

**CONTRACT DE MANAGEMENT**

**incheiat intre**

**META ESTATE TRUST SA**

**in calitate de Societate**

**si**

**META MANAGEMENT TEAM SRL**

**in calitate de Administrator**

Prezentul contract de administrare („**Contractul**”) a fost incheiat astazi 22.03.2021 intre si de catre:

(1) **META ESTATE TRUST SA**, societate infiintata legal si functionand conform legilor din Romania, organizata sub forma unei societati pe actiuni, cu sediul social in Bucuresti, Str. Buzesti nr. 75-77, Etaj 9, Biroul nr. 13, inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/4004/2021, Cod Unic de Inregistrare 43859039, reprezentata legal prin Meta Management Team SRL. in calitate de Administrator Unic, denumita in continuare „**Societatea**”,

si

(2) **META MANAGEMENT TEAM SRL**, societate infiintata legal si functionand conform legilor din Romania, organizata sub forma unei societati cu raspundere limitata, cu sediul social in Bucuresti, Str. Buzesti nr. 75-77, Etaj 7, Biroul nr. 46, inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/1395/2021, Cod Unic de Inregistrare 43633758, reprezentata legal prin dl. Adrian Stanciu, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie, denumita in continuare „**Administratorul**”,

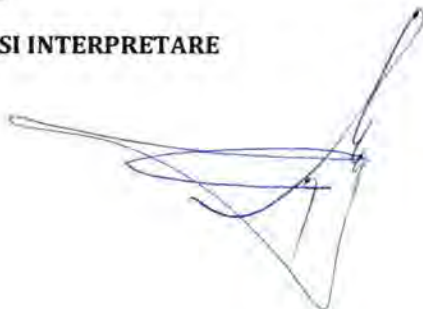
Societatea si Administratorul fiind denumite in continuare individual „**Partea**” si colectiv „**Partile**”.

#### **INTRUCAT:**

- (A) Societatea intentioneaza sa dezvolte un proiect imobiliar complex in Romania constand in achizitia de active imobiliare (prin cumparare si/sau incheiere de parteneriate cu dezvoltatori imobiliari) in principal din sectorul rezidential, urmand ca aceste active imobiliare sa fie finalizate in vederea valorificarii prin inchiriere si/sau vanzare („**Proiectul**”);
- (B) Administratorul detine competentele manageriale necesare si expertiza in domeniul imobiliar astfel incat sa furnizeze Societatii servicii de administrare calificate cu privire la afacerile Societatii („**Servicii Administrative**”);
- (C) Societatea doreste sa il numeasca pe Administrator in calitate de administrator unic al Societatii, in concordanta cu termenii si conditiile prezentului Contract;
- (D) Administratorul doreste sa accepte respectiva numire, sub rezerva termenilor si conditiilor prezentului Contract si in principal in baza Modelului de Afaceri, astfel cum este definit mai jos in prezentul si conform descrierii din Anexa 2;
- (E) Actul Constitutiv al Societatii din data de 12.02.2021 prin care actionarii Societatii au decis in mod unanim numirea Administratorului in calitate de administrator unic al Societatii;

**PRIN URMARE**, in considerarea obligatiilor, declaratiilor, garantiilor si angajamentelor continute in prezentul, Partile, avand intentia de a fi sub incidenta obligatiilor in mod legal si valabil, convin dupa cum urmeaza.

#### **1. DEFINITII SI INTERPRETARE**



## 1.1. Definitii

<b>Act Constitutiv</b>	inseamna actul constitutiv al Societatii aprobat de Adunarea Generala in conformitate cu Legea Aplicabila.
<b>Active aflate in administrare</b>	inseamna toate activele imobiliare controlate si administrate de catre Societate sau subsidiarele sale la un moment dat.
<b>Activitatea Principala</b>	achizitia de active imobiliare (prin cumparare si/sau incheiere de parteneriate cu dezvoltatori imobiliari) in principal din sectorul rezidential, urmand ca aceste active imobiliare sa fie finalizate in vederea valorificarii prin inchiriere si/sau vanzare.
<b>Administrator Unic</b>	inseamna administratorul unic al Societatii, in conformitate cu Legea 31/1990, numit prin Actul Constitutiv al Societatii din data de 12.02.2021.
<b>Afiliat</b>	inseamna, in legatura cu orice Persoana, orice alta persoana care, in mod direct sau indirect, prin unul sau mai multi intermediari, controleaza, este controlat de sau se afla sub control comun cu, respectiva Persoana; in scopul acestei definitii, se va considera ca o Persoana are controlul asupra altei Persoane daca aceasta (i) detine, direct sau indirect, mai mult de 25% ( <i>douazeci si cinci</i> ) din (a) capitalul social al Persoanei sau (b) drepturile de vot in adunarea actionarilor Persoanei sau in forul corporativ echivalent (daca este cazul), (ii) detine in alt mod, direct sau indirect, puterea de a stabili compunerea majoritatii a, sau rezultatul deciziilor asupra politicilor financiare sau de functionare ale, consiliului de administratie sau altei autoritati relevante a Persoanei, sau (iii) exclusiv cu privire la o persoana, orice ruda sau afin pana la gradul 4 sau sot/sotie a respectivei persoane si „controlata” si care „controleaza” va fi interpretata corespunzator.
<b>Adunare Generala</b>	inseamna adunarea generala a actionarilor Societatii, fie adunarea generala extraordinara, fie adunarea generala ordinara a actionarilor, dupa cum impune contextul.
<b>Anexa</b>	inseamna oricare dintre si toate anexele atasate prezentului Contract.
<b>Autoritate Fiscala</b>	inseamna orice autoritate guvernamentala sau de orice alta natura competenta sa impuna orice Taxare, in Romania sau in alta parte.
<b>Bonus Anual de Performanta Contract</b>	are intelesul atribuit in Clauza 4.4. inseamna prezentul contract de management, inclusiv preambulul, clauzele si anexele acestuia.
<b>Data Semnarii</b>	inseamna data semnarii prezentului Contract, respectiv 22.03.2021.
<b>Durata Initiala</b>	inseamna durata initiala a prezentului Contract care este de 10 ( <i>zece</i> ) respectiv pentru perioada 01.04.2021 – 31.03.2031.



