

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

a) Descrierea programului

Prin Hotărârea nr. 4 din 14 noiembrie 2018, acționarii au aprobat cel de-al zecelea 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, cât și prin oferte publice de răscumpărare, în conformitate cu legislația aplicabilă, pentru un număr maxim de 750.000.000 acțiuni proprii. Cel de-al zecelea program de răscumpărare a început în data de 1 ianuarie 2019 și s-a încheiat în data de 31 decembrie 2019.

În cadrul celui de-al zecelea program de răscumpărare, Fondul a achiziționat **403.812.443** 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 finalizată în august 2019. Valoarea totală a celui de-al zecelea program de răscumpărare, excluzând comisioanele de brokeraj și alte costuri de achiziție, a fost de 439.032.611 lei, iar prețul mediu ponderat pentru valoarea cumulată a acțiunilor și GDR-urilor achiziționate a fost de 1,0872 lei per acțiune.

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

Administratorul Fondului dorește să propună acționarilor anularea unui număr de 403.812.443 acțiuni proprii achiziționate în cadrul celui de-al zecelea 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 3.959.264.762,44 lei la 3.749.282.292,08 lei, prin anularea unui număr de 403.812.443 acțiuni proprii achiziționate de Fondul Proprietatea S.A. în cadrul celui de-al zecelea program de răscumpărare.

După reducerea capitalului social, capitalul social subscris al Fondul Proprietatea S.A. va avea valoarea de 3.749.282.292,08 lei, fiind împărțit în 7.210.158.254 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 3.749.282.292,08 lei, împărțit în 7.210.158.254 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.

Decizia privind reducerea capitalului social trebuie să fie aprobată de către acționarii prezenți sau reprezentați în cadrul adunării acționarilor, cu o majoritate de cel puțin două treimi din numărul acțiunilor cu drept de vot.

c) Costul total al celui de-al zecelea program de răscumpărare și impactul asupra capitalurilor proprii ale Fondului

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 zecelea program de răscumpărare și impactul acestuia asupra capitalurilor proprii ale Fondului

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

<i>Toate sumele sunt exprimate în Lei</i>	Programul de răscumpărare nr. 10
Perioada	1 Ian. 2019 – 31 Dec. 2019
Costul total de achiziție la preț de tranzacționare (exclusiv costurile de tranzacționare)	439.032.611
Totalul costurilor direct aferente tranzacționării, din care:	6.975.980
• <i>Comisioane intermediari</i>	87.810
• <i>Comisioane Autoritatea de Supraveghere Financiară</i>	1.949.923
• <i>Comisioane burse de valori (Bursa de Valori București si London Stock Exchange)</i>	315.541
• <i>Comisioane Depozitarul Central</i>	28.377
• <i>Costuri servicii consultanță juridică</i>	175.182
• <i>Alte costuri cu servicii profesionale</i>	16.938
• <i>Comisioane de distribuție aferente răscumpărărilor datorate Administratorului Unic</i>	4.402.209
Cost total cu acțiunile răscumpărate, recunoscut în capitalurile proprii ale Fondului (costul de achiziție plus costuri directe aferente tranzacționării)	446.008.591
Capitalizarea bursieră la începutul celui de-al zecelea program de răscumpărare¹	6.430.890.454

<i>Toate sumele sunt exprimate în Lei</i>	Programul de răscumpărare nr. 10
% Cost total al acțiunilor răscumpărate în cadrul celui de-al zecelea program de răscumpărare din capitalizarea bursieră	6,94%
Discountul² prețului per acțiune la începutul celui de-al zecelea program de răscumpărare (prima dată de tranzacționare a programului de răscumpărare)	35,46%
Discountul² prețului per acțiune la sfârșitul celui de-al zecelea program de răscumpărare (respectiv ultima dată de tranzacționare)	23,05%

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 zecelea 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 zecelea program de răscumpărare asupra discountului.

