

FONDUL PROPRIETATEA SA

DOCUMENT DE INFORMARE A INVESTITORULUI

Acest document a fost emis de Franklin Templeton International Services S.à r.l. („FTIS”) pentru a pune anumite informații particulare la dispoziția investitorilor existenți în Fondul de Investiții Alternativ („Societatea” sau „Fondul”) menționat mai jos, înainte de a realiza investiția, conform cerințelor Directivei 2011/61/UE privind Administratorii Fondurilor de Investiții Alternative („Directiva AFIA”). Se pune la dispoziția investitorilor existenți prin intermediul www.fondulproprietatea.ro.

FTIS are sediul social în 8A rue Albert Borschette, L-1246, Luxemburg și este înregistrată la RCS sub numărul 36.979.

Potențialii investitori în acțiunile Societății pot dori să își consulte brokerul, managerul băncii, avocatul, contabilul sau alt consultant financiar înainte de a investi în Societate.

INFORMAȚII IMPORTANTE

Statutul de Reglementare al Societății

FONDUL PROPRIETATEA SA („Fondul” sau „Societatea”) este un „fond de investiții alternativ” („FIA”) în sensul Directivei AFIA.

Acțiunile Societății sunt listate și admise la tranzacționare pe piața principală a Bursei de Valori București și pe London Stock Exchange – Specialist Fund Market, prin intermediul Certificatelor de Depozit Globale („GDR”). Societatea respectă prevederile actului constitutiv, ale legislației române și reglementărilor listate în Raportul Anual al Societății și Directivei AFIA și Regulamentul (UE) nr. 231/2013 din 19 decembrie 2012 de completare a Directivei 2011/61/UE („Regulamentul AFIA”).

Prevederile actului constitutiv al Societății sunt obligatorii pentru Societate și acționarii acesteia. Actul constitutiv stabilește drepturile și restricțiile atașate acțiunilor și GDR-urilor Societății. Aceste drepturi și restricții se aplică în mod egal tuturor acționarilor. Toți acționarii au dreptul de a beneficia de și au obligația și se consideră că au luat la cunoștință prevederile actului constitutiv al Societății. Actul constitutiv al Societății este guvernat de legislația română.

Scopul limitat al acestui document

Acest document nu este întocmit pentru niciun alt scop, decât pentru a comunica anumite informații necesare de reglementare către investitorii existenți și, în măsura în care se permite prin legea și reglementările aplicabile, Societatea și Administratorii acesteia nu vor fi responsabili față de alte persoane în afară de acționarii Societății pentru utilizarea de către aceștia a acestui document, și nici nu vor fi responsabili față de orice altă persoană (inclusiv acționarii Societății) pentru orice utilizare a acestui document în afară de informarea cu privire la decizia de a investi în acțiunile Societății.

Acest document nu constituie și nu poate fi utilizat cu scopul, ca ofertă sau solicitare de a cumpăra sau vinde sau altfel de a asuma orice activitate de investire cu privire la acțiunile și GDR-urilor Societății.

Acest document nu este un prospect și nu are scopul de a fi invitație sau convingere a oricărei persoane

de a se angaja în orice activitate de investiție. Acest document nu poate include (și nu are scopul de a include) informații pe care investitorii și consultanții lor profesioniști le pot solicita cu scopul de a lua o decizie informată cu privire la orice investiție în Societate și acțiunile și GDR-urile acesteia.

Lipsa consultării

Societatea și Administratorii acesteia nu sfătuiesc nicio persoană în legătură cu orice investiție sau altă tranzacție ce implică acțiunile și GDR-urile Societății. Beneficiarii nu trebuie să trateze conținutul acestui document sau orice comunicări ulterioare din partea Societății sau a oricăruia dintre afiliații, managerii, administratorii, angajații sau agenții acesteia, drept sfat financiar, de investiții, fiscal, contabil, juridic, de reglementare sau de orice altă natură. Posibilii investitori trebuie să se bazeze pe propria consultanți profesioniști, inclusiv pe proprii consultanți juridici și contabili, cu privire la orice aspect juridic, fiscal, contabil, de reglementare, investiție sau de orice altă natură privind Societatea și investiția în acțiuni sau GDR-uri.

Potențialii investitori în acțiunile Societății ar trebui să își consulte brokerul, managerul băncii, avocatul, contabilul sau alt consultant financiar înainte de a investi în Societate.

