



## Sinteza Raportului de Evaluare

a 100% din capitalurile proprii ale Meta Estate  
Trust SA

Data raportului: 17 mai 2022

In atentie:

**Oriol Casellas**

Director General

**Meta Estate Trust SA**

Str. Buzesti, nr. 75-77, Etaj 9, sector 1

Bucuresti, Romania

**Evaluarea a 100% din capitalurile proprii ale Meta Estate Trust SA**

Stimate Domn,

Urmare solicitarii Dumneavoastra, suntem onorati sa va inaintam Sinteza Raportului privind evaluarea a 100% din capitalurile proprii ale Meta Estate Trust SA, elaborat de Veridio SRL. Raportul de evaluare a fost elaborat conform termenilor si conditiilor din Contractul de Servicii incheiat intre Meta Estate Trust SA si Veridio la data de 15 martie 2022.

Apreciem oportunitatea de a fi colaborat cu Dumneavoastra.

Cu consideratie,

Adrian Vascu

Senior Partner



**Veridio SRL**

Str. Buzesti, nr. 75-77, Sector 1, 011013

Bucuresti, Romania

m: +40 722 475 545

e: [adrian.vascu@veridio.ro](mailto:adrian.vascu@veridio.ro)



# Glosar

<b>Meta Estate Trust, Societate, Client</b>	Meta Estate Trust SA
<b>Veridio, Evaluator</b>	Veridio SRL
<b>Contract de Servicii</b>	Contractul de servicii incheiat intre Client si Veridio SRL la data de 15 martie 2022
<b>Data Evaluarii</b>	28 februarie 2022
<b>Evaluare</b>	Estimarea valorii de piata a 100% din capitalurile proprii ale Meta Estate Trust, la Data Evaluarii
<b>Raport</b>	Prezentul raport continand Evaluarea
<b>AGA</b>	Adunarea Generala a Actionarilor
<b>CAPEX</b>	Investitii de capital si variatia activelor financiare pe termen lung
<b>CAGR</b>	Rata anuala compusa de crestere ("Compound Annual Growth Rate")
<b>DCF</b>	Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate ("Discounted Cash Flows")
<b>D&amp;A</b>	Depreciere si amortizare
<b>EBIT</b>	Profit inainte de dobanzi si impozitare ("Earnings Before Interest and Tax")
<b>EBITDA</b>	Profit inainte de dobanzi, impozitare si amortizare ("Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization")
<b>Leu/ EUR</b>	Moneda Leu/ Euro
<b>EV</b>	Valoarea intreprinderii ("Enterprise Value")
<b>FCFF</b>	Fluxuri de numerar la dispozitia firmei ("Free Cash Flows to the Firm")
<b>LT</b>	Termen lung
<b>RIR</b>	Rata interna de rentabilitate
<b>SEV</b>	Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022
<b>T</b>	Trimestrul
<b>WACC</b>	Costul mediu ponderat al capitalului ("Weighted Average Cost of Capital")

## Nota pentru investitori

- Prezentul document reprezinta sinteza raportului de evaluare elaborat in conformitate cu prevederile contractului de prestari servicii de evaluare datat 15 martie 2022, incheiat intre Veridio SRL („Veridio” sau „Evaluator”) si Meta Estate Trust SA („Societate”). Raportul de evaluare a fost elaborat la solicitarea Societatii pentru informarea managementului si pentru includerea anumitor informatii cu privire la respectiva evaluare in cadrul prospectului de oferta necesar derularii unei oferte publice de vânzare de actiuni urmata de listarea la Bursa de Valori Bucuresti.
- Raportul de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru beneficiul Societatii, fara a lua in considerare niciun posibil interes specific al unei terte parti. in consecinta, Evaluatorul nu isi asuma nicio raspundere, legala sau contractuala, fata de nicio alta terta parte.
- Raportul de evaluare elaborat de Evaluator se bazeaza exclusiv pe informatiile furnizate de catre Societate, referitoare in special la situatiile financiare istorice ale Societatii si la previziunile financiare ale Societatii, cat si pe informatii obtinute din surse publice. Evaluatorul nu a verificat informatiile furnizate de catre Societate sau obtinute din surse publice si nu isi asuma nicio raspundere privind acuratetea si completitudinea acestor informatii. Evaluatorul nu are nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informatiilor in cazul oricarei schimbari care s-ar putea produce in situatia Societatii.
- Este posibil sa existe diferente, uneori materiale, intre rezultatele operationale si financiare previzionate si cele realizate. Astfel de diferente pot fi generate de incertitudini legate de domeniul de activitate al Societatii, de conditiile economice prevalente la un anumit moment sau de alti factori de risc care nu pot fi cuantificati. Evaluatorul nu isi asuma nicio raspundere cu privire la realizarea previziunilor financiare furnizate de Societate.
- Evaluatorul nu a efectuat nicio investigatie de natura contabila, fiscala sau juridica sau de orice alta natura, in vederea elaborarii raportului de evaluare. Analizele elaborate de Evaluator nu constituie un audit al situatiilor financiare ale Societatii sau servicii similare, cum ar fi un proces de due-diligence privind Societatea. Ca urmare, in masura in care orice terta parte considera necesare astfel de investigatii de natura contabila, fiscala sau juridica sau de orice alta natura in vederea fundamentarii deciziei sale privind o potentiala tranzactie cu actiuni emise de Societate, raspunderea privind efectuarea unor asemenea investigatii revine exclusiv acelei terte parti interesate.
- Raportul de evaluare elaborat de Evaluator nu constituie o recomandare de a investi sau o opinie justa (“Fairness Opinion”) asupra unei tranzactii efective sau propuse. Evaluatorul nu isi asuma nicio raspundere privind incheierea unei tranzactii cu actiunile emise de catre Societate sau pretul la care o asemenea tranzactie s-ar putea incheia. In mod specific, partile implicate intr-o astfel de tranzactie raman responsabile pentru decizia privind incheierea sau nu a unei tranzactii, precum si pentru pretul la care o asemenea tranzactie s-ar putea incheia.

