

Către: Bursa de Valori București
Autoritatea de Supraveghere Financiară

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:

Recomandări de vot și materiale de informare în legătură cu adunările generale ale acționarilor din data de 26 / 27 februarie 2026

Franklin Templeton International Services S.Ă R.L., în calitate de administrator de fond de investiții alternative și administrator unic („Administratorul Fondului” sau „FTIS” sau „Administratorul Unic”) al Fondul Proprietatea S.A. („Fondul Proprietatea” / „Fondul”), dorește să reamintească acționarilor că Administratorul Fondului a convocat adunările generale extraordinară („AGEA”) și ordinară („AGOA”) ale acționarilor Fondului în data de **26 februarie 2026 (prima convocare)** la „JW MARRIOTT BUCHAREST GRAND HOTEL”, Sala Constanța, Calea 13 Septembrie, nr. 90, Sector 5, București, Cod Poștal 050726, România, începând cu ora **11:00 am** (ora României) în cazul **AGEA** și ora **12:00 pm** (ora României) în cazul **AGOA**.

În cazul în care cerințele statutare de cvorum pentru AGEA / AGOA, prevăzute de Legea societăților nr. 31/1990 și/sau de Actul Constitutiv al Societății, nu sunt îndeplinite la data menționată anterior pentru prima convocare, ambele adunări sunt convocate pentru data de **27 februarie 2026 (a doua convocare)** la „JW MARRIOTT BUCHAREST GRAND HOTEL”, Sala Galați-Timișoara, Calea 13 Septembrie, nr. 90, Sector 5, București, Cod Poștal 050726, România, începând cu ora **11:00 am** (ora României) în cazul **AGEA** și ora **12:00 pm** (ora României) în cazul **AGOA**, cu aceeași ordine de zi ca la prima convocare.

Toate materialele suport aferente AGEA și AGOA sunt disponibile spre informarea acționarilor pe pagina de internet a Fondului, [aici](#).

Termenul limită până la care acționarii puteau propune puncte suplimentare pe ordinea de zi AGEA și AGOA a expirat în data de **30 ianuarie 2026, ora 5:00 pm** (ora României). Fondul a primit, în termenul stabilit, (i) o solicitare din partea unui grup de acționari care deține mai mult de 5% din capitalul social al Fondului pentru completarea ordinii de zi a AGEA și AGOA cu puncte noi; și (ii) o solicitare din partea acționarului Ministerul Finanțelor, care deține mai mult de 5% din capitalul social al Fondului Proprietatea, pentru completarea ordinii de zi a AGOA a Fondului Proprietatea prin introducerea de noi puncte. Administratorul Unic a decis, de asemenea, modificarea convocatorului și completarea ordinii de zi a AGEA și AGOA ale Fondul Proprietatea prin introducerea unor noi puncte. Ordinea de zi a AGEA și a AGOA a fost completată în mod corespunzător.

În data de **30 ianuarie 2026, ora 5:00 pm (ora României)** a expirat și termenul-limită pentru primirea propunerilor de candidați pentru o (1) poziție în Comitetul Reprezentanților Fondului – **punctul 4 de pe ordinea de zi a AGOA, fiind primite următoarele propuneri:**

- Dl. Marian-Cristian Mocanu – *s-a autopropus*;
- Dl. Valentin Stănescu – *s-a autopropus*;
- Dl. John F. Walsh – *propus de dl. Cristian Săndescu*;
- Dl. Ștefan Nanu – *propus de Ministerul Finanțelor*;
- Dl. Mihai Sebea – *s-a autopropus*.

Acționarul Ministerul Finanțelor a nominalizat, de asemenea, doi (2) candidați pentru potențialele poziții vacante din cadrul Comitetului Reprezentanților, potrivit punctelor 7 și / sau 8 de pe ordinea de zi a AGOA, astfel cum a propus în solicitarea sa din data de 30 ianuarie 2026, iar Administratorul Unic a stabilit un termen-limită pentru ca acționarii

Data raportului:
18 februarie 2026

Denumirea entității emitente:
Fondul Proprietatea S.A.

