



SIF BANAT-CRIȘANA

ADRESA CALEA VICTORIEI 35A, ARAD 310158 • TELEFON 0257 304 438 • FAX 0257 250 165 • EMAIL SIFBC@SIF1.RO • INTERNET WWW.SIF1.RO

Către,

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ

SECTORUL INSTRUMENTE ȘI INVESTIȚII FINANCIARE

BURSA DE VALORI BUCUREȘTI – Piața reglementată

Comunicat

Clarificări cu privire la informațiile apărute în presă în legătură cu valoarea acțiunilor SIF Imobiliare PLC (SIFI)

30 iulie 2020, Arad | Aducem următoarele clarificări în legătură informațiile eronate și tendențioase apărute în anumite publicații de presă cu privire la tranzacțiile cu acțiuni SIF Imobiliare PLC (SIFI) și impactul acestora asupra valorii activelor SIF Banat-Crișana, informații care sunt de natură a induce în mod voit în eroare investitorii care iau contact cu aceste informații.

Informațiile apărute într-o anumită zonă a presei sunt neadevărate și sunt formulate într-o formă voit calomnioasă, încercându-se în mod voalat inducerea ideii că SIF Banat-Crișana ar avea legătură cu aceste tranzacții, motiv pentru care, conducerea SIF Banat-Crișana aduce, încă o dată clarificări, pentru o corectă informare a investitorilor.

Evaluarea activelor din portofoliu reflectate în valoarea activului net calculat și raportat lunar în piață de SIF Banat-Crișana se face în conformitate cu prevederile legale în vigoare, iar valoarea activului net este certificată de Depozitarul activelor societății (până în noiembrie 2019 de către BRD, iar de la această dată până în prezent BCR). Astfel, evaluarea acțiunilor SIFI respectă dispozițiile Regulamentului ASF nr. 9/2014. Acțiunile SIFI sunt admise la tranzacționare în cadrul sistemului alternativ de tranzacționare al BVB (piața AeRO), unde numărul tranzacțiilor cu acțiuni SIFI în cursul unui an sunt sporadice și cu un număr nesemnificativ de acțiuni (o acțiune, maxim 3 acțiuni). Din acest motiv, evaluarea acțiunilor SIFI pentru calculul activului net se realizează prin metode diferite, în funcție de înregistrarea sau nu a unor tranzacții în piață în ultimele 30 de zile, astfel:

- În situația în care s-au înregistrat tranzacții în ultimele 30 de zile de tranzacționare bursieră, acțiunile SIFI se evaluează în conformitate cu prevederile art. 113 lit. (a) pct. 2 din Regulamentul ASF nr. 9/2014 „la prețul de referință aferent zilei pentru care se efectuează calculul, în cazul acțiunilor tranzacționate în cadrul altor sisteme de tranzacționare decât piețele reglementate, inclusiv în cadrul altor sisteme alternative de tranzacționare, furnizat de către operatorul respectivului sistem de tranzacționare pentru fiecare dintre segmentele respectivului sistem. Prețul utilizat ca preț de referință se calculează în baza activității de tranzacționare din data zilei pentru care se efectuează calculul activului, utilizat ca reper în deschiderea ședinței de tranzacționare din ziua următoare”;

- În situația în care pentru o perioadă mai mare de 30 de zile de tranzacționare nu se înregistrează tranzacții, evaluarea acțiunilor SIFI se efectuează în conformitate cu prevederile art. 115 alin. (2) și alin. (1) lit. a), pct. (1) din Regulamentul ASF nr. 9/2014, la „valoarea contabilă pe acțiune, astfel cum rezultă din ultima situație financiară anuală aprobată a entității respective”.

Anterior lunii aprilie 2019, diferențele valorice rezultate între cele două metode de evaluare nu au fost semnificative, astfel încât să denatureze în mod substanțial valoarea acțiunilor SIF Imobiliare. Începând cu luna aprilie 2019, însă, în piață au fost realizate o serie de tranzacții cu un număr infim de acțiuni SIF Imobiliare, la prețuri semnificativ de mari, fără ca în piață să fi existat informații care să

justifice o asemenea creștere a valorii acțiunilor SIFI. În conformitate cu prevederile legale mai sus citate, Societatea a fost obligată să utilizeze prețul de piață ca modalitate de evaluare a acțiunilor SIFI la calculul valorii activelor SIF Banat-Crișana.

Considerând că tranzacția cu acțiuni SIFI realizată la data de 24 aprilie 2019, la un preț de 220 lei/acțiune nu se poate justifica pe rațiuni economice reale, SIF Banat-Crișana a sesizat Autoritatea de Supraveghere Financiară (prin adresa nr. 1112/28.05.2019) și a solicitat autorității să verifice tranzacțiile cu acțiuni SIFI din perspectiva unor posibile încălcări ale art. 120 din Legea nr. 24/2014 și ale art. 12 din Regulamentul UE nr. 596/2014 privind abuzul de piață. Totodată, Societatea a solicitat autorității să aprobe ca, în cazul emitentului SIF Imobiliare PLC, evaluarea pentru calculul activului net al SIF Banat-Crișana să se efectueze în baza valorii juste rezultată în baza evaluării conforme cu standardele internaționale de evaluare efectuată de un evaluator membru ANEVAR.

Prin adresa nr. SI/DRA nr. 2690.1/18.06.2019, Autoritatea de Supraveghere Financiară a comunicat Societății că nu poate accepta SIF Banat-Crișana de la aplicarea metodei de evaluare stipulată la art. 113 lit. a, pct. 2 din Regulamentul ASF nr. 9/2014, adică prețul de referință aferent zilei pentru care se efectuează calculul, precum și faptul că va verifica aspectele cu privire la o posibilă incidență a dispozițiilor aplicabile în materia abuzului de piață.

Demersurile SIF Banat-Crișana de clarificare a situației au continuat și ulterior tranzacției cu acțiuni SIFI realizată la data de 19.05.2020 la un preț de 286 lei/acțiune, când, prin adresa nr. 1050/04.06.2020, Societatea s-a adresat din nou Autorității de Supraveghere Financiară, solicitând autorității să investigheze o posibilă faptă de manipulare a pieței, prin tranzacțiile realizate cu acțiuni SIFI. Prin adresa nr. 6109/01.07.2020 autoritatea de Supraveghere Financiară a comunicat Societății că aspectele reclamate fac obiectul unei analize ale autorității.

De asemenea, ulterior tranzacțiilor cu acțiuni SIFI realizate la data de 15 iulie 2020 (la un preț de 370 lei/acțiune) și la data de 16 iulie 2020 (la un preț de 400 lei/acțiune), SIF Banat-Crișana a transmis din nou către Autoritatea de Supraveghere Financiară două solicitări (nr. 1335/17 iulie 2020 și 1336/20 iulie 2020) prin care a solicitat autorității să investigheze tranzacțiile cu acțiuni SIFI din perspectiva încălcării dispozițiilor aplicabile în materia abuzului de piață, precum și să emită o decizie care să permită Societății să facă aplicarea de îndată a prevederilor art. 45 alin. (11) și (12) din Regulamentul ASF nr. 7/2020 privind autorizarea și funcționarea fondurilor de investiții alternative, pentru a asigura o reflectare corectă a valorii participațiilor SIFI în activul net al SIF Banat-Crișana, prin evaluarea participațiilor nelichide (fără piață activă) pe baza unui raport de evaluare întocmit în conformitate cu standardele de evaluare și eliminarea fluctuațiilor de valoare nefundamentate de o cerere și ofertă reală ale instrumentelor acestor emitenți, cu efect asupra valorii activului net, induse de prețuri arbitrare pe piață. Autoritatea nu a răspuns până la data prezentei la solicitările SIF Banat-Crișana.

În plus față de demersurile efectuate în fața Autorității de Supraveghere Financiară, Societatea a informat în mod corespunzător investitorii cu privire la diferențele de valoare ale participației SIF Imobiliare PLC cu ocazia raportărilor lunare ale valorii activului net, în cadrul notelor la anexa 16 publicată în piață. Totodată, în cadrul Raportului anual 2019, au fost prezentate și explicate variațiile semnificative ale VAN în cursul lunilor aprilie și mai 2019, induse de tranzacțiile punctuale cu acțiuni SIFI.

De asemenea, precizăm, așa cum am făcut de fiecare dată când au avut loc tranzacții cu acțiuni SIFI la prețuri nejustificat de ridicate, că aceste tranzacții nu au fost efectuate de către SIF Banat-Crișana sau de persoane afiliate acesteia.

Față de cele mai sus arătate, considerăm că Societatea a efectuat toate demersurile pe care le putea face pentru a clarifica toate aspectele legate de tranzacțiile cu acțiuni SIFI precum și cu privire la cele legate de reflectarea valorii acestor acțiuni în activele Societății.

Informăm investitorii că SIF Banat-Crișana a depus la Autoritatea de Supraveghere Financiară documentele pentru conformare la prevederile Legii nr. 243/2019 privind reglementarea fondurilor de investiții alternative, documente care permit evaluarea participațiilor din portofoliul SIF Banat-Crișana listate la BVB, dar fără piață activă, pe baza unui raport de evaluare întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, metodă de evaluare care va fi utilizată de Societate de la momentul autorizării de către Autoritatea de Supraveghere Financiară a documentației depuse pentru a evita discrepanțele nejustificate de valoare apărute din tranzacționare de volume infime.

Vom informa în mod corespunzător publicul cu privire la eventuale evenimente ulterioare, dacă va fi cazul.

Bogdan-Alexandru Drăgoi
Președinte, Director General

RC Conformitate, Eugen Cristea