

METROPOLITAN LEASING SA

CUI – RO 1567454

S.C. METROPOLITAN Leasing S.A.	
Str. Mihail Moxa Nr. 9, Sector 1, București	
INTRARE	Nr. 290
IEȘIRE	
Ziua 08	Luna 10 Anul 2015

RAPORT CURENT

Data raportului: 08.10.2015
Denumirea entității emitente: METROPOLITAN LEASING SA
Sediul social: București, str. Mihail Moxa nr. 9
Sector 1
Telefon/Fax: 0212127630/0212127629
Cod unic de înregistrare: 1567454
Nr. Înregistrare ORCTB: J40/2502/1991
Capital social subscris și vărsat: 3.380.582,90 lei
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise de societate: RASDAQ

În respectul dispozițiilor art. 6 alin. 1 din Regulamentul nr. 17/2014 Consiliul de Administrație a făcut demersurile necesare în scopul nominalizării de către ORCTB a unui expert autorizat independent având obligația întocmirii raportului de evaluare a prețului acțiunilor ce urmau a fi achitate acționarilor care, respectând dispozițiile art. 134 din Legea nr. 31/1990R coroborat cu dispozițiile art. 3 din Legea nr. 151/2014, au formulat cerere de retragere din societate pe fondul hotărârii luate de acționari în cadrul AGEA din data de 18.02.2015. Sesizată cu cererea noastră ORCTB a nominalizat ca expert independent autorizat societatea IRECSOŢ EVALUĂRI SRL. Raportul evaluatorului a fost depus la METROPOLITAN LEASING SA sub nr. 190/19.06.2015, cu depășirea termenului de 30 zile stabilit prin art. 6 alin. 2 din Regulamentul nr. 17/2014. În privința acestui aspect instituția dv. ne-a solicitat explicații prin adresa nr. 16269/26.05.2015. La adresa dv. METROPOLITAN LEASING

SA a formulat un punct de vedere cuprins în adresa nr. 167/29.05.2015 ocazie cu care a solicitat a vă exprima punctul de vedere în privința măsurilor ce se puteau lua împotriva evaluatorului în contextul depășirii termenului prevăzut la art. 6 alin. 2 din Regulamentul nr. 17/2014.

În privința acestui aspect instituția dv. nu a formulat nici un punct de vedere și nici nu a dispus sancționarea în vreun fel a evaluatorului autorizat independent nominalizat de ORCTB în scopul evaluării pretului acțiunilor ce urma a se plăti acționarilor care au formulat cerere de retragere din societate.

Concluziile raportului întocmit de IRECSON EVALUĂRI SRL asociat cu întârzierea depunerii acestuia au generat obiecțiuni Consiliului de Administrație, ceea ce a impus o analiză strictă și la obiect a acestuia, fapt ce a fost invocat ulterior instituției dv. prin adresa nr. 221/23.07.2015 pe care o atasam. Privind acest aspect, prin adresa nr. 22639/04.08.2015 instituția dv. a instituit o procedură prin care verificarea raportului de evaluare întocmit de IRECSON EVALUĂRI SRL urma a fi realizată de ANEVAR prin intermediul dv. Astfel, a fost solicitat METROPOLITAN LEASING SA raportul de evaluare întocmit de IRECSON EVALUĂRI SRL însoțit de punctul de vedere al acestuia privind obiecțiunile METROPOLITAN LEASING SA, urmând ca după primirea documentației instituția dv. să le înainteze ANEVAR, în scopul emiterii unei opinii profesionale.

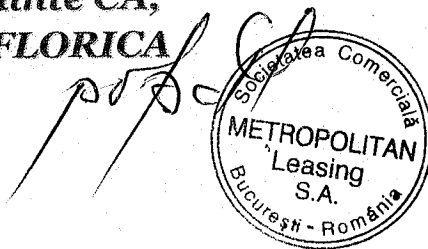
În respectul acestei solicitări METROPOLITAN LEASING SA v-a comunicat un exemplar al raportului de evaluare întocmit de IRECSON EVALUĂRI SRL, nefiind în măsură a vă pune la dispoziție și punctul de vedere al expertului la obiecțiunile formulate pe fondul lipsei oricărei reacții a acestuia de mai bine de 2 luni.

