

Material de prezentare privind anularea acțiunilor proprii achiziționate în cadrul celui de-al nouălea program de răscumpărare

a) Descrierea programului

Prin Hotărârea nr. 5 din 26 octombrie 2017, acționarii au aprobat cel de-al nouălea 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 aferente acțiunilor Fondului, atât prin tranzacții efectuate în cadrul pieței unde acțiunile, certificatele de depozit având la bază acțiuni suport sau titluri de interes în legătură cu acțiunile Fondului Proprietatea sunt listate sau cumpărate, cât și prin oferte publice de răscumpărare, 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 20% din valoarea capitalului social subscris la data relevantă. Cel de-al nouălea program de răscumpărare a început în data de 14 noiembrie 2017 și s-a încheiat în data de 31 decembrie 2018.

În cadrul celui de-al nouălea program de răscumpărare, Fondul a achiziționat **1.487.992.569** acțiuni proprii sau echivalent de certificate de depozit având la bază acțiuni suport ale Fondul Proprietatea (în limba engleza global depositary receipts, în continuare denumite “**GDR-uri**”). Acțiunile și GDR-urile au fost achiziționate prin tranzacții zilnice efectuate pe piața reglementată (Bursa de Valori București în cazul acțiunilor ordinare și London Stock Exchange în cazul GDR-urilor) și prin oferta publică de răscumpărare derulată de către Fond în februarie 2018. Valoarea totală a celui de-al nouălea program de răscumpărare a fost de 1.386.721.945 lei (excluzând comisioanele de brokeraj și alte costuri de achiziție), iar prețul mediu ponderat pentru valoarea cumulată a acțiunilor și GDR-urilor achiziționate a fost de 0,9319 lei per acțiune.

b) Anularea acțiunilor proprii achiziționate în cadrul celui de-al nouălea program de răscumpărare

Administratorul Fondului dorește să propună acționarilor anularea unui număr de 1.487.992.569 acțiuni proprii achiziționate în cadrul celui de-al nouălea program de răscumpărare.

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 4.733.020.898,32 lei la 3.959.264.762,44 lei, prin anularea unui număr de 1.487.992.569 acțiuni proprii achiziționate de Fondul Proprietatea S.A. în cadrul celui de-al nouălea program de răscumpărare.

După reducerea capitalului social, capitalul social subscris al Fondul Proprietatea S.A. va avea valoarea de 3.959.264.762,44 lei, fiind împărțit în 7.613.970.697 acțiuni, având o valoare nominală de 0,52 lei per 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 3.959.264.762,44 lei, împărțit în 7.613.970.697 de acțiuni nominative, ordinare, cu o valoare nominală de 0,52 lei fiecare”.

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.

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

1. 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.

2. Costul total de achiziție pentru cel de-al nouălea program de răscumpărare și impactul acestuia asupra discount-ului

Costul total de achiziție (cuprinzând prețul de achiziție și costurile directe aferente tranzacționării) pentru cel de-al nouălea 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 nouălea program de răscumpărare sunt prezentate în tabelul de mai jos:

<i>Toate sumele sunt exprimate în Lei</i>	Programul de răscumpărare nr. 9
Perioada (datele de tranzacționare)	14 Noi. 2017 – 31 Dec. 2018
Costul total de achiziție la preț de tranzacționare (exclusiv costurile de tranzacționare)	1.386.721.945
Totalul costurilor directe aferente tranzacționării, din care:	27.778.902
• <i>Comisioane intermediari</i>	616.156
• <i>Comisioane Autoritatea de Supraveghere Financiară</i>	11.340.453
• <i>Comisioane burse de valori (Bursa de Valori București si London Stock Exchange)</i>	1.401.641
• <i>Comisioane Depozitarul Central</i>	68.947
• <i>Alte costuri cu servicii profesionale</i>	596.258
• <i>Comisioane de distribuție aferente răscumpărărilor datorate Administratorului Unic</i>	13.755.446
Cost total cu acțiunile răscumpărate, recunoscut în capitalurile proprii ale Fondului (costul de achiziție plus costuri directe aferente tranzacționării)	1.414.500.848
Capitalizarea bursieră la începutul celui de-al nouălea program de răscumpărare¹	7.382.682.319
% Cost total al acțiunilor răscumpărate în cadrul celui de-al nouălea program de răscumpărare din capitalizarea bursieră	19,16%
Discountul² prețului per acțiune la începutul celui de-al nouălea program de răscumpărare (prima dată de tranzacționare a programului de răscumpărare)	30,04%
Discountul² prețului per acțiune la sfârșitul celui de-al nouălea program de răscumpărare (respectiv ultima dată de tranzacționare)	35,75%