Investitori străini

Distribuirea acestui document în anumite jurisdicții poate fi restricționată și, drept urmare, persoanele în a căror posesie intră acest document trebuie să se informeze cu privire la și să respecte aceste restricții. Acțiunile nu au fost și nu vor fi înregistrate conform Legii privind Valorile Mobiliare din Statele Unite din 1933 (astfel cum a fost modificată) sau conform oricărei alte legi relevante privind valorile mobiliare din Canada, Australia sau Japonia. Drept urmare, acțiunile și GDR-urile nu pot fi (cu excepția Legii respective sau a legilor disponibile) oferite, vândute sau transmise, direct sau indirect, în sau către SUA, Canada, Australia sau Japonia. Societatea nu este înregistrată conform Legii din 1940 privind Societățile de Investiții din Statele Unite (astfel cum a fost modificată), iar investitorii nu au dreptul la beneficiile rezultate din Legea respectivă.

Posibilii investitori trebuie să se informeze cu privire la (a) cerințele legale din țările lor în vederea cumpărării, deținerii, transferării sau dispunerii în orice alt mod de acțiuni; (b) orice restricții străine cu privire la schimbul valutar aplicabile cumpărării, deținerii, transferului sau dispunerii în orice alt mod de acțiuni cărora se pot supune; și (c) venituri și orice alte consecințe fiscale care se aplică în propriile lor țări ca urmare a cumpărării, deținerii, transferului sau dispunerii de acțiuni sau GDR-uri în orice alt mod.

Profil de risc/Sisteme de management al riscului

Profilul actual de risc al Societății, inclusiv riscurile la care Societatea este sau poate fi expusă sunt descrise în conținutul privind riscul și managementul riscului din Raportul Anual al Administratorului Unic pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 („Raportul Anual”). Raportul Anual include, de asemenea, informații detaliate despre sensibilitatea Societății la anumite riscuri.

Scopul acestui document este de a furniza informații suplimentare acționarilor în contextul Directivei AFIA în contextul Regulamentului privind informațiile privind durabilitatea în sectorul serviciilor financiare („SFDR”). Articolul 6 din SFDR cere administratorilor să dezvăluie următoarele informații: modul în care riscurile de durabilitate sunt integrate în deciziile lor de investiții și rezultatele unei evaluări a impactului probabil al riscurilor de durabilitate asupra fondurilor lor. Acest document trebuie citit în contextul informațiilor privind managementul riscului deja furnizate prin Raportul Anual.

Administratorul Fondului de Investiții Alternative („AFIA”) al Societății a stabilit o funcție permanentă de

management al riscului pentru a se asigura că există politici și proceduri eficiente de management al riscului și pentru a monitoriza riscurile și respectarea limitelor impuse de aceste riscuri. AFIA a depus un document privind procesul de management al riscului la organismul de reglementare a AFIA și politici de management al riscului care acoperă riscurile asociate FIA, iar caracterul adecvat și eficiența acestui cadru este revizuit și aprobat cel puțin anual. Raportarea regulată este pregătită și revizuită de Managementul Senior al AFIA. Comitetul Reprezentanților al Fondului este informat în mod regulat cu privire la profilul de risc și măsurile de risc monitorizate.

Pentru fiecare zonă de risc relevantă AFIA a stabilit limite de risc, ce vor lua în considerare obiectivele, strategia și profilul de risc al FIA. Aceste limite sunt monitorizate în mod regulat, ca urmare a naturii zonei de risc, iar sensibilitatea portofoliului la riscurile cheie este evaluat periodic pentru a constata impactul schimbărilor asupra variabilelor cheie ale FIA. Excepțiile de la monitorizarea limitelor și testul de stres trebuie raportate către Comitetul Reprezentanților Fondului, odată cu luarea măsurilor de remediere.

O parte importantă a activelor Fondului constă în valorile mobiliare nelistate. Riscurile principale ale Fondului sunt de la riscul de piață (constând în riscul monetar, riscul de rată a dobânzii și alt risc de preț), riscul de investiții nelistate, reducerea prețului acțiunilor raportat la riscul VAN, riscul de credit și riscul de lichiditate. Detalii suplimentare cu privire la natura și dimensiunea acestor riscuri sunt prezentate în Raportul Anual al Societății.

Evenimentele macroeconomice legate, dar fără a se limita la, pandemia de Covid-19 și prețurile mărfurilor pot avea impact negativ asupra activelor portofoliului.