Sediul social:
Str. Buzzești nr. 76-80, etaj 7, sector 1, București, 011017

Numărul de telefon/fax:
Tel.: + 40 212 009 600

Fax: + 40 316 300 048

Email:
office@fondulproprietatea.ro

Internet:
www.fondulproprietatea.ro

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:
18253260

Număr de ordine în Registrul Comerțului:
J2005021901408

Capital social subscris și varsat:
1.664.407.948,32 RON

Număr de acțiuni emise și varsate:
3.200.784.516

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

să transmită eventuale propuneri suplimentare potrivit punctelor 7 și / sau 8 de pe ordinea de zi a AGOA. În data de **11 februarie 2026, ora 5:00 pm (ora României)** a expirat termenul stabilit de Administratorul Unic pentru primirea propunerilor suplimentare din partea acționarilor pentru cele două (2) potențiale mandate în cadrul Comitetului Reprezentanților **potrivit punctelor 7 și / sau 8 de pe ordinea de zi a AGOA**. Acționarii care au transmis anterior propuneri de candidați în temeiul punctului 4 de pe ordinea de zi a AGOA au putut, la propria discreție, să solicite ca respectivele candidaturi să fie luate în considerare și pentru potențialele poziții vacante din cadrul Comitetului Reprezentanților potrivit punctelor 7 și / sau 8 de pe ordinea de zi a AGOA, până la același termen-limită. În conformitate cu cele de mai sus, au fost primite următoarele candidaturi:

- Pentru o (1) poziție în cadrul Comitetului Reprezentanților Fondului rezultată din potențiala revocare a dlui István Sárkány – **punctul 7 de pe ordinea de zi a AGOA**:
 - Dna. Alina-Mirela Petre – *propusă de Ministerul Finanțelor*;
 - Dl. John F. Walsh – *propus de dl. Cristian Săndescu*;
 - Dl. Marian-Cristian Mocanu – *s-a autopropus*.
- Pentru o (1) poziție în cadrul Comitetului Reprezentanților Fondului rezultată din potențiala revocare a dlui Florian Munteanu – **punctul 8 de pe ordinea de zi a AGOA**:
 - Dl. Valeriu-Andrei Steriu – *propus de Ministerul Finanțelor*;
 - Dl. John F. Walsh – *propus de dl. Cristian Săndescu*;
 - Dl. Marian-Cristian Mocanu – *s-a autopropus*.

I. **Cu privire la punctele de pe ordinea de zi a AGEA**, astfel cum sunt detaliate în Convocatorul AGA completat publicat pe pagina de internet a Fondului, [aici](#):

A. **Punctele propuse de Comitetul Reprezentanților**

Punctul 1 de pe ordinea de zi AGEA nu face obiectul votului.

Administratorul Fondului se abține de la a face orice recomandare de vot cu privire la **Punctul 2** de pe ordinea de zi a AGEA, propus de Comitetul Reprezentanților, dar precizează că este în mandatul Administratorului Fondului să propună spre aprobarea acționarilor, atunci când este necesar, actualizări ale Declarației de Politică Investițională a Fondului.

B. **Puncte propuse de un grup de acționari care deține mai mult de 5% din capitalul social**

Administratorul Fondului se abține de la a face orice recomandare de vot cu privire la **Punctul 3** și **Punctul 4** de pe ordinea de zi a AGEA, propuse de acționari.

În ceea ce privește **Punctul 4**, Administratorul Fondului dorește să sublinieze că Data Plății propusă de acționari este condiționată de aprobarea de către ASF a modificărilor propuse la Actul Constitutiv al Fondului referitoare la valoarea capitalului social. Administratorul Fondului va întreprinde toate demersurile necesare, însă calendarul procesului de aprobare nu se află în totalitate sub controlul său.

Administratorul Fondului va respecta decizia acționarilor cu privire la acest punct și va implementa ulterior măsuri aferente Mecanismului de Control al Discountului, precum și alte acțiuni corporative, în funcție de fluxurile de numerar disponibile și estimate.

C. Puncte propuse de Administratorul Fondului

Administratorul Fondului recomandă votul **ÎN FAVOAREA** **Punctului 5, Punctului 6, Punctului 7** (punct propus de asemenea și de un grup de acționari care deține mai mult de 5% din capitalul social) și **Punctului 8** de pe ordinea de zi a AGEA.

