

Material de prezentare referitor la reducerea capitalului social prin anularea soldului rămas de acțiuni proprii achiziționate în cadrul celui de-al optulea program de răscumpărare

a) Descrierea programului și a anulării parțiale efectuate până în prezent

Prin Hotărârea nr. 8/11 octombrie 2016, acționarii au aprobat cel de-al optulea program de răscumpărare prin care Administratorul Fondului a fost autorizat să răscumpere acțiuni ale Fondul Proprietatea S.A. (“**Fondul Proprietatea**”/“**Fondul**”), certificate de depozit având la bază acțiuni suport sau titluri de interes în legătură cu acțiuni ale Fondului, prin tranzacții efectuate în cadrul pieței unde acțiunile, certificatele de depozit având la bază acțiuni suport sau titlurile de interes în legătură cu aceste acțiuni ale Fondul Proprietatea sunt listate sau cumpărate prin oferte publice, în conformitate cu legislația aplicabilă, pentru un număr maxim care va fi determinat astfel încât numărul total de acțiuni proprii neanulate (achiziționate în cadrul acestui program și/sau în cadrul programelor anterioare) să nu depășească 10% din valoarea capitalului social subscris la data relevantă. Cel de-al optulea program a fost demarat în data de 30 mai 2017 și s-a încheiat în data de 10 noiembrie 2017.

În perioada 30 mai 2017 – 10 noiembrie 2017, Fondul a achiziționat **141.869.861** acțiuni proprii sau echivalent de certificate de depozit având la bază acțiuni suport ale Fondul Proprietatea (în limba engleza global depository receipts, în continuare denumite “**GDR-uri**”). Acțiunile și GDR-urile au fost achiziționate prin tranzacții zilnice efectuate pe piața Regular (Bursa de Valori București în cazul acțiunilor ordinare și London Stock Exchange în cazul GDR-urilor). Valoarea totală a celui de-al optulea program de răscumpărare a fost de 122.348.193,26 RON (excluzând comisioanele de brokeraj și alte costuri de achiziție), iar prețul mediu ponderat a fost de aproximativ 0,8591 RON per acțiune, respectiv 10,8805 USD per GDR.

O anulare parțială a **67.659.673** acțiuni și echivalent răscumpărate și decontate în perioada 30 mai 2017 – 14 august 2017 (ultima zi de tranzacționare fiind 10 august 2017) în cadrul celui de-al optulea program de răscumpărare a fost aprobată prin Hotărârea AGEA nr. 4/26 septembrie 2017; reducerea capitalului social menționată mai sus a devenit efectivă în data de 29 iunie 2018.

b) Anularea acțiunilor rămase în sold din cadrul celui de-al optulea program de răscumpărare

Administratorul Fondului dorește să propună acționarilor anularea unui număr de **74.210.188** acțiunii proprii rămase în sold din cel de-al optulea program de răscumpărare, achiziționate și decontate în perioada 11 august 2017 – 14 noiembrie 2017 (ultima zi de tranzacționare fiind 10 noiembrie 2017). Soldul de mai sus reprezintă diferența dintre (i) numărul total de 141.869.861 acțiuni proprii și echivalent achiziționate în cadrul celui de-al optulea program de răscumpărare, și (ii) numărul de 67.659.673 acțiuni și echivalent anulate conform Hotărârii AGEA nr. 4/26 septembrie 2017.

Având în vedere scopul pentru care programul de răscumpărare menționat mai sus a fost aprobat, respectiv reducerea capitalului social, Administratorul Fondului dorește să propună acționarilor reducerea capitalului social după cum urmează:

Aprobarea reducerii capitalului social subscris al Fondul Proprietatea S.A. de la 4.771.610.196,08 RON la 4.733.020.898,32 RON, prin anularea unui număr de 74.210.188 acțiuni proprii achiziționate de Fondul Proprietatea S.A. în cadrul celui de-al optulea program de răscumpărare.

După reducerea capitalului social, capitalul social subscris al Fondul Proprietatea S.A. va avea valoarea de 4.733.020.898,32 RON, fiind împărțit în 9.101.963.266 acțiuni, având o valoare nominală de 0,52 RON / acțiune.

Primul alineat al articolului 7 din Actul Constitutiv al Fondul Proprietatea S.A se modifică după reducerea capitalului social după cum urmează:

„(1) Capitalul social subscris al Fondul Proprietatea este în valoare de 4.733.020.898,32 RON, împărțit în 9.101.963.266 de acțiuni nominative, ordinare, cu o valoare nominală de 0,52 RON fiecare. Calitatea de acționar al Fondul Proprietatea se atestă prin extras de cont eliberat de către Depozitarul Central S.A. ”.

