

Athenee Palace SA

Estimarea valorii de piata a actiunilor in
conformitate cu art. 60 c) din Legea 24/2017 si
art. 115 din Regulamentul ASF nr. 5/2018
la 31 mai 2020

In atentie:

Doamnei Liliana Mateias

Director General – Presedinte CA

Athenee Palace SA

bd. Poligrafiei, nr. 1C, cladire birouri Ana Holding, et. 1, biroul nr. 10,
Sector 1, Bucuresti

Estimarea valorii de piata a unei actiuni Athenee Palace SA in conformitate cu prevederile art. 60 c) din Legea 24/2017 si art. 115 din Regulamentul ASF nr. 5/2018

Stimata doamna,

Urmare solicitarii Dumneavoastra, suntem onorati sa va inaintam aceasta sinteza a raportului de evaluare elaborat de Veridio SRL, angajata pentru a furniza o estimare la Data Evaluarii a valorii de piata a actiunilor Athenee Palace SA. Raportul de evaluare este emis pentru informarea conducerii societatii, in vederea stabilirii pretului pe actiune pe care societatea il va plati actionarilor care isi vor exercita dreptul de retragere conform art. 60 c) din Legea 24/2017, in cazul in care hotararea adunarii generale extraordinare a actionarilor va aproba retragerea de la tranzactionare, cu indeplinirea conditiilor stabilite prin reglementarile Autoritatii de Supraveghere Financiara, respectiv in conformitate cu art. 115 din Regulamentul ASF nr. 5/2018, la 31 mai 2020.

Raportul de evaluare a fost elaborat conform termenilor si conditiilor din Contractul de Servicii incheiat intre Athenee Palace SA si Veridio SRL la data de 23 iunie 2020, in conformitate cu Standardele de Evaluare aplicabile la Data Evaluarii.

Apreciem oportunitatea de a fi colaborat cu Dumneavoastra. Va stam la dispozitie pentru orice clarificari privind raportul.

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



 **Veridio**[®]
TRUSTED BUSINESS ADVISORY

©2020 Veridio SRL, societate cu raspundere limitata inregistrata in Romania, J40/82/07.01.2015, RO 33945221. Prezentul document nu este destinat circulatiei sau publicarii generale, iar citarea, reproducerea si distributia integrala sau partiala catre terte persoane fara obtinerea in prealabil a acordului nostru in scris este interzisa, cu exceptia prevederilor din Contractul de Servicii.

Glosar

Athenee Palace, Client, Societate, ATPA Veridio, Evaluator	Athenee Palace SA
Grup	Veridio SRL
Ana Hotels	Grupul de companii format din: Athenee Palace SA, in calitate de societate mama, Ana Hotels SA si Astoria Eforie Nord SRL
Contract de Servicii	Ana Hotels SA (denumire anterioara SC Athenee Phenix Group SA)
Data Evaluarii	Contractul de servicii incheiat intre Client si Veridio SRL la data de 23 iunie 2020
Evaluare	31 mai 2020
Raport	Estimarea valorii de piata a valorii de piata a actiunilor Athenee Palace SA la Data Evaluarii
ANA	Prezentul raport continand Evaluarea
EBIT	Metoda Activului Net Ajustat
EBITDA	Profit inainte de dobanzi si impozitare (“Earnings Before Interest and Tax”)
EUR/ Lei	Profit inainte de dobanzi, impozitare si amortizare (“Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization”)
SEV	Moneda Euro/ Lei
VBC	Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2018
VNC	Valoare bruta contabila
Contract de superfice	Valoare neta contabila
	Contract privind transferul dreptului de superfice incheiat la data de 14.12.1995 intre Athenee Palace SA si Ana Hotels SA (SC Athenee Phenix Group SA)

Termenii de referinta si sinteza Evaluarii

Termenii de referinta si sinteza Evaluarii

Sumar

- Veridio a fost angajata pentru a furniza o estimare a valorii de piata a actiunilor Athenee Palace SA in vederea stabilirii pretului pe actiune pe care Societatea il va plati actionarilor care isi vor exercita dreptul de retragere conform art. 60 c) din Legea 24/2017, in cazul in care hotararea adunarii generale extraordinare a actionarilor va aproba retragerea de la tranzactionare, cu indeplinirea conditiilor stabilite prin reglementarile Autoritatii de Supraveghere Financiara, respectiv in conformitate cu art. 115 din Regulamentul ASF nr. 5/2018, la Data Evaluarii, in conditiile prevazute in Contractul de Servicii incheiat intre Veridio si Client.
- Evaluarea a fost elaborata in conformitate cu urmatorii Termeni de referinta si celelalte prevederi ale Contractului de Servicii.