# Sinteza Evaluarii

## Sinteza Evaluarii

### Sumar

- Veridio a fost angajata pentru a furniza o estimare a valorii de piata a 100% din capitalurile proprii ale Meta Estate Trust SA, la Data Evaluarii, in conditiile prevazute in Contractul de Servicii incheiat intre Veridio si Client la data de 15 martie 2022.
- Evaluarea a fost elaborata in conformitate cu Termenii de Referinta si celelalte prevederi ale Contractului de Servicii.

### Abordarile in evaluare

- In evaluarea Societatii a fost utilizata abordarea prin venit, respectiv metoda fluxurilor de numerar actualizate ("DCF" sau "Discounted Cash Flows").
- Abordarea prin piata (metoda comparatiilor de piata) poate oferi o indicatie a valorii de piata in baza informatiilor din piata privind societati sau tranzactii comparabile, aplicate la indicatorii financiari ai societatilor subiect. Aceasta metoda nu a fost aplicata, nefiind considerata relevanta pentru circumstantele particulare ale Societatii.
- Abordarea prin active (metoda activului net corectat), recomandata pentru evaluarea afacerilor care genereaza venituri in baza activelor imobilizate detinute, precum ar fi societatile care activeaza in domeniul dezvoltarilor imobiliare, holdingurile de investitii etc., nu a fost aplicata, nefiind considerata relevanta pentru caracteristicile modelului de afaceri al Societatii.
- Abordarile in Evaluare, respectiv metodele de evaluare utilizate, sunt prezentate in detaliu in cadrul Raportului.

