



GOLDRING

Decizie ASF: 2734/08.08.2003 • Nr. Registru ASF: PJR01SSIF/260045 • Atestat ASF: 372/29.05.2006
Reg. Com: J26/440/1998 • CUI: RO10679295 • Capital social: 3.323.000 lei

META ESTATE TRUST S.A.

Simbol: **MET**

Domeniu de activitate: **Investiții imobiliare**

INTERVAL DE PREȚ-ȚINTĂ

0,82-0,909 LEI

ACTUALIZARE

14/06/2024, 18:05



Emitem actualizarea raportului de analiză a META ESTATE TRUST (MET), pentru următoarele 12 luni, având drept premise principale rezultatele financiare raportate, strategia investițională, precum și contextul actual specific sectorului imobiliar.

Sumar

- MET încheie primul trimestru al anului cu rezultate peste așteptările analiștilor Goldring;
- La 31 martie 2024, MET raportează venituri din exploatare și rezultat net de **trei ori** mai mari față de perioada corespunzătoare anterioară;
- Buget realist pentru anul 2024; **ne așteptăm la îndeplinirea cifrelor bugetate**;
- Stabilim un preț-țintă cuprins în intervalul **0,82-0,909 lei/acțiune**, la același nivel cu cel stabilit anterior (ajustat ca urmare a majorării capitalului social, conform hotărârii AGAO/ 07.12.2023).

Indicatori bursieri*

Capitalizare de piață	68,25mil.
Număr total acțiuni	93,49 mil.
Price-Earnings Ratio (PER)	10,48
Price to Book Value (P/BV)	0,68

Performanță*

Preț maxim 52 săptămâni	0,8285
Preț minim 52 săptămâni	0,6517
Evoluție preț 1 lună	1,38%
Evoluție preț YTD	-5,81%

**randamentele au fost calculate pe baza prețurilor de tranzacționare din data de 12/06/2024, la preț de închidere, sursa: bvb.ro*

Acționariat (la 31.12.2023)

Persoane fizice	65,04%
Persoane juridice	20,92%
VIMAN ADRIAN VASILE	14,03%

Roxana Stejerean

Analist financiar

roxana.stejerean@goldring.ro



GOLDRING

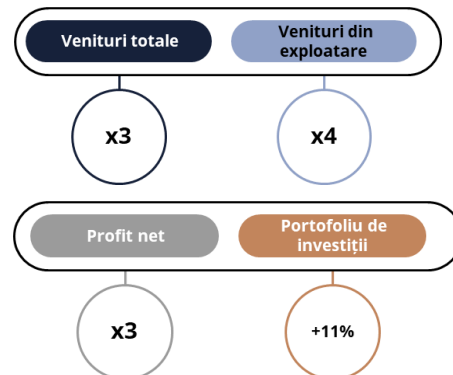
Decizie ASF: 2734/08.08.2003 • Nr. Registru ASF: PJR01SSIF/260045 • Atestat ASF: 372/29.05.2006
Reg. Com: J26/440/1998 • CUI: RO10679295 • Capital social: 3.323.000 lei

Rezultate T1 2024

În primele trei luni ale anului 2024, META ESTATE TRUST a raportat venituri de 3 ori mai mari față de aceeași perioadă a anului trecut, cea mai însemnată pondere fiind deținută de veniturile din exploatare, respectiv 66% din totalul veniturilor.

Cifra de afaceri, care prezintă 47% din totalul veniturilor este generată în special, conform raportului administratorilor de către vânzările de unități imobiliare rezidențiale din București, care aparțin proiectelor Mobexpert Homes și Parcului.