Reducerea capitalului social subscris are loc în temeiul art. 207 alin. (1) litera c) din Legea nr. 31/1990 și va fi efectivă după ce toate condițiile de mai jos vor fi îndeplinite:

- (i) această hotărâre este publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a pentru o perioadă de cel puțin două luni;
- (ii) Autoritatea de Supraveghere Financiară avizează modificarea Articolului 7 alin. (1) din Actul Constitutiv al Fondul Proprietatea S.A., astfel cum a fost aprobat de acționari în această adunare, dacă va fi prevăzut astfel de legislația sau reglementările aplicabile;
- (iii) hotărârea acționarilor de aprobare a acestei reduceri a capitalului social este înregistrată la Registrul Comerțului.

În prezent, cel de-al nouălea program de răscumpărare este în derulare (aprobat prin Hotărârea AGEA nr. 5 din 26 octombrie 2017 care a fost publicată în Monitorul Oficial al României nr. 4303, partea a IV-a din data de 10 noiembrie 2017), iar acțiunile răscumpărate în acest program vor fi anulate la un moment ulterior condiționat de aprobarea acționarilor.

c) Impactul celui de-al optulea program de răscumpărare asupra capitalurilor proprii ale Fondului și identificarea surselor pentru acoperirea rezervelor negative

Prezentare generală a politicii contabile aplicabile

Fondul Proprietatea recunoaște acțiunile proprii (răscumpărările de acțiuni proprii și/sau GDR-uri) la data tranzacției, ca o diminuare a capitalurilor proprii (într-un cont de rezerve). Acțiunile proprii sunt înregistrare la valoarea de achiziție, incluzând comisioanele de brokeraj și alte costuri de tranzacționare direct legate de achiziție.

GDR-urile răscumpărate de către Fond sunt înregistrate în același mod ca și acțiunile proprii răscumpărate, respectiv ca o diminuare a capitalurilor proprii. Acest tratament contabil este rezultatul aplicării principiului prevalenței substanței economice a tranzacției asupra formei juridice a acesteia, având în vedere că răscumpărările prin intermediul GDR-urilor reprezintă doar o formă tehnică/ juridică a tranzacției, substanța acesteia fiind aceea că Fondul răscumpără propriile sale acțiuni, dând astfel aceleași drepturi atât deținătorilor de acțiuni ordinare ale Fondului, cât și deținătorilor de GDR-uri ale Fondului, privind participarea la programele de răscumpărare derulate de către Fond.

Impactul celui de-al optulea program de răscumpărare asupra discount-ului și a capitalurilor proprii

Costul total de achiziție (cuprinzând prețul de achiziție și costurile directe aferente tranzacționării) pentru cel de-al optulea program de răscumpărare, precum și o prezentare a capitalizării de piață a Fondului și a discount-ului la începutul, respectiv la sfârșitul celui de-al optulea program de răscumpărare sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Toate sumele sunt exprimate în Lei

Programul de răscumpărare nr. 8

Perioada (datele de tranzacționare)	30 mai 2017 – 10 noiembrie 2017
Costul total de achiziție la preț de tranzacționare (exclusiv costurile de tranzacționare)	122.347.450
Totalul costurilor direct aferente tranzacționării, din care:	1.764.941
• Comisioane intermediari	24.469
• Comisioane ASF	53.099
• Comisioane burse de valori (Bursa de Valori București și London Stock Exchange)	34.301
• Comisioane Depozitarul Central	7.289
• Alte costuri cu servicii profesionale	4.471
• Comisioane de distribuție aferente răscumpărărilor, datorate Administratorului Unic	1.641.312
Cost total cu acțiunile răscumpărate, recunoscut în capitalurile proprii ale Fondului (costul de achiziție plus costuri directe aferente tranzacționării)	124.112.391
Capitalizarea bursieră la începutul celui de-al optulea program de răscumpărare*	8.105.870.714
% Costului total al acțiunilor răscumpărate în cadrul celui de-al optulea program de răscumpărare din capitalizarea bursieră	1,53%
Discount-ul prețului pe acțiune la începutul celui de-al optulea program de răscumpărare (i.e. o zi înainte de prima dată de tranzacționare a programului de răscumpărare)	24,50%
Discount-ul prețului pe acțiune la sfârșitul celui de-al optulea program de răscumpărare (respectiv ultima dată de tranzacționare)	29,62%

* Numărul de acțiuni corespunzător capitalului social vărsat excluzând acțiunile de trezorerie multiplicat cu prețul de închidere publicat pe Bursa de Valori București

Pentru detalii suplimentare referitoare la impactul programului de răscumpărare nr. 8 asupra discount-ului vă rugăm să vedeți secțiunea d).