### Rezultate

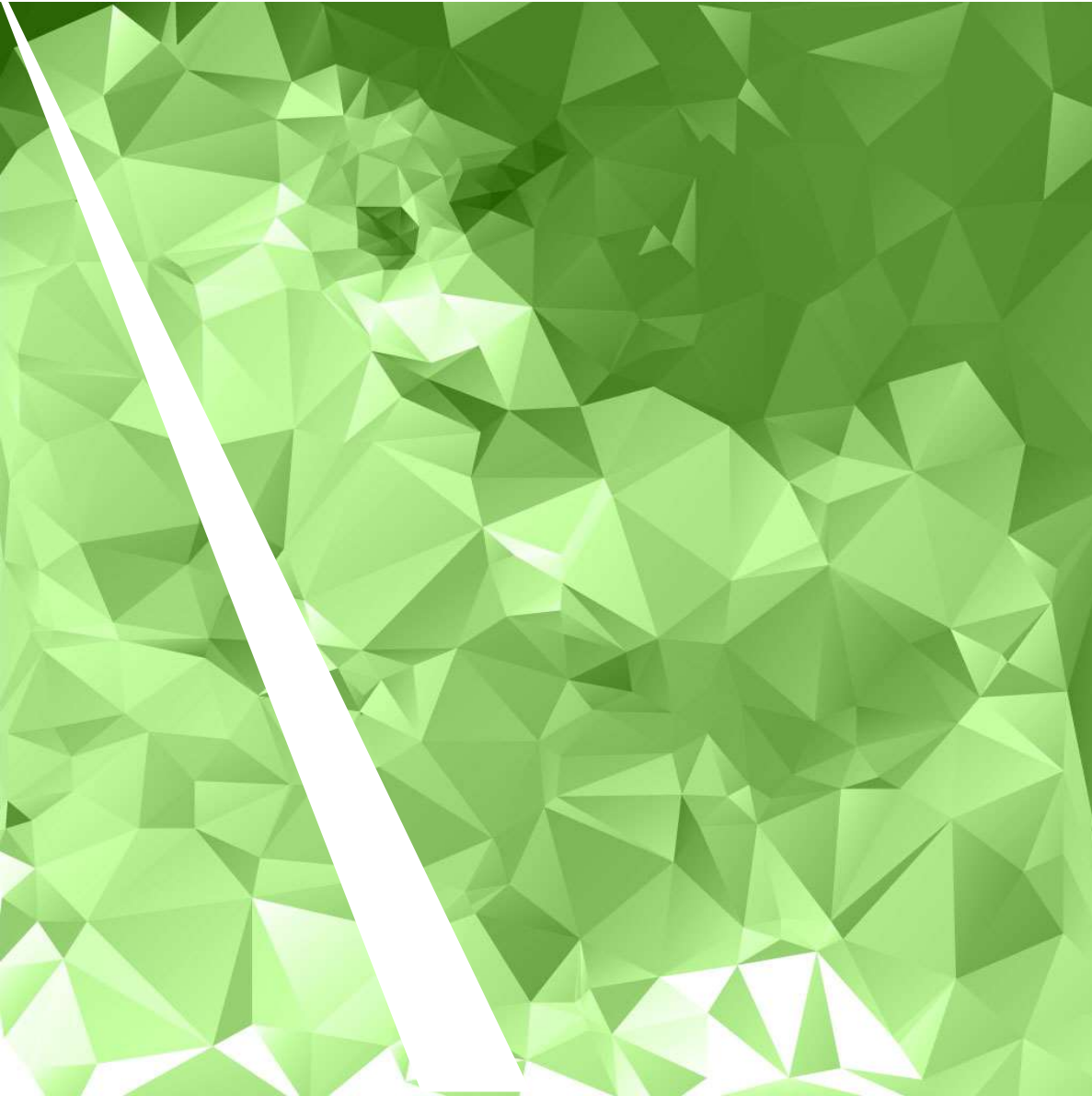
- Pe baza informatiilor disponibile, a ipotezelor prezentate in Raportul de evaluare si a analizelor incluse in Raport, **valoarea de piata a 100% din capitalurile proprii ale Societatii este estimata la Data Evaluarii in scenariul de baza, dupa impactul finantarii, la 27.879 mii EUR.**

Valoarea de piata a 100% din capitalurile proprii ale Societatii, la Data Evaluarii	
Element	
Numar total actiuni (mii)	75.000
<i>din care actiuni preferentiale (mii)</i>	<i>11.250</i>
Numar total actiuni ordinare (mii)	63.750
Valoarea de piata a 100% din capitalurile proprii ale Societatii (inainte de majorari de capital si emisiuni de obligatiuni, contractari credite) (mii EUR)	111.933
<i>Minus: Valoarea prezenta a finantarii prin obligatiuni (mii EUR)</i>	<i>68.937</i>
<i>Minus: Valoarea prezenta a finantarii prin credite bancare (mii EUR)</i>	<i>15.117</i>
<b>Valoarea de piata a 100% din capitalurile proprii ale Societatii (incl. impactul finantarii) (mii EUR)</b>	<b>27.879</b>
<i>Valoarea de piata estimata a actiunilor preferentiale (mii EUR)</i>	<i>7.487</i>
<b>Valoarea de piata a actiunilor ordinare (mii EUR)</b>	<b>20.392</b>
<b>Valoarea de piata a unei actiuni ordinare (EUR/actiune)</b>	<b>0,32</b>
Curs RON/EUR la Data Evaluarii	4,9480
<b>Valoarea de piata a unei actiuni ordinare (RON/actiune)</b>	<b>1,58</b>

Sursa: Analiza Veridio

- In consecinta, **valoarea de piata a actiunilor ordinare emise de Meta Estate Trust este estimata la Data Evaluarii in scenariul de baza, dupa impactul finantarii, la 20.392 mii EUR.**





*Credem ca sinceritatea si onestitatea trebuie sa primeze in toate relatiile noastre cu clientii si partenerii de afaceri. Credem ca nu exista clienti „mici” sau „mari”, pentru noi toti clientii sunt importanti, iar respectul fata de clienti aduce valoare relatiei cu acestia. Credem ca standardele profesionale si bunele practici nu sunt concepute abstracte, iar respectarea lor contribuie substantial la ridicarea calitatii serviciilor. Credem ca putem oferi clientilor nostri valoare adaugata punand la dispozitia lor toate cunostintele, experienta si puterea noastra de munca. Credem ca putem sa ne bucuram in timp ce muncim.*

*& Credem ca cel mai important lucru pe care il putem primi de la clientii nostri este increderea lor.*

 **Veridio**<sup>®</sup>  
TRUSTED BUSINESS ADVISORY

[adrian.vascu@veridio.ro](mailto:adrian.vascu@veridio.ro)

VERIDIO SRL, Str. Buzesti 75-77, sector 1, 011013, Bucuresti  
J40/82/07.01.2015, RO 33945221