



Sinteza Evaluarii

privind estimarea pretului unei actiuni emise de Banca Transilvania care va fi platit de aceasta actionarilor care doresc sa se retraga conform art. 134, alin. 4 din Legea nr. 31/1990

Data Sintzei: 15 noiembrie 2024

In atentie:

Domnului Omer Tetik,
Director General
Doamnei Ioana Olanescu
Director Executiv Senior DGCC
Banca Transilvania
Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor 30-36

Estimarea pretului unei actiuni emise de Banca Transilvania care va fi platit de aceasta actionarilor care doresc sa se retraga conform art. 134, alin. 4 din Legea nr. 31/1990

Stimata Doamna/Stimate Domn,

Urmare a solicitarii Dumneavoastra, suntem onorati sa va inaintam aceasta Sinteza privind estimarea pretului unei actiuni emise de Banca Transilvania cu scopul de a stabili un pret care sa fie platit de Banca Transilvania actionarilor care vor dori sa isi exercite dreptul de a se retrage din actionariatul bancii conform art. 134, alin. 4 din Legea nr. 31/1990.

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

Cu consideratie,

Adrian Vascu
Senior Partner
Veridio SRL
Str. Buzesti, nr. 75-77, Sector 1, 011013
Bucharest, Romania
m: +40 722 475 545
e: adrian.vascu@veridio.ro



Sinteza Evaluarii

Sinteza Evaluarii

Sumar

- Veridio SRL, evaluator autorizat, membru corporativ al ANEVAR cu autorizatia numarul 0440, a fost angajata pentru a furniza o estimare a pretului unei actiuni emise de Banca Transilvania care va fi platit de aceasta actionarilor care doresc sa se retraga conform art. 134 din Legea nr. 31/1990 ("pret de retragere"), in conditiile prevazute in Contractul de Servicii incheiat intre Veridio si Client la data 31 octombrie 2024.
- Evaluarea a fost elaborata in conformitate cu Termenii Referinta, prezentati in continuare in aceasta sectiune si celelalte prevederi ale Contractului de Servicii.

Abordarile in evaluare

- Art. 134, alin.4 din Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale precizeaza modalitatea de stabilire a pretului unei actiuni ce va fi platit celor care isi doresc sa isi exercite dreptul de retragere. Aceasta situatie reprezinta o derogare de la Standardele de Evaluare in vigoare. Am prezentat mai jos metodele de evaluare selectate pentru estimarea pretului de retragere si am argumentat aceasta alegere.
- 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 pentru estimarea pretului de retragere a unei actiuni emise de Banca Transilvania, nefiind considerate relevante pentru circumstantele particulare ale Bancii Transilvania.
- Abordarea prin venit (metoda fluxurilor de numerar actualizate ("DCF" sau "Discounted Cash Flows" sau metoda actualizarii fluxurilor obtinute din dividende) nu a fost aplicata, nefiind considerata a fi relevanta pentru scopul Evaluarii.

- Abordarea prin piata (metoda tranzactiilor cu actiuni emise de Banca Transilvania) si metoda comparatiei vanzarilor de pe piata de capital) poate oferi o indicatie a pretului de retragere in baza informatiilor din piata privind tranzactiile cu actiunile Societatii sau pe baza informatiilor referitoare la tranzactii comparabile, aplicate la indicatorii financiari ai Bancii Transilvania.
- Abordarea prin piata – metoda tranzactiilor - a fost aplicata in estimarea pretului de retragere a unei actiuni emise de Banca Transilvania, fiind considerata relevanta pentru circumstantele Bancii Transilvania, ale carei actiuni sunt tranzactionate la Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

Standardul de Evaluare (SEV) 105 *Abordari si metode de evaluare* precizeaza:

