

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

Descrierea programului

Prin Hotărârea nr. 2 / 15 noiembrie 2022 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor a fost aprobat cel de-al paisprezecelea 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 engleza global depositary receipts, în continuare denumite "GDR-uri") sau titluri de interes având la bază acțiuni ale Fondului, prin tranzacții efectuate în cadrul pieței reglementate unde acțiunile, GDR-urile sau titlurile de interes având la bază acțiuni ale Fondului Proprietatea sunt listate sau prin oferte publice de răscumpărare, în conformitate cu legislația aplicabilă, pentru un număr maxim de 3.500.000.000 acțiuni proprii. Cel de-al paisprezecelea program de răscumpărare aprobat de acționari conform celor de mai sus a fost implementat în cursul anului 2023.

În cadrul celui de-al paisprezecelea program de răscumpărare, Fondul a achiziționat 2.112.378.889 acțiuni (sub formă de acțiuni sau GDR-uri având la bază acțiuni suport ale 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 prin două oferte publice de răscumpărare finalizate în lunile martie 2023 și decembrie 2023.

Valoarea totală a celui de-al paisprezecelea program de răscumpărare, excluzând comisioanele de brokeraj și alte costuri de achiziție, a fost de 1.816.723.950 Lei, iar prețul mediu ponderat pentru valoarea cumulată a acțiunilor și GDR-urilor achiziționate a fost de 0,8600 Lei per acțiune.

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

Având în vedere scopul pentru care programul de răscumpărare menționat mai sus a fost aprobat, respectiv reducerea capitalului social, Administratorul Unic propune acționarilor anularea celor 2.112.378.889 acțiuni proprii răscumpărate în anul 2023 în cadrul celui de-al paisprezecelea program de răscumpărare.

Ca urmare a anulării, capitalul social subscris și vărsat al Fondului Proprietatea va scădea de la 2.947.779.186,56 Lei la 1.849.342.164,28 Lei.

După finalizarea reducerii capitalului social, capitalul social subscris și vărsat al Fondului Proprietatea va avea valoarea de 1.849.342.164,28 Lei, fiind împărțit în 3.556.427.239 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.

Costul total al celui de-al paisprezecelea 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 paisprezecelea program de răscumpărare, precum și o analiză a capitalizării de piață a Fondului și a discountului la începutul, respectiv la sfârșitul celui de-al paisprezecelea program de răscumpărare sunt prezentate în tabelul de mai jos:

<i>Toate sumele sunt exprimate în Lei</i>		Programul de răscumpărare nr. 14
Perioada		1 ian. 2023 – 31 dec. 2023
Costul total de achiziție la preț de tranzacționare (excluzând costurile de tranzacționare)		1.816.723.950
Totalul costurilor direct aferente tranzacționării, din care:		56.469.330
• <i>Comisioane de distribuție plătite Administratorului Unic aferente răscumpărărilor efectuate</i>		35.695.074
• <i>Comisioane Autoritatea de Supraveghere Financiară</i>		15.620.638
• <i>Comisioane burse de valori (Bursa de Valori București și London Stock Exchange)</i>		2.842.050
• <i>Comisioane intermediari</i>		930.664
• <i>Comisioane aferente The Bank of New York Mellon</i>		855.064
• <i>Costuri servicii consultanță juridică</i>		376.229
• <i>Comisioane Depozitarul Central</i>		130.153
• <i>Alte costuri cu servicii profesionale</i>		19.457
Cost total recunoscut în capitalurile proprii ale Fondului (costul de achiziție plus costuri direct aferente tranzacționării)		1.873.193.280
Capitalizarea bursieră la începutul celui de-al paisprezecelea program de răscumpărare¹		11.564.364.501
Procentul (%) costului total al acțiunilor răscumpărate în cadrul celui de-al paisprezecelea program de răscumpărare în capitalizarea bursieră		16,2%
Discountul² prețului acțiunii la începutul celui de-al paisprezecelea program de răscumpărare (prima dată de tranzacționare)		-18,8%
Discountul² prețului acțiunii la sfârșitul celui de-al paisprezecelea program de răscumpărare (ultima dată de tranzacționare)		-24,4%

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 și ultima VAN pe acțiune publicată la data calculului

Cel de-al paisprezecelea program de răscumpărare a fost finanțat în totalitate din surse proprii ale Fondului. A se vedea mai jos pentru detalii suplimentare privind impactul celui de-al paisprezecelea program de răscumpărare asupra discountului.

Rezerve negative înregistrate ca urmare a anulării acțiunilor proprii răscumpărate în cadrul celui de-al paisprezecelea 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.

Tratatamentul 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 paisprezecelea program de răscumpărare:

		Programul de răscumpărare nr. 14
Numărul acțiunilor răscumpărate și propuse spre anulare	(1)	2.112.378.889
Total costuri de achiziție (inclusiv costuri de tranzacționare și alte costuri) reprezentând valoarea contabilă a acțiunilor proprii ce urmează să fie anulate (Lei)	(2)	1.873.193.280
Valoare Nominală („VN”) corespunzătoare la 31 decembrie 2023 (VN = 0,52 Lei pe acțiune) (Lei)	(3)=(1)*VN	1.098.437.022
Rezerva negativă estimată a fi înregistrată la data anulării conform sumelor înregistrate în situațiile financiare pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 (Lei)	(4)=(3)-(2)	(774.756.258)

