si functionarea Societatii Comerciale „Fondul Proprietatea” S.A., precum si tranzactionarea actiunilor emise de aceasta, cu modificarile si completarile ulterioare.

Avand in vedere solicitarea Fondului Proprietatea S.A., prin administrator unic Franklin Templeton International Services SARL (FTIS), transmisa prin adresa inregistrata la ASF cu nr. RG/14461/14.05.2020, completata cu adresa nr. RG/19181/06.07.2020,

in baza analizei directiei de specialitate si a hotararii adoptate in sedinta din data de .....22.01.....2020, Consiliul Autoritatii de Supraveghere Financiara a decis emiterea urmatorului act individual:

## AVIZ

**Art. 1.** Se avizeaza modificarile intervenite in Actul constitutiv al Fondului Proprietatea S.A. in baza Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor nr. 1 din data 28.04.2020, cu amendamente, in forma prezentata in anexa, care face parte integranta din prezentul aviz, cu exceptia modificarilor intervenite la art.14 alin.(2), art. 19 alin. (3) si art.32 alin.(2).

**Art. 2.** Fondul Proprietatea S.A. are obligatia de a aduce la cunostinta actionarilor in urmatoarea Adunare Generala Extraordinara a Actionarilor modificarile intervenite in Actul constitutiv al Fondului Proprietatea S.A. in conformitate cu art. I din prezentul aviz.

**Art. 3** Fondul Proprietatea S.A. are obligatia de a transmite Autoritatii de Supraveghere Financiara copia certificatului de inregistrare mentiuni, in termen de maximum 5 zile de la data inregistrarii la Oficiul Registrului Comertului a modificarilor prevazute la art. 1, dar nu mai tarziu de 90 de zile de la data avizului emis de catre A.S.F.

**Art.4.** Prezentul Aviz intra in vigoare la data comunicarii lui catre administratorul unic al Fondului Proprietatea S.A. si va fi publicat in Buletinul Autoritatii de Supraveghere Financiara, forma electronica.

PRESEDINTE  
NIEU MARCU  
ASF  
AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARA  
ROMANIA

Anexa la Avizul nr. 164/22.07.2020

► **art. 2 alin. (2) si alin. (3) se modifica si vor avea urmatorul cuprins:**

" (2) Fondul Proprietatea se organizeaza, functioneaza si isi inceteaza activitatea conform prevederilor legale in vigoare.

(3) Fondul Proprietatea este infiintat ca fond de investitii alternativ (F.I.A.), destinat investitorilor de retail, constituit ca o societate de investitii de tip inchis."

, **art. 3 alin. (1) se modifica si va avea urmatorul cuprins:**

" (I) Sediul social al Fondului Proprietatea este in municipiul Bucuresti, str. Buzesti nr. 78-80, etaj 7, sectorul 1. Sediul social poate fi schimbat in alta locatie din Romania, pe baza unei decizii a societatii de administrare (AFIA), in conditiile art. 21 alin. (4) pct. (xii)."

, **art. 8 alin. (2) se modifica si va avea urmatorul cuprins:**

"(2) Capitulul social va putea fi majorat, in conditiile legii:

a) prin emisiunea de actiuni noi in schimbul unor aporturi in numerar;

b) prin incorporarea rezervelor, cu exceptia rezervelor legale si a rezervelor constituite din reevaluarea patrimoniului, precum si a beneficiilor sau a primelor de emisiune."

, **art. 12 alin. (2) lit. l) se modifica si va avea urmatorul cuprins:**

"(2) Adunarea generala ordinara a actionarilor are urmatoarele competente, atributii si functii:  
(...)

l) aproba tranzactiile semnificative cu parti afiliate, "in situatia in care valoarea acestora este mai mare de 5% din valoarea activului net, la propunerea AFIA;"

, **la art. 12 alin. (2) dupa lit. l) se introduce o litera noua, lit.m) cu urmatorul cuprins:**

"m) hotaraste in orice alte probleme privind Fondul Proprietatea, conform atributiilor legale. "

, **art. 12 alin. (3) lit. h) se modifica si va avea urmatorul cuprins:**

"(3) Adunarea generala extraordinara a actionarilor are dreptul de a hotari cu privire la:

(...)

h) incheierea actelor de dobandire, instrainare, schimb sau de constituire in garantie, avand ca obiect active imobilizate ale Fondul Proprietatea, a caror valoare depaseste, individual sau cumulata, pe durata unui exercitiu financiar 20% din totalul activelor imobilizate ale Fondul Proprietatea, mai putin creantele;"

(...)