Printre alte măsuri considerate regulate, AFIA evaluează și monitorizează riscul de piață prin Valoarea la Risc (VaR) relativă calculată cu ajutorul metodei Monte Carlo. VaR este o măsură statistică de risc ce estimează posibilă pierdere a portofoliului ca urmare a unor mișcări negative pe piață într-un mediu de piață obișnuit. Analiza VaR reflectă interdependența dintre variabilele de risc, spre deosebire de o analiză tradițională a sensibilității. VaR poate fi definită ca pierderea prognozată a unui portofoliu la un anumit nivel de încredere (ex. 99%) într-un anumit interval (ex. 20 de zile).

Calculul VaR se bazează pe un nivel de încredere de 99% într-o perioadă de holding nu mai mare de 1 lună (20 de zile) și o perioadă de observare istorică nu mai mică de 1 an (250 de zile). O VaR de 99% la 1 lună înseamnă că așteptarea este ca în 99% din timp în perioada de 1 lună Fondul va pierde mai puțin decât acest număr în procente. Așadar, valorile VaR mai mari indică un risc mai ridicat.

AFIA utilizează metodologia VaR relativ și calculează această cifră pentru portofoliu utilizând prețuri ce pot fi observate pentru valori mobiliare cotate la bursa de valori și similare pentru deținerile necotate. VaR relativă este VaR absolută a portofoliului împărțită la VaR absolută a reperului. Reperul utilizat este unul care este cel mai reprezentativ pentru strategia Fondului și posibilele expunerile la risc.

Se reține că utilizarea metodologiei VaR ca orice altă măsură de risc statistic are și anumite limitări. Există probabilitatea ca pierderea să fie mai mare decât sumele exprimate de VaR și, astfel, AFIA nu poate garanta că pierderile nu vor depăși VaR indicată și nici că aceste pierderi ce depășesc sumele exprimate de VaR nu vor apărea cu o frecvență mai mare. Statisticile privind riscul sunt supuse fluctuațiilor iar cifrele istorice nu pot reflecta caracteristicile actuale sau viitoare ale portofoliului.

AFIA evaluează în mod regulat sensibilitatea portofoliului Fondului de active cotate în legătură cu indicii financiari relevanți, prețurile mărfurilor și utilizarea analizei scenariului istoric.

Activitatea de tranzacționare a Fondului se desfășoară pe baza principiului de livrare contra plată, doar cu contrapartide agreeate, pentru a limita expunerea la riscul de contrapartidă. Contrapartidele sunt supuse unui proces de revizuire și aprobare anterior inițierii oricărei activități de tranzacționare. Departamentul de Administrare a Riscurilor al AFIA întocmește și analizează periodic rapoarte privind expunerile pe contrapartide și revizuieste rapoartele întocmite de Comitetul de Credit și Contrapartidă al FTI.

Nicio limită de risc stabilită de către AFIA nu a fost depășită sau aproape depășită în anul 2022.

Riscul de lichiditate

Fondul deține 92,6% din valorile mobiliare nelistate la data de 31 decembrie 2021, după cum se detaliază în situațiile financiare din decembrie 2022. Nu existau active supuse unor aranjamente speciale rezultate din natura lichidității reduse a acestora.

Nu există aranjamente noi pentru gestionarea lichidității/riscului de lichiditate al Societății.

Structura de tip închis a Fondului determină cerințe de lichiditate relativ scăzute, reducând impactul lichidității potențial reduse a portofoliului. Funcția de risc a AFIA realizează o evaluare regulată a statutului de lichiditate a activului, utilizând date lichide de pe piață din diferite surse, pentru a se asigura că portofoliul este suficient de lichid în condiții de piață normale și excepționale.

Acțiunile Fondului nu au opțiunea de răscumpărare, iar acționarii nu au dreptul de a solicita cumpărarea acțiunilor lor de către Societate. Prin urmare, politica de management a lichidității asigură că portofoliul de investiții al Societății este suficient de lichid pentru a respecta următoarele obligații principale:

- Cheltuielile operaționale și financiare ale Fondului: în practică, aceste cheltuieli sunt, în mod normal, acoperite de dividende primite din investițiile realizate de Fond;
- Eventuala necesitate de a rambursa împrumuturile într-un termen scurt, care poate necesita vânzarea de active lichide.

Efectul de levier conform considerentelor Directivei AFIA

Definiția efectului de levier conform Directivei AFIA este mai cuprinzătoare decât definiția tradițională utilizată. Conform Regulamentului I AFIA efectul de levier este metoda prin care se crește expunerea Societății, inclusiv împrumutul de bani și utilizarea de instrumente derivate. Acesta este exprimat ca procent din expunerea Societății în VAN și se calculează atât prin metoda valorii brute cât și prin metoda "angajamentului".