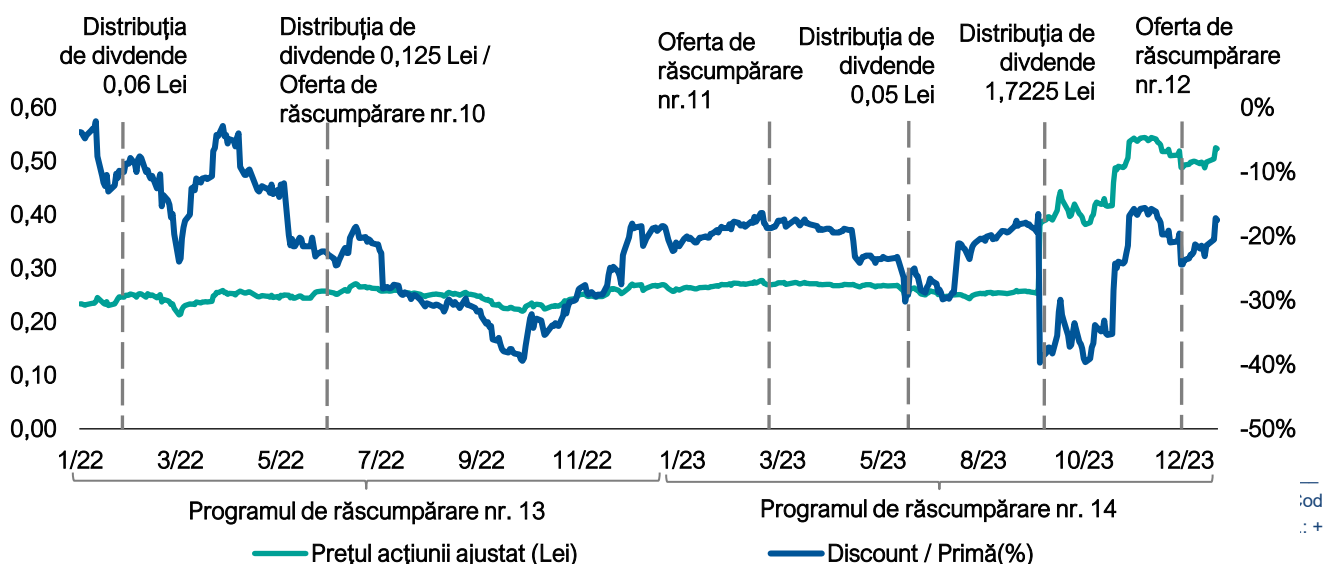
Rezerva negativă estimată în cuantum de 774.756.258 Lei (a se vedea tabelul de mai sus) corespunzătoare acțiunilor proprii subiect al anulării propuse, va fi înregistrată doar după îndeplinirea tuturor cerințelor legale și de reglementare aferente anulării (spre exemplu, obținerea avizului din partea Autorității de Supraveghere Financiară și înregistrarea la Registrul Comerțului). Acoperirea acestei rezerve negative va face obiectul aprobării acționarilor în cadrul adunării generale anuale 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 reportat și din alte elemente ale capitalurilor proprii, în conformitate cu hotărârea adunării generale a acționarilor.

Acoperirea rezervelor negative reflectate în situațiile financiare auditate pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 în valoare de 908,845,064 Lei (înregistrate ca urmare a anulării soldului de acțiuni proprii achiziționate în cadrul celui de-al treisprezecelea program de răscumpărare) este supusă aprobării acționarilor în cadrul adunării generale anuale a acționarilor din 30 aprilie 2024.

Impactul celui de-al paisprezecelea program de răscumpărare asupra discountului

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



Sursa: Bloomberg pentru Prețul ajustat pe acțiune (prețul ajustat cu distribuțiile în numerar), Administratorul Unic pentru Discount/ Primă(%)
 Notă: (Discountul) / prima este calculat/ă în conformitate cu DPI, 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. 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 paisprezecelea program de răscumpărare a scăzut de la 18,8%¹ la începutul programului la 17,5%¹ la 29 decembrie 2023, în timp ce discountul mediu anual a fost de 22,8%¹.

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

Toate sumele exprimate în Lei		Programul nr.12	Programul nr.13	Programul nr.14
Numărul de acțiuni proprii răscumpărate	(1)	194.371.754	549.019.085	2.112.378.889
Costul total de achiziție la preț de tranzacționare (excluzând costurile de tranzacționare)	(2)	328.053.515	1.157.219.004	1.816.723.950
Numărul mediu de acțiuni plătite ale Fondului excluzând acțiunile proprii, în perioada de execuție a programului de răscumpărare	(3)	5.928.372.266	5.887.527.368	5.274.248.142
VAN/ acțiune la începutul programului de răscumpărare	(4)	1,6974	2,2624	2,5701
VAN/ acțiune la sfârșitul programului de răscumpărare	(5)	2,2624	2,5701	0,6608
VAN / acțiune mediu în cursul perioadei	(6)	1,9153	2,5672	1,8168
Valoare programului de răscumpărare la VAN / acțiune mediu	(7)=(1)*(6)	372.280.220	1.409.441.795	3.837.786.215
Discountul total la care programul de răscumpărare a fost executat (la preț de tranzacționare) față de valoarea medie a activului net	(8)=(2)-(7)	(44.226.705)	(252.222.791)	(2.021.062.265)
Creșterea VAN / acțiune ca urmare a programului de răscumpărare	(9)=(8)÷(3)	+ 0,0075	+0,0428	+0,3832
Creșterea VAN ca urmare a programului de răscumpărare (%)	(10)=(9)÷(6)	+0,39%	+1,67%	+21,1%

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

¹ (Discountul) / prima este calculat/ă în conformitate cu DPI, 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. 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).