Ori, în acest sens, este evident că procedura stabilită de dv. pentru ca raportul de evaluare al IRECSON EVALUĂRI SRL să poată fi supus analizei profesionale a ANEVAR nu se poate realiza situație în care, pe fondul respectării atribuției Consiliului de Administrație de a administra cu bună-credință și eficient interesele societății în contradictoriu cu interesele personale ale acționarilor ce și-au manifestat dreptul de retragere din societate, urmare deciziei sale s-a solicitat ORCTB numirea unui nou expert independent evaluator în scopul realizării unui nou raport de evaluare a prețului acțiunilor, raport ce urmează a vă fi pus la dispoziție în scopul înaintării ambelor rapoarte către ANEVAR în vederea exprimării

unei opinii profesionale. In data de 24.09.2015, prin adresa nr.267 METROPOLITAN LEASING SA v-a comunicat ca expertul desemnat de ORTCB in scopul realizarii unui nou raport de evaluare a pretului actiunii este EXPERT VALUATION.

Drept pentru care, înțelegem să informăm ASF și BVB despre intervenția acestei situații, formulând și transmițând prezentul raport.

**Președinte CA,
POPA FLORICA**



METROPOLITAN LEASING SA

CUI – RO 1567454

S.C. METROPOLITAN Leasing S.A.	
Str. Mihail Moxa Nr. 9, Sector 1, București	
INTRARE	Nr. 221
IEȘIRE	
Ziua 23	Luna 07 Anul 2015

CĂTRE,

AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ

Domnului Mircea URSACHE

Vicepreședinte – membru executiv

Sectorul Instrumentelor și Investițiilor financiare

După studiul amănunțit asupra Raportului de evaluare privind stabilirea prețului acțiunilor ce urmează a fi plătit acționarilor ce și-au manifestat dreptul de retragere din societate în conformitate cu dispozițiile art. 3 din Legea nr. 151/2014 coroborat cu dispozițiile art. 134 din Legea nr. 31/1990R, raport întocmit și predat societății noastre la data de 19.06.2015 de către expertul evaluator numit de ORCTB, respectiv societatea IRECSOON EVALUARI SRL prin evaluatorul autorizat Marianciuc Paul, suntem în măsură a vă aduce la cunoștință apariția unor probleme de natură a genera o serie de obiecțiuni care, în lipsa unei proceduri specific reglementată cu privire la dreptul de a contesta respectivul raport, ne pune în situația de a ne adresa instituției dv. în scopul analizării și luării unei decizii.

Astfel,

1. În ceea ce privește **Capitolul X - Abordarea prin comparație: Metoda comparației cu întreprinderi similare**

Observații:

Selectarea societăților comparabile:

Nu se prezintă în raport criteriile de selecție ale societăților comparabile (exemplu: după levierul financiar, cifra de afaceri) - Evaluatorul a identificat în piață o listă de 43 de societăți din toată țara, alegând 13 din București, iar din cele 13 a selectat 4 societăți comparabile fără să prezinte criteriile după care au fost alese acestea.

La o primă vedere, societățile comparabile realizează cifre de afaceri de la 3,4 milioane lei comparabila 1; 19,6 milioane lei comparabila 2; 75 milioane lei comparabila 3 și respectiv 0,2 milioane lei comparabila 4. Pe acest aspect se reține că Evaluatorul nu a făcut o analiză a relevanței informațiilor colectate din situațiile financiare ale societăților, nu a prezentat argumentele pentru care a selectat respectivele societăți și nu altele în comparație cu societatea de evaluat. Prin urmare a rezultat calculul eronat al

multiplicatorului. În plus, nu se specifică criteriile după care a ales parametrul pentru alcătuirea multiplicatorului. De asemenea, mai subliniem și faptul că evaluatorul nu a aplicat discount pentru prima de control și lichiditatea tranzacțiilor cu acțiuni ale companiei, fapt ce ar fi condus la o valoare mai mică decât cea estimată.