Conform metodei valorii brute, expunerea reprezintă suma pozițiilor Societății (incluzând toate deținerile, precum acțiuni ordinare) după deducerea soldurilor în numerar și a echivalentelor de numerar, fără a lua în considerare tehnicile de acoperire și de compensare. Conform metodei angajamentului, expunerea este calculată fără a elimina soldul de numerar și echivalente de numerar, după ce pozițiile de acoperire și de compensare au fost compensate între ele, dacă a fost cazul.

La data de 31 decembrie 2022, Fondul nu putea folosi împrumuturile pe termen scurt în scop de investiții, iar Administratorul de Investiții nu folosește instrumente derivate pentru acoperirea riscurilor. Utilizarea de instrumente financiare derivate este permisă.

Nivelul maxim incremental al efectului de levier pe care AFIA îl poate angaja în numele Fondului în scop de raportare și monitorizare conform Directivei AFIA este de 50%, care, luând în considerare poziția long de 100% a activelor deținute în portofoliu, corespunde unei rate de 1,5 (sau 150%), atât pentru metoda brută cât și pentru metoda angajamentului.

Nu au existat schimbări în cursul anului 2022 în nivelul efectului de levier aplicat în scopul monitorizării și raportării, în conformitate cu Directiva AFIA.

Astfel, valoarea efectului de levier, conform cerințelor Directivei AFIA, la 31 decembrie 2022 este 1,00 (sau 100,00%), conform metodei angajamentului, și 0,94 (sau 94,01%) conform metodei brute.

Risc de durabilitate

AFIA a implementat o politică în ceea ce privește integrarea riscurilor de durabilitate în procesul său de luare a deciziilor de investiții. AFIA integrează riscurile și oportunitățile de durabilitate în procesele lor de cercetare, analiză și luare a deciziilor de investiții.

Riscul de durabilitate înseamnă un eveniment sau o condiție de mediu, socială sau de guvernare care, dacă apare, ar putea provoca potențial sau efectiv un impact negativ semnificativ asupra valorii investiției unui Fond. Riscurile de durabilitate pot reprezenta un risc propriu sau pot avea un impact asupra altor riscuri și pot contribui semnificativ la riscuri, cum ar fi riscurile de piață, riscurile operaționale, riscurile de lichiditate sau riscurile de contrapartidă.

Riscurile de durabilitate sunt elemente importante de luat în considerare pentru a îmbunătăți rentabilitatea ajustată la risc pe termen lung a investitorilor și pentru a determina riscurile și oportunitățile specifice strategiei Fondului.

AFIA utilizează metodologii și baze de date specifice în care sunt încorporate datele de mediu, sociale și de guvernare (ESG) de la companii de cercetare externe, precum și rezultatele proprii ale cercetării. Evaluarea riscurilor de durabilitate este complexă și se poate baza pe date ESG care sunt dificil de obținut și incomplete, estimate, depășite sau altfel inexacte din punct de vedere material. Chiar și atunci când este identificat, nu există nicio garanție că aceste date vor fi evaluate corect.

În măsura în care apare un risc de durabilitate sau apare într-o manieră care nu este anticipată de AFIA și / sau de modelele relevante, poate exista un impact semnificativ negativ asupra valorii unei investiții. Un astfel de impact negativ poate avea ca rezultat o întreagă pierdere de valoare a investiției (investițiilor) relevante și poate avea un impact negativ echivalent asupra valorii activului net al Fondului.

AFIA consideră că riscurile de durabilitate sunt relevante pentru rentabilitatea Fondului. Integrarea riscurilor de durabilitate în procesul de decizie a investițiilor poate avea ca efect excluderea investițiilor profitabile din universul investițional al Fondului și poate determina, de asemenea, Fondul să vândă investiții care vor continua să aibă performanțe bune.

Aprecierea riscului de durabilitate este într-o oarecare măsură subiectivă și nu există nicio garanție că toate investițiile făcute de fond vor reflecta convingerile sau valorile unui anumit investitor în ceea ce privește investițiile durabile.

Un risc de durabilitate s-ar putea materializa ca apariție a unui eveniment sau condiție de mediu, socială sau de guvernare care provoacă un impact negativ semnificativ asupra valorii uneia sau mai multor investiții și, astfel, afectează negativ randamentele Fondului.

Data 6 februarie

2023