, **- art. 14 alin. (1) i alin. (7) se modifica si vor avea urmatorul cuprins:**

" (I) La prima convocare, pentru validitatea deliberarilor adunarii generale ordinare a actionarilor este necesara prezenta actionarilor care sa reprezinte cel putin o patrime din totalul actiunilor care dau drept de vot. Hotararile adunarii generale ordinare a actionarilor se iau cu majoritatea voturilor detinute de actionarii prezenti sau reprezentati."

" (7) In ziua si la ora stabilite in convocare, sedinta adunarii generale a actionarilor va fi deschisa de reprezentantul permanent al AFIA sau, in lipsa acestuia, de cel care ii tine locul. Reprezentantul permanent al AFIA sau o persoana desemnata de acesta va fi presedintele adunarii. La adunarea generala vor participa si membrii Comitetului reprezentantilor."

, **art. 15 alin. (2) se modifica si va avea urmatorul cuprins:**

"(2) Orice actionar va avea dreptul de a formula propuneri cu privire la membrii Comitetului reprezentantilor. Candidatura va fi insotita de chestionarul cu privire la independenta

candidatului, completat și semnat de candidat, al cărui format va fi disponibil în cadrul materialelor informative, urmând ca acest chestionar să fie adus la cunoștința acționarilor. Membrii Comitetului reprezentanților pot fi acționari ai Fondului Proprietatea sau alte persoane desemnate de acționari și trebuie să aibă experiența și cunoștințele corespunzătoare pentru a primi rapoartele AFIA și ale consultantilor și de a emite judecăți pe baza informațiilor primite în legătură cu administrarea Fondului Proprietatea, în limitele obiectivelor și ale principiilor stabilite de politica de investiții, precum și de legile și regulamentele aplicabile. De asemenea, membrii Comitetului reprezentanților trebuie să aibă calificarea corespunzătoare pentru a decide (dacă este necesar, cu ajutorul unui consultant independent) dacă tranzacțiile propuse de AFIA, care necesită aprobarea Comitetului reprezentanților, sunt realizate în avantajul acționarilor."

**... art. 17 alin. (11) și alin. (21) se modifică și vor avea următorul cuprins:**

"(11) Monitorizează, pe baza informațiilor și rapoartelor primite de la AFIA, următoarele:

- lista conținând investițiile de portofoliu și procentajul aferent fiecărui tip de investiții;
- lista cu tranzacțiile majore din portofoliul Fondului Proprietatea pentru perioada revizuită;
- profitul total al companiilor din portofoliu și compararea cu reperul din piață adecvat;
- compararea profitului obținut cu obiectivul inițial;
- gradul de îndeplinire cu politica de investiții, inclusiv, în mod specific, gradul în care oricare dintre criteriile de performanță cuprinse în politica de investiții sunt atinse, precum și orice modificări și acțiuni întreprinse pentru a atinge astfel de obiective și a îmbunătăți rezultatele investiționale;
- raportul de evaluare a îndeplinirii activității.

Comitetul reprezentanților va întocmi și prezenta adunării generale a acționarilor un raport anual privind activitatea de monitorizare desfășurată sau un raport referitor la o altă perioadă stabilită de către adunarea generală a acționarilor."

"(21) Este responsabil de monitorizarea performanței AFIA potrivit contractului de administrare."

**, art. 19 alin. (4) și alin. (5) se modifică și vor avea următorul cuprins:**

"(4) AFIA trebuie să accepte în mod expres această calitate, semnând contractul de administrare, și trebuie să fie asigurată pentru răspundere profesională."

"(5) Contractul de administrare poate fi modificat sau înlocuit în condițiile articolelor 12 și 14, cu aprobarea acționarilor. Orice modificare sau înlocuire a contractului de administrare va fi semnată în numele Fondului Proprietatea de către președintele Comitetului Reprezentanților sau de către un membru al Comitetului Reprezentanților împuternicit de către președinte."