d) Rezerve negative înregistrate ca urmare a anulării acțiunilor proprii răscumpărate în cadrul celui de-al zecelea 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 valoarea estimativă a rezervelor negative ce apar la momentul anulării acțiunilor proprii achiziționate în cadrul celui de-al zecelea program de răscumpărare:

	Programul nr. 10
<i>Numărul acțiunilor răscumpărate și propuse spre anulare</i>	(1) 403.812.443
<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) 446.008.591
<i>Valoare Nominală („VN”) corespunzătoare la 31 decembrie 2019 (VN = 0,52 Lei pe acțiune) (Lei)</i>	(3)=(1)*VN 209.982.470
Rezerva negativă estimată a fi înregistrată la data anulării conform sumelor înregistrate în situațiile financiare pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2019 (Lei)	(4)=(3)-(2) (236.026.121)

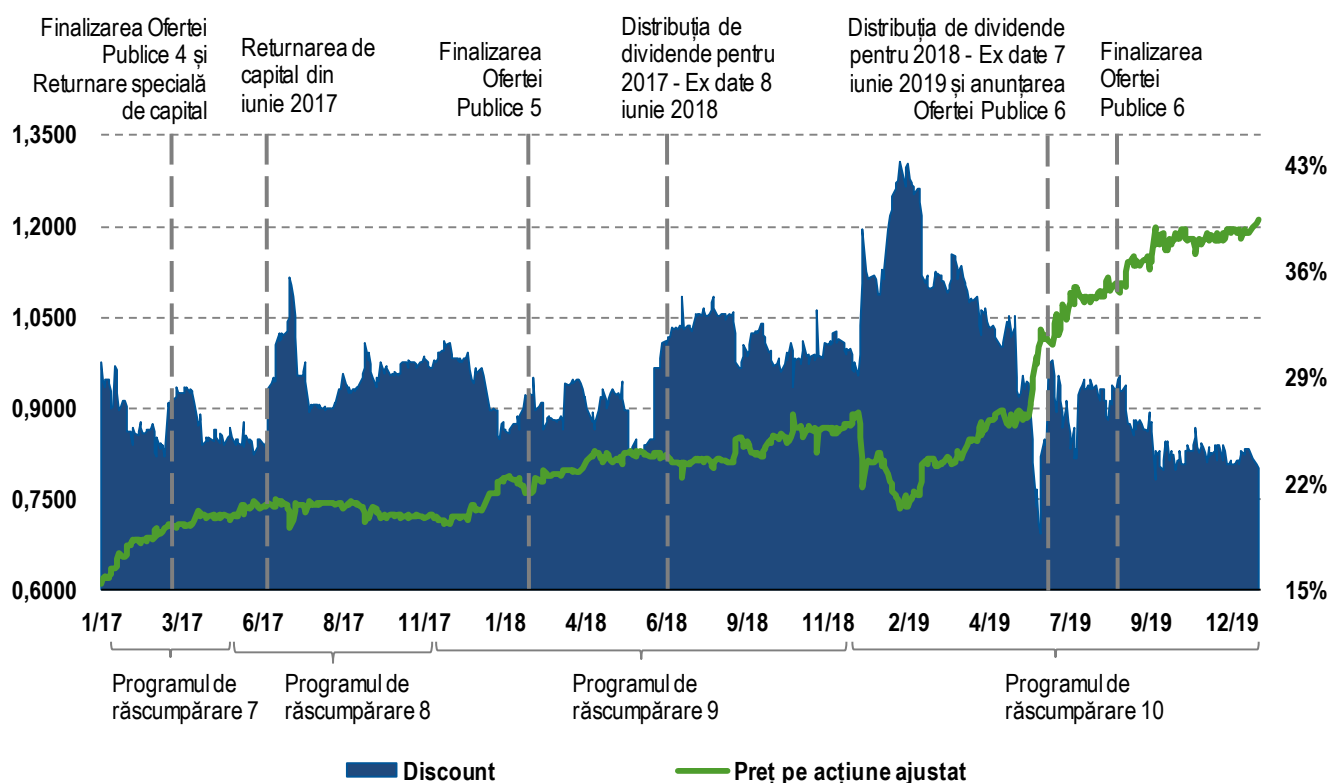
Rezerva negativă estimată în cuantum de 236.026.121 lei (a se vedea tabelul de mai sus) corespunzătoare acțiunilor proprii subiect al anulării propuse, va fi înregistrată doar după îndeplinirea tuturor cerințelor legale și de reglementare aferente anulării (respectiv obținerea avizului din partea Autorității de Supraveghere Financiară și înregistrarea la Registrul Comerțului). Acoperirea acestei rezerve negative va face subiectul aprobării acționarilor în cadrul adunării generale anuale a acționarilor, ulterior îndeplinirii tuturor condițiilor privind anularea acțiunilor.

