

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

Descrierea programului

Prin Hotărârea nr. 1 / 13 februarie 2022 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor a fost aprobat cel de-al cincisprezecelea program de răscumpărare prin care Administratorul Unic a fost autorizat să răscumpere acțiuni ale Fondul Proprietatea S.A. (“Fondul Proprietatea”/ “Fondul”), certificate de depozit globale (în limba engleză global depositary receipts, în continuare denumite “GDR-uri”) având la bază acțiuni ale Fondului, prin tranzacții efectuate în cadrul pieței reglementate unde acțiunile, GDR-urile având la bază acțiuni ale Fondului Proprietatea sunt listate sau cumpărate prin oferte publice de răscumpărare, în conformitate cu legislația aplicabilă, pentru un număr maxim de 1.000.000.000 acțiuni proprii. Al cincisprezecelea program de răscumpărare aprobat de acționari, astfel cum este menționat mai sus, a fost derulat în cursul anului 2024, începând cu 15 aprilie 2024 (prima dată de tranzacționare) și fiind finalizat la 8 octombrie 2024 (ultima dată de tranzacționare).

Subliniem faptul că programul a fost aprobat înainte ca Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 71/2024¹ să intre în vigoare (25 iunie 2024), care limitează operațiunile de răscumpărare la o singură dată în cursul unui exercițiu financiar, până la o limită maximă de 10% din capitalul social. Prin urmare, la data de 8 octombrie 2024, Fondul a efectuat ultima tranzacție în cadrul programului, atingând astfel limita regulamentară.

În cadrul celui de-al 15-lea program de răscumpărare, Fondul a achiziționat 355.642.723 acțiuni (sub formă de acțiuni sau GDR-uri având la bază acțiuni suport ale Fondului), reprezentând 10% din capitalul social al Fondului. 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), precum și printr-o singură ofertă publică de cumpărare finalizată în septembrie 2024. Valoarea totală a celui de-al cincisprezecelea program de răscumpărare, excluzând comisioanele de brokeraj și alte costuri de achiziție, a fost de 216.324.939,80 Lei, iar prețul mediu ponderat pentru valoarea cumulată a acțiunilor și GDR-urilor achiziționate a fost de 0,6083 Lei per acțiune.

Anularea acțiunilor proprii achiziționate în cadrul celui de-al cincisprezecelea program de răscumpărare

Având în vedere scopul pentru care programul de răscumpărare a fost aprobat, respectiv reducerea capitalului social, Administratorul Unic dorește să propună acționarilor anularea celor 355.642.723 acțiuni proprii răscumpărate în anul 2024 în cadrul celui de-al cincisprezecelea program de răscumpărare.

Ca urmare a anulării, capitalul social subscris și vărsat al Fondului Proprietatea va scădea de la 1.849.342.164,28 Lei la 1.664.407.948,32 Lei.

După finalizarea reducerii capitalului social, capitalul social subscris și vărsat al Fondului Proprietatea va avea valoarea de 1.664.407.948,32 Lei, fiind împărțit în 3.200.784.516 acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 0,52 Lei pe acțiune.

Reducerea capitalului social va intra în vigoare după îndeplinirea tuturor cerințelor legale și de reglementare menționate în convocator.

¹ Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 71/2024 pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru stabilirea unor măsuri de prevenire și combatere a publicității și a tehnicilor agresive de comunicare practicate de entitățile care nu sunt înregistrate în Registrul Autorității de Supraveghere Financiară, care a modificat Legea 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative și pentru modificarea și completarea unor acte normative.

Costul total al celui de-al cincisprezecelea program de răscumpărare și impactul acestuia asupra capitalurilor proprii ale Fondului

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 faptul 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.

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

<i>Toate sumele sunt exprimate în Lei</i>	Programul de răscumpărare nr. 15
Perioada (date de tranzacționare)	15 apr 2024 - 8 oct 2024
Costul total de achiziție la preț de tranzacționare (excluzând costurile de tranzacționare)	216.324.940
Totalul costurilor direct aferente tranzacționării, din care:	6.979.798
• Comisioane de distribuție plătite Administratorului Unic aferente răscumpărărilor efectuate	3.784.809
• Comisioane Autoritatea de Supraveghere Financiară	1.803.287
• Comisioane burse de valori (Bursa de Valori București și London Stock Exchange)	378.367
• Comisioane intermediari	109.590
• Comisioane aferente The Bank of New York Mellon	310.724
• Costuri servicii consultanță juridică	568.212
• Comisioane Depozitarul Central	17.495
• Alte costuri cu servicii profesionale	7.314
Cost total recunoscut în capitalurile proprii ale Fondului (costul de achiziție plus costuri direct aferente tranzacționării)	223.304.738
Capitalizarea bursieră la începutul celui de-al 15-lea program de răscumpărare¹	1.835.116.455
Procentul (%) costului total al acțiunilor răscumpărate în cadrul celui de-al 15-lea program de răscumpărare în capitalizarea bursieră	12,17%
Discountul² prețului acțiunii la începutul celui de-al 15-lea program de răscumpărare (prima dată de tranzacționare)	21,45%
Discountul² prețului acțiunii la sfârșitul celui de-al 15-lea program de răscumpărare (ultima dată de tranzacționare)	45,93%