Cu privire la Punctele alternative 5 și 6 de pe ordinea de zi a AGEA referitoare la reducerea capitalului social, vă rugăm să rețineți că:

- (a) **Punctul 5 va fi supus votului în cadrul AGEA**, iar voturile exprimate prin corespondență sau prin platformele eVote/eVotePRO vor fi validate **doar în cazul în care punctul 4 de pe ordinea de zi a AGEA este aprobat de către AGEA**; și
- (b) **Punctul 6 va fi supus votului în cadrul AGEA**, iar voturile exprimate prin corespondență sau prin platformele eVote/eVotePRO vor fi validate **doar în cazul în care punctul 4 de pe ordinea de zi a AGEA nu este aprobat de către AGEA**.

II. Cu privire la punctele de pe ordinea de zi a AGOA, astfel cum sunt detaliate în Convocatorul AGA completat publicat pe pagina de internet a Fondului, [aici](#):

A. Punctele referitoare la numirea FTIS ca Administratorul Fondului și Administrator Unic (Punctele 1, 2 și 3 de pe ordinea de zi a AGOA)

Punctul 1 – propus de Comitetul Reprezentanților

Administratorul Fondului recomandă votul **ÎN FAVOAREA** **Punctului 1** de pe ordinea de zi a AGOA.

În opinia Administratorului Fondului, reînnoirea mandatului actual pentru o perioadă de 4 ani ar asigura:

- stabilitatea Fondului în contextul actual și angajamentul necesar pentru implementarea unei strategii pe termen lung care să permită maximizarea valorii în interesul acționarilor;
- menținerea unei poziții adecvate de negociere pentru Fond în cazul unor potențiale tranzacții majore (de exemplu, vânzarea participației deținute la C.N. Aeroporturi București S.A. – „CNAB”);
- un nivel sporit de predictibilitate pentru investitori, după o perioadă prelungită de incertitudine;
- o bază rezonabilă pentru o planificare adecvată a activității.

Punctul 2 – propus de acționarul Ministerul Finanțelor

Administratorul Fondului recomandă votul **ÎMPOTRIVA** **Punctului 2** de pe ordinea de zi a AGOA.

În ceea ce privește punctul 2 de pe ordinea de zi a AGOA, Administratorul Fondului consideră că propunerea Ministerului Finanțelor este de natură să creeze o stare de incertitudine cu privire la administrarea viitoare a Fondului, începând cu 1 aprilie 2026, întrucât mandatul actual al Administratorului Fondului expiră la data de 31 martie 2026, iar orice continuare în baza contractului existent ar implica comisioane de administrare semnificativ mai ridicate (1% pe trimestru). În situația în care acest punct ar fi aprobat de acționarii Fondului, Administratorul Fondului își rezervă dreptul de a nu accepta mandatul, întrucât termenii și condițiile Contractului de Administrare nu ar trebui să fie impuși de acționarii Fondului fără o notificare sau o consultare prealabilă.

Punctul 3 – propus de Administratorul Fondului

Administratorul Fondului recomandă votul ÎN FAVOAREA Punctului 3 de pe ordinea de zi a AGOA.

Punctul 3 constituie o contra-propunere la propunerea Ministerului Finanțelor, adresată acționarilor Fondului de către FTIS, referitoare la termenii în care un nou mandat de 1 (un) an ca Administrator Unic ar fi acceptabil pentru acesta, având în vedere că, în absența acordului FTIS, termenii contractuali propuși de un acționar sau de Fond nu pot produce efecte juridice.

B. Considerații suplimentare cu privire la Punctele 1, 2 și 3 de pe ordinea de zi a AGOA referitoare la numirea FTIS

Punctele 1, 2 și 3 de pe ordinea de zi a AGOA sunt puncte referitoare la numirea FTIS în calitate de Administrator Unic al Fondului Proprietatea, care acționează și ca Administrator de Fond de Investiții Alternative al Fondului Proprietatea, pentru durate diferite ale mandatului și cu termeni comerciali aplicabili diferiți și doar un singur punct va fi considerat adoptat de către AGOA, în conformitate cu următoarele reguli cumulative:

(i) Punctele 1 și 2 trebuie votate primele de către acționari.