¹Numărul de acțiuni corespunzător capitalului social vărsat al Fondului excluzând acțiunile proprii multiplicat cu prețul de închidere publicat pe Bursa de Valori București

²Discountul prețului acțiunii față de valoarea activului net este calculat ca discount între prețul de închidere al acțiunii FP pe BVB-REGS și ultima valoare a activului net pe acțiune publicată la data calculului

Cel de-al nouălea program de răscumpărare a fost finanțat în totalitate din surse proprii ale Fondului. Nu s-au utilizat sume din facilitatea de credit pentru finanțarea acestui program de răscumpărare.

A se vedea secțiunea e) pentru detalii suplimentare privind impactul celui de-al nouălea program de răscumpărare asupra discountului.

d) Rezerve negative înregistrate ca urmare a anulării acțiunilor proprii răscumpărate în cadrul celui de-al nouălea 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.

Tratamentul 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 nouălea program de răscumpărare:

		Programul nr. 9
<i>Numărul acțiunilor răscumpărate și propuse spre anulare</i>	(1)	1.487.992.569
<i>Total cost de achiziție (incluzând costuri de brokeraj și alte costuri de tranzacționare) reprezentând valoarea contabilă a acțiunilor proprii ce urmează să se anuleze (Lei)</i>	(2)	1.414.500.848
<i>Valoare Nominală corespunzătoare la 31 decembrie 2018 (VN = 0,52 Lei pe acțiune) (Lei)</i>	(3)=(1)*VN	773.756.136
Rezerva negativă estimată a fi înregistrată la data anulării conform sumelor înregistrate în situațiile financiare pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2018 (Lei)	(4)=(3)-(2)	-640.744.712

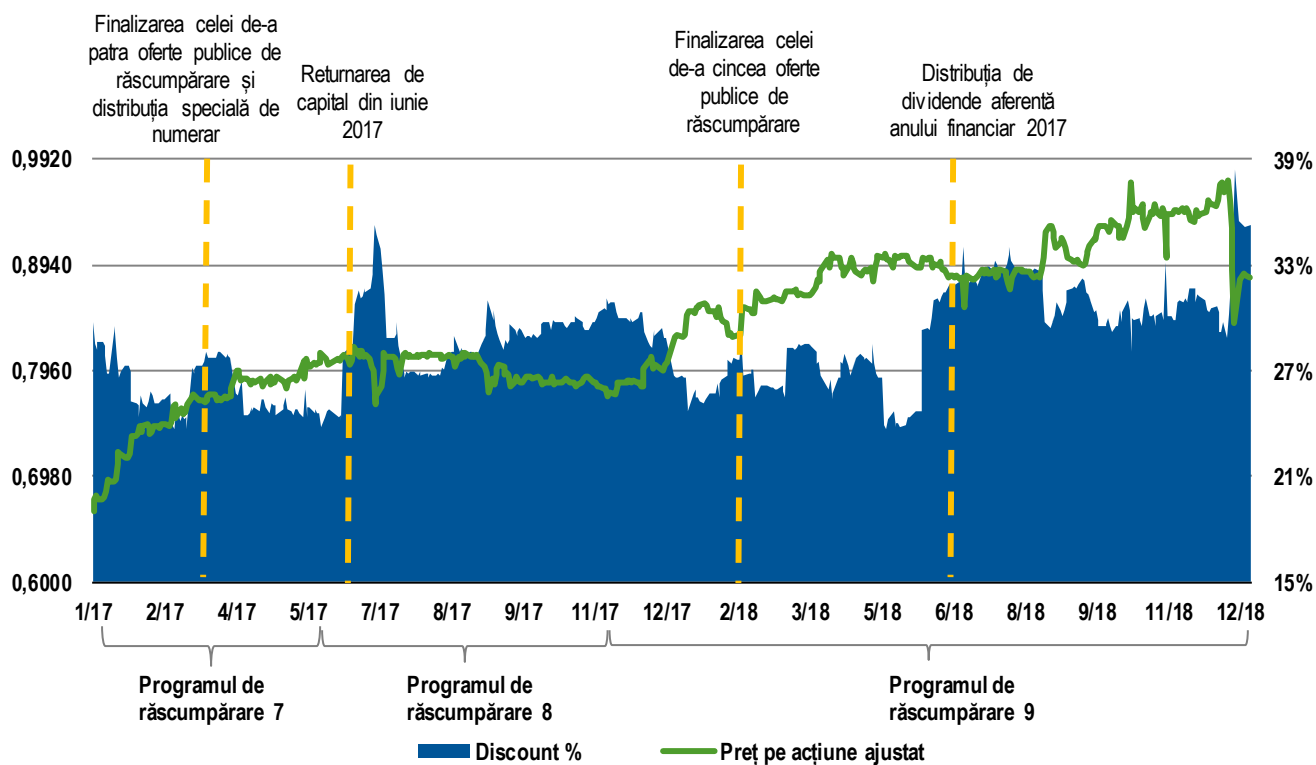
Rezerva negativă în cuantum de 640.744.712 lei (a se vedea tabelul de mai sus) corespunzătoare acțiunilor proprii subiect al anulării propuse, va fi înregistrată doar după îndeplinirea tuturor cerințelor legale și de reglementare aferente anulării (respectiv obținerea avizului din partea Autorității de Supraveghere Financiară și înregistrarea la Registrul Comerțului). Acoperirea rezervei negative va face subiectul aprobării acționarilor în cadrul adunării generale anuale a acționarilor, ulterior îndeplinirii tuturor condițiilor privind reducerea.

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 31 decembrie 2018, există suficiente elemente de capitaluri proprii ale Fondului care ar putea fi folosite pentru acoperirea rezervelor negative și includ rezultatul reportat și alte rezerve (a se vedea alocarea profitului la rezerve inclusă în materialul de prezentare privind repartizarea profitului realizat în 2018 publicat pe pagina de internet a Fondului ca material pentru Adunarea Generală a Acționarilor din 4 aprilie 2019: [www.fondulproprietatea.ro/ Relații cu Investitorii / Informații referitoare la AGA /Documente AGA](http://www.fondulproprietatea.ro/Relații%20cu%20Investitorii%20-%20Informații%20referitoare%20la%20AGA/Documente%20AGA)).

Acoperirea rezervelor negative reflectate în situațiile financiare auditate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018 (înregistrate ca urmare a anulării soldului de acțiuni proprii achiziționate în cadrul celui de-al șaptelea program de răscumpărare și anulării acțiunilor proprii achiziționate în cadrul celui de-al optulea program de răscumpărare) va fi supusă aprobării acționarilor în cadrul adunării generale anuale a acționarilor din 2019 – a se vedea punctul 4 de pe agenda Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din aprilie 2019 și materialele de prezentare aferente.

e) Impactul celui de-al nouălea program de răscumpărare asupra discountului

Graficul de mai jos prezintă evoluția discountului și a prețului de tranzacționare în funcție de programele de răscumpărare implementate:



După cum se poate vedea din grafic, discountul prețului acțiunii Fondului față de VAN în perioada de execuție a celui de-al nouălea program de răsкупărare a fost mult mai volatil comparativ cu cele două programe de răsкупărare anterioare datorită turbulențelor politice, condițiilor nefavorabile din piață și Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 114 adoptată de Guvernul României pe 21 decembrie 2018 ce impactează mai multe companii din portofoliul Fondului.

Deși discountul mediu de 29,6% față de VAN, în perioada de execuție a celui de-al nouălea program de răsкупărare, a fost puțin mai mare decât discountul mediu față de VAN de 29,3% înregistrat în perioada de execuție a celui de-al optulea program de răsкупărare, Fondul a înregistrat o performanță mult mai bună comparativ cu indicele pieței locale BET, în pofida corecției semnificative de la sfârșitul anului 2018 cauzată de măsurile fiscale adoptate de Guvern. În perioada 17 decembrie 2018 până la sfârșitul anului 2018, indicele BET a scăzut cu 13,4%, în timp ce prețul acțiunii Fondului a scăzut doar cu 9,2%.

