

Avocații PNSA au obținut încă o victorie în instanța pentru clientul de cursa lungă - Fondul Proprietatea. Echipa a reușit să convingă judecătorii CAB să suspende o majorare de capital ce ar fi diluat drastic participația FP în Compania Națională Aeroporturi București și ar fi adus acționarilor pierderi de 570 mil. lei



**PNSA a reprezentat Fondul Proprietatea FP în procesul de suspendare a hotărârii acționarilor Companiei Naționale Aeroporturi București (CNAB) prin care s-a decis majorarea capitalului social - de la 144 milioane lei la 4,9 miliarde lei - cu valoarea terenurilor aeroportului Baneasa.**

Curtea de Apel București (CAB) a suspendat definitiv hotărârea acționarilor până la soluționarea acțiunii în anularea acesteia, dosar în care tot PNSA reprezintă Fondul.

Hotărârea suspendată este contrară legislației speciale aplicabile Fondului Proprietatea conform careia 20% din acțiunile emise în schimbul terenurilor trebuia atribuite Fondului pentru a-și menține cota actuală de participare la capitalul social al CNAB.

Decizia Curții de Apel București a fost bine primită de acționarii Fondului Proprietatea, a cărui cota de participare la capitalul CNAB ar fi fost diminuată de la 20% la 0,7% prin implementarea hotărârii de majorare, cauzând acționarilor o pierdere de 570 de milioane de lei.

Din partea PNSA dosarul este gestionat de o echipă formată din [Ciprian Donțu](#) (*Partner*), [Dan Petrache](#) (*Managing Associate*), [Catinca Mihalcea](#) (*Senior Associate*) și [Alexandra Sgîncea](#) (*Associate*).

### **Supraestimare masivă a valorii terenului**

Reamintim că Fondul Proprietatea a anunțat anul trecut contestarea raportului de evaluare a terenului pe care se afla Aeroportul Baneasa, prin care se atribuie acestuia o valoare de 11 ori mai mare decât evaluarea aprobată anterior. Fondul a cerut și a cerut revocarea Consiliului de Administrație al Companiei Naționale Aeroporturi București (CNAB) din cauza modului în care a gestionat procesul de evaluare și relația cu acționarul minoritar.

"Cel mai recent raport de evaluare pentru terenul aeroportului Baneasa a fost realizat într-o manieră evident neprofesionistă și include multe erori fundamentale, ceea ce a determinat Fondul să conteste concluziile sale. Această abordare defectuoasă a dus la o supraestimare masivă a valorii terenului (...). Fondul a comunicat în mod clar Consiliului de Administrație interimar al CNAB implicațiile folosirii unei evaluări atât de evident ruptă de realitate pentru efectuarea majorării de capital social, inclusiv riscurile juridice pentru companie și Consiliul de Administrație", a afirmat la acea vreme **Johan Meyer**, *director general al Franklin Templeton București și Manager de Portofoliu al Fondului Proprietatea*.

Acesta a adăugat că Fondul își va susține drepturile în calitate de acționar minoritar la CN Aeroporturi București și

se va opune, prin toate mijloacele legale la dispozitia sa, acestui raport de evaluare, precum si la punerea în aplicare a majorarii capitalului social utilizând evaluarea în disputa.

### **Traficul de pasageri din Baneasa, comparat cu cel din City Airport London**

În viziunea reprezentantilor Fondului Proprietatea, discrepanta dintre suma evaluata în 2021 si cea din 2017 ar fi fost determinata de utilizarea unor indicatori comerciali nerealisti si inexacti în raportul de evaluare contestat, cum ar fi: traficul estimat la 3.118.000 de pasageri/an (desi Aeroportul Baneasa a trimis evaluatorului o estimare de 460.000 de pasageri/an), veniturile estimate ale aeroportului de 30 de ori mai mari decât veniturile medii ale acestuia în perioada 2014 - 2020, precum si faptul ca evaluatorul nu a inclus niciun flux de numerar negativ estimat pâna la sfârșitul perioadei de estimare, în 2069.

Conform datelor detinute de FP, în anul 2019, Aeroportul Baneasa a înregistrat în jur de 25.500 de pasageri, "ceea ce înseamna ca evaluatorul a supraestimat de peste 100 de ori traficul de pasageri, comparând aeroportul Baneasa cu City Airport London si City Airport Belfast".

"Din anul 2001, când aeroportul Baneasa a primit certificatele de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, si pâna în prezent, este a treia oara când se initiaza procesul de majorare a capitalului social. Pe baza celei mai recente evaluari aflata în disputa, Fondului Proprietatea i-ar putea fi solicitata o contributie de 953,7 milioane lei la potentiala majorare de capital, în caz contrar participatia sa de 20% urmând a fi diluata la 0,7%, ceea ce echivaleaza cu o pierdere de valoare de 570 milioane lei pentru actionarii Fondului si piata de capital din România. Pentru a proteja drepturile actionarilor, Fondul Proprietatea a contestat raportul de evaluare a terenului din anul 2021 la Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati (ANEVAR) si a solicitat un raport de verificare a acestui raport, care a fost realizat de un evaluator independent reputat", se arata în comunicatul FP.

La rândul sau, CNAB a afirmat ca raportul de evaluare a terenului pe care se afla Aeroportul Baneasa a fost realizat de un expert desemnat de Oficiul National al Registrului Comertului (ONRC) de pe lângă Tribunalul Ilfov.

La începutul acestui an, pe baza actiunii în instanta înaintata de Fondul Proprietatea, de suspendare a efectelor Hotărârii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor nr. 15 din 26 octombrie 2021 a CN Aeroporturi Bucuresti SA, prin care s-a aprobat majorarea capitalului social de la 143.772.150 RON la 4.912.283.610 RON ca urmare a aportului în natura al Statului Român cu valoarea terenului din interiorul aeroportului Baneasa, Curtea de Apel Bucuresti s-a pronuntat astfel: "*Ca urmare a sedintei care a avut loc la data de 13 ianuarie 2022, Curtea de Apel Bucuresti a admis cererea de suspendare formulata de Fond si a dispus suspendarea efectelor Majorarii pâna la solutionarea irevocabila a cererii de anulare a AGEA CNAB*".

Fondul este asistat și reprezentat în multe spețe de echipe de litigatori de la **Popovici Nițu Stoica & Asociații**, firma de avocați cu care colaboreaza în mod tradițional.