Rezerve negative înregistrate ca urmare a anulării acțiunilor proprii răscumpărate în cadrul celui de-al optulea program de răscumpărare

La momentul îndeplinirii tuturor cerințelor legale și de reglementare, acțiunile proprii sunt anulate și sunt înregistrate în contrapartidă cu capitalul social și alte rezerve. La data anulării, se înregistrează doar o realocare între conturile de capitaluri proprii, fără a avea vreun impact asupra contului de profit și pierdere și fără să diminueze în mod suplimentar totalul capitalurilor proprii (comparativ cu impactul înregistrat la achiziție). Un element de capital negativ (rezervă negativă) apare la anularea acțiunilor dobândite în cadrul unui program de răscumpărare, dacă valoarea de

achiziție (preț de tranzacționare și costurile aferente) este mai mare decât valoarea nominală. Cu toate acestea, după cum s-a menționat anterior, acest lucru nu generează o scădere suplimentară a capitalurilor proprii. Tratatamentul contabil aplicat pentru înregistrarea și anularea acțiunilor proprii este în conformitate cu prevederile Normei ASF 39/2015, articolul 75.

Tabelul de mai jos prezintă rezervele negative ce apar la momentul anulării acțiunilor proprii achiziționate în cadrul celui de-al optulea program de răscumpărare:

		Programul nr. 8
Numărul acțiunilor răscumpărate	(1)	141.869.861
Total cost de achiziție (incluzând costuri de brokeraj și alte costuri de tranzacționare) (Lei)	(2)	124.112.391
Minus impactul scăderii valorii nominale a acțiunii Fondului (Lei) ¹	(3)	(498.291)
Valoarea contabilă a acțiunilor proprii (Lei)	(4) =(2)+(3)	123.614.100
Valoare Nominală corespunzătoare la data anulării (VN = 0,52 Lei pe acțiune) (Lei)	(5)=(1)*VN	73.772.328
Rezerva negativă rezultată în urma anulării acțiunilor răscumpărate în cadrul celui de-al optulea program de răscumpărare (Lei), din care:	(6)=(5)-(4)	(49.841.772)
- înregistrată la data de 29 iunie 2018 când 67.659.673 acțiuni proprii au fost anulate în conformitate cu Hotărârea AGEA nr. 4/26.09.2017		(24.396.485)
- ce urmează a fi înregistrată la momentul anulării soldului de 74.210.188 acțiuni proprii rămase, sub rezerva îndeplinirii tuturor condițiilor legale și de reglementare		(25.445.287)

¹ Pentru acțiunile aflate în sold la data reducerii valorii nominale a acțiunii FP (respectiv 9.965.829 acțiuni în sold la 16 iunie 2017)

Tabelul de mai jos prezintă evoluția rezervei negative:

	LEI
Sold la data de 31 decembrie 2017 (auditat)	256.073.589
Acoperirea soldului negativ conform Hotărârii AGA nr. 7/26.04.2018	(256.073.589)
Rezerva negativă aferentă anulării soldului rămas de acțiuni proprii achiziționate în cel de-al șaptelea program de răscumpărare (înregistrată la data de 29 iunie 2018) conform Hotărârii AGEA nr. 4/26.09.2017	31.068.596
Rezerva negativă aferentă anulării parțiale a acțiunilor achiziționate în cadrul celui de-al optulea program de răscumpărare (înregistrată la data de 29 iunie 2018) conform Hotărârii AGEA nr. 4/26.09.2017	24.396.485
Soldul rezervei negative la momentul convocării AGA din 4 septembrie 2018 (i.e. 19 iulie 2018)	55.465.081