<b>Exit Bonus</b>		are intelesul atribuit in Clauza 4.7.
<b>EUR</b>		inseamna moneda unica introdusa in statele membre ale Comunitatii Europene care au adoptat aceasta moneda unica.
<b>Imprumuturi Termen Lung</b>	<b>pe</b>	inseamna orice imprumut contractat de Societate pentru investitii in active imobilizate sau parti sociale, avand o maturitate mai mare de un an si excluzand imprumuturile pentru finantarea capitalului de lucru.
<b>Lege Aplicabila</b>		inseamna oricare dintre si toate legile, regulile si reglementarile din Romania, inclusiv reglementarile supranationale ale Uniunii Europene si institutiile aferente, in vigoare la momentul relevant.
<b>Legea 31/1990</b>		inseamna Legea societatilor nr. 31/1990, cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>Model de Afaceri</b>		inseamna un model de afaceri conceput si proiectat de Administrator, in baza cunostintelor si expertizei sale in domeniul imobiliar si in domeniile aferente, care a fost discutat cu si agreat de catre Societate, conform descrierii din Anexa 2 atasata prezentului si care reprezinta pentru Administrator unul dintre elementele esentiale in baza carora acesta a fost de acord sa incheie prezentul Contract.
<b>Persoana</b>		inseamna orice persoana, corporatie, societate, intreprindere individuala, parteneriat, fundatie, asociatie, organizatie neinregistrata, institutie, companie de interes public, alte entitati juridice publice si private indiferent de natura, in orice caz, indiferent de jurisdicia in care sunt infiintate sau inregistrate.
<b>Personal cheie</b>		inseamna persoanele cheie implicate in activitatea Administratorului Unic si care sunt mentionate in Anexa 3 la prezentul Contract.
<b>IRR (Internal Rate of Return)</b>		Inseamna Rata Interna de Rentabilitate a Modelului de Afaceri, calculata ca randamentul anualizat generat de catre acesta intr-o anumita perioada, in conditia in care Valoarea sa Prezenta Neta este 0.
<b>Remuneratia Anuala de Baza</b>		are intelesul atribuit in Clauza 4.2.
<b>Servicii Management Serviciile</b>	<b>de sau</b>	inseamna serviciile ce vor fi prestate de Administrator, in calitate de Administrator Unic al Societatii, in conformitate cu prezentul Contract si Legea Aplicabila, incluzand printre altele: servicii calificate de management cu privire la Proiect si la afacerile Societatii, precum si toate serviciile necesare in vederea realizarii indatoririlor si obligatiilor prevazute in prezentul Contract, in Legea Aplicabila si in hotararile Adunarii Generale.
<b>Taxare sau Taxa</b>		inseamna orice taxa (inclusiv, fara a se limita la, impozite si taxa pe valoare adaugata), taxe de timbru sau orice impozit cu retinere la sursa, taxa la import si contributiile obligatorii pentru asigurarile sociale,

percepata sau impusa oricarei Persoane in baza Legii Aplicabile, inclusiv orice penalitati si dobanzi de intarziere.

**Tert Cumparator** inseamna o Persoana independenta, de buna-credinta si respectabila, care nu este nici Parte si nici Afiliat.

**Valoarea activelor aflate in administrare** inseamna valoarea constatata de un evaluator independent aprobat de Actionari in cadrul AGEA.

**Valoarea Societatii** inseamna oricare dintre cazurile:

- a) in care Societatea este listata la Bursa de Valori Bucuresti sau la o bursa dintr-un stat membru al Uniunii Europene - capitalizarea de piata a Societatii, luand in considerare, pentru toate clasele de actiuni listate, pretul mediu ponderat de tranzactionare aferent ultimelor 12 luni anterioare datei stabilite pentru evaluarea Societatii; pentru clarificare, in situatia in care anumite clase de actiuni nu sunt listate, acestea vor fi evaluate la valoarea lor contabila.
- b) pana la listarea Societatii la Bursa de Valori Bucuresti sau la o bursa dintr-un stat membru al Uniunii Europene, cea mai mare dintre:
  - (i) valoarea constatata de un evaluator independent aprobat de Actionari in cadrul AGEA, sau
  - (ii) valoarea pro rata oferita de un Tert Cumparator pentru achizitia unei parti (minim 25%) sau a tuturor Actiunilor Societatii inaintata cu nu mai mult de 12 luni inainte de data stabilita pentru evaluarea Societatii.

**Zi Lucratoare** inseamna orice zi, alta decat sambata, duminica sau o zi declarata libera prin lege sau acte guvernamentale, in care bancile sunt deschise pentru tranzactionare in Romania.

## 1.2. Interpretare

- 1.2.1. Titlurile clauzelor si anexelor sunt doar pentru facilitare si nu afecteaza interpretarea prezentului Contract.
- 1.2.2. Cuvintele la singular includ pluralul, iar cuvintele la plural includ singularul. O referire la un gen include o referire la celalalt gen, iar referirile la clauze si anexe sunt referiri la clauzele si anexele prezentului Contract.
- 1.2.3. O referire la un contract, un document, statut sau la o dispozitie statutara este o referire la acesta, astfel cum este in vigoare, luand in considerare orice modificare, extindere sau reemitere a acestuia.
- 1.2.4. O referire la orice lege sau prevedere legala va fi interpretata ca o referire la acestea astfel cum ar putea sa fi fost, sau cum pot fi periodic/consolidate, modificate sau republicate.



- 1.2.5. Anexele fac parte din prezentul Contract si vor produce acelasi efect ca si cand ar fi fost prevazute in cuprinsul prezentului Contract si orice referire la prezentul Contract va include anexe.
- 1.2.6. In cazul in care ultima zi a unui termen nu este o Zi Lucratoare, respectivul termen va fi considerat scadent in Ziua Lucratoare imediat urmatoare.
- 1.2.7. Orice mentiune din prezentul la o „zi” va fi interpretata ca o referire la o zi calendaristica, daca nu este referita ca o Zi Lucratoare, care va avea intelesul atribuit mai sus in Clauza 1.1.
- 1.2.8. Orice referire la „inclusiv” sau „precum” nu va implica nicio limitare de niciun fel.

## **2. OBIECTUL**

- 2.1. Obiectul prezentului Contract este numirea Administratorului in calitate de Administrator Unic al Societatii si stabilirea drepturilor si obligatiilor Partilor in legatura cu aceasta numire.
- 2.2. Prin prezentul Contract, Societatea numeste Administratorul in calitate de Administrator Unic, iar Administratorul accepta numirea sa in calitate de Administrator Unic al Societatii, in termenii si conditiile prezentului Contract.