- *"Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror informatii privind pretul de vanzare se cunosc.*
- *20.2 Abordarea prin piata ar trebui aplicata si ar trebui sa i se aloce o importanta semnificativa in urmatoarele situatii:*
 - (a) activul subiect a fost vandut recent printr-o tranzactie care indeplineste conditiile pentru tipul valorii stabilit,*
 - (b) activul subiect sau alte active foarte asemanatoare sunt vandute pe o piata specifica in mod activ si/sau*
 - (c) exista vanzari frecvente si/sau observabile cu active foarte asemanatoare.*
- *Paragraful 30.1 Metoda comparatiei vanzarilor, cunoscuta si sub numele de metoda vanzarilor de referinta, utilizeaza informatii despre vanzarile unor active identice sau asemanatoare cu activul subiect, pentru obtinerea unei indicatii asupra valorii.*
- *30.2 Atunci cand vanzarile comparabile luate in considerare implica activul subiect, metoda este cunoscuta sub denumirea de metoda vanzarilor anterioare."*

Sinteza Evaluarii

Abordarea prin piata – metoda comparatiei vanzarilor de pe piata de capital:

- “30.9 Pentru a se obtine o indicatie asupra valorii, metoda comparatiei vanzarilor de pe piata de capital utilizeaza informatii despre comparabilele cotate, care sunt identice sau similare cu activul subiect.
- 30.10 Aceasta metoda este asemanatoare cu metoda comparatiei vanzarilor. Exista insa anumite diferente, motivate de faptul ca activele comparabile sunt vandute pe piata de capital, si anume:

(a) la data evaluarii sunt disponibile variabilele care influenteaza valoarea/datele de piata comparabile,

(b) sunt disponibile informatii detaliate despre activele comparabile in documentele publice,

(c) informatiile continute in documentele publice sunt elaborate conform unor standarde de contabilitate bine intelese.

- 30.11 Pentru a permite o comparatie concludenta, metoda ar trebui folosita numai atunci cand activul subiect este suficient de asemanator cu activele comparabile vandute pe piata de capital.”

Rezultate

- Pe baza informatiilor disponibile, a ipotezelor prezentate in cadrul Raportului de evaluare, analiza preliminara efectuata de noi arata urmatoarele:

- **rezultatul** aplicarii metodei tranzactiilor cu actiuni emise de Banca Transilvania este de 25,6552 Lei/actiune si reprezinta media preturilor de inchidere inregistrat de actiunile Bancii Transilvania pe Bursa de Valori Bucuresti in perioada 3 ianuarie 2024 – 30 septembrie 2024;

- **rezultatul** aplicarii metodei comparatiei vanzarilor de pe piata de capital este de 18,3120 Lei pe actiune, obtinut prin inmultirea unui multiplicator mediu P/BV de 0,9488, obtinut din analiza datelor extrase din platforma Reuters aferente unui grup de banci comparabile cu Banca Transilvania cu valoarea estimata a capitalurilor proprii consolidate pe actiune de 19,30 Lei/actiune pentru Banca Transilvania la data de 30 septembrie 2024.

- Pretul platit pentru actiunile detinute de actionarii care vor dori sa se retraga se va stabili conform art. 134, alin. 4 din Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale:
- „(4) Pretul platit de societate pentru actiunile celui care exercita dreptul de retragere va fi stabilit de un expert autorizat independent, ca valoare medie ce rezulta din aplicarea a cel putin doua metode de evaluare recunoscute de legislatia in vigoare la data evaluarii. Expertul este numit de registratorul de registrul comertului in conformitate cu dispozitiile art. 38 si 39, la cererea consiliului de administratie, respectiv a directoratului.”
- **Calcularea mediei a celor doua rezultate obtinute din aplicarea celor doua metode alese este de 21,9836 Lei pe actiune, acesta fiind pretul propus pentru a fi platit actionarilor care vor dori sa isi exercite dreptul de retragere din actionariatul Banca Transilvania, conform Legii 31/1990.**

Termenii de Referinta ai Evaluarii

Termenii de Referinta ai Evaluarii

Termeni de referinta

a) *Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia*

- Veridio SRL este evaluator autorizat, membru corporativ al ANEVAR, cu autorizatia numarul 0440. Echipa Veridio este coordonata de Adrian Vascu, ANEVAR [MAA, EI, EPI, EBM, VE], REV, 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 acreditati in domeniul evaluarii intreprinderilor si activelor, si sunt membri ai mai multor organizatii profesionale (ANEVAR, ACCA, CFA, TEGoVA, CECCAR).