**,art. 21 alin. (4) pct. (iii), pct. (ix) și pct.(x) se modifică și vor avea următorul cuprins:**

"(4) Suplimentar atribuțiilor AFIA prevăzute de legea aplicabilă, aceasta va fi obligată:"

"(iii) să se asigure că, în cazul în care acest lucru este solicitat din partea oricărui acționar, să fie pusă la dispoziția acestuia o copie a procesului-verbal al adunării generate și, de asemenea, după ce convocarea ședinței adunării generale ordinare anuale a acționarilor este publicată, să pună la dispoziția acționarilor situațiile financiare ale societății și rapoartele auditorilor și al AFIA;"

"(ix) pe baza propunerii Comitetului Reprezentanților, să supună aprobării adunării generale extraordinare a acționarilor încheierea actelor de dobândire, instrainare, schimb sau de constituire în garanție, având ca obiect active imobilizate ale Fondului Proprietatea, a căror valoare depășește, individual sau cumulativ, pe durata unui exercițiu financiar 20% din totalul activelor imobilizate ale Fondului Proprietatea, mai puțin creanțele;"

"(x) Să încheie acte de dobândire, instrainare, schimb sau de constituire în garanție, având ca obiect active imobilizate ale Fondului Proprietatea, a căror valoare nu depășește, individual sau cumulativ, pe durata unui exercițiu financiar 20% din totalul activelor imobilizate ale Fondului



Proprietatea, mai puțin creanțele, fără aprobarea adunării generale ordinare sau extraordinare a acționarilor;"

**, la art. 21 alin. (4) după pct. (xvi) se introduce un punct nou, pct.(xvii) cu următorul cuprins:**

(xvii) să aprobe orice tranzacții cu părți afiliate, și, în măsura în care tranzacțiile cu părți afiliate au o valoare mai mare de 0,25% din valoarea activului net, să ceară aprobarea Comitetului Reprezentanților, iar dacă au o valoare mai mare de 5% din valoarea activului net, să îndeplinească formalitățile de convocare AGA."

**... art. 24 alin. (1) și alin. (10) se modifică și vor avea următorul cuprins:**

"(1) Situațiile financiare ale Fondului Proprietatea sunt supuse auditului financiar, în conformitate cu legile și reglementările aplicabile. Totodată, Fondul Proprietatea și va organiza auditul intern în conformitate cu prevederile legale în vigoare."

"(10) Auditul intern va raporta periodic Comitetului reprezentanților și AFIA despre scopul activității de audit intern, autoritatea, responsabilitatea și executia conform planului său de audit intern. Raportările vor include, de asemenea, riscurile semnificative și aspecte ale controlului și conducerii, precum și alte probleme necesare sau solicitate de către Comitetul reprezentanților și AFIA."

**... art. 27 alin. (2) se modifică și va avea următorul cuprins:**

"(2) Fondul Proprietatea are obligația să întocmească situații financiare anuale în conformitate cu prevederile legale în vigoare aplicabile și cu standardele de contabilitate și financiare aplicabile."

**... art. 28 alin. (2), alin. (3) și alin. (5)<sup>1</sup> se modifică și vor avea următorul cuprins:**

"(2) Profitul contabil net al Fondului Proprietatea, astfel cum rezultă din situațiile financiare auditate, se va repartiza conform hotărârii adunării generate de acționarii și dispozițiilor legale în vigoare."

"(3) Fondul Proprietatea constituie rezervele legale și orice alte rezerve, în condițiile legii."

"(5) Dividendele se repartizează acționarilor proporțional cu numărul de acțiuni platite pe care le dețin la data de înregistrare."

**, art. 29 se modifică și va avea următorul cuprins:**

Fondul Proprietatea va ține, prin grija AFIA, toate registrele prevăzute de lege. Registrul acționarilor este ținut de Depozitarul Central SA."

**... art. 31 alin. (1), lit. d)<sup>2</sup> se modifică și va avea următorul cuprins:**

d) în urma pierderilor, astfel cum rezultă din situațiile financiare auditate, dacă valoarea activului net, determinată ca diferență între totalul activelor și datoriile societății, ajunge să reprezinte mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social subscris și dacă, cel târziu până la încheierea exercitiului financiar ulterior celui în care au fost constatate pierderile, adunarea generală a acționarilor nu procedea la reducerea capitalului social cu o sumă eel puțin egală cu cea a pierderilor care nu au putut fi acoperite din rezerve sau la reconstituirea activului net al societății până la nivelul unei valori cel puțin egale cu jumătate din capitalul - social -subscris;"

**... art. 34 alin. (2) se modifică și va avea următorul cuprins:**

"(2) Politica de investiții a Fondului Proprietatea va respecta restricțiile prevăzute de Legea nr. 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative."

**Note FP:**

1. Modificările nu sunt identice cu cele aprobate de către acționari și din acest motiv ele nu sunt parte integrantă a Actului Constitutiv actualizat la data de 24 iulie 2020.
2. Modificarea nu este identică cu cea aprobată de către acționari și din acest motiv ea nu e parte integrantă a Actului Constitutiv actualizat la data de 24 iulie 2020.