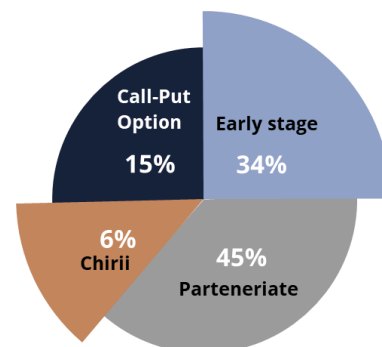
Meta Estate Trust a finalizat vânzarea tuturor apartamentelor și locurilor de parcare din cadrul proiectului Parcului 20, marcând astfel ieșirea completă din acest proiect imobiliar.



surse: calcule dep. Analiză și Strategii de piață
SSIF Goldring SA

Structura portofoliului investițional pe linii de afaceri

Parteneriatele reprezintă o pondere însemnată din totalul portofoliului de investiții al emitentului, 41% în primul trimestru al anului 2023, respectiv 45% în primul trimestru al acestui an, reprezentând investiții în proiecte în faze incipiente. Totodată, o pondere însemnată este reprezentată de către proiectele Early stage, și anume 34% din valoarea totală a portofoliului investițional.

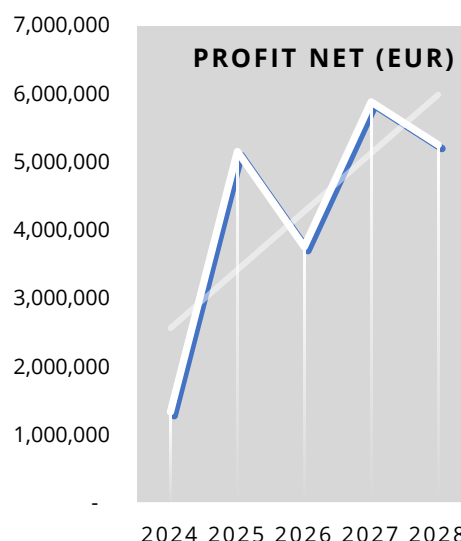


Strategia investițională MET

Propunerea de [strategie](#) pentru următorii cinci ani are în vedere un plan de afaceri robust, bazat pe o evoluție pozitivă a cererii din sectorului imobiliar, precum și dezvoltarea accelerată a emitentului.

Buget 2024

Pentru anul 2024, emitentul își propune obținerea de venituri operaționale de 22,5 mil lei, cu aproximativ **17%** mai mari față de rezultatele raportate la finalul anului 2023. De asemenea, rezultatul net previzionat are în vedere o creștere de aproximativ **12%** față de rezultatul net din 2023. Până în acest moment, META ESTATE a obținut 22% din rezultatul din exploatare previzionat, respectiv aproximativ 19% din rezultatul net bugetat pentru 2024.



surse: calcule dep. Analiză și Strategii de
piață SSIF Goldring SA



GOLDRING

Decizie ASF: 2734/08.08.2003 • Nr. Registru ASF: PJR01SSIF/260045 • Atestat ASF: 372/29.05.2006
Reg. Com: J26/440/1998 • CUI: RO10679295 • Capital social: 3.323.000 lei

Evaluarea fair value (valoarea companiei)

Prețul-țintă a fost obținut luând în considerare media prețurilor-țintă obținute prin cele 2 metode de evaluare consacrate, și anume: prin (1) metoda comparativă, prin multiplii companiilor listate pe piața internațională, asemănătoare societății analizate și evaluarea prin (2) intermediul actualizării fluxurilor de numerar disponibil companiei – eng. **FCFF (Free cash flow to firm)**.

Metoda comparației prin multipli de piață

Metoda comparației evaluează compania în raport cu alte companii similare listate și considerate a fi reprezentative pentru sectorul în care aceasta activează, valoarea de piață a companiei evaluate fiind dedusă în comparație cu valoarea de piață a companiilor selectate. Pentru a obține o valoare cât mai precisă am selectat un eșantion de companii listate, reprezentative pentru domeniul în care activează această companie.

