

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

a) Descrierea programului

Prin Hotărârea nr. 5 din 15 noiembrie 2019 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor a fost aprobat cel de-al unsprezecelea 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 reglementate unde acțiunile, certificatele de depozit având la bază acțiuni suport sau titlurile 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 800.000.000 acțiuni proprii. Cel de-al unsprezecelea program de răscumpărare a început în data de 1 ianuarie 2020 și s-a încheiat în data de 31 decembrie 2020.

În cadrul celui de-al unsprezecelea program de răscumpărare, Fondul a achiziționat 797.961.287 acțiuni proprii sau echivalentul acestora în 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 cele trei oferte publice de răscumpărare finalizate în cursul anului 2020. Valoarea totală a celui de-al unsprezecelea program de răscumpărare, excluzând comisioanele de brokeraj și alte costuri de achiziție, a fost de 1.065.008.457 lei, iar prețul mediu ponderat pentru valoarea cumulată a acțiunilor și GDR-urilor achiziționate a fost de 1,3347 lei per acțiune.

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

Administratorul Fondului dorește să propună acționarilor anularea unui număr de 797.961.287 acțiuni proprii achiziționate în cadrul celui de-al unsprezecelea 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 subscris al Fondului Proprietatea după cum urmează:

- Aprobarea reducerii capitalului social subscris al Fondul Proprietatea S.A. de la 3.749.282.292,08 lei la 3.334.342.422,84 lei, prin anularea unui număr de 797.961.287 acțiuni proprii achiziționate de Fondul Proprietatea S.A. în cadrul celui de-al unsprezecelea program de răscumpărare.

După reducerea capitalului social, capitalul social subscris al Fondul Proprietatea S.A. va avea valoarea de 3.334.342.422,84 lei, fiind împărțit în 6.412.196.967 acțiuni, fiecare 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 3.334.342.422,84 lei, împărțit în 6.412.196.967 de acțiuni nominative, ordinare, cu o valoare nominală de 0,52 lei fiecare”.

Reducerea capitalului social subscris va avea 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) hotărârea acționarilor 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 Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, dacă este 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 unsprezecelea program de răscumpărare și impactul acestuia 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 ordinare 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 își răscumpără propriile acțiuni, dând 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. Costuri totale ale celui de-al unsprezecelea program de răscumpărare și impactul acestuia asupra capitalurilor proprii ale Fondului

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

<i>Toate sumele sunt exprimate în Lei</i>	
Programul de răsкупărare nr. 11	
Perioada	1 ian. 2020 – 31 dec. 2020
Costul total de achiziție la preț de tranzacționare (excluzând costurile de tranzacționare)	1.065.008.457
Totalul costurilor direct aferente tranzacționării, din care:	21.873.350
• Comisioane intermediari	1.127.761
• Comisioane Autoritatea de Supraveghere Financiară	8.261.096
• Comisioane burse de valori (Bursa de Valori București și London Stock Exchange)	1.200.151
• Comisioane Depozitarul Central	62.548
• Costuri servicii consultanță juridică	523.338
• Alte costuri cu servicii profesionale	24.156
• Comisioane de distribuție aferente răsкупărilor plătite Administratorului Unic	10.674.300
Cost total cu acțiunile răsкупărate, recunoscut în capitalurile proprii ale Fondului (costul de achiziție plus costuri direct aferente tranzacționării)	1.086.881.807
Capitalizarea bursieră la începutul celui de-al unsprezecelea program de răsкупărare¹	8.215.615.085
% Cost total al acțiunilor răsкупărate în cadrul celui de-al unsprezecelea program de răsкупărare raportat la capitalizarea bursieră	13,23%
Discountul² prețului per acțiune la începutul celui de-al unsprezecelea program de răsкупărare (prima dată de tranzacționare a programului de răsкупărare)	23,69%
Discountul² prețului per acțiune la sfârșitul celui de-al unsprezecelea program de răsкупărare (respectiv ultima dată de tranzacționare)	9,71%

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 în conformitate cu Declarația de Politică Investițională respectiv 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 unsprezecelea program de răsкупărare a fost finanțat în totalitate din surse proprii ale Fondului. Nu s-au utilizat sume din facilitatea de credit pentru finanțarea acestui program de răsкупărare.