¹Numărul de acțiuni corespunzătoare 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 ("VAN") este calculat în conformitate cu Declarația de Politică Investițională respectiv ca discount între prețul de închidere al acțiunii FP pe BVB-REGS din fiecare zi de tranzacționare și ultima VAN pe acțiune publicată la data calculului

Cel de-al cincisprezecelea program de răscumpărare a fost finanțat în totalitate din surse proprii ale Fondului. Nu au fost utilizate sume din nicio facilitate de credit pentru finanțarea acestui program de răscumpărare. A se vedea mai jos pentru detalii suplimentare privind impactul celui de-al cincisprezecelea program de răscumpărare asupra discountului.

Rezerve negative înregistrate ca urmare a anulării acțiunilor proprii răscumpărate în cadrul celui de-al cincisprezecelea 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 Autorității de Supraveghere Financiară 39/2015, Anexa 1, articolul 75.

Tabelul de mai jos prezintă valoarea rezervelor negative care se estimează că se vor înregistra la momentul anulării acțiunilor proprii răscumpărate în cadrul celui de-al cincisprezecelea program de răscumpărare:

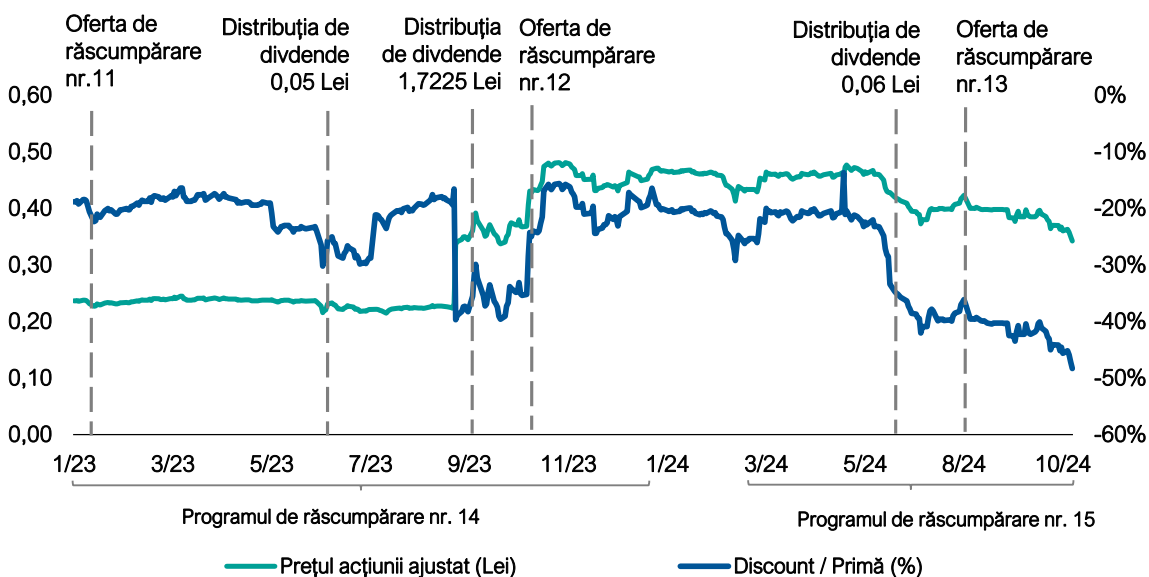
		Programul de răscumpărare nr. 15
Numărul acțiunilor răscumpărate și propuse spre anulare	(1)	355.642.723
Total costuri de achiziție (inclusiv costuri de tranzacționare și alte costuri) reprezentând valoarea contabilă a acțiunilor proprii ce urmează să fie anulate (Lei)	(2)	223.304.738
Valoare Nominală („VN”) corespunzătoare (VN = 0.52 Lei pe acțiune) (Lei)	(3)=(1)*VN	184.934.216
Rezerva negativă estimată a fi înregistrată la data anulării (Lei)	(4)=(3)-(2)	(38.370.522)

Rezerva negativă estimată în cuantum de 38.370.522 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 (spre exemplu, obținerea avizului din partea Autorității de Supraveghere Financiară și înregistrarea la Registrul Comerțului). Acoperirea acestei rezerve negative va face obiectul aprobării acționarilor în cadrul adunării generale a acționarilor ulterioare îndeplinirii tuturor condițiilor privind anularea acțiunilor.