Cu toate acestea, discountul față de VAN a crescut semnificativ pe fondul volatilității pieței la sfârșitul anului 2018. La începutul programului de răsкупărare, în data de 14 noiembrie 2017, discountul a fost de 30,04% și a scăzut la 29,2% până la data de 17 decembrie 2018, respectiv cu o zi înainte de publicarea primului proiect al OUG 114/2018 pe pagina de internet a Ministerului Finanțelor Publice. De asemenea, după cum se poate vedea din grafic, este important să se observe scăderea discountului Fondului față de VAN în perioadă de execuție a ofertei publice de răsкупărare. De la data anunțării ofertei publice de răsкупărare, respectiv 15 decembrie 2017, și până la data de 23 februarie 2018, discountul a scăzut și a fost în medie de 27,14%. Cu toate acestea, la sfârșitul programului de răsкупărare, discountul a crescut la 35,75% ca urmare a măsurilor fiscale anunțate în cadrul OUG 114/2018, având în vedere impactul negativ asupra Bursei de Valori București.

În principiu, **cei mai importanți factori care au avut un impact negativ asupra discountului** în timpul celui de-al nouălea program de răscumpărare au fost:

- Încălcarea prevederilor privind implementarea legislației referitoare la Guvernanța corporativă de către Statul Român și tentativele de modificare a legislației în Parlament
- Întârzieri în ceea ce privește calendarul listărilor inițiale ale companiilor de stat
- Modificările legislației românești fără respectarea unui proces transparent și fără a oferi predictibilitate
- Aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 114/ 2018 ce a generat o adevărată criză pe Bursa de Valori București și a impactat negativ Fondul și unele companii listate și nelistate din portofoliul Fondului, ca urmare a principalelor prevederi incluse în această ordonanță, respectiv:
 - ✓ Introducerea unei taxe de 2% pe cifra de afaceri a companiilor din sectoarele de electricitate și gaze
 - ✓ Plafonarea prețului gazelor pentru consumatorii casnici la 68 Lei pe MW/h până în februarie 2022 și pentru consumatorii industriali la un preț mixt dintre 68 Lei pe MW/h, prețul de import și costul de înmagazinare
 - ✓ Plafonarea prețului energiei electrice pentru consumatorii casnici la un preț stabilit de reglementator (“ANRE”)
 - ✓ Taxa pe activele bancare: o taxă progresivă corelată cu media trimestrială a indicelui ROBOR la 3 și 6 luni

f) Impactul celui de-al nouălea program de răscumpărare asupra valorii activului net pe acțiune

Tabelul de mai jos sumarizează impactul programelor de răscumpărare asupra valorii activului net ("VAN") pe acțiune al Fondului:

<i>Toate sumele sunt exprimate în Lei</i>		<i>Programul nr. 7</i>	<i>Programul nr. 8</i>	<i>Programul nr. 9</i>
Numărul de acțiuni proprii răscumpărate	(1)	830.247.619	141.869.861	1.487.992.569
Costul total de achiziție la preț de tranzacționare (exclusiv costurile de tranzacționare)	(2)	744.506.785	122.347.450	1.386.721.945
Numărul mediu de acțiuni plătite ale Fondului excluzând acțiunile proprii, în perioada de execuție a programului de răscumpărare	(3)	9.407.005.016	8.818.597.886	7.616.076.553
VAN/ acțiune la începutul programului de răscumpărare	(4)	1,1698	1,2793	1,2117
VAN/ acțiune la sfârșitul programului de răscumpărare	(5)	1,2793	1,2117	1,4095
VAN / acțiune mediu în cursul perioadei	(6)	1,1913	1,2199	1,3224
Valoare programului de răscumpărare la VAN / acțiune mediu	(7)= (1)*(6)	989.032.476	173.067.043	1.967.701.533
Discountul total la care programul de răscumpărare a fost executat (la preț de tranzacționare) față de valoarea medie a activului net	(8) = (2)-(7)	-244.525.691	-50.719.593	-580.979.588

<i>Toate sumele sunt exprimate în Lei</i>	<i>Programul nr. 7</i>	<i>Programul nr. 8</i>	<i>Programul nr. 9</i>
Creșterea VAN / acțiune ca urmare a programului de răscumpărare $(9)=(8)\div(3)$	+0,0260	+0,0058	+0,0763
Creșterea VAN ca urmare a programului de răscumpărare (%) $(10)=(9)\div(6)$	+2,18%	+0,47%	+5,77%