Țara	Denumire	PER	P/S	P/BV
GERMANIA	Camden Property Trust	24.83	7.21	2.28
GERMANIA	Rithm Capital	7.34	1.69	0.9
ITALIA	Vonovia	N/A	3.68	0.88
BULGARIA	Bulgarian Real Estate Fund	5.18	9.5	0.66
BULGARIA	Bravo Property Fund REIT	6.45	8.26	0.96
BULGARIA	Exclusive Property REIT-Sofia	10.48	10.99	1.21
GERMANIA	Equity Residential	27.22	8.85	2.32
GERMANIA	VIB Vermögen	2.69	3.4	0.41
META ESTATE TRUST		7.40	5.66	0.68

surse: calcule dep. Analiză și Strategii de piață SSIF Goldring SA, investing.com

În vederea integrării în model a specificului activității, respectiv a gradului de dezvoltare a competitorilor săi, au fost acordate următoarele discounturi multiplilor de piață, **calculate ca și diferență între valoarea înregistrată de către Emitent la momentul redactării raportului, respectiv media indicatorilor companiilor din eșantion.**

	PER	P/S	P/BV	Media
MET	7.40	5.66	0.68	
Media eșantion	6.43	6.08	1.20	
Discount	15.19%	-6.91%	-43.57%	-11.76%

surse: calcule dep. Analiză și Strategii de piață SSIF Goldring SA

Valoarea Emitentului, precum și prețul pe acțiune, calculate în funcție de indicatorii stabiliți inițial, comparativ cu companiile selectate în eșantion, înainte și după acordarea discountului este următoarea:

	PER	P/S	P/BV	Media
Valoare companie (RON)	69,509,800	95,759,300	96,092,250	87,120,450
DISCOUNT				-11,76%
Nr. acțiuni	93,491,736			
preț/acțiune DUPĂ DISCOUNT				0,82

surse: calcule dep. Analiză și Strategii de piață SSIF Goldring SA



GOLDRING

Decizie ASF: 2734/08.08.2003 • Nr. Registru ASF: PJR01SSIF/260045 • Atestat ASF: 372/29.05.2006
Reg. Com: J26/440/1998 • CUI: RO10679295 • Capital social: 3.323.000 lei

Metoda bazată pe actualizarea fluxurilor de numerar

FCFF - Prognozele au fost realizate pe termen mediu, perioada 2024-2027 fiind considerată un termen mediu de investiție. Pentru determinarea prețului-țintă s-au luat în considerare rezultatele aferente anului 2023, raportul aferent primului trimestru al anului, bugetul de venituri și cheltuieli previzionat pentru anul 2024, dar și gradul de realizare istoric al previziunilor managementului.

În derularea modelului de evaluare s-a ținut cont de următoarele:

- **Rata de actualizare a fluxurilor de numerar** – WACC (Weighted Average Cost of Capital) - pentru perioada 2024-2027 a fost variabilă în funcție de ponderea-țintă a datoriilor și a capitalurilor, având o valoare medie de 13,31%;
- Având în vedere dinamica sectorului, s-a estimat o rată de creștere terminală de 1%;
- Coeficientul de evaluare a riscului domeniului de activitate este de 1,08;
- O rată a impozitului pe profit de 12%.

RONmn	2024	2025	2026	2027	LT
*Profit operațional x (1-T)	9,829,481	10,910,723	12,165,457	13,625,311	
Deprecieri + amortizări	61,592	172,456	224,193	246,613	
Flux brut	7,355,437	7,866,792	8,471,156	9,223,965	
Necesarul de finanțare a capitalului de lucru	-2,535,635	-3,216,388	-3,918,494	-4,647,960	
FCFF	7,355,437	7,866,792	8,471,156	9,223,965	9,223,965
Factor discount	0.8893	0.7908	0.7032	0.6253	0.5552
PV of explicit value	42,141,315				
PV of TV	42,003,977				
NPV (Firm Value)	84,145,292				
Datoria netă	862,126				
Valoarea companiei (Equity Value)	85,007,418				
Nr. acțiuni	93,491,736				
Target price 12M	0.909				

surse: calcule dep. Analiză și Strategii de piață SSIF Goldring SA

*Ia care se adaugă Venituri financiare aferente investițiilor în care Societatea are calitatea de acționar și alte venituri financiare asociate modelului de afaceri

Analiza de sensibilitate pune în evidență faptul că prețul/acțiune estimat este sensibil atât la rata de actualizare a fluxului de numerar, rata de creștere terminală, cât și la la coeficientul beta și costul datoriei.