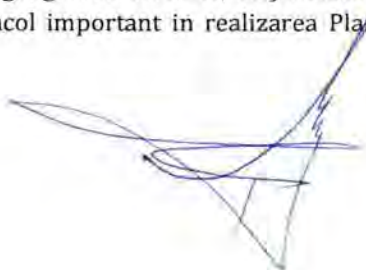
## **3. INDATORIRILE SI OBLIGATIILE ADMINISTRATORULUI**

- 3.1. Indatoririle, obligatiile si competentele Administratorului in calitate de Administrator Unic al Societatii, sunt prevazute de Legea 31/1990, de Actul Constitutiv si de prevederile prezentului Contract de Management. Administratorul se obliga sa respecte in orice moment toate si oricare dintre prevederile Legii Aplicabile si se obliga sa asigure ca Societatea va respecta in orice moment toate si oricare dintre prevederile Legii Aplicabile.
- 3.2. Administratorul isi va exercita obligatiile si indatoririle in conformitate cu deciziile si sub controlul Adunarii Generale, conform Actului Constitutiv.
- 3.3. Administratorul va avea toate indatoririle si obligatiile prevazute pentru un administrator unic de Legea 31/1990 si de orice alta Lege Aplicabila.
- 3.4. Pe langa indatoririle si obligatiile de mai sus, Administratorul:
  - 3.4.1. va desfasura toate activitatile, actiunile si va semna toate actele in vederea indeplinirii obiectului de activitate al Societatii si a implementarii Proiectului in cel mai bun mod posibil, pe baza Modelului de Afaceri atasat la prezentul.
  - 3.4.2. va pregati si propune Adunarii Generale strategia de dezvoltare, politica de investitii, proiecte noi sau linii noi de business propuse a fi implementate de Societate, planurile de achizitii si/sau vanzare parte din Proiect. Administratorul va fi responsabil de implementarea politicii de investitii si a strategiei de dezvoltare si de mentinerea unui echilibru optim intre profiturile rezultate din acestea si expunerile sau riscurile generate pentru Societate. Administratorul va fi responsabil cu privire la cele de mai sus cu conditia ca si in masura in care forurile societare ale Societatii



(incluzand Adunarile Generale) acomodeaza/aproba/implementeaza propunerile facute de Administrator in aceste privinte.

- 3.4.3. va identifica, analiza, gestiona si atenua, in cazul in care si daca este posibil, riscurile care afecteaza investitiile Societatii si Proiectul si va pregati un raport anual care sa indice cum au fost identificate, analizate, gestionate si atenuate riscurile care afecteaza Societatea si Proiectul, in cazul in care si daca este posibil;
  - 3.4.4. va pregati situatiile financiare anuale, raportul de activitate anual si toate celelalte rapoarte prevazute in Actul Constitutiv sau de Legea Aplicabila;
  - 3.4.5. va examina rapoartele auditorilor si va face propuneri cu privire la distribuirea profiturilor;
  - 3.4.6. va propune bugetul anual de venituri si cheltuieli si planul de afaceri;
  - 3.4.7. va lua toate masurile necesare si va intreprinde toate actiunile in vederea realizarii planului de afaceri anual aprobat si obiectivelor stabilite de Adunarea Generala;
  - 3.4.8. va angaja toate resursele necesare si va asigura mentinerea respectivelor resurse pe intreaga durata a mandatului sau, in vederea administrarii Societatii si Proiectului in cel mai bun mod posibil, in interesul Societatii si in beneficiul actionarilor Societatii. Aceasta va include, printre altele, ca Administratorul va angaja urmatoarele resurse necesare: (i) echipa de conducere care va fi compusa din profesionisti experimentati, cu expertiza consolidata in sectoarele relevante si in domeniul managementului; (ii) profesionisti financiari experimentati in planificare financiara si managementul riscului financiar in sectorul imobiliar, sectorul constructii, sectorul industrial sau sectoare similare si (iii) personal logistic si de suport (inclusiv: juridic, contabil, operatiuni etc.), (iv) consultanti in sectorul imobiliar, inginerie, constructii/arhitectura, financiar, juridic, comercial, operational etc., sau orice alte resurse umane pe care Administratorul le considera adecvate sau necesare;
  - 3.4.9. va aproba externalizarea sau va delega intreprinderea anumitor activitati, in limitele bugetului aprobat, sub rezerva aprobarilor corporative, in baza Actului Constitutiv.
- 3.5. Administratorul isi va indeplini indatoririle si obligatiile cu toata prudenta si diligenta asteptate in mod rezonabil din partea unui profesionist in sensul Codului Civil si in consecinta se va folosi de toate resursele si capacitatile sale profesionale si va face intotdeauna eforturile necesare (inclusiv va dedica tot timpul necesar si se va asigura ca Personalul Cheie va dedica tot timpul necesar) in vederea obtinerii celor mai bune castiguri si rezultate pentru Societate si actionarii acesteia.
  - 3.6. Administratorul si-a asumat obligatiile, indatoririle si responsabilitatile prevazute in prezentul Contract si de Legea Aplicabila luand in mod esential in considerare Modelul de Afaceri in baza caruia si raportat la care acesta intelege ca va trebui sa desfasoare activitatea Societatii si Proiectul. Partile inteleg ca orice devieri semnificative (respectiv modificarea Modelului de Afaceri prezentat in Business Model Package in sensul adaugarii/eliminarii/schimbarii liniilor de afaceri curente, a extinderii activitatii in afara ariei geografice stabilite, etc) neasumate de catre Administrator ar putea constitui un obstacol important in realizarea Planului de Afaceri propus iar, intr-un astfel de caz,

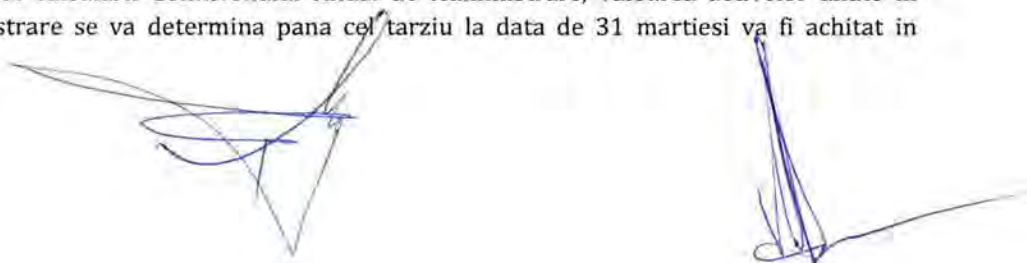


Administratorul nu poate fi tinut raspunzator pentru pierderi pe care Societatea si/sau actionarii acesteia le-ar putea suporta drept consecinta, si nici nu pot fi invocate prevederile art. 7.7 din prezentul contract.

