



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



Glosar

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

Nota pentru investitori

- Prezentul document reprezintă sinteza raportului de evaluare elaborat în conformitate cu prevederile contractului de prestări servicii de evaluare datat 15 martie 2022, încheiat între Veridio SRL („Veridio” sau „Evaluator”) și Meta Estate Trust SA („Societate”). Raportul de evaluare a fost elaborat la solicitarea Societății pentru informarea managementului și pentru includerea anumitor informații cu privire la respectiva evaluare în cadrul prospectului de oferta necesar derulării unei oferte publice de vânzare de acțiuni urmata de listarea la Bursa de Valori București.
- Raportul de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru beneficiul Societății, fără a lua în considerare niciun posibil interes specific al unei terțe parti. În consecință, Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere, legală sau contractuală, față de nicio altă terță parte.
- Raportul de evaluare elaborat de Evaluator se bazează exclusiv pe informațiile furnizate de către Societate, referitoare în special la situațiile financiare istorice ale Societății și la previziunile financiare ale Societății, cât și pe informații obținute din surse publice. Evaluatorul nu a verificat informațiile furnizate de către Societate sau obținute din surse publice și nu își asumă nicio răspundere privind acuratețea și completitudinea acestor informații. Evaluatorul nu are nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informațiilor în cazul oricărei schimbări care s-ar putea produce în situația Societății.
- Este posibil să existe diferențe, uneori materiale, între rezultatele operationale și financiare previzionate și cele realizate. Astfel de diferențe pot fi generate de incertitudini legate de domeniul de activitate al Societății, de condițiile economice prevalente la un anumit moment sau de alți factori de risc care nu pot fi cuantificați. Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere cu privire la realizarea previziunilor financiare furnizate de Societate.
- Evaluatorul nu a efectuat nicio investigație de natură contabilă, fiscală sau juridică sau de orice altă natură, în vederea elaborării raportului de evaluare. Analizele elaborate de Evaluator nu constituie un audit al situațiilor financiare ale Societății sau servicii similare, cum ar fi un proces de due-diligence privind Societatea. Ca urmare, în măsura în care orice terță parte consideră necesare astfel de investigații de natură contabilă, fiscală sau juridică sau de orice altă natură în vederea fundamentării deciziei sale privind o potențială tranzacție cu acțiuni emise de Societate, răspunderea privind efectuarea unor asemenea investigații revine exclusiv acelei terțe parti interesate.
- Raportul de evaluare elaborat de Evaluator nu constituie o recomandare de a investi sau o opinie justă („Fairness Opinion”) asupra unei tranzacții efective sau propuse. Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere privind încheierea unei tranzacții cu acțiunile emise de către Societate sau prețul la care o asemenea tranzacție s-ar putea încheia. În mod specific, partile implicate într-o astfel de tranzacție rămân responsabile pentru decizia privind încheierea sau nu a unei tranzacții, precum și pentru prețul la care o asemenea tranzacție s-ar putea încheia.

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.

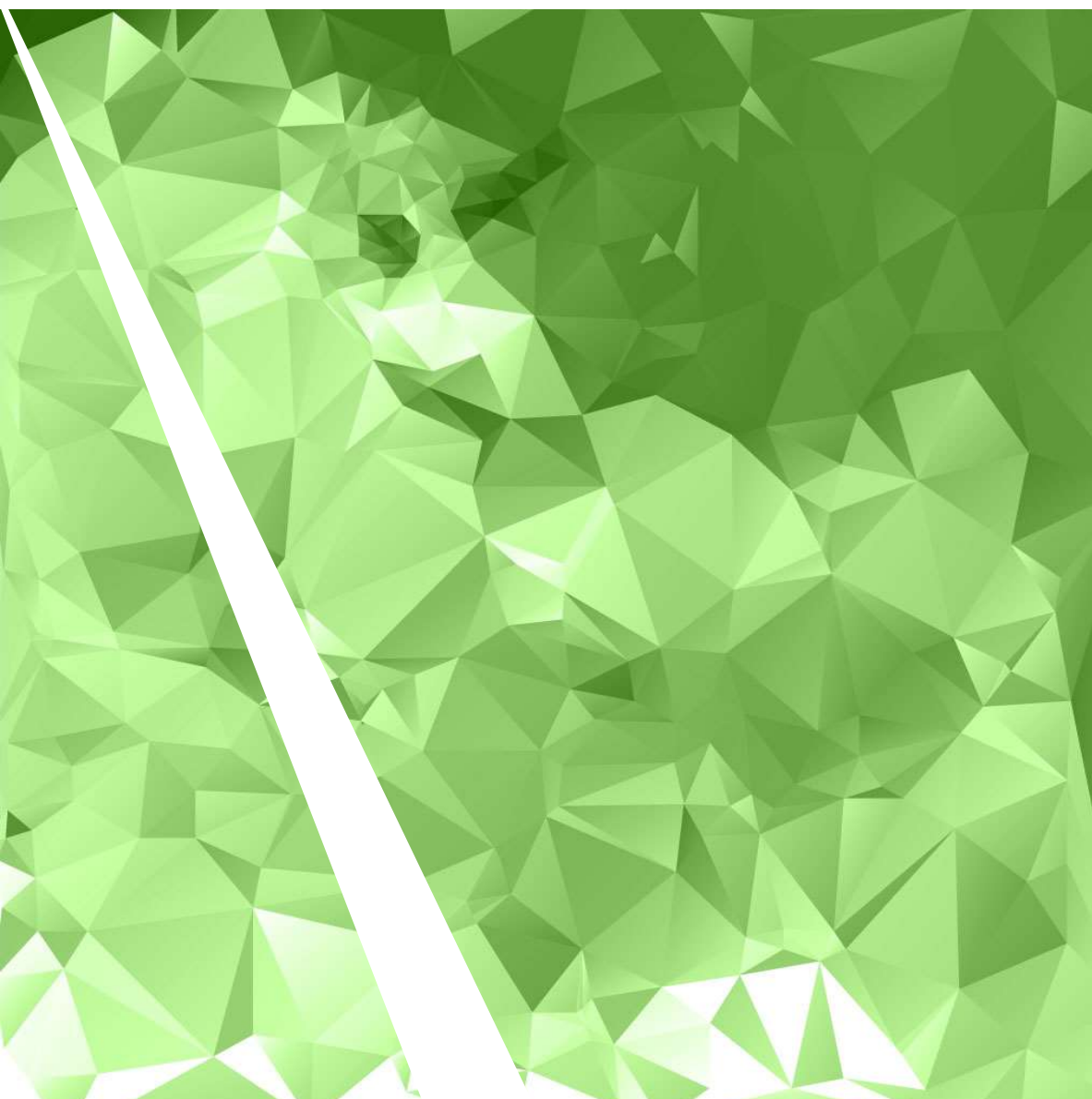
Rezultate

- Pe baza informatiilor disponibile, a ipotezelor prezentate in Raportul de evaluare si a analizelor incluse in Raport, **valoarea de piata a 100% din capitalurilor 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>
Valoarea de piata a 100% din capitalurile proprii ale Societatii (incl. impactul finantarii) (mii EUR)	27.879
<i>Valoarea de piata estimata a actiunilor preferentiale (mii EUR)</i>	<i>7.487</i>
Valoarea de piata a actiunilor ordinare (mii EUR)	20.392
Valoarea de piata a unei actiuni ordinare (EUR/actiune)	0,32
Curs RON/EUR la Data Evaluarii	4,9480
Valoarea de piata a unei actiuni ordinare (RON/actiune)	1,58

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.



adrian.vascu@veridio.ro

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