b) *Identificarea Clientului*

- Clientul este Banca Transilvania SA cu sediul in Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor nr. 30-36, Cluj-Napoca, jud. Cluj si numarul de inregistrare la Registrul Bancar R.B. - P.J.R. - 12 - 019 - 18.02.1999.

c) *Identificarea utilizatorilor desemnati*

- Utilizatorii desemnati ai Raportului sunt: i) actionarii Societatii si ale celorlalte societati care fac parte din grupul Banca Transilvania, ii) oricaror reprezentanti legali ai Societatii si ai societatilor care fac parte din grupul Banca Transilvania, si iii) autoritatilor publice care au atributii legale referitoare la optiunea de retragere a unor actionari.

d) *Identificarea activului supus evaluarii*

- Subiectul evaluarii este reprezentat de o actiune emisa de Banca Transilvania care se tranzactioneaza pe Bursa de Valori Bucuresti.

e) *Moneda evaluarii*

- Moneda evaluarii este Leu.

f) *Scopul evaluarii*

- Raportul de evaluare este emis in scopul utilizarii Clientului pentru informarea conducerii si actionarilor Clientului, pentru a ii sprijini in luarea unei decizii referitoare la stabilirea pretului care va fi platit actionarilor care isi vor exercita dreptul de retragere din actionariatul Bancii Transilvania SA, conform Legii 31/1990.

g) *Tipul valorii*

- Tipul de valoare estimata in Raport este pretul unei actiuni care va fi platit de o Societate actionarilor care doresc sa isi exercite dreptul de retragere, calculat conform art. 134 din Legea nr. 31/1990, astfel:
- *“Pretul platit de societate pentru actiunile celui care exercita dreptul de retragere va fi stabilit de un expert autorizat independent, ca valoare medie ce rezulta din aplicarea a cel putin doua metode de evaluare recunoscute de legislatia in vigoare la data evaluarii.”*
- Dreptul de retragere: conform art. 134 din Legea 31/1990, *“(1) Actionarii care nu au votat in favoarea unei hotarari a adunarii generale au dreptul de a se retrage din societate si de a solicita cumpararea actiunilor lor de catre societate, numai daca respectiva hotarare a adunarii generale are ca obiect:*

a) schimbarea obiectului principal de activitate;

b) transformarea transfrontaliera a societatii;

c) schimbarea formei societatii;

d) fuziunea sau divizarea societatii, inclusiv transfrontaliera.”

Termenii de Referinta ai Evaluarii

h) Data evaluarii

- Evaluarea a fost efectuata pentru data de 30 septembrie 2024. Pretul de retragere reflecta situatia tranzactionarii actiunilor emise de Banca Transilvania si circumstantele pietei incepand cu 3 ianuarie 2024 si pana la Data Evaluarii.

i) Natura si amploarea investigatiilor pe care s-a bazat evaluarea

- Activitatile desfasurate de Evaluator pentru elaborarea Evaluarii au inclus urmatoarele:
 - Colectarea informatiilor financiare si a altor informatii de la Client
 - Colectarea informatiilor din surse publice
 - Analiza informatiilor disponibile
 - Calculul indicatorilor relevanti pentru companiile similar si Societate
 - Prezentarea rezultatelor si concluziilor.

j) Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea

- Evaluarea a fost efectuata pe baza urmatoarelor informatii:

a) Informatii furnizate de Client;

b) Informatii cu caracter public: date privind tranzactiile cu actiuni emise de Societate efectuate la Bursa de Valori Bucuresti; date privind preturile si multiplicatorii la care se tranzactioneaza actiunile emise de banci similare pe bursele din Europa.