GOLDRING

Decizie ASF: 2734/08.08.2003 • Nr. Registru ASF: PJR01SSIF/260045 • Atestat ASF: 372/29.05.2006
Reg. Com: J26/440/1998 • CUI: RO10679295 • Capital social: 3.323.000 lei

Analiza de sensibilitate pe baza ratei de actualizare a fluxului de numerar și a ratei de creștere terminală

WACC							
g	0.909	10.00%	11.00%	13.31%	14.0%	15.0%	15.5%
	0.50%	1.039	0.984	0.890	0.868	0.840	0.827
	0.80%	1.060	1.001	0.901	0.878	0.849	0.836
	1.00%	1.075	1.013	0.909	0.886	0.855	0.841
	0.8%	1.060	1.001	0.901	0.878	0.849	0.836
	0.5%	1.039	0.984	0.890	0.868	0.840	0.827

Sursa: dep. Analiză și Strategii de piață SSIF Goldring SA

Analiza de sensibilitate pe baza coeficientului beta și a ratei de creștere terminală

TERMINAL GROWTH RATE							
BETA	0.909	0.50%	0.80%	1.00%	2.0%	2.5%	3.0%
	0.50	1.034	1.054	1.068	1.150	1.199	1.255
	0.60	1.002	1.020	1.033	1.106	1.149	1.197
	1.08	0.890	0.901	0.909	0.954	0.979	1.007
	1.20	0.868	0.879	0.886	0.926	0.949	0.974
	1.30	0.852	0.862	0.869	0.906	0.927	0.949

Sursa: dep. Analiză și Strategii de piață SSIF Goldring SA

Analiza de sensibilitate pe baza coeficientului beta și a costului datoriei

TERMINAL GROWTH RATE							
COST OF DEBT	0.909	0.50%	0.80%	1.00%	2.0%	2.5%	3.0%
	4.0%	0.940	0.955	0.965	1.021	1.053	1.089
	5.0%	0.926	0.940	0.950	1.002	1.033	1.067
	8.0%	0.890	0.901	0.909	0.954	0.979	1.007
	8.3%	0.887	0.898	0.906	0.950	0.975	1.003
	8.5%	0.884	0.895	0.903	0.947	0.971	0.998

Sursa: dep. Analiză și Strategii de piață SSIF Goldring SA

Preț-țintă acordat acțiunii, utilizând cele două metode de evaluare

- În urma aplicării celor două modele de evaluări (prin multipli, respectiv prin actualizarea fluxurilor de numerar), prețul-țintă al acțiunilor pentru următoarele 12 luni se regăsește în intervalul 0,82-0,909 lei/acțiune.



GOLDRING

Decizie ASF: 2734/08.08.2003 • Nr. Registru ASF: PJR01SSIF/260045 • Atestat ASF: 372/29.05.2006
Reg. Com: J26/440/1998 • CUI: RO10679295 • Capital social: 3.323.000 lei

Departamentul de Analiză și Strategii de piață SSIF Goldring SA

Data	Recomandare	Preț-țintă (12luni)	Tip raport
13/06/2024	-	0,82-0,909	Actualizare

Disclaimer

Analiza va fi actualizată la apariția de evenimente majore/importante care influențează analiza inițială/ultima actualizare realizată.

Pentru mai multe detalii privind analiza (prețul țintă, informațiile prezentate, premisele evaluării, metodologia de evaluare, etc.) se va contacta analistul/analistii prin canalele de comunicare oferite în raportul actual.

Conținutul raportului, realizat în numele Goldring SA SSIF, are scop informativ și nu va fi considerat o recomandare de investiții sau o ofertă de a cumpăra, a vinde sau a schimba nici un fel de instrumente financiare în conformitate cu legile piețelor de capital din România sau cu cele ale altