



PENTRU DISTRIBUIRE IMEDIATĂ: 13 SEPTEMBRIE 2021

FONDUL PROPRIETATEA CONTESTĂ SUPRAEVALUAREA MASIVĂ A TERENULUI AEROPORTULUI BĂNEASA ÎN VALOARE DE 3,8 MILIARDE LEI, CARE ESTE DE 11 ORI MAI MARE DECÂT EVALUAREA ANTERIOARĂ

București, 13 Septembrie 2021 – Franklin Templeton International Services S.Ă R.L., în calitate de administrator de fond de investiții alternative și administrator unic („Administratorul Fondului”) al Fondului Proprietatea S.A. („Fondul”) este profund nemulțumit de riscul ca în perioada următoare Compania Națională Aeroporturi București (“CNAB”/”Aeroporturi București”) să convoace Adunarea Generală a Acționarilor pentru aprobarea majorării capitalului social, pe baza unei **valori excesive și contestate de 3,8 miliarde de lei pentru terenul din interiorul aeroportului Băneasa**, adus drept aport în natură la capitalul companiei. Din anul 2001, când aeroportul Băneasa a primit certificatele de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, și până în prezent, este a treia oară când se inițiază procesul de majorare a capitalului social. Pe baza celei mai recente evaluări aflată în dispută, Fondului Proprietatea i-ar putea fi solicitată **o contribuție de 953,7 milioane lei** la potențiala majorare de capital, în caz contrar **participația sa de 20% urmând a fi diluată la 0,7%, ceea ce echivalează cu o pierdere de valoare de 570 milioane lei pentru acționarii Fondului și piața de capital din România.**

Johan Meyer, CEO al Franklin Templeton București și Manager de Portofoliu al Fondului Proprietatea a declarat: „Fondul Proprietatea este extrem de nemulțumit de cel mai recent raport de evaluare pentru terenul aeroportului Băneasa, care a fost realizat într-o manieră evident neprofesionistă și include multe erori fundamentale, ceea ce a determinat Fondul să conteste concluziile sale. Această abordare defectuoasă a dus la o supraestimare masivă a valorii terenului de 3,8 miliarde de lei, o valoare care este de 11 ori mai mare decât evaluarea aprobată anterior. Fondul a comunicat în mod clar consiliului de administrație interimar al CNAB implicațiile folosirii unei evaluări atât de evident ruptă de realitate pentru efectuarea majorării de capital social, inclusiv riscurile juridice pentru companie și consiliul de administrație. Fondul își va susține drepturile în calitate de acționar minoritar la CN Aeroporturi București și se va opune, prin toate mijloacele legale la dispoziția sa, acestui raport de evaluare, precum și la punerea în aplicare a majorării capitalului social utilizând evaluarea în dispută. Din nou, acesta este un exemplu de resurse irosite care ar trebui să fie folosite în schimb pentru asigurarea unui serviciu mai bun pentru clienții Companiei Naționale Aeroporturi București. Acest tip de acțiuni creează percepții profund negative în rândul investitorilor existenți și potențiali și ar trebui evitate cu orice preț. Aceasta subliniază nevoia de implementare imediată a legislației privind guvernarea corporativă pentru a selecta un consiliu de administrație independent și profesionist.”

Fondul Proprietatea contestă vehement raportul fundamental eronat de evaluare a terenului, realizat în anul 2021, care atribuie acestuia valoarea de 3,8 miliarde lei, în ciuda unui raport de evaluare din anul 2017 aprobat anterior, care stabilise valoarea aceluiși teren la 336 milioane lei. Această discrepanță uriașă în evaluare, care **depășește de 11 ori valoarea anterioară**, a fost cauzată de utilizarea unor indicatori comerciali nerealiști și inexacti în raportul de evaluare contestat, cum ar fi:

- **Traficul estimat la 3.118.000 de pasageri / an**, deși aeroportul Băneasa a trimis evaluatorului o estimare de 460.000 de pasageri / an, informații ignorate de evaluator. Aeroportul Băneasa a avut în jur de 25.500 de pasageri în 2019 (an pre-pandemic), ceea ce înseamnă că **evaluatorul a supraestimat de peste 100 de ori traficul de pasageri**, comparând aeroportul Baneasa cu City Airport London și City Airport Belfast.
- **Veniturile estimate ale aeroportului Băneasa sunt de 30 de ori mai mari decât veniturile medii ale aeroportului în perioada 2014-2020**. Este important de reținut că aeroportul a înregistrat constant pierderi cel puțin din 2014.
- **Evaluatorul nu a inclus niciun flux de numerar negativ estimat** până la sfârșitul perioadei de estimare, în 2069. Aceasta înseamnă că a prognozat că terminalul, echipamentele și pista nu vor fi reparate, schimbate sau modernizate timp de aproape 50 de ani.