- 3.7. In cazul in care, in orice moment, Societatea devine obligata sa aiba un consiliu de administratie format din 3 (trei) sau mai multi membri, Administratorul va convoca Adunarea Generala avand ca ordine de zi principala alegerea membrilor consiliului de administratie, dintre care unul va fi in mod obligatoriu Administratorul, in vreme ce restul administratorilor vor fi membri non-executivi. In cazul in care in aceasta situatie Adunarea Generala nu voteaza pentru alegerea Administratorului in calitate de membru al consiliului de administratie al Societatii si, prin urmare, Administratorul isi pierde mandatul de administrator, se vor aplica prevederile Clauzei 7.3 (daca sunt indeplinite conditiile relevante pentru aplicarea acesteia). In acest caz, Administratorul va avea dreptul de a numi si directorii Societatii, iar forurile societare ale Societatii vor adopta toate masurile necesare pentru a permite aceasta.

#### 4. REMUNERATIA

- 4.1. Partile confirma si convin ca structura remuneratiei si cuantumul Serviciilor au fost stabilite de Parti avand in vedere (i) nu doar indatoririle si obligatiile Administratorului asumate in baza prezentului, ci si (ii) implicarea esentiala a Administratorului in infiintarea Societatii si conceperea Proiectului prin virtutea *know-how-ului* sau, a retelei sale de conexiuni in zona de business si a expertizei detinute.
- 4.2. In schimbul prestarii Serviciilor, Administratorul va avea dreptul sa primeasca o remuneratie fixa in valoare de echivalentul in RON a 100.000 EUR in Anul 1 al Duratei Initiale, 75.000 EUR in Anul 2 al Duratei Initiale, respectiv 50.000 EUR in Anul 3 al Duratei Initiale, („**Remuneratia Anuala de Baza**”)
- 4.3. Societatea va plati Administratorului Remuneratia Anuala de Baza in doua transe egale, pana la data de 31 (*treizeci si unu*) iulie, respectiv pana la data de 31 (*treizeci si unu*) decembrie, in fiecare an, pentru anul curent.
- 4.4. In plus fata de Remuneratia Anuala de Baza, Societatea va plati Administratorului un comision anual de administrare („**Comision Anual de Administrare**”), in functie de Valoarea activelor aflate in administrare la nivelul Societatii si subsidiarelor sale, asa cum este definita in Sectiunea 1.1 din prezentul Contract, dupa cum urmeaza:
- 2,4% din Valoarea activelor aflate in administrare la sfarsitul Anului 1 al Duratei Initiale
  - 2,2% din Valoarea activelor aflate in administrare la sfarsitul Anului 2 al Duratei Initiale
  - 2,0% din Valoarea activelor aflate in administrare la sfarsitul Anului 3 si Anului 4 al Duratei Initiale
  - 1,5% din Valoarea activelor aflate in administrare la sfarsitul fiecarui an financiar intre Anul 5 si Anul 10 inclusiv al Duratei Initiale.
- 4.5. In sensul calcularii Comisionului Anual de Administrare, valoarea activelor aflate in administrare se va determina pana cel tarziu la data de 31 martiesi va fi achitat in





integralitate pana cel tarziu la data de 30 iunie a anului urmatore celui pentru care se calculeaza respectivul comision. Administratorul poate incasa avansuri reprezentand Comisionul Anual de Administrare pe baza estimarilor prudentiale ale acestuia, care vor fi deduse din cuantumul total calculat conform prevederilor de mai sus.

4.6. In plus fata de Remuneratia Anuala de Baza si Comisionul Anual de Administrare, Societatea va datora Administratorului un exit bonus („**Exit Bonus**”) in functie de IRR-ul generat de Modelul de Afaceri pe timpul Duratei Initiale egal cu:

- 10% (pentru IRR < 7%)
- 14% (doar pentru surplusul IRR care depaseste 7% pana la 14%)
- 17% (doar pentru surplusul IRR care depaseste 14% pana la 21%)
- 21% (doar pentru surplusul IRR care depaseste 21%)

x (Valoarea Societatii la momentul calculului, plus sumele distribuite in numerar catre actionari pana la momentul calculului, plus sumele cheltuite de Societate pentru programe de rascumparare de actiuni efectuate pana la momentul calculului, minus contributiile totale efectuate la capitalul Societatii de catre actionari pana la momentul calculului).

Formula de calcul pentru IRR generat de catre Modelul de Afaceri la data calculului Exit Bonusului datorat este urmatoarea:

$$\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} + \frac{VS_n}{(1+r)^n} - \sum_{t=1}^n \frac{I_t}{(1+r)^t} = 0$$

unde:

$I_t$  = investitii efectuate de investitori in cadrul fiecarei runde de finantare (aporturi la capitalul social)

$n$  = numarul de ani incepand cu 01.04.2021 pana la data calcularii Exit Bonusului

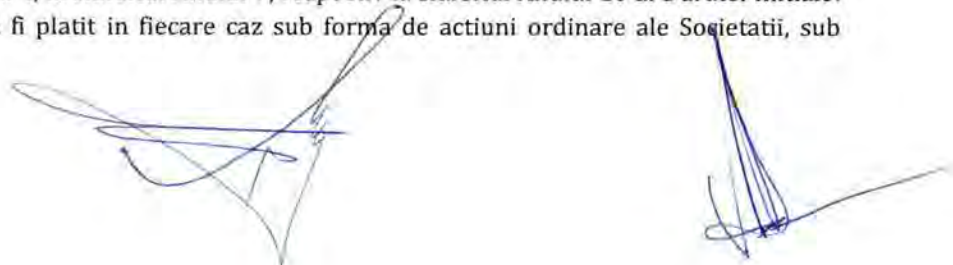
$C_t$  = distributii de capital in anul "t" (dividende platite/diminuati de capital social/programe de rascumparari) derulate in anii 1 - n

$VS_n$  = Valoarea Societatii la data calcularii Exit Bonusului

$r$  = IRR

(Exit Bonus se calculeaza prin aplicarea unui procent asupra Valorii Adaugate realizata de catre Modelul de Afaceri calculata ca diferenta dintre Valoarea Societatii la momentul respectiv, la care se adauga contributiile de capital efectuate catre Investitori sub forma de plati de dividende in numerar sau diminuati de capital si programele de rascumparari de actiuni efectuate pe perioada Duratei Initiale pana la acel moment, pe de o parte, si contributiile de capital efectuate de catre Investitori pana la acel moment pe de alta parte. Daca rezultatul acestei diferente este mai mare decat 0, atunci Societatea datoreaza Exit Bonus. Daca rezultatul acestei diferente este negativ, atunci Societatea nu datoreaza un Exit Bonus).