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

- Informatiile preluate din surse publice consacrate au fost utilizate ca atare, verificarea acuratetei acestora nefiind inclusa in scopul muncii noastre.
- Dosarul de lucru aferent Raportului include sursele de informatii care au stat la baza elaborarii Evaluarii, ce vor fi prezentate sintetizat in **Anexe**.

k) Ipoteze si/sau ipoteze speciale

- Evaluarea se bazeaza pe ipoteza conform careia Societatea va continua sa isi desfasoare activitatea conform principiului "continuarii activitatii" ("going concern") pentru o perioada nedefinita, acolo unde este cazul.
- Evaluarea presupune functionarea Societatii ca societate de sine statatoare, respectiv presupune desfasurarea activitatii operationale, in special a relatiilor contractuale cu creditorii, furnizorii si clientii conform principiilor de piata.
- 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 aceasta sectiune 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 de alti factori de risc care nu pot fi cuantificati in previziunile financiare, nefiind predictibili pentru Societate sau Evaluator la Data Evaluarii.
- 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 Raport.

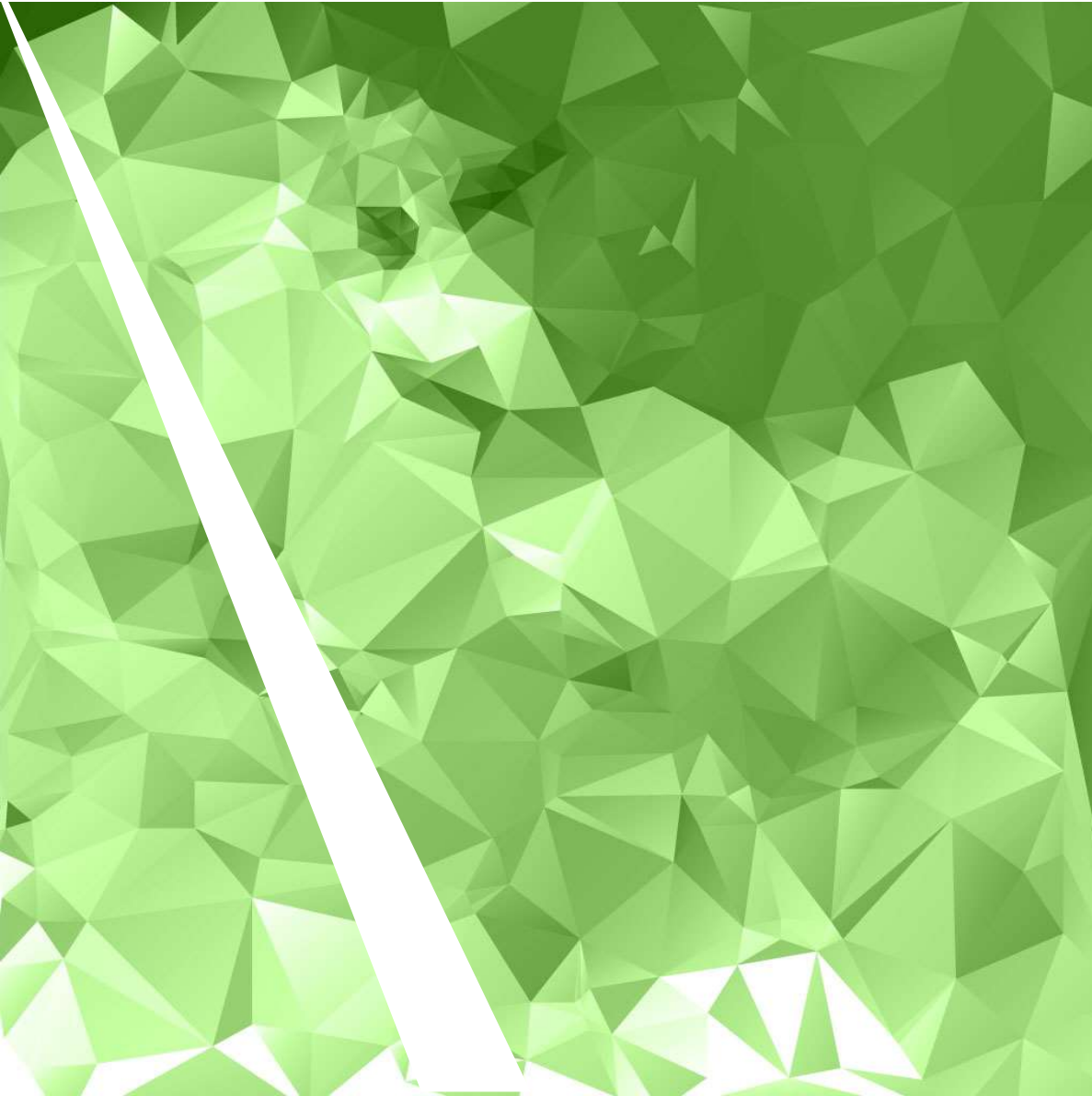
Termenii de Referinta ai Evaluarii

- 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 sunt in vigoare si aplicabile.
 - Concluzia Evaluarii este valabila la Data Evaluarii. Termenii de referinta ai Evaluarii nu includ actualizarea Raportului sau revizuirea Evaluarii in baza unor evenimente sau tranzactii ce au loc ulterior Datei Evaluarii.
 - In elaborarea Evaluarii nu au fost utilizate ipoteze speciale.
 - Analizele incluse in acest raport precum si concluziile fundamentate pe aceste analize sunt bazate pe ipoteza ca impactul actualei situatii geopolitice are un caracter tranzitoriu si ca odata cu incheierea conflictului militar din regiune, conditiile economice vor reveni la o stare de stabilitate, posibil diferita de cea anterioara conflictului. De asemenea, se considera ca informatiile furnizate de catre Client includ efectele conflictului regional asupra performantelor Societatilor, inclusiv a previziunilor financiare acolo unde este cazul. Cu toate acestea, este posibil ca incertitudinile create de contextul actual sa genereze o volatilitate a pietelor – si implicit a valorii activelor subiect al evaluarii – a carei amplitudine nu poate fi anticipata si cuantificata in intregime in analizele din acest raport.