Pentru a proteja drepturile acționarilor, Fondul Proprietatea a contestat raportul de evaluare a terenului din anul 2021 la Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați (ANEVAR) și a solicitat un raport de verificare a acestui raport, care a fost realizat de un evaluator independent reputat. Conform raportului de verificare, raportul de evaluare conține o serie de neconformități majore care au avut un impact semnificativ asupra rezultatului evaluării, inclusiv:

- calculul efectuat ca parte a metodei extracției a omis să scadă valoarea mai multor active cheie care contribuie la generarea de venituri, cum ar fi investițiile în piste și platforme, precum și alte echipamente critice,
- erori în metoda de calcul a profitului net și erori în formula de calcul a fluxurilor de numerar nete la dispoziția acționarilor, precum și erori în determinarea ratei de actualizare.

Fondul Proprietatea și statul român reprezentat de Ministerul Transporturilor în calitate de acționari, **au aprobat evaluarea anterioară a terenurilor de 336 milioane lei din anul 2017 în data de 6 noiembrie 2018**. Fondul a contribuit cu **63,7 milioane lei** la majorarea capitalului social, transferând numerarul către Aeroporturi București în data de 18 ianuarie 2019. Aproape un an mai târziu, la propunerea conducerii companiei, **acționarul majoritar a decis pe 24 septembrie 2019 să oprească întreaga procedură de majorare de capital**, fără să conteste validitatea raportului de evaluare respectiv, și să returneze numerarul către Fond. De asemenea, este important de reținut că evaluarea din 2021 este făcută la 20 de ani distanță de când compania a primit certificatele de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului. Conform legii de la acea vreme, majorarea capitalului social ar fi trebuit să se facă imediat după primirea certificatelor și cu mult înainte ca statul român să transfere 20% din acțiunile Aeroporturi București către Fondul Proprietatea.

Pe baza celor de mai sus, Fondul Proprietatea a solicitat în data de 10 septembrie 2021 revocarea consiliului de administrație al Companiei Naționale Aeroporturi București, datorită modului neprofesionist în care a gestionat procesul de evaluare a terenului, cât și relația cu acționarul minoritar. În acest caz, Fondul Proprietatea consideră că membrii consiliului de administrație și-au declinat până în prezent competența și nu au acționat în interesul tuturor acționarilor companiei, evitând asumarea oricărei responsabilități și acționând contrar rolului lor.

Fondul Proprietatea își reafirmă hotărârea de a utiliza toate mijloacele legale de care dispune pentru a proteja valoarea Fondului în interesul tuturor acționarilor săi.

Repere cheie:

2000 - 2001 - Aeroportul Băneasa primește certificatele de proprietate a terenului. Valoarea înscrisă în certificate a fost de 31 de milioane de lei, după conversia din ROL în lei.

2009 - Fuziunea Aeroportului Internațional Henri Coandă (Otopeni) cu Aeroportul Internațional Aurel Vlaicu (Băneasa) a fost aprobată de Ministerul Transporturilor.

2010 - Aeroporturi București își începe activitatea

2010 - Prima evaluare cerută de companie stabilește valoarea terenului din interiorul aeroportului Băneasa la 2,7 miliarde de lei, pe baza valorii viitoare a potențialelor proiecte imobiliare, dar ignorând faptul că există un aerodrom activ în mijlocul acestuia, care practic împiedică orice dezvoltare imobiliară deoarece este considerat domeniu public.

2017 - O a doua evaluare, realizată conform standardelor ANEVAR, stabilește valoarea terenului la 336 milioane lei

6.11.2018 - Ministerul Transporturilor și Fondul Proprietatea votează în unanimitate pentru a-l folosi ca bază a majorării de capital social,

18.01.2019 - Fondul Proprietatea contribuie cu 67,3 milioane la majorarea de capital, transferând banii către Aeroporturi București

24.09.2019 - Acționarul majoritar decide unilateral să refacă întreaga procedură de evaluare, returnând banii FP și blocând majorarea de capital

2021 - O nouă evaluare stabilește valoarea terenului de pe Aeroportul Băneasa la 3,8 miliarde de lei

- FINAL -

Contacte:

<p>Elena Birjovanu Senior Corporate Communications Manager Franklin Templeton Investment Services, Bucharest Branch Premium Point, 76-80 Buzesti, 011017, Bucharest Tel: +40 21 200 9640 Email: elena.birjovanu@franklintempleton.com</p>	<p>Cristina Butunoi Head of Corporate Division Golin Metropolis Bravo, 89-97 Grigore Alexandrescu 010627 Bucharest, Romania Tel: +40 751 024 088 Email: cbutunoi@golin.com</p>
--	--

Note pentru editori:

1. Despre Fondul Proprietatea

Lansat în decembrie 2005, Fondul Proprietatea („Fondul”) a fost creat pentru despăgubirea cetățenilor români ale căror proprietăți au fost confiscate de fostul regim comunist. În urma licitației internaționale anunțate în decembrie 2008, Franklin Templeton Investments a preluat oficial rolul de manager de investiții și administrator unic al Fondului pe 29 septembrie 2010.

Fondul este o companie de investiții alternative, iar obiectivul său investițional este maximizarea randamentelor către acționari și creșterea valorii activului net pe acțiune prin investiții realizate, în principal, în acțiuni și valori mobiliare românești. Fondul se tranzacționează pe Bursa de Valori București din 25 ianuarie 2011 și a fost listat pe segmentul Specialist Fund Market London Stock Exchange prin intermediul certificatelor de depozit (“GDR-uri”) la data de 29 aprilie 2015.

Fondul Proprietatea are sediul în Strada Buzești nr. 78-80, etajul 7, sector 1, București, cod poștal 011017, Romania. Pentru mai multe informații cu privire la Fondul Proprietatea, vă rugăm să vizitați <http://www.fondulproprietatea.ro/>.

2. Despre Franklin Templeton Investments

Franklin Resources, Inc. [NYSE: BEN] este o organizație globală de management al investițiilor, cu filiale care operează în cadrul Franklin Templeton și deservesc clienți din peste 165 de țări. Misiunea Franklin Templeton este de a-si ajuta clienții să obțină rezultate mai bune prin expertiză în administrarea investițiilor, managementul averii și soluții tehnologice. Prin intermediul managerilor săi de investiții specializați, compania are experiență extinsă în acțiuni, venituri fixe, soluții multi-active și alternative. Cu birouri în peste 30 de țări și aproximativ 1.300 de profesioniști în investiții, compania din California are peste 70 de ani de experiență în investiții și aproximativ 1,5 trilioane de dolari în active administrate la 31 iulie 2021. Pentru mai multe informații, vă rugăm să vizitați franklintempleton.ro.

Franklin Templeton a deschis un birou în București în mai 2010, cu o echipă de 32 de angajați, incluzând 6 specialiști locali în investiții sprijiniți de cei peste 40 de manageri de portofolii și analiști din cadrul echipei lărgite a Templeton Emerging Markets.

Începând cu 1 aprilie 2016, în vederea conformării cu Directiva UE 2011/611 privind managerii fondurilor de investiții alternative, Fondul este administrat de Franklin Templeton Investment Services S.Ă R.L. (“FTIS/Manager de Fond”), o societate cu răspundere limitată care se califică drept administrator de fond de investiții alternativ conform Articolului 5 din Legea din Luxembourg din data de 12 iulie 2013 privind managerii de fonduri de investiții alternative, autorizat de Comisia de Supraveghere a Sectorului Financiar cu numărul

A00000154/21 noiembrie 2013, al cărui birou se află la adresa strada Albert Borschette nr. 8A, L-1246 Luxembourg, înregistrat la Registrul Comerțului și Companiilor din Luxembourg, cu nr. B 36.979.

Acest comunicat este distribuit de FTIS Sucursala București înregistrat cu numărul 40198471.

Adresa biroului FTIS Sucursala București este: Premium Point, Strada Buzești nr. 76-80, etajul 8, sector 1, București, Romania. Tel: +40.200.96.00, Fax: +40.200.96.31/32.

Acest comunicat de presă este destinat doar interesului public și nu constituie consiliere profesională. Franklin Templeton Investments și grupurile sale de management au colectat și procesat informațiile din conținutul acestui comunicat de presă cu atenție și diligență profesională. Franklin Templeton Investments nu oferă garanții în legătură cu acuratețea acestui document. Franklin Templeton Investments nu va fi răspunzător în fața niciunui utilizator al acestui document sau a oricărei alte persoane sau entități pentru inexactitatea informațiilor conținute în acest comunicat de presă sau pentru orice erori sau omisiuni din conținutul său, indiferent de cauza acestor inexactități, erori sau omisiuni. Orice analiză sau cercetare conținută în acest document a fost obținută de Franklin Templeton Investments pentru scopuri proprii.

Copyright © 2021. Franklin Templeton Investments. Toate drepturile rezervate.