Articolul 75 din Anexa 1 la Norma 39/2015 prevede că soldul negativ rezultat din anularea instrumentelor de capitaluri proprii poate fi acoperit din rezultatul raportat și din alte elemente ale capitalurilor proprii, în conformitate cu hotărârea adunării generale a acționarilor.

Impactul celui de-al cincisprezecelea 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 ajustat pe acțiune, Fondul Proprietatea pentru Discount/ Primă

Notă: Discountul / Prima este calculat/ă în conformitate cu Declarația de Politică Investițională, respectiv ca discount dintre prețul de închidere al acțiunilor FP de pe BVB – REGS din fiecare zi de tranzacționare și ultima VAN pe acțiune publicată, disponibilă la data calculului. Cu toate acestea, discountul față de VAN pentru zilele de tranzacționare între 7-14 septembrie 2023 a fost calculat în baza VAN la 31 August 2023 (publicat în data de 15 septembrie 2023), pentru a elimina neconcordanța între VAN pe acțiune și prețul FP de pe BVB, care a fost ajustat în data de 7 septembrie 2023 (Ex-date pentru distribuția de dividende din data de 29 septembrie 2023).

După cum se poate vedea din graficul de mai sus, discountul prețului acțiunii Fondului față de VAN pe parcursul celui de-al 15-lea program de răscumpărare a crescut semnificativ. Discountul față de VAN la începutul programului a fost de 21,45%², care a crescut la 45,93%² până la 8 octombrie 2024, în timp ce discountul mediu pentru perioada (15 aprilie 2024 - 8 octombrie 2024) a fost de 34,03%. În perioada analizată, a fost introdusă o nouă legislație care limitează răscumpărările de acțiuni la 10% din capitalul social. În plus, un acționar important a solicitat adăugarea unor puncte suplimentare în cadrul adunărilor acționarilor FP din 27 septembrie, inclusiv conservarea portofoliului și interzicerea altor răscumpărări de acțiuni. Aceste puncte au fost respinse de majoritatea acționarilor în cursul adunărilor în cauză. În plus, a avut loc o schimbare semnificativă în structura acționariatului Fondului, de la investitori instituționali la investitori de retail, ceea ce subliniază presiunea de vânzare care a dus la creșterea discountului față de VAN.

² Discountul acțiunii / prima față de VAN este calculat/ă în conformitate cu Declarația de Politică Investițională, respectiv ca discount / primă dintre prețul de închidere al acțiunilor FP de pe BVB – REGS din fiecare zi de tranzacționare și ultima VAN pe acțiune publicată, disponibilă la data calculului.

Tabelul de mai jos sumarizează impactul programelor de răscumpărare asupra VAN pe acțiune al Fondului:

Toate sumele exprimate în Lei		Programul nr. 13	Programul nr. 14	Programul nr. 15
Numărul de acțiuni proprii răscumpărate	(1)	549.019.085	2.112.378.889	355.642.723
Costul total de achiziție la preț de tranzacționare (excluzând costurile de tranzacționare)	(2)	1.157.219.004	1.816.723.950	216.324.940
Numărul mediu de acțiuni plătite ale Fondului excluzând acțiunile proprii, în perioada de execuție a programului de răscumpărare	(3)	5.887.527.368	5.274.248.142	3.453.641.327
VAN/ acțiune la începutul programului de răscumpărare	(4)	2,2624	2,5701	0,599
VAN/ acțiune la sfârșitul programului de răscumpărare	(5)	2,5701	0,6608	0,6622
VAN / acțiune mediu în cursul perioadei	(6)	2,5672	1,8168	0,6510
Valoare programului de răscumpărare la VAN / acțiune mediu	(7)=(1)*(6)	1.409.441.795	3.837.786.215	231.528.493
Discountul total la care programul de răscumpărare a fost executat (la preț de tranzacționare) față de valoarea medie a activului net	(8)=(2)-(7)	(252.222.791)	(2.021.062.265)	(15.203.553)
Creșterea VAN / acțiune ca urmare a programului de răscumpărare	(9)=(8)÷(3)	+0,0428	+0,3832	+0,0044
Creșterea VAN ca urmare a programului de răscumpărare (%)	(10)=(9)÷(6)	+1,67%	+21,1%	+0,68%

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

Johan Meyer
Reprezentant Permanent