- l) Tipul raportului**
- Acest Raport este de tip explicativ (narativ) si include prezentarea succinta a Societatii, prezentarea si aplicarea metodologiei de evaluare, ipotezele generale ale Evaluarii, concluziile Evaluarii si anexe.
- m) Restrictii de utilizare, difuzare si publicare**
- Evaluarea a fost elaborata in scopul informarii actionarului si managementului Clientului in vederea informarii privind pretul care va fi platit actionarilor care isi vor exercita dreptul de retragere, conform Legii 31/1990 privind societatile comerciale.
- 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, altul decat scopul mentionat anterior.
 - Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru niciun 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 celei prevazute in mod expres in Contractul de Servicii si in acest Raport.
 - Valorile estimate in Raport nu reprezinta o opinie asupra corectitudinii (“fairness opinion”) unei tranzactii reale sau propuse cu actiunile emise de Societate. Din diferite motive, pretul de tranzactionare al actiunilor emise de o Societate, intr-o tranzactie specifica, intre parti specifice, la o data specifica ar putea sa fie semnificativ diferit de valoarea exprimata in Raport.
 - Evaluarea nu reprezinta o recomandare de investitie sau dezinvestire si nicio opinie asupra solvabilitatii Societatii.
 - Raportul nu constituie o garantie sau o asigurare cu privire la o tranzactie cu actiuni, parti sociale sau active detinute de Societate.
 - Evaluarea reflecta starea si circumstantele pietei la Data Evaluarii, in baza informatiilor predictibile puse la dispozitie de Client sau culese din surse de informatii cu caracter public.
 - Raportul nu poate fi utilizat ca proba in instanta.

Termenii de Referinta ai Evaluarii

n) Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile

- Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor emise de ANEVAR, editia 2022.
- Cu precadere, au fost utilizate standardele generale SEV 101 – SEV 105, si standardele specifice evaluarii de intreprinderi SEV 200.
- Conform cerintelor SEV si a Codului de Etica al profesiei de evaluare, 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 societate/societatile 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.*



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**[®]
TRUSTED BUSINESS ADVISORY

adrian.vascu@veridio.ro

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