

Material de prezentare referitor la modificarea celui de-al doisprezecelea program de răscumpărare

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.

În data de 13 noiembrie 2020 Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Fondului Proprietatea S.A. (“Fondul”) a aprobat: *“Autorizarea răscumpărării de acțiuni ale Fondului Proprietatea, certificate de depozit sau titluri de interes în legătură cu acțiuni ale Fondului Proprietatea, prin tranzacții efectuate în cadrul pieței unde acțiunile, certificatele de depozit sau titlurile de interes în legătură cu aceste acțiuni ale Fondului 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 2021 și până la data de 31 decembrie 2021. Răscumpărarea se va efectua la un preț care nu poate fi mai mic de 0,2 RON/acțiune sau mai mare de 2 RON/acțiune. În cazul achiziției de certificate de depozit sau de titluri de interes în legătura cu acțiuni ale Fondului Proprietatea, calculul numărului de acțiuni în legătura cu pragurile de mai sus se va face în funcție de numărul de acțiuni ale Fondului Proprietatea 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 sau titlu de interes. Tranzacția poate avea ca obiect doar acțiuni plătite integral, certificate de depozit sau titluri*

de interes în legătură cu aceste acțiuni. Programul de răscumpărare are drept scop reducerea capitalului social al Fondului 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 numai din surse proprii.“¹

Acest program de răscumpărare a început să fie implementat de către Administratorul Unic.

Așa cum a fost menționat în materialul de prezentare inclus ca document suport la aprobarea celui de-al doisprezecelea program de răscumpărare, 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 nominală²), 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 ASF nr. 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 a fost detaliată în bugetul aferent anului 2021, iar costurile efectiv înregistrate sunt prezentate în rapoartele trimestriale, semi-anuale și anuale ale Administratorului Unic, precum și în situațiile financiare.

Prețul de piață a acțiunilor emise de către Fond și admise la tranzacționare la Bursa de Valori București a crescut în ultimele luni – vă rugăm să găsiți mai jos graficul aferent³:

Hotărârea nr. 5 / 13 noiembrie 2020 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Fondului Proprietatea publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, număr 4233 din data de 2 Decembrie 2020.

² 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.

³ <https://www.tradingview.com/x/47FRMJ6T>



Astfel, ca rezultat, propunem o modificare a limitei maxime de preț aprobate de către acționari de la 2 RON/acțiune la 2,5 RON/acțiune.

Tabelul de mai jos prezintă costul total de achiziție estimat (cuprinzând prețul de achiziție și costurile directe aferente tranzacționării) pentru cel de-al doisprezecelea program de răscumpărare, pe baza noilor 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).

Toate sumele sunt exprimate în Lei

Perioada (datele de tranzacționare)	Note		1 ian. – 31 dec 2021
Numărul estimat de acțiuni răscumpărate	(1)	A	270.225.534
Costul de achiziție estimat la preț de tranzacționare (excluzând costurile de tranzacționare)	(2)		469.536.333
Costurile directe estimate aferente tranzacționării, din care:			5.125.314
• Comisioane (de intermediere, de reglementare, etc)	(3)		441.745
• Comisioane de distribuție aferente răscumpărărilor datorate Administratorului Unic			4.683.569
Costul cu acțiunile răscumpărate estimat, recunoscut în capitalurile proprii ale Fondului (costul de achiziție plus costurile directe aferente tranzacționării)		B	474.661.647
Valoare Nominală corespunzătoare (VN estimată = 0,52 Lei pe acțiune) (Lei)		$C=A \cdot VN$	140.517.278
<u>Rezerva negativă estimată a fi înregistrată la data anulării</u>		$D=C-B$	(334.144.370)

Note/ ipoteze:

A. Pentru perioada 1 ianuarie – 31 iulie 2021:

- (1) Numărul acțiunilor și GDR-urilor răscumpărate în perioadă a fost 140.625.534.
- (2) Costul de achiziție (inclusive costurile de tranzacționare și comisioanele de distribuție) a fost 233.858.438 Lei.

B. Pentru perioada 1 august – 31 decembrie 2021:

- (1) Numărul estimat de acțiuni răscumpărate se bazează pe ipoteza de răscumpărări zilnice. Numărul mediu de răscumpărări zilnice este estimat a fi de 1.200.000 de acțiuni, GDR-uri sau o combinație a celor două. Am utilizat aceeași ipoteză ca în estimarea inițială prezentată și aprobată de către acționari în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 13 noiembrie 2020.
- (2) Costul estimat de achiziție la prețul de achiziție se bazează pe o ipoteză privind prețul de 1,8380 Lei pe acțiune – Prețul de pe Bursa de Valori București din data de 30 iulie 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.

Costurile totale estimate privind cel de-al doisprezecelea program de răscumpărare se pot ridica la 1.459 milioane Lei (1.443 milioane Lei costul de achiziție și 16 milioane Lei costurile directe aferente tranzacționării) în cazul în care, în cadrul programului se va răscumpăra numărul maxim de 800 milioane de acțiuni.

Cel de-al doisprezecelea program de răscumpărare este 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 iulie 2021 reprezintă sume efectiv înregistrate, în timp ce sumele aferente perioadei 1 august – 31 decembrie 2021 au fost estimate în baza ipotezelor prezentate mai sus, însă cifrele finale pot fi semnificativ diferite. Sumele efectiv înregistrate, 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 2022 pentru anularea acțiunilor achiziționate în cadrul celui de-al doisprezecelea program de răscumpărare.

În conformitate cu politica Fondului, rezerva negativă prezentată mai sus, va fi înregistrată în contabilitate doar la momentul finalizării tuturor formalităților legale și de reglementare aferente anulării acțiunilor răscumpărate în cadrul celui de-al doisprezecelea program de răscumpărare. 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.

Considerând argumentele prezentate mai sus, propunem acționarilor să aprobe modificarea autorizării Administratorului Unic de a răscumpăra acțiuni ale Fondului Proprietatea, certificate de depozit sau titluri de interes în legătură cu acțiuni ale Fondului Proprietatea, acordate de către acționari prin Hotărârea nr. 5 din 13 noiembrie 2020 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, și care este în curs de desfășurare în anul 2021, astfel:

“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. ”

Toate celelalte aspecte referitoare la programul de răscumpărare rămân neschimbate, așa cum au fost aprobate de către acționari prin Hotărârea nr. 5 din 13 noiembrie 2020 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor.

Modificarea va intra în vigoare numai după publicarea hotărârii în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.

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

Johan Meyer

Reprezentant permanent