În cazul în care ambele puncte obțin majoritatea voturilor deținute de toți acționarii prezenți sau reprezentați la AGOA / voturile exprimate (majoritatea legală pentru adoptarea unei decizii în cazul primei convocări, respectiv celei de-a doua convocări):

- Punctul 1 va fi considerat adoptat dacă obține **cel mai mare număr de voturi „PENTRU”**;
- Punctul 2 va fi considerat adoptat numai dacă obține **un număr mai mare de voturi „PENTRU” decât punctul 1 și, după ce punctul 3 este supus la vot, obține de asemenea un număr mai mare de voturi „PENTRU” decât punctul 3.**

(ii) în cazul în care Punctul 1 de pe ordinea de zi a AGOA este considerat adoptat (respectiv sunt îndeplinite cerințele legale de majoritate și punctul 1 a obținut cel mai mare număr de voturi „PENTRU”), Punctul 3 nu va fi supus la vot în cadrul AGOA, iar voturile exprimate prin corespondență sau prin intermediul platformelor eVote/eVotePRO nu vor produce niciun efect;

(iii) în cazul în care Punctul 1 de pe ordinea de zi a AGOA nu este considerat adoptat, Punctul 3 va fi supus la vot în cadrul AGOA, iar voturile exprimate prin corespondență sau prin intermediul platformelor eVote/eVotePRO vor fi validate.

În cazul în care **atât punctul 2, cât și punctul 3 obțin majoritatea voturilor** deținute de toți acționarii prezenți sau reprezentați la AGOA / voturile exprimate (majoritatea legală pentru adoptarea unei decizii în cazul primei convocări, respectiv celei de-a doua convocări), **punctul care se va considera adoptat în ceea ce privește numirea FTIS va fi cel care a obținut cel mai mare număr de voturi „PENTRU”.**

C. Punctele referitoare la numirea și revocarea membrilor Comitetului Reprezentanților (Punctele 4, 5, 6, 7 și 8 de pe ordinea de zi a AGOA)

Punctul propus de Administratorul Fondului (Punctul 4)

Administratorul Fondului se abține de la a face orice recomandare de vot cu privire la Punctul 4 de pe ordinea de zi a AGOA, întrucât candidații pentru Comitetul Reprezentanților sunt numiți și aprobați de către acționari, dar recomandă acționarilor să își exercite dreptul de vot doar după consultarea Convocatorului completat, a listelor

finale ale candidațiilor și a informațiilor aferente, disponibile pe pagina de internet a Fondului, [aici](#).

Punctele propuse de Ministerul Finanțelor (Punctele 5, 6, 7 și 8)

Administratorul Fondului se abține de la a face orice recomandare de vot cu privire la Punctele 5, 6, 7 și 8 de pe ordinea de zi a AGOA.

D. Considerații suplimentare cu privire la Punctele 4, 7 și 8 de pe ordinea de zi a AGOA referitoare la numirea membrilor Comitetului Reprezentanților:

În timpul AGOA, candidații vor fi supuși la vot conform **ordinii de pe ordinea de zi a AGOA**, iar în cazul în care **un candidat este numit în cadrul unui punct anterior**, orice hotărâre **ulterioară** privind **numirea** aceluiași candidat **nu va produce niciun efect**.

Voturile exprimate prin corespondență, prin platformele eVote/eVotePRO și în cadrul AGOA cu privire la un astfel de candidat vor fi luate în considerare pentru calcularea totalului voturilor exprimate pentru fiecare punct și, în consecință, pentru atingerea majorității necesare adoptării unei hotărâri AGOA.