2. În ceea ce privește **Capitolul XI - Abordarea prin venit: Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate - Discounted Cash Flows** -

Deși nu este precizat în mod explicit în aplicarea acestei metode, aparent evaluatorul a utilizat metoda Fluxurilor de Numerar Nete la dispoziția Acționarilor.

Observații:

Din practica evaluării, aplicarea metodei FNA pentru societăți se face prin folosirea Fluxurilor de Numerar la dispoziția întreprinderii – FNNI. Prin urmare, în cazul în care se aplică metoda Fluxurilor de Numerar la dispoziția întreprinderii, rata de actualizare trebuie să fie selectată la nivelul costului mediu ponderat al capitalului investit –wacc, valoarea rezultată fiind valoarea întregii afaceri.

Planul de afaceri al societății - previziunile financiare folosite de evaluator în aplicarea FNA sunt prezentate doar la nivel sintetic (evoluție CA/indicatori de profitabilitate) și include venituri financiare fără a se explica natura acestora.

Previziunile pentru anii 2017/2018/2019 nu sunt reale. Veniturile financiare ale anilor precedenți sunt generate de dobânzile bancare. Din aceste depozite bancare vor fi plătiți acționarii care au făcut cerere de retragere conform Legii 151/2014. Ori, în acest context este relevant faptul că dobânda bancară a scăzut de la 4.75% în anul 2013, la 0.85% în 2015 și prin urmare neputându-se previziona venituri financiare pentru anul 2017 de 641.790 lei, pentru anul 2018 de 652.855 lei iar pentru anul 2019 de 663.920 lei.

Nu sunt prezentate în detaliu ipotezele de lucru cu impact în previzionarea elementelor principale de venituri și cheltuieli.

Rata de actualizare a fost calculată prin metoda CAPM valabilă pentru CFNA (cash-flow disponibil pentru acționari) - evaluatorul a stabilit numai costul capitalului propriu în condițiile în care trebuia să ia în calcul și datoriile rezultând o rată de actualizare mai mare ce conduce la o valoare a întreprinderii mai mică.

Evaluatorul a rontunjit rata de actualizare de la 9,95 % la 9 % în loc de 10%, ceea ce ar fi condus la o valoare mai mică a societății.

Nu sunt descrise activele din afara exploatarei și cum au fost evaluate.

La determinarea valorii reziduale nu se explică modul de calcul al ratei de creștere; g = rata de creștere constantă în perpetuitate.

3. În ceea ce privește **Capitolul IX - Evaluarea clădirilor**

- La evaluarea clădirilor prin abordarea prin venit, s-au folosit chirile contractuale fără a se face o analiză de comparabilitate cu chiria din piață.
- Ratele de actualizare diferă în funcție de locație fiind preluate din diferite opinii de pe piață și nu au fost calculate.
- În cazul aplicării abordării prin piața s-a făcut o ajustare de negociere de numai 5% fără a fi verificată în piață.
- Evaluarea exagerată a valorii actuale de piață - chiar în condițiile în care clădirile sunt situate în sectorul 1 al Capitalei nu s-a ținut cont de amplasament, de faptul că sunt situate la parterul blocurilor (anii de construcție fiind 1977-1981), unele dintre ele încadrate în clasă de risc seismic ridicat (ex: Calea Victoriei nr. 52 - spațiu care în prezent nu poate fi asigurat companiile de asigurări refuzând încheierea poliței de asigurare pe considerentul riscului seismic, prețul propus de evaluator fiind de 192.300 Euro). S-a influențat valoarea activelor cu suma de 101.558 lei reprezentând valoarea imobilelor expropriate abuziv de către Municipiul București situate în str. Haralambie Botescu nr. 11-13 în suprafață de 58.75 mp, bunuri imobile care nu mai există fizic în prezent și pentru care societatea se află în litigiu.
- La evaluarea creanțelor - nu s-a ținut cont de vechimea lor.

În concluzie, față de cele arătate mai sus și cu referire la aspectele sesizate în preambulul acestei adrese, vă rugăm să dispuneți:

Anularea raportului de evaluare și numirea unui nou expert, totodată și suspendarea procedurii de delistare până la refacerea raportului.

PRESEDINTE CONSILIU DE ADMINISTRATIE,

POPA FLORICA

