

## **Propunerea Administratorului Unic privind distribuirea profitului aferent anului 2025**

*Material suport pentru punctul 8 de pe ordinea de zi a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor  
din data de 28/29 mai 2026*

### **Prezentare generală**

Fondul Proprietatea S.A. („**Fondul Proprietatea**” sau „**Fondul**”) a raportat un profit net auditat de 449.911.570 Lei în situațiile financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană („**IFRS**”) și aplicând Norma Autorității de Supraveghere Financiară („**ASF**”) nr. 39/28 decembrie 2015, privind aprobarea reglementărilor contabile conforme cu IFRS, aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de ASF – Sectorul instrumentelor și investițiilor financiare, precum și Fondului de Compensare a Investitorilor, cu modificările ulterioare („**Norma 39/2015**”).

Conform articolului 28 (7) din Legea contabilității („**Legea 82/1991**”) și articolului 23 (1) din Anexa 1 din Norma 39/2015, concomitent cu situațiile financiare anuale se publică și propunerea de distribuire a profitului sau de acoperire a pierderii contabile.

Propunerea Administratorului Unic privind distribuirea profitului este supusă aprobării acționarilor la punctul 8 de pe ordinea de zi a AGOA din 28/29 mai 2026.

### **Acoperirea rezervelor negative înregistrate pe parcursul anului 2025**

La punctul 7 de pe ordinea de zi a AGOA din 28/29 mai 2026, Administratorul Unic al Fondului propune ca rezervele negative înregistrate în cursul exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2025, în valoare totală de 38.353.766,42 Lei, ca urmare a anulării acțiunilor achiziționate în cadrul celui de-al 15-lea program de răscumpărare, să fie acoperite în întregime din alte rezerve constituite special pentru acest scop în cadrul unei AGA anterioare.

### **Politica anuală de distribuție a numerarului („Politica”) și distribuirea profitului contabil net**

Politica prevede în principal următoarele principii:

În conformitate cu Declarația de Politică Investițională, Administratorul Unic poate propune acționarilor aprobarea de distribuții de numerar. Nivelul acestor distribuții de numerar este propus de către Administratorul Unic prin aplicarea Politicii și în conformitate cu celelalte măsuri în curs privind Mecanismul de Control al Discount-ului (de exemplu, răscumpărările de acțiuni).

Administratorul Unic intenționează să recomande acționarilor spre aprobare distribuții anuale de numerar, sub rezerva reglementărilor aplicabile și a aprobărilor necesare, a oricăror restricții prevăzute de reglementările legale sau fiscale din România, precum și cu condiția existenței resurselor de finanțare disponibile.

În situații excepționale privind condițiile de piață sau alte împrejurări (de exemplu, evenimente cu impact potențial semnificativ asupra discount-ului), Administratorul Unic poate propune o modificare a mix-ului de distribuții de numerar și de răscumpărări de acțiuni, pentru a aloca mai multe surse de finanțare către răscumpărările de acțiuni, dacă acesta consideră că este în interesul acționarilor Fondului, pentru creșterea valorii pentru acționari.

În absența unor condiții sau circumstanțe excepționale de piață și sub rezerva oricăror restricții impuse de reglementările legale sau fiscale din România și a existenței disponibilităților de finanțare, în cazul distribuțiilor de dividende (dacă este permis de legislația aplicabilă), suma distribuibilă este calculată de către Administratorul Unic ca sumă a următoarelor elemente:

- (i) venitul provenit din dividendele anuale primite de Fond de la companiile din portofoliu, cu excepția distribuțiilor speciale de numerar,
- (ii) plus dobânzile la soldurile în numerar,
- (iii) mai puțin cheltuielile operaționale, de finanțare și impozitele și
- (iv) mai puțin alocările obligatorii la rezerve în conformitate cu reglementările în vigoare.

Prin aplicarea principiilor menționate anterior asupra profitului net al anului 2025, suma distribuibilă se calculează după cum urmează:

Situația rezultatului global pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, auditată (Lei)	Sume raportate	Sumă distribuibilă	Sumă nedistribuibilă
Venituri brute din dividende, din care:	155.607.128	155.607.128	
- dividendele anuale primite de la companiile din portofoliu	155.607.128	155.607.128	
- dividendele speciale primite de la companiile din portofoliu	-		-
Câștiguri nete aferente participațiilor la valoare justă prin profit sau pierdere	310.354.259		310.354.259
Venituri din dobânzi	20.475.022	20.475.022	
Alte venituri, net	88.710		88.710
Pierderi nete din diferențe de curs valutar	(150.738)		(150.738)
<b>Venituri nete din activitatea operațională</b>	<b>486.374.381</b>	<b>176.082.150</b>	<b>310.292.231</b>
Cheltuieli operaționale	(35.368.937)	(35.368.937)	
<b>Profit înainte de impozitare</b>	<b>451.005.444</b>	<b>140.713.213</b>	<b>310.292.231</b>
Cheltuieli privind impozitul pe profit	(1.093.874)	(1.093.874)	
<b>Profitul perioadei</b>	<b>449.911.570</b>	<b>139.619.339</b>	<b>310.292.231</b>
<i>Impozit pe profit recunoscut direct în capitaluri proprii</i>	(2.706.769)	(2.706.769)	-
<i>Costuri aferente acțiunilor răscumpărate recunoscute direct în capitaluri proprii</i>	(3.285.860)	(3.285.860)	-
<b>Total sume distribuibile/ nedistribuibile</b>		<b>133.626.710</b>	<b>310.292.231</b>