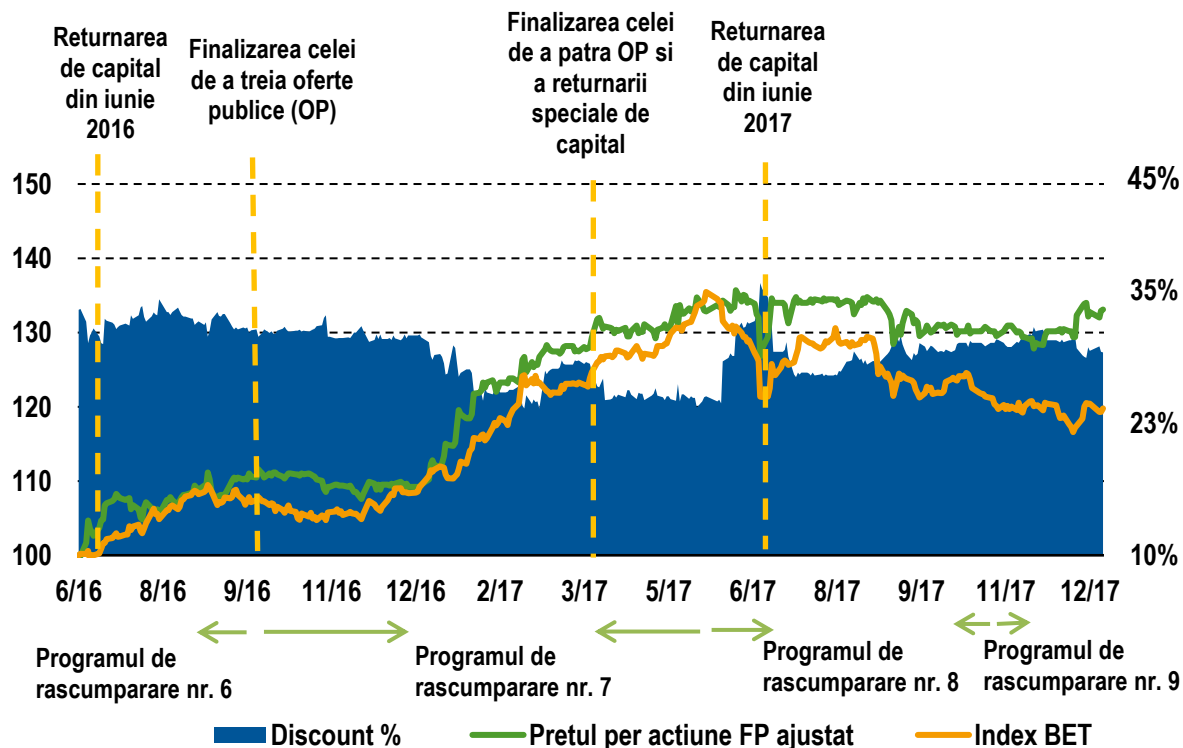
Rezerva negativă în cuantum de 25.445.287 lei (a se vedea tabelul de mai sus) corespunzătoare acțiunilor proprii subiect al anulării propuse, va fi înregistrată doar după îndeplinirea tuturor cerințelor legale și de reglementare. Acoperirea rezervei negative aflată în sold și reflectată în situațiile financiare auditate pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2018 va face subiectul aprobării acționarilor în cadrul AGA anuală din 2019.

Articolul 75 din Norma ASF 39/2015 prevede că soldul negativ rezultat din anularea instrumentelor de capitaluri proprii poate fi acoperit din rezultatul reportat și din alte elemente ale capitalurilor proprii, în conformitate cu hotărârea adunării generale a acționarilor. La 30 iunie

2018, există suficiente elemente de capitaluri proprii ale Fondului care ar putea fi folosite pentru acoperirea rezervelor negative și includ atât rezultatul reportat cât și capitalul social.

d) Impactul celui de-al optulea program de răscumpărare asupra discount-ului

Diagrama de mai jos prezintă evoluția discount-ului și prețului de tranzacționare prin referință la programele de răscumpărare și returnările de capital implementate:



După cum se poate vedea în diagramă, discount-ul prețului acțiunii Fondului față de VAN a crescut ușor în timpul celui de-al optulea program de răscumpărare în comparație cu programul de răscumpărare nr. 7 ca urmare a condițiilor nefavorabile de piață precum și existenței unei volatilități de piață semnificativ mai mari. Cu toate acestea, discount-ul mediu față de VAN, respectiv 29,3% a fost doar cu 1,3% mai mare în perioada de execuție a celui de-al optulea program de răscumpărare comparativ cu un discount mediu de 28,0% în timpul celui de-al șaptelea program de răscumpărare. Din iunie 2016 până în decembrie 2017 indicele BET a înregistrat o creștere agregată de 22,1%. Totuși, după cum se poate vedea, volatilitatea pieței locale, determinată de incertitudinea cu privire la pilonul II de pensii în iunie 2017, a avut un impact negativ semnificativ asupra societăților listate pe Bursa de Valori București, cu un indice BET în scădere cu 10,8% din iunie 2017 până în decembrie 2017. Mișcarea din iunie 2017 a condus la o creștere semnificativă a discount-ului la peste 35% și a avut un impact negativ asupra discount-ului mediu de tranzacționare al Fondului având în vedere perioada mai scurtă de execuție a celui de-al optulea program de tranzacționare.

Franklin Templeton International Services S.Ă R.L., în calitate de Administrator Unic al FONDUL PROPRIETATEA S.A.

Johan Meyer
Reprezentant permanent