Cu privire la punctele 7 și 8 adăugate pe ordinea de zi a AGOA la solicitarea acționarului Ministerul Finanțelor, în conformitate cu clarificările furnizate în cererea Ministerului Finanțelor de completare a ordinii de zi a AGOA, se vor aplica următoarele reguli:

- (a) **Punctul 7 va fi supus votului** în cadrul AGOA, iar voturile exprimate prin corespondență sau prin platformele eVote/eVotePRO vor fi validate **numai dacă punctul 5 de pe ordinea de zi a AGOA este aprobat** de AGOA;
- (b) **Punctul 8 va fi supus votului** în cadrul AGOA, iar voturile exprimate prin corespondență sau prin platformele eVote/eVotePRO vor fi validate **numai dacă punctul 6 de pe ordinea de zi a AGOA este aprobat** de AGOA.

Cu privire la fiecare dintre Punctele 4, 7 și 8 de pe ordinea de zi a AGOA:

- (a) fiecare acționar poate vota „**PENTRU**” pentru **1 (unu) singur candidat**, deoarece pentru fiecare punct există un (1) singur membru care urmează să fie numit în Comitetul Reprezentanților;
- (b) candidații vor fi supuși la vot **pe aceeași listă** a respectivului punct, urmând ca acel candidat care obține **cel mai mare număr de voturi „PENTRU”**, dar **nu mai puțin de 50% + 1** din voturile deținute de toți acționarii prezenți sau reprezentați la această AGOA / voturile exprimate (majoritatea legală pentru adoptarea unei decizii în cazul primei convocări, respectiv celei de-a doua convocări) să fie ales ca membru al Comitetului Reprezentanților, sub condiția să nu fi fost ales/aleasă în cadrul unui punct anterior.

E. Alte puncte propuse de Comitetul Reprezentanților (Punctele 9 și 10 de pe ordinea de zi a AGOA)

Punctele 9 și 10 au fost introduse pe ordinea de zi ca urmare a hotărârilor acționarilor adoptate în cadrul AGA din 21 noiembrie 2025. Administratorul Fondului a oferit suport tehnic Comitetului Reprezentanților, însă decizia finală privind aceste puncte propuse aparține Comitetului Reprezentanților. Administratorul Fondului se abține de la a face orice recomandare de vot cu privire la Punctele 9 și 10 de pe ordinea de zi a AGOA.

F. Alte puncte propuse de un grup de acționari care deține mai mult de 5% din capitalul social (Punctele 11, 12 și 13 de pe ordinea de zi AGOA)

Administratorul Fondului se abține de la a face orice recomandare de vot cu privire la Punctele 11, 12 și 13, dar dorește să evidențieze anumite aspecte în vederea informării acționarilor:

Considerații referitoare la Punctul 11

- FP este deja unul dintre cei mai lichizi emitenți de pe BVB. În rândul celor 20 de componente ale indicelui BET, în anii 2024 și 2025, FP a fost a 5-a acțiune ca valoare tranzacționată pe BVB.
- Conform analizei Administratorului Fondului, dintre componentele indicelui BET, FP s-a clasat pe locurile 5 și 6 în 2024 și respectiv 2025, în ceea ce privește cea mai strânsă medie a spread-ului Bid / Ask, cu o valoare mediană a spread-ului mediu zilnic de 0,27% și, respectiv, 0,25%.
- Implementarea unui program permanent de market making va implica costuri suplimentare pentru Fond.

Considerații referitoare la Punctul 12

Administratorul Unic recunoaște pe deplin importanța transparenței, a furnizării de informații la timp și a clarității strategice pentru toți acționarii. În același timp, Administratorul Unic consideră important de subliniat că multe dintre îmbunătățirile vizate prin această propunere sunt deja integrate în cadrul de guvernanță și raportare al Fondului și sunt aplicate constant ca parte a practicilor de management existente.

Având în vedere acest cadru existent, Administratorul Unic consideră că Fondul respectă deja standarde ridicate de transparență și informare. Cu toate acestea, Administratorul Unic rămâne angajat să revizuiască, să identifice și să implementeze măsuri suplimentare semnificative, într-un interval de timp rezonabil și în conformitate cu cerințele reglementatorilor și responsabilitățile sale legale.

Considerații referitoare la Punctul 13

Administratorul Unic este angajat să se asigure că Fondul operează într-un cadru de costuri transparent, eficient și pe deplin aliniat cu obiectivul de a genera valoare pe termen lung pentru acționari. În acest sens, Administratorul Unic subliniază că Fondul aplică deja un cadru de guvernanță bine stabilit pentru supravegherea costurilor, care încorporează bune practici internaționale, inclusiv principiile stabilite în Cadrul de reglementare a costurilor pentru fonduri emis de ESMA.

