

Material de prezentare referitor la programul de răscumpărare aferent anului 2022

Conform prevederilor art. 103¹ din Legea nr. 31/1990 privind societățile, răscumpărarea acțiunilor poate avea loc în următoarele condiții:

- „a) autorizarea dobândirii propriilor acțiuni este acordată de către adunarea generală extraordinară a acționarilor, care va stabili condițiile acestei dobândiri, în special numărul maxim de acțiuni ce urmează a fi dobândite, durata pentru care este acordată autorizația și care nu poate depăși 18 luni de la data publicării hotărârii în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, și, în cazul unei dobândiri cu titlu oneros, contravaloarea lor minimă și maximă;*
- b) valoarea nominală a acțiunilor proprii dobândite de societate, inclusiv a celor aflate deja în portofoliul său, nu poate depăși 10% din capitalul social subscris;*
- c) tranzacția poate avea ca obiect doar acțiuni integral liberate;*
- d) plata acțiunilor astfel dobândite se va face numai din profitul distribuibil sau din rezervele disponibile ale societății, înscrise în ultima situație financiară anuală aprobată, cu excepția rezervelor legale”.*

Potrivit art. 104 alin. (1) litera a) din Legea nr. 31/1990 privind societățile, restricțiile prevăzute la art. 103¹ nu se aplică în cazul acțiunilor dobândite în vederea reducerii capitalului social.

Potrivit prevederilor art. 30 și coroborat cu art. 29 alin. (1) din Legea nr. 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative, în cazul fondurilor de investiții alternative înființate ca societăți de investiții ale căror acțiuni sunt admise la tranzacționare în cadrul unui loc de tranzacționare sau sunt tranzacționate în cadrul unei burse dintr-un stat terț, adunarea generală a acționarilor care aprobă programele de răscumpărare se desfășoară potrivit prevederilor Legii societăților nr. 31/1990 și Legii nr. 24/2017 privind emitenții.

Având în vedere prevederile legale în vigoare, Administratorul Unic propune acționarilor: *„aprobarea autorizării de a răscumpăra acțiuni ale Fondul Proprietatea, certificate de depozit având la bază acțiuni suport sau titluri de interes în legătură cu acțiuni ale Fondul Proprietatea, 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 de [800.000.000] acțiuni proprii (sub formă de acțiuni și/sau echivalent al acestora astfel cum este descris mai sus), începând cu 1 ianuarie 2022 și până la data de 31 decembrie 2022. Răscumpărarea se va efectua la un preț care nu poate fi mai mic de 0,2 RON/acțiune sau mai mare de 2,5 RON/acțiune. În cazul achiziției de certificate de depozit având la bază acțiuni suport sau de titluri de interes în legătură cu acțiuni ale Fondul Proprietatea, calculul numărului de acțiuni în legătură cu pragurile de mai sus se va face în funcție de numărul de acțiuni ale Fondul Proprietatea S.A. pe care sunt grevate aceste instrumente, iar prețul minim și maxim de achiziție al acestora, în echivalent valutar (la cursul de schimb oficial corespunzător, publicat de Banca Națională a României valabil pentru data la care instrumentele au fost achiziționate), va fi cuprins în limitele de preț aplicabile răscumpărărilor de acțiuni mai sus descrise și va fi calculat în funcție de numărul de acțiuni reprezentate de fiecare certificat de depozit având la bază acțiuni suport sau titlu de interes. Tranzacția poate avea ca obiect doar acțiuni plătite integral, certificate de depozit având la bază acțiuni suport sau titluri de interes în legătură cu aceste acțiuni. Programul de răscumpărare are drept scop reducerea capitalului social al Fondul Proprietatea în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (1) litera c) din Legea societăților nr. 31/1990. Implementarea acestui program de răscumpărare se va face sub rezerva disponibilității surselor de finanțare necesare.”*

Sub rezerva aprobării acționarilor, programul de răscumpărare descris mai sus va fi derulat de către Administratorul Unic, respectiv Franklin Templeton International Services S.à r.l., căruia i-au fost delegate funcția de administrare a portofoliului și funcții administrative cu privire la Fondul Proprietatea.

Din punct de vedere contabil, Fondul 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), în conformitate cu Articolul 75 din Norma ASF nr. 39/2015. Acțiunile proprii sunt înregistrate la valoarea de achiziție, incluzând comisioanele de brokeraj, precum și celelalte costuri de tranzacționare direct legate de achiziția acestora.

La data anulării acțiunilor, se înregistrează doar o realocare între conturile de capitaluri proprii, fără a avea vreun impact asupra profitului sau a pierderii și fără să diminueze în mod suplimentar totalul capitalurilor proprii. Deși un element negativ de capital poate apărea la momentul anulării acțiunilor achiziționate în cadrul programului de răscumpărare (rezultat ca diferență între valoarea de răscumpărare și valoarea nominală¹), acest lucru nu generează o scădere suplimentară a capitalurilor proprii. Orice rezervă negativă generată de anularea acțiunilor achiziționate în cadrul acestui program de răscumpărare (dacă va fi cazul) va fi prezentată în rapoartele trimestriale, semi-anuale și anuale ale Administratorului Unic, precum și în situațiile financiare. Acoperirea soldului auditat al rezervelor negative va face obiectul aprobării AGA la un moment ulterior.

Norma 39/2015 menționează că soldul negativ rezultat din anularea instrumentelor de capitaluri proprii poate fi acoperit din rezultatul reportat și din alte elemente ale capitalului propriu, în conformitate cu hotărârea adunării generale a acționarilor.

Administratorul Unic monitorizează acest aspect și va analiza dacă o realocare între conturile de capitaluri proprii este necesară pentru acoperirea soldului rezervei negative, în conformitate cu situațiile financiare auditate relevante.

O estimare a costului generat de programele de răscumpărare este detaliată în bugetul aferent anului 2022, iar costurile efectiv înregistrate vor fi prezentate în rapoartele trimestriale, semi-anuale și anuale ale Administratorului Unic, precum și în situațiile financiare.

Tabelul de mai jos prezintă costul total de achiziție estimat (cuprinzând prețul de achiziție și costurile directe aferente tranzacționării) pentru programul de răscumpărare aferent anului 2022, pe baza ipotezelor utilizate în întocmirea Bugetului pentru anul 2022 al Fondului. Pe baza aceluiași ipoteze, tabelul prezintă, de asemenea, rezerva negativă estimată care va rezulta din anularea acțiunilor achiziționate în cadrul acestui program de răscumpărare (care va fi înregistrată la momentul finalizării tuturor formalităților de reglementare).

¹ Deși nu putem anticipa evoluția prețului de piață al acțiunilor Fondului, este de menționat faptul că în decursul ultimelor luni prețul de piață (și implicit și costul de achiziție) al acțiunilor răscumpărate în cadrul programului de răscumpărare precedent/curent a fost mai mare decât valoarea nominală a acțiunilor.

Toate sumele sunt exprimate în Lei

Perioada (datele de tranzacționare)	Notes		1 ian – 31 dec 2022
Numărul estimat de acțiuni răscumpărate	(1)	A	269.378.184
Costul de achiziție estimat la preț de tranzacționare (excluzând costurile de tranzacționare)	(2)		490.268.295
Costurile directe estimate aferente tranzacționării, din care:			10.856.188
• Comisioane (de intermediere, de reglementare, etc)	(3)		445.311
• Comisioane de distribuție aferente răscumpărilor datorate Administratorului Unic	(4)		10.410.877
Costul cu acțiunile răscumpărate estimat, recunoscut în capitalurile proprii ale Fondului (costul de achiziție plus costurile directe aferente tranzacționării)		B	501.124.483
Valoare Nominală corespunzătoare (VN estimată = 0,52 Lei pe acțiune) (Lei)		$C=A*VN$	140.076.656
Rezerva negativă estimată a fi înregistrată la data anulării		$D=C-B$	(361.047.827)

Note/ ipoteze:

- (1) Numărul total estimat de acțiuni răscumpărate se bazează pe ipoteza de răscumpărări zilnice. Numărul mediu de răscumpărări zilnice este estimat a fi de 1.073.220 de acțiuni, GDR-uri sau o combinație a celor două. Aceasta ipoteza este utilizată și în întocmirea Bugetului pentru anul 2022.
- (2) Costul estimat de achiziție la prețul de achiziție se bazează pe o ipoteză privind prețul de 1,8200 Lei pe acțiune – Prețul înregistrat pe Bursa de Valori București la data de 31 august 2021.
- (3) Comisioanele estimate nu includ costurile datorate consultanților, costurile aferente ofertelor publice sau alte comisioane care pot apărea în legătură cu programul de răscumpărare întrucât acestea nu pot fi estimate în mod rezonabil.
- (4) Conform Contractului de Administrare în vigoare până la data de 31 martie 2022, comisioanele de distribuție estimate sunt calculate prin aplicarea unui procent de 1% asupra distribuțiilor puse la dispoziție în perioadă. Conform noului Contract de Administrare ce va fi supus aprobării acționarilor în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 29 septembrie 2021, începând cu 1 aprilie 2022, comisioanele de distribuție estimate sunt calculate prin aplicarea unui procent de 2,5% asupra distribuțiilor puse la dispoziție în perioadă. Conform acestui document, începând cu 1 aprilie 2023, procentul aferent comisionului de distribuție se va modifica la 1,75%.

Costurile totale estimate privind programul de răscumpărare aferent anului 2022 se pot ridica la 1.488,2 milioane Lei (1.456 milioane Lei costul de achiziție și 32,2 milioane Lei costurile directe aferente tranzacționării) în cazul în care, în cadrul programului se va răscumpăra numărul maxim de 800 milioane de acțiuni.

Program de răscumpărare aferent anului 2022, va fi finanțat în totalitate din sursele proprii ale Fondului. Nu se vor utiliza sume aferente facilității de credit pentru finanțarea acestui program de răscumpărare.

Vă rugăm să aveți în vedere că sumele aferente perioadei 1 ianuarie – 31 decembrie 2022 au fost estimate în baza ipotezelor prezentate mai sus, însă cifrele finale pot fi semnificativ diferite. Acestea, precum și impactul efectiv asupra capitalurilor proprii ale Fondului, vor fi prezentate acționarilor în cadrul adunării generale a acționarilor ce urmează a avea loc în cursul anului 2023 pentru anularea acțiunilor achiziționate în cadrul programului de răscumpărare aferent anului 2022.

În conformitate cu politica Fondului, rezerva negativă estimată prezentată mai sus, va fi înregistrată în contabilitate doar la momentul finalizării tuturor formalităților legale și de reglementare aferente anulării acțiunilor răscumpărate pe parcursul programului de răscumpărare din anul 2022. Acoperirea acestei rezerve va face obiectul aprobării acționarilor în cadrul AGA anuală, conform soldului rezervei negative reflectat în situațiile financiare auditate aferente anului financiar în care respectivele rezerve negative au fost înregistrate în evidențele contabile.

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

Johan Meyer

Reprezentant permanent