4.7. Exit Bonus va fi calculat si platit in transe intermediare conform formulei de mai sus la sfarsitul Anului 4, la sfarsitul Anului 7, respectiv la sfarsitul Anului 10 al Duratei Initiale. Exit Bonus va fi platit in fiecare caz sub forma de actiuni ordinare ale Societatii, sub



conditia aprobarii acesteia de catre Adunarea Generala a Actionarilor. In situatia in care plata Exit Bonus-ului sub forma de actiuni ordinare ale Societatii nu este aprobata de catre Actionarii Societatii, plata acestui Exit Bonus va fi efectuata in numerar.

Termenul de plata al Exit Bonus-ului la fiecare termen stabilit mai sus, este dupa cum urmeaza:

- In situatia in care actionarii Societatii aproba plata prin emisiune de actiuni ordinare, acest lucru va fi aprobat in cadrul adunarii generale a actionarilor de aprobare a celor mai recente situatii financiare anuale auditate. Pentru clarificare, emisiunea de actiuni ordinare prin majorare de capital social va fi adresata tuturor actionarilor Societatii si va fi efectuata prin emiterea de noi actiuni la valoarea nominala.
- In situatia in care actionarii Societatii aproba plata prin numerar, acest lucru va fi aprobat in cadrul adunarii generale a actionarilor de aprobare a celor mai recente situatii financiare anuale auditate si efectuata in urmatoarele 30 (treizeci) de zile calendaristice.

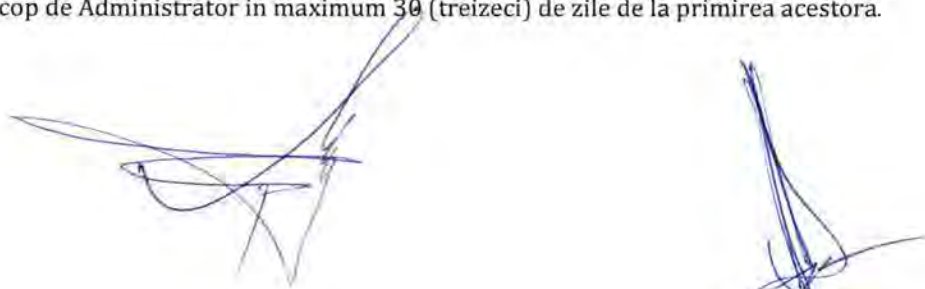
In fiecare caz, plata Exit Bonus-ului este conditionata de auditarea situatiilor financiare anuale ale Societatii.

Pentru evitarea neclaritatilor, Partile prevad mai jos un exemplu privind modalitatea de calcul intermediar al Exit Bonus. Partile precizeaza ca cifrele inserate mai jos sunt orientative, fiind folosite exclusiv pentru scopul exemplificarii unei formule de calcul:

Anul 4 → Valoarea IRR intermediar realizata de Investitori 10%; Valoare de calcul a Exit Bonus-ului pentru primul prag (IRR=7%) = 1.000.000 EUR; Valoarea la care se calculeaza Exit Bonus-ul intermediar = 1.300.000 EUR; ⇒ Exit Bonus Intermediar =  $10\% * 1.000.000 + 14\% * (1.300.000 - 1.000.000 \text{ EUR}) = 142.000 \text{ EUR}$  ⇒ Plata Exit Bonus = 142.000 EUR

Anul 7 → Valoarea IRR intermediar realizata de Investitori 15%; Valoare de calcul a Exit Bonus-ului pentru primul prag (IRR=7%) = 2.000.000 EUR; Valoare de calcul a Exit Bonus-ului pentru al doilea prag (IRR=14%) = 3.000.000 EUR; Valoarea la care se calculeaza Exit Bonus-ul intermediar = 3.300.000 EUR; ⇒ Exit Bonus Intermediar =  $10\% * 2.000.000 + 14\% * (3.000.000 - 2.000.000 \text{ EUR}) + 17\% * (3.300.000 - 3.000.000) = 391.000 \text{ EUR}$  ⇒ Plata Exit Bonus Intermediar = 391.000 EUR - 142.000 EUR (plata Exit Bonus in Anul 4) = 249.000 EUR

- 4.8. In situatia in care raportul de audit mentionat la pct. 4.7 va evidenta potientiale riscuri cuantificabile, se va aplica o retentie la nivelul Exit Bonus-ului pro-rata cu diminuarea Valorii Societatii ca urmare a materializarii acestor riscuri. Retentia mentionata va fi valabila pentru o perioada de maxim 24 de luni de la data raportului de audit mentionat la pct. 4.7 si va deveni definitiva numai in situatia materializarii potientialelor riscuri in interiorul acestei perioade.
- 4.9. Toate platile prevazute in prezentul Contract vor fi efectuate in baza facturii fiscale emise in acest scop de Administrator in maximum 30 (treizeci) de zile de la primirea acestora.



- 4.10. Toate sumele prevazute in EUR in prezentul Contract vor fi platite in contul bancar al Administratorului indicat pe factura respectiva, in echivalent RON, in baza cursului de schimb EUR-RON comunicat de Banca Nationala a Romaniei pentru ziua in care factura fiscala corespunzatoare este emisa de Administrator.
- 4.11. Toate costurile si cheltuielile rezonabile si strict necesare suportate de Administrator in indeplinirea indatoririlor si obligatiilor sale din prezentul sau altfel in interesul sau beneficiul Societatii, vor fi rambursate integral si imediat de catre Societate, in baza facturilor aferente ce vor fi emise de Administrator.
- 4.12. Mai exact, Societatea va suporta sau rambursa Administratorului, daca acesta le-a avansat in prealabil, urmatoarele cheltuieli (sub conditia ca aceste costuri sa fie prevazute in bugetul de venituri si cheltuieli ale Societatii si sa nu fie angajate/platite direct si de Societate):
- (i) cheltuieli legate de furnizori sau consultanti pe care Administratorul i-a contractat strict in beneficiul exclusiv al Societatii;
  - (i) tarife sau comisioane catre orice autoritate strict in beneficiul exclusiv al Societatii;
  - (ii) cheltuieli cu listarea Societatii, atunci cand va fi cazul, precum si cheltuieli rezultate din obligatii ce deriva din statutul de societate listata;
  - (iii) cheltuieli legate de organizarea Adunarilor Generale si comunicariile cu actionarii, sau investitorii, sau alti parteneri de afaceri;
  - (iv) taxe la Registrul Comertului si Monitorul Oficial, strict in numele si/sau in beneficiul exclusiv al Societatii;
  - (v) comisioane bancare rezultate din operatiuni desfasurate in numele Societatii;
  - (vi) onorariile si cheltuielile consultantilor legali cu alti furnizori externi, contractati strict in beneficiul exclusiv al Societatii;
  - (vii) cheltuieli legate de activitatea oricaror foruri corporative ale Societatii si oricaror alte persoane independente care vor reprezenta Societatea in forurile corporative ale societatilor/vehiculelor investitionale (SPV) din portofoliul Societatii;
  - (viii) cheltuieli logistice incluzand costuri de imprimare, publicare sau alte activitati similare necesare in legatura cu documentele statutare sau orice alte documente interne ale Societatii legate de actionarii sai sau investitori potentiali;
  - (ix) alte costuri justificate suportate de Administrator strict in numele si in interesul exclusiv al Societatii, in conformitate cu prevederile prezentului Contract;
  - (x) cheltuieli curente suportate strict in numele si in interesul exclusiv al Societatii in legatura cu indeplinirea obligatiilor sale rezultate din prezentul Contract, inclusiv, fara a se limita la: cheltuieli postale si telefonice intre Administrator si Societate; cheltuieli de transport si cazare in scop de serviciu/business, orice alte cheltuieli necesare la desfasurarea activitatii Administratorului.



- (xi) salarii, onorarii, bonusuri si alte remuneratii de orice natura platite salariatilor si directorilor Administratorului (inclusiv cheltuiala Societatii cu taxele salariale, bonusuri, alte tipuri de venit asimilat salariilor), sau platite de Administrator personalului, consultantilor angajati de catre Administrator si pusi la dispozitia Societatii; o lista exemplificativa, neexhaustiva cu personalul cheie preconizat a fi necesar in acest scop este atasata prezentului ca Anexa 3

- 4.13. Toate costurile si cheltuielile suportate de Administrator in realizarea indatoririlor si obligatiilor sale din prezentul sau altfel in interesul sau beneficiul exclusiv al Societatii potrivit Clauzelor 4.11. si 4.12. vor fi rezonabile si aliniate practicilor uzuale ale pietei specifice.

## 5. DURATA CONTRACTULUI

- 5.1. Prezentul Contract intra in vigoare pe deplin de la Data Semnarii sale si va fi valabil pentru o durata initiala de 10 (*zece*) ani incepand cu data de 01.04.2021, respectiv pana la data de 31.03.2031 („**Durata Initiala**”).
- 5.2. Fara a aduce atingere prevederilor Clauzei 5.1., dar tinand cont de prevederile Articolului 153<sup>12</sup> alineatul (2) din Legea 31/1990, numirea corporativa initiala a Administratorului in calitate de Administrator si inregistrarea aferenta la Registrul Comertului este de 2 (*doi*) ani. Cu 6 (*sase*) luni inainte de expirarea termenului mentionat anterior, Administratorul va convoca Adunarea Generala avand ca principala ordine de zi re alegerea Administratorului in calitate de Administrator Unic pentru un mandat suplimentar de 4 (*patru*) ani. Dupa expirarea acestui mandat consecutiv de 4 (*patru*) ani, se va aplica procedura de re alegere mentionata anterior, astfel incat sa se asigure numirea Administratorului pe intreaga Durata Initiala. In caz contrar, Clauza 7.3. se va aplica (daca sunt indeplinite conditiile relevante pentru aplicarea acesteia).

## 6. RASPUNDERE

- 6.1. Partile vor fi tinute raspunzatoare fiecare pentru neindeplinirea obligatiilor contractuale in conformitate cu dispozitiile Legii Aplicabile.
- 6.2. Fara a aduce atingere celor de mai sus, Administratorul nu va fi raspunzator pentru daune sau pierderi suportate de Societate rezultand din oricare dintre urmatoarele cauze:
- a) destabilizarea pietelor pe care sunt listate valorile mobiliare emise de Societate, atunci cand va fi aplicabil;
  - a) destabilizarea sectorului/ industriei de piata pe care sunt plasate investitiile Societatii;
  - b) modificari legislative majore care ar putea afecta in mod negativ activitatea Societatii, activitatea societatilor din portofolul Societatii, Proiectul sau rentabilitatea investitiilor Societatii;
  - c) orice alt eveniment extern care ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra Societatii sau a Proiectului.

## 7. INCETARE



- 7.1. Incetarea Contractului se va produce:
- 7.1.1. prin ajungere la termen;
- 7.1.2. prin reziliere unilaterala in baza art. 1552 din Codul Civil roman de catre orice Parte in cazul in care cealalta Parte incalca in mod semnificativ obligatiile sale din Contract si nu remedieaza respectiva incalcare in termen rezonabil de la data notificarii scrise transmisa de cealalta Parte in aceasta privinta.
- 7.2. Denuntarea unilaterala prevazuta la art. 7.1.2 de mai sus va putea intra in vigoare la expirarea primilor 3 (*trei*) ani calendaristici ai Duratei Initiale.
- 7.3. In cazul in care Societatea isi exercita dreptul la denuntare unilaterala prevazut in Clauza 7.1.2, Societatea va fi obligata sa ii plateasca Administratorului o penalitate („**Penalitatea de Incetare Anticipata**”) avand valoarea egala cu:
- Daca dreptul la denuntare unilaterala este exercitat de Societate in Anul 4 al Duratei Initiale, Penalitatea de Incetare Anticipata va fi egala cu 30% din Valoarea Societatii (excluzand din determinarea acesteia criteriul referitor la valoarea oferita de un tert-cumparator pentru achizitia unei parti din sau a tuturor actiunilor emise de Societate), la data denuntarii unilaterale.
  - Daca dreptul la denuntare unilaterala este exercitat de Societate in Anul 5 al Duratei Initiale, Penalitatea de Incetare Anticipata va fi egala cu 23% din Valoarea Societatii (excluzand din determinarea acesteia criteriul referitor la valoarea oferita de un tert-cumparator pentru achizitia unei parti din sau a tuturor actiunilor emise de Societate), la data denuntarii unilaterale.
  - Daca dreptul la denuntare unilaterala este exercitat de Societate in Anul 6 al Duratei Initiale, Penalitatea de Incetare Anticipata va fi egala cu 19% din Valoarea Societatii (excluzand din determinarea acesteia criteriul referitor la valoarea oferita de un tert-cumparator pentru achizitia unei parti din sau a tuturor actiunilor emise de Societate), la data denuntarii unilaterale.
  - Daca dreptul la denuntare unilaterala este exercitat de Societate in Anul 7 al Duratei Initiale, Penalitatea de Incetare Anticipata va fi egala cu 16% din Valoarea Societatii (excluzand din determinarea acesteia criteriul referitor la valoarea oferita de un tert-cumparator pentru achizitia unei parti din sau a tuturor actiunilor emise de Societate), la data denuntarii unilaterale.
  - Daca dreptul la denuntare unilaterala este exercitat de Societate in Anul 8 al Duratei Initiale, Penalitatea de Incetare Anticipata va fi egala cu 10% din Valoarea Societatii (excluzand din determinarea acesteia criteriul referitor la valoarea oferita de un tert-cumparator pentru achizitia unei parti din sau a tuturor actiunilor emise de Societate), la data denuntarii unilaterale.
  - Daca dreptul la denuntare unilaterala este exercitat de Societate in Anul 9 al Duratei Initiale, Penalitatea de Incetare Anticipata va fi egala cu 8% din Valoarea Societatii (excluzand din determinarea acesteia criteriul referitor la valoarea oferita de un tert-cumparator pentru achizitia unei parti din sau a tuturor actiunilor emise de Societate), la data denuntarii unilaterale.
  - Daca dreptul la denuntare unilaterala este exercitat de Societate in Anul 10 al Duratei Initiale, Penalitatea de Incetare Anticipata va fi egala cu 6% din



Valoarea Societatii (excluzand din determinarea acesteia criteriul referitor la valoarea oferita de un tert-cumparator pentru achizitia unei parti din sau a tuturor actiunilor emise de Societate), la data denuntarii unilaterale.

Pentru claritate, Partile declara ca referirile la ani (respectiv de la Anul 1 la Anul 10) din Durata Initiala vor implica referiri la ani calendaristici completi, al caror calcul incepe de la data de 01.04.2021, care marcheaza inceputul primului an din Durata Initiala.

- 7.4. In vederea determinarii valorii Penalitatii de Incetare Anticipata, Partile au obligatia sa se intruneasca in maximum 10 (*zece*) Zile Lucratoare de la data notificarii de reziliere unilaterala a Contractului de Management si sa negocieze cu buna-credinta pentru o perioada de maximum 60 (*saizeci*) de zile conditiile de acordare, precum si sa stabileasca impreuna evaluatorul ce va fi numit sa stabileasca Valoarea Societatii, care, in orice caz, va fi un evaluator cu experienta in evaluarea societatilor din sectorul imobiliar din Romania.
- 7.5. Plata Penalitatii de Incetare Anticipata se va face in 60 (*saizeci*) de zile lucratoare de la data determinarii Valorii Societatii.
- 7.6. Incetarea Contractului nu determina incetarea acelor drepturi si obligatii care sunt capabile sa supravietuiasca incetarii, incluzand, in mod special, obligatiile Administratorului potrivit Legii Aplicabile.
- 7.7. De asemenea, Prezenta Contract poate inceta inainte de expirarea Duratei Initiale prin denuntarea / rezilierea unilaterala din partea Societatii, fara plata de Penalitati de Incetare Anticipata, in situatia in care Societatea inregistreaza in orice perioada de 3 (*trei*) ani consecutivi o rata a profitului net cumulat mai mica de 10% din valoarea capitalurilor proprii ale Societatii de la inceputul perioadei respective rezultata din situatiile financiare auditate ale Societatii, numai in situatia in care Societatea isi va exercita acest drept in termen de 6 (*sase*) luni de la incheierea perioadei in cauza.

In sensul celor mentionate anterior, rata profitului net cumulat se va calcula dupa formula:

$$\text{Rata profit net (RoE)} = \frac{\text{Profit net agregat}_{n-n+2}}{\text{Capitaluri proprii}_{n-1}}$$

\* $n$ =Anul 1 din perioada de referinta (3 ani consecutivi)

- 7.8. In cazul incetarii prezentului Contract, indiferent de motiv, Societatea va plati Administratorului toate sumele datorate potrivit Contractului pana la incetarea efectiva a exercitarii mandatului acestuia, impreuna cu toate cheltuielile datorate Administratorului conform Contractului.

## 8. DECLARATII SI GARANTII

- 8.1. Fiecare Parte declara si garanteaza in favoarea celorlalte Parti ca:

- 8.1.1. are capacitatea juridica deplina si nerestrictionata de a perfecta si de a executa pe deplin acest Contract;



- 8.1.2. este profesionist in sensul Codului Civil roman si a citit, a inteles si a negociat fiecare Clauza a acestui Contract fiind asistat de un consilier juridic profesionist si este de acord cu fiecare Clauza din prezentul, inclusiv cu acele Clauze care pot fi calificate drept clauze standard sau neobisnuite, conform Articolele 1202 si 1023 din Codul Civil roman;
- 8.1.3. persoanele care semneaza prezentul Contract in numele Partii sunt pe deplin autorizate sa perfecteze acest Contract si prin urmare, Partea reprezentata va fi tinuta legal in mod corespunzator de prezentul Contract;
- 8.1.4. a obtinut toate aprobarile și consimtamintele necesare pentru a incheia si a efectua toate tranzactiile si operatiunile stabilite in temeiul prezentului Contract;
- 8.1.5. prezentul Contract constituie obligatia valabila și executorie a fiecarei Parti, in conformitate cu termenii Contractului.