Structura costurilor și a comisioanelor Fondului este clar definită în documentele sale statutare — inclusiv Prospectul de Autorizare FIA, Regulile Fondului, Actul Constitutiv și Contractul de Administrare — care, împreună, stabilesc limite stricte pentru categoriile de costuri pe care Fondul le poate suporta.

Bugetul pentru anul financiar 2026 este în curs de pregătire și va fi finalizat după ce acționarii vor decide asupra structurii comisionului Administratorului Unic după 31 martie 2026.

Deși Administratorul Unic consideră că sistemele actuale de control și raportare a costurilor sunt deja riguroase și aliniate cu așteptările din industrie, acesta rămâne deschis să efectueze o analiză cuprinzătoare, menită să identifice oportunități pentru o rafinare suplimentară.

Considerații referitoare la Punctul 14

Administratorul Fondului recomandă votul ÎMPOTRIVA acestui punct pentru următoarele motive:

- Administratorul Fondului consideră că punctul propus nu este necesar, deoarece Administratorul Fondului are responsabilitatea legală și de reglementare de a evalua activele Fondului și de a desfășura funcțiile de administrare a portofoliului ca parte a mandatului său, ceea ce a realizat în mod constant în ultimii 15 ani, conform unor protocoale și proceduri bine stabilite. Astfel, raportul propus ar putea crea o duplicare a rolului și responsabilității Administratorului Fondului prevăzute de cadrul legal.
- Hotărârea Adunării Generale a CNAB din 9 ianuarie 2026 reprezintă un potențial eveniment de lichiditate pentru Fondul Proprietatea, pe care Administratorul Fondului îl tratează cu diligență corespunzătoare, inclusiv prin inițierea pașilor pentru selectarea de consultanți specializați pentru un astfel de proces. În cadrul unui spectru mai larg de activități menite să protejeze interesele Fondului ca

acționar minoritar în CNAB și să maximizeze valoarea pentru acționarii Fondului în orice tranzacție potențială, astfel de consultanți ar efectua, de asemenea, activități legate de evaluare.

- Administratorul Fondului nu a fost consultat cu privire la propunerea Deloitte de a pregăti un raport de evaluare și consideră că termenii aprobării nu sunt clari. De asemenea, conform ofertei financiare de la Deloitte astfel cum a fost primită de grupul de acționari care dețin peste 5% din drepturile de vot, oferta pare preliminară, neangajantă și supusă procedurilor standard Deloitte de acceptare a clienților și a angajamentelor, precum și verificărilor de conflict de interese, și este în totalitate condiționată de negocierea și semnarea unei scrisori de angajament specifice. Administratorul Fondului nu a efectuat niciun due diligence asupra furnizorului propus, ceea ce ar fi o condiție prealabilă pentru orice numire. În plus, nu este clar pentru Administratorul Fondului dacă vreun raport final ar putea fi pus la dispoziția tuturor acționarilor și dacă Deloitte ar fi de acord cu o astfel de publicare. Prin urmare, aceasta creează incertitudine și, dacă ar fi necesar să devină public, ar putea compromite orice negociere pe care Administratorul Fondului ar avea-o cu contrapartea tranzacției.

G. Alte puncte propuse de Administratorul Fondului

Administratorul Fondului recomandă votul PENTRU Punctul 15 de pe ordinea de zi a AGOA.

Recomandările de vot ale Administratorului Fondului descrise aici nu sunt în niciun fel obligatorii și nu ar trebui considerate în niciun fel ca fiind document suport/argument pentru fundamentarea votului. Administratorul Fondului va duce la îndeplinire și se va conforma cu toate deciziile luate de acționarii Fondului, indiferent de recomandările sale din prezentul document, sub rezerva respectării legii și a reglementărilor.

Franklin Templeton International Services S.À R.L., în calitate de administrator de fond de investiții alternative și administrator unic al FONDUL PROPRIETATEA S.A.

Daniel NAFTALI
Reprezentant permanent