Diferența dintre costul total efectiv al acțiunilor răsкупărate (i.e. 1.086.881.807 lei) inclus în tabelul de mai sus și valoarea contabilă a acțiunilor răsкупărate prezentată în situațiile financiare anuale auditate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020 (i.e. 1.086.443.209 lei) este datorată diferenței dintre sumele efectiv facturate conform facturilor primite de către Fond în 2021 și estimările de cost aferente înregistrate de către Fond în contabilitate la 31 decembrie 2020.

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

d) Rezerve negative înregistrate ca urmare a anulării acțiunilor proprii răscumpărate în cadrul celui de-al unsprezecelea 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 rezervelor negative care se estimează că se vor înregistra la momentul anulării acțiunilor proprii achiziționate în cadrul celui de-al unsprezecelea program de răscumpărare:

		Programul de răscumpărare nr. 11
<i>Numărul acțiunilor răscumpărate și propuse spre anulare</i>	<i>(1)</i>	797.961.287
<i>Total costuri de achiziție (incluzând costuri de tranzacționare și alte costuri) reprezentând valoarea contabilă a acțiunilor proprii ce urmează să se anuleze (Lei)</i>	<i>(2)</i>	1.086.881.807
<i>Valoare Nominală („VN”) corespunzătoare la 31 decembrie 2020 (VN = 0,52 Lei pe acțiune) (Lei)</i>	<i>(3)=(1)*VN</i>	414.939.869
Rezerva negativă estimată a fi înregistrată la data anulării conform sumelor înregistrate în situațiile financiare pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2020 (Lei)	(4)=(3)-(2)	(671.941.938)

Rezerva negativă estimată în cuantum de 671.941.938 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.

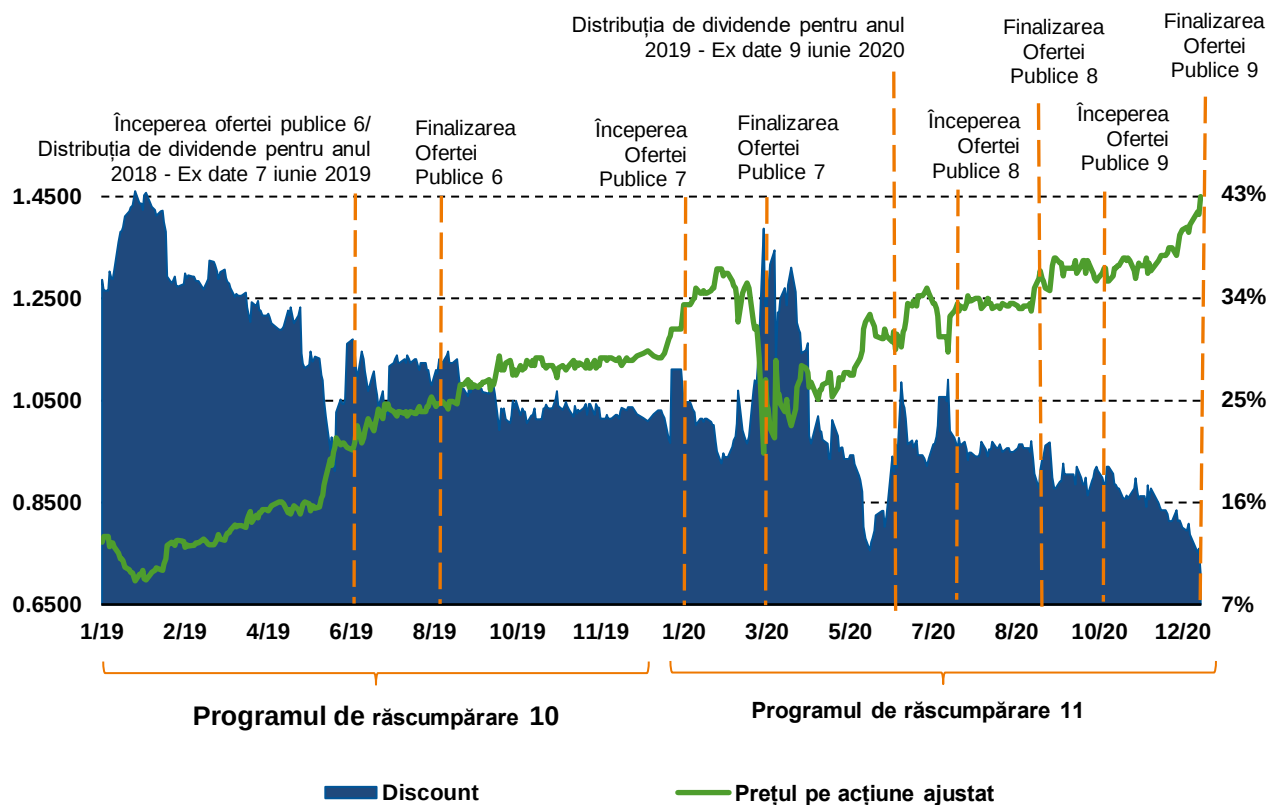
Articolul 75 din Norma ASF 39/2015 prevede că soldul negativ rezultat din anularea instrumentelor de capitaluri proprii poate fi acoperit din rezultatul reportat și din alte elemente ale capitalurilor proprii, în conformitate cu hotărârea adunării generale a acționarilor.