## 9. DIVERSE

### 9.1. Notificari

- 9.1.1. O notificare trimisa in baza prezentului Contract se va face in scris in limba romana si va fi furnizata fie (i) personal, sau (ii) trimisa prin e-mail, sau (iii) trimisa prin posta cu confirmare de primire/curier, la coordonatele mentionate in Anexa 4.
- 9.1.2. O notificare se considera primita: (i) daca este inmanata personal, la momentul inmanarii; (ii) in cazul trimiterii prin e-mail, la momentul indicat pe raportul de transmitere, sau (iii) in cazul trimiterii prin posta/curier, la data indicata pe dovada de primire. In toate cazurile, o notificare va fi considerata efectuata in mod valabil doar in cazul in care exista o dovada scrisa a primirii corespunzatoare a acesteia.

### 9.2. Cesiune

Cu exceptia cazului in care Contractul prevede contrariul, niciuna dintre Parti nu poate cesiona sau instraina nici integral si nici partial drepturile si/sau obligatiile rezultand din Contract sau din documentele precizate in acesta, catre niciun tert.

### 9.3. Integralitatea Contractului

Prezentul Contract si Anexele sale constituie intreaga intelegere dintre Parti cu privire la toate aspectele la care face referire Contractul.

### 9.4. Nulitate partiala

In cazul in care orice prevedere a prezentului Contract (sau o parte a unei prevederi) este considerata de orice instanta sau organ administrativ de jurisdictie competenta a fi nevalabila, neexecutorie sau ilegala, celelalte prevederi vor ramane in vigoare. In cazul in care orice prevedere nevalabila, neexecutorie sau ilegala ar fi valabila, executorie sau legala daca s-ar elimina o parte din aceasta, prevederea se va aplica cu orice modificare necesara pentru a da efect intentiei comerciale a Partilor.

### 9.5. Modificari si Renuntare

Two handwritten signatures in blue ink are present at the bottom of the page. The signature on the left is more complex and stylized, while the one on the right is simpler and more vertical.

- 9.5.1. Orice renunțare la orice drept în baza prezentului Contract este valabilă doar dacă este în scris și se aplică doar Partii careia îi este adresată renunțarea și doar în cazul circumstanțelor pentru care este acordată și nu va împiedica Partea care a acordat renunțarea în a se baza ulterior pe prevederea la care a renunțat.
- 9.5.2. Nicio neexercitare sau întârziere în exercitarea oricărui drept sau cale de atac prevăzută de prezentul Contract sau de lege nu constituie o renunțare la respectivul drept sau cale de atac și nici nu va împiedica orice exercitare integrală sau parțială a acestora. Nicio exercitare unică sau parțială a vreunui drept sau cale de atac în baza prezentului Contract nu va împiedica sau restricționa exercitarea ulterioară a oricărui astfel de drept sau cale de atac.
- 9.5.3. Cu excepția prevederilor exprese contrare, drepturile rezultate în baza prezentului Contract sunt cumulative și nu exclud drepturile prevăzute de Legea Aplicabilă.
- 9.6. Confidentialitate și Anunțuri
- 9.6.1. Fiecare Parte va păstra confidențială existența prezentului Contract și a tuturor informațiilor despre celelalte Parti, Afiliații acestora, Proiect și Societate și va utiliza informațiile doar cu scopul avut în vedere de prezentul Contract.
- 9.6.2. O Parte nu trebuie să păstreze confidențiale sau să restricționeze utilizarea:
- a) informațiilor care sunt sau devin publice altfel decât ca urmare a unei încălcări directe sau indirecte a prezentului Contract, sau
  - b) informațiilor pe care le primește dintr-o sursă care nu are legătura cu Partea față de care are obligația de confidențialitate, care sunt dobândite libere de orice obligație de confidențialitate față de orice persoană.
- 9.6.3. Orice Parte poate dezvălui orice informație cu privire la care se aplică obligația de confidențialitate în baza prezentei Clauze 9.6.:
- a) acelor consilieri profesioniști, consultanți și angajați sau personalului administrativ ai Afiliațiilor sale conform necesității rezonabile pentru a oferi consultanță în legătură cu prezentul Contract, sau
  - b) în măsura în care dezvăluirea este necesară:
    - (i) prin lege, sau
    - (ii) pentru a face orice depunere la, sau a obține autorizarea din partea unei autorități de reglementare, sau
    - (iii) pentru a proteja interesul Partii care dezvăluie în orice proceduri juridice,dar, în toate cazurile, va depune toate eforturile rezonabile pentru a consulta celelalte Parti și pentru a lua în considerare orice solicitări rezonabile pe care le pot avea în legătură cu și anterior dezvăluirii înainte de a face acest lucru.
- 9.6.4. Fiecare Parte va furniza oricărei alte Parti orice informație despre sine sau prezentul Contract conform solicitărilor rezonabile ale celelalte Parti respective cu





scopul de a indeplini cerintele legale, ale vreunei autoritati de reglementare sau pietei de tranzactionare.

9.7. Costuri

Cu exceptia prevederilor contrare, fiecare Parte va suporta propriile costuri in legatura cu negocierea, pregatirea, perfectarea si executarea prezentului Contract, si orice documente mentionate in acesta.

9.8. Limba

Prezentul Contract a fost redactat, negociat si perfectat in limba romana.

9.9. Legea Aplicabila si Jurisdictia

9.9.1. Prezentul Contract va fi guvernata si interpretata in conformitate cu legile din Romania.

9.9.2. Partile vor incerca sa rezolve amiabil si informal orice pretentie sau disputa dintre acestea in legatura cu prezentul Contract. Orice disputa ce nu poate fi rezolvata amiabil in termen de treizeci (30) zile de la primirea de catre Partea relevanta a unei solicitari a unei Parti in acest sens, va fi inaintata spre solutionare instantelor competente din Bucuresti, Romania.

**DREPT MARTURIE A CELOR DE MAI SUS**, Partile au semnat prezentul contract prin reprezentantii autorizati ai acestora la data inscrisa mai sus, in doua exemplare originale, unul pentru fiecare Parte.

**Societate**

META ESTATE TRUST SA

Prin META MANAGEMENT TEAM SRL

Administrator Unic



**Administrator**

META MANAGEMENT TEAM SRL

Prin Adrian Stanciu – Presedinte CA