### **Propunerea Administratorului Unic privind distribuirea profitului**

Administratorul Unic gestionează lichiditatea Fondului prin asigurarea existenței unor resurse suficiente pentru a acoperi măsurile curente aferente Mecanismului de Control al Discountului (distribuții și/ sau programe de răscumpărare), cheltuielile operaționale pentru o perioadă de minim 12 luni, precum și pentru a răspunde oricăror cerințe suplimentare de lichiditate, inclusiv potențiale contribuții în numerar la capitalul social al companiilor din portofoliu, în concordanță cu ipotezele care stau la baza evaluărilor acestora.

La data convocării AGA Anuală, Administratorul Unic a analizat următorii factori ca parte a propunerii de distribuire a profitului auditat aferent anului 2025:

- incertitudini/ lipsă de claritate cu privire la dividendele ce urmează a fi încasate de la societățile din portofoliu (atât din perspectiva valorilor, cât și a momentului încasării). Societățile din portofoliu aprobă, în general, dividendele anuale în cursul lunii mai a fiecărui an, în timp ce încasarea acestora are loc, de regulă, în cursul lunii iulie.
- dimensiunea Fondului și gradul de concentrare a societăților din portofoliu care plătesc dividende către Fond.
- majorarea capitalului social aprobată la CN Administrația Porturilor Maritime SA în data de 30 martie 2026 și necesarul de numerar corespunzător pentru Fond în vederea menținerii participației sale.
- incertitudinile privind majorarea capitalului social la CN Aeroporturi București SA și numerarul necesar pentru ca Fondul să participe, presupunând o evaluare rezonabilă a terenului aferent. Aceasta este în concordanță cu ipotezele utilizate în evaluarea participației din situațiile financiare auditate la data de 31 decembrie 2025.
- necesarul curent de numerar pentru Fond în vederea îndeplinirii obligațiilor sale contractuale.

Având în vedere cele de mai sus, **Administratorul Unic propune acționarilor, spre aprobare, alocarea integrală a profitului auditat aferent anului 2025 la rezultatul reportat**, rămânând disponibil pentru utilizări viitoare.

### *Acțiuni ulterioare posibile ale Administratorului Unic*

Administratorul Fondului poate avea în vedere propunerea către acționari, în cadrul unei AGA ulterioare ce urmează a fi organizată în cursul anului 2026, a unei distribuții de dividende, aceasta fiind condiționată de aprobarea de către societățile din portofoliu a dividendelor necesare (așa cum sunt reflectate în Bugetul Fondului pentru 2026) și sub rezerva respectării documentației statutare a Fondului, a cerințelor legale și de reglementare aplicabile, precum și a existenței sumelor distribuibile.

La momentul actual nu este asumat niciun angajament ferm, nu este adoptată nicio decizie și nu este formulată nicio recomandare cu privire la o astfel de distribuție viitoare. În cazul în care Administratorul Fondului, în urma unei analize separate realizate la momentul relevant, va decide să înainteze o astfel de propunere, cuantumul și structura oricărei distribuții propuse vor fi determinate la acel moment pe baza informațiilor financiare disponibile atunci, a poziției de lichiditate a Fondului, a necesarului de numerar și a evoluției factorilor de risc menționați mai sus și acestea pot diferi de ipotezele avute în vedere în prezentul memorandum. Orice astfel de propunere viitoare va necesita aprobarea acționarilor într-o AGA ulterioară, în conformitate cu legislația aplicabilă.

Cu titlu de exemplu, tabelul de mai jos detaliază calculul unui dividend potențial de 0,0262 Lei/acțiune, fiind înțeles faptul că această valoare este prezentată exclusiv cu titlu ilustrativ.

Profit distribuibil pe baza rezultatelor anului 2025 și a Politicii		133.626.710
Numerar necesar pentru majorarea de capital social a CN Administrația Porturilor Maritime SA		(56.325.100)
Sumă distribuibilă rămasă	(1)	<u>77.301.610</u>
Număr de acțiuni plătite la 31 decembrie 2025		3.200.784.516
Minus acțiuni proprii în sold la 31 decembrie 2025		(252.097.337)
<b>Numărul de acțiuni care conferă dreptul de a încasa dividende</b>	(2)	<u><b>2.948.687.179</b></u>
<b>Dividend brut pe acțiune potențial, rotunjit (Lei)</b>	(3)=(1)/(2)	<b>0,0262</b>

**Franklin Templeton International Services S.à r.l. în calitate de Administrator Unic și Administrator de fond de investiții alternative al Fondul Proprietatea SA**

**Daniel Naftali**  
**Reprezentant Permanent**