La 31 decembrie 2020, există suficiente elemente de capitaluri proprii ale Fondului care ar putea fi folosite pentru acoperirea rezervelor negative și includ rezultatul reportat și alte rezerve.

Acoperirea rezervelor negative reflectate în situațiile financiare auditate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020 (înregistrate ca urmare a anulării soldului de acțiuni proprii achiziționate în cadrul celui de-al zecelea program de răscumpărare) va fi supusă aprobării acționarilor în cadrul adunării generale anuale a acționarilor din 28 aprilie 2021.

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

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



Sursa: Bloomberg pentru Prețul pe acțiune ajustat, Fondul Proprietatea pentru Discount

Notă: Discountul este calculat în conformitate cu Declarația de Politică Investițională respectiv ca discount între prețul de închidere al acțiunii FP pe BVB-REGS și ultima valoare a activului net pe acțiune publicată la data calculului

După cum se poate vedea din grafic, în perioada de execuție a celui de-al unsprezecelea program de răscumpărare, discountul prețului acțiunii Fondului față de VAN a scăzut semnificativ. La începutul programului de răscumpărare, discountul a fost de 23,69%¹ și a scăzut până la data de 31 decembrie 2020 la 9,71%¹, în timp ce discountul mediu anual a fost de 21,06%. Evoluția a fost susținută prin executarea tranzacțiilor de răscumpărare zilnice și prin cele trei oferte publice de răscumpărare desfășurate pe parcursul anului 2020. Aceasta a fost datorată și creșterii generale a cererii de instrumente de capital românești din a doua jumătate a anului. Evoluția este foarte încurajatoare și Administratorul Fondului se angajează să continue răscumpărările de acțiuni având în vedere că discountul raportat la valoarea activului net determină o creștere graduală a valorii pentru acționari.

¹ Discountul prețului acțiunii față de valoarea activului net este calculat în conformitate cu Declarația de Politică Investițională respectiv ca discount între prețul de închidere al acțiunii FP pe BVB-REGS și ultima valoare a activului net pe acțiune publicată la data calculului

f) Impactul programelor 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. 9</i>	<i>Programul nr. 10</i>	<i>Programul nr. 11</i>
Numărul de acțiuni proprii răscumpărate	(1)	1.487.992.569	403.812.443	797.961.287
Costul total de achiziție la preț de tranzacționare (excluzând costurile de tranzacționare)	(2)	1.386.721.945	439.032.611	1.065.008.457
Numărul mediu de acțiuni plătite ale Fondului excluzând acțiunile proprii, în perioada de execuție a programului de răscumpărare	(3)	7.616.076.553	7.024.825.823	6.490.650.678
VAN/ acțiune la începutul programului de răscumpărare	(4)	1,2117	1,4095	1,7339
VAN/ acțiune la sfârșitul programului de răscumpărare	(5)	1,4095	1,7339	1,6974
VAN / acțiune mediu în cursul perioadei	(6)	1,3224	1,5040	1,5983
Valoare programului de răscumpărare la VAN / acțiune mediu	(7)=(1)*(6)	1.967.701.533	607.343.233	1.275.381.525
Discountul total la care programul de răscumpărare a fost executat (la preț de tranzacționare) față de valoarea medie a activului net	(8)=(2)-(7)	-580.979.588	-168.310.622	-210.373.068
Creșterea VAN / acțiune ca urmare a programului de răscumpărare	(9)=(8)÷(3)	+0,0763	+ 0,0240	+ 0,0324
Creșterea VAN ca urmare a programului de răscumpărare (%)	(10)=(9)÷(6)	+5,77%	+1,59%	+2,03%

Franklin Templeton International Services S.à r.l. în calitate de administrator de fond de investiții alternative al Fondul Proprietatea SA

Johan Meyer
Reprezentant Permanent