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 2019, 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 2019 publicat pe pagina de internet a Fondului ca material pentru Adunarea Generală a Acționarilor din 28 aprilie 2020: www.fondulproprietatea.ro/Relații cu Investitorii / Informații referitoare la AGA /Documente AGA).

Acoperirea rezervelor negative reflectate în situațiile financiare auditate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019 (înregistrate ca urmare a anulării soldului de acțiuni proprii achiziționate în cadrul celui de-al nouălea program de răscumpărare) va fi supusă aprobării acționarilor în cadrul adunării generale anuale a acționarilor din 28 aprilie 2020 – a se vedea punctul 4 de pe agenda Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din aprilie 2020 și materialele de prezentare aferente.

e) Impactul celui de-al zecelea 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, în perioada de execuție a celui de-al zecelea program de răscumpărare, discountul prețului acțiunii Fondului față de VAN a scăzut semnificativ. La începutul programului de răscumpărare, discountul a fost de 35,46%¹ și a scăzut până la data de 31 decembrie 2019 la 23,05%¹, în timp ce discountul mediu anual a fost de 29,4%.

¹ Discountul 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

Această evoluție se datorează atât răscumpărilor zilnice de acțiuni și efectuării celei de-a șasea oferte publice de răscumpărare, precum și creșterii cererii globale pentru acțiuni românești. Evoluția este foarte încurajatoare, iar Administratorul Fondului se angajează să continue tranzacțiile de răscumpărare a acțiunilor, având în vedere că discountul încă mare al prețului acțiunii față de VAN creează valoare pentru acționarii Fondului.

f) Impactul celui de-al zecelea 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. 8</i>	<i>Programul nr. 9</i>	<i>Programul nr. 10</i>
Numărul de acțiuni proprii răscumpărate	(1)	141.869.861	1.487.992.569	403.812.443
Costul total de achiziție la preț de tranzacționare (exclusiv costurile de tranzacționare)	(2)	122.347.450	1.386.721.945	439.032.611
Numărul mediu de acțiuni plătite ale Fondului excluzând acțiunile proprii, în perioada de execuție a programului de răscumpărare	(3)	8.818.597.886	7.616.076.553	7.024.825.823
VAN/ acțiune la începutul programului de răscumpărare	(4)	1,2793	1,2117	1,4095
VAN/ acțiune la sfârșitul programului de răscumpărare	(5)	1,2117	1,4095	1,7339
VAN / acțiune mediu în cursul perioadei	(6)	1,2199	1,3224	1,5040
Valoare programului de răscumpărare la VAN / acțiune mediu	(7)= (1)*(6)	173.067.043	1.967.701.533	607.343.233
Discountul total la care programul de răscumpărare a fost executat (la preț de tranzacționare) față de valoarea medie a activului net	(8) =(2)-(7)	-50.719.593	-580.979.588	-168.310.622
Creșterea VAN / acțiune ca urmare a programului de răscumpărare	(9)=(8)÷(3)	+0,0058	+0,0763	+ 0,0240
Creșterea VAN ca urmare a programului de răscumpărare (%)	(10)=(9)÷(6)	+0,47%	+5,77%	+1,59%

Franklin Templeton International Services S.à r.l. în calitate de Administrator Unic al Fondul Proprietatea SA

Johan Meyer

Reprezentant Permanent