Termeni de referinta

a) *Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia*

- Veridio S.R.L. este evaluator autorizat, membru corporativ al ANEVAR cu autorizatia numarul 0440. Echipa Veridio este coordonata de Adrian Vasca, ANEVAR [MAA, EI, EPI, EBM, VE], REV, MRICS, care detine peste 25 de ani de experienta in evaluare si servicii de consultanta conexe, castigata in firme de consultanta si evaluare internationale si locale.
- Echipa de evaluatori detine o combinatie de abilitati profesionale obtinute atat prin educatie formala cat si prin practica extensiva intr-un numar de firme de consultanta si evaluare. Membrii echipei sunt evaluatori autorizati, cu experienta si acreditari in domeniul evaluarii intreprinderilor si activelor, si sunt membri ai mai multor organizatii profesionale (ANEVAR, CFA, ACCA, TEGoVA, CECCAR).

b) *Identificarea Clientului si a persoanelor care pot avea acces la Raport*

- Clientul este Athenee Palace SA.
- Persoanele care pot avea acces la Raport in conditiile mentionate in Sectiunea 4 – Limitari a Contractului de Servicii sunt (i) administratorii Societatii; (ii) actionarii Societatii; si (iii) autoritatile publice care au atributii in domeniu.

c) *Scopul Evaluarii*

- Raportul a fost elaborat in scopul utilizarii acestuia de catre Client, pentru informarea conducerii societatii in vederea stabilirii pretului pe actiune pe care Societatea il va plati actionarilor care isi vor exercita dreptul de retragere conform art. 60 c) din Legea 24/2017, in cazul in care hotararea adunarii generale extraordinare a actionarilor va aproba retragerea de la tranzactionare, cu indeplinirea conditiilor stabilite prin reglementarile Autoritatii de Supraveghere Financiara, respectiv in conformitate cu art. 115 din Regulamentul ASF nr. 5/2018.

d) *Identificarea bunurilor subiect al evaluarii*

- Subiectul evaluarii il constituie actiunile Athenee Palace SA. Capitalul social al Athenee Palace SA este in valoare de 1.897.748 Lei, divizat in 6.325.826 actiuni nominative emise in forma dematerializata, cu valoare nominala de 0,3 Lei fiecare.

e) *Tipul valorii*

- Tipul valorii estimate in aplicarea fiecarei abordari in aceasta Evaluare este **valoarea de piata**. Valoarea de piata este definita in Standardele de Evaluare aplicabile ca “suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pretul determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Termenii de referinta si sinteza Evaluarii

- Conform SEV 2018, GEV 600, para. 64 „In cazul evaluarii actiunilor emise de o intreprindere realizata pentru retragerea de la tranzactionare a acesteia, nu se aplica discounturi pentru lipsa de control, respectiv pentru lipsa de lichiditate/vandabilitate”.

- Valoarea a fost estimata in moneda RON.

f) Data Evaluarii

- Evaluarea a fost elaborata pentru data de 31 mai 2020. Valoarea estimata reflecta starea operationala si financiara a Societatii si circumstantele pietei la Data Evaluarii in baza informatiilor disponibile, cu exceptia cazului in care este prevazut altfel in Raport.
- Evaluarea a fost elaborata in moneda Lei. Cursul de schimb utilizat in Raport este cel publicat de BNR pentru 31 mai 2020, respectiv 4,8426 Lei/EUR, respectiv 4,3517 Lei/USD.

g) Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

- Activitatile desfasurate de Evaluator pentru elaborarea Evaluarii au inclus urmatoarele:
 - Colectarea informatiilor financiare si a altor informatii privind Societatea si activele
 - Colectarea informatiilor din surse publice
 - Analiza informatiilor disponibile
 - Elaborarea unui model financiar si calculul indicatorilor relevanti
 - Prezentarea rezultatelor si concluziilor

h) Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat Evaluarea

- Estimarea valorilor de piata a fost efectuata pe baza urmatoarelor informatii:

- *Informatii furnizate de Client:* situatiile financiare ale societatilor la 31 decembrie 2018 si 31 decembrie 2019, balantele de verificare ale societatilor la 31 decembrie 2019 si la Data Evaluarii, raportul administratorului pentru anumite societati la 31 decembrie 2019, raportul auditorului la 31 decembrie 2019, registrele de mijloace fixe la Data Evaluarii, contractul de superfice si actele aditionale, previziunile financiare ale societatilor pentru anii 2020-2025, buget aprobat 2020 Ana Teleferic SA, ipoteze privind distribuirea de dividende pentru Ana Teleferica SA si Ana Hotels SA, diverse informatii de natura financiara si operationala furnizate de catre Societate, informatii privind piata specifica etc.

- *Informatii cu caracter public:* statistici si date publicate de Banca Nationala a Romaniei, Banca Centrala Europeana, Reuters - Eikon, INSSE, CNSP, Damodaran, diverse studii de piata, publicatii etc.

- Nu a fost efectuata o verificare independenta a informatiilor furnizate de catre Client, acestea fiind considerate a reflecta situatia operationala si financiara actuala a Societatii, cat si perspectivele acesteia in perioada de previziune.

- Analiza realizata a avut la baza de asemenea o serie de informatii preluate din surse publice consacrate, care au fost utilizate ca atare, verificarea acuratetii acestora nefiind inclusa in termenii de referinta ai Evaluarii.

- Dosarul de lucru al Raportului include sursele de informatii care au stat la baza elaborarii Evaluarii.

i) Ipoteze si ipoteze speciale

- Estimarea valorilor de piata se bazeaza pe ipoteza conform careia Societatea va continua sa isi desfasoare activitatea conform principiului “continuarii activitatii” (“going concern”) pentru o perioada nedefinita.

Termenii de referinta si sinteza Evaluarii

i) Ipoteze si ipoteze speciale

- Evaluarea presupune functionarea Societatii ca si societate de sine-statoare, respectiv presupune desfasurarea activitatii operationale, in special a relatiilor contractuale cu creditorii, furnizorii si clientii conform principiilor de piata (“arm’s length”).
- Evaluarea presupune aplicarea rationamentului profesional al evaluatorului in baza unor informatii si ipoteze disponibile pentru a ajunge la o concluzie asupra valorii. Informatiile si ipotezele utilizate sunt prezentate in acest capitol si in Raport. Validitatea Evaluarii este conditionata de aceste informatii si ipoteze, care nu sunt exhaustive si contin anumite limitari inerente.
- 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 actuale sau alti factori de risc care nu pot fi cuantificati in previziunile financiare, nefiind predictibili pentru management sau Evaluator la Data Evaluarii. In consecinta, astfel de incertitudini nu pot face obiectul unor ipoteze rezonabile.
- Evaluarea s-a realizat in ipoteza conform careia nu exista niciun fel de active sau datorii reale sau contingente nedezvaluite, niciun fel de obligatii atipice sau angajamente substantiale in afara celor generate de activitatea de exploatare normala, si nu exista litigii in curs de desfasurare sau previzibile care ar putea sa aiba un impact material asupra analizei noastre, cu exceptia celor prezentate in continutul Raportului.
- Nu am realizat nicio verificare independenta si am presupus ca drepturile de proprietate indicate de Client sunt valide.
- Am presupus ca toate licentele si autorizatiile necesare functionarii Societatii sale sunt in vigoare si aplicabile.

- Nu am realizat verificari independente la sediul Societatii pentru a identifica prezenta oricarui risc potential de mediu.
- In elaborarea Evaluarii nu au fost utilizate ipoteze speciale.

j) Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Evaluarea a fost elaborata exclusiv pentru scopul mentionat anterior, respectiv informarea conducerii societatii in vederea stabilirii pretului pe actiune pe care Societatea il va plati actionarilor care isi vor exercita dreptul de retragere conform art. 60 c) din Legea 24/2017 si art. 115 din Regulamentul ASF nr. 5/2018. Utilizarea Raportului pentru orice alt scop nu este acceptata de Evaluator. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate fata de nicio parte in cazul utilizarii Raportului in orice scop.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice aspect juridic, respectiv pentru orice costuri, daune, pierderi sau cheltuieli suferite de catre Client sau orice alta terta parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, in afara celor prevazute in mod expres in Contractul de Servicii.
- Valorile estimate in Raport nu reprezinta o opinie asupra corectitudinii (“fairness opinion”) unei tranzactii reale sau propuse cu actiunile emise de Societate sau activele detinute de Societate. Din diferite motive, pretul de tranzactionare al actiunilor emise de Societate sau al activelor detinute de Societate, intr-o tranzactie specifica, intre parti specifice, la o data specifica ar putea sa fie semnificativ diferit de valorile de piata exprimate in Raport.
- Evaluarea nu reprezinta opinia noastra asupra solvabilitatii Societatii, si nici o recomandare de investitie. Raportul nu constituie o garantie sau o asigurare cu privire la o tranzactie cu actiuni, parti sociale sau active detinute de Societate, nici cu privire la imprumuturile bancare garantate de Client sau afiliatii acestuia sau actionarii acestora cu actiuni sau active detinute de Societate. Raportul nu poate fi utilizat in scopul raportarii financiare sau ca proba in instanta.

Termenii de referinta si sinteza Evaluarii

- Evaluarea reflecta starea si circumstantele pietei la Data Evaluarii, in baza informatiilor predictibile puse la dispozitie de managementul Societatii sau culese din surse de informatii cu caracter public. Termenii de referinta ai Evaluarii nu includ actualizarea Raportului sau revizuirea Evaluarii in baza unor evenimente sau tranzactii ce au loc ulterior Datei Evaluarii.

k) Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile

- Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor emise de ANEVAR in 2018 ("SEV"). In conformitate cu cerintele prezentate in SEV aplicabile la Data Evaluarii, confirmam ca:
 - Afirmatiile incluse in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii comunicate noua, considerate a fi adevarate si rezonabile, in masura cunostintelor noastre.*
 - Analizele, opiniile si concluziile noastre prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta punctul nostru de vedere obiectiv si profesional.*
 - Nu avem niciun interes actual sau de perspectiva in societatea subiect al acestui raport si nu suntem influentati de niciun interes subiectiv referitor la vreuna din partile implicate.*
 - Nu suntem influentati de nicio constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in acest contract de servicii.*
 - Onorariul si contractul nostru nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimata, sau ar putea determina aparitia unor evenimente ulterioare.*
 - Analizele, opiniile si concluziile noastre si raportul prezent au fost realizate in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR cu respectarea cerintelor Codului de etica al profesiei emis de ANEVAR.*
 - Ne conformam tuturor cerintelor ANEVAR.*

l) Descrierea raportului

- Acest raport include descrierea Societatii si a participatiilor acesteia, descrierea pietei pe care activeaza Societatea, cat si participatiile acesteia, prezentarea si aplicarea metodologiei de evaluare, ipotezele generale ale Evaluarii si concluziile Evaluarii.

Concluziile Evaluarii

- Capitalurile proprii ale Athenee Palace SA au fost evaluate prin abordarea prin active, respectiv metoda Activului Net Ajustat.
- Concluziile evaluarii sunt prezentate in continuare.

Concluziile Evaluarii la 31 mai 2020		
Valoarea de piata a capitalurilor proprii ATPA	Lei	7.253.424
Numar actiuni	Numar actiuni	6.325.826
Valoare/actiune	Lei/actiune	1,15

Sursa: Informatii furnizate de Client, analiza Veridio

- In baza metodologiei aplicate si a ipotezelor utilizate, valoarea de piata a capitalurilor proprii ale Athenee Palace SA la Data Evaluarii este de **7.253.424 Lei**. Valoarea de piata a unei actiuni este estimata astfel la **1,15 Lei/actiune** la Data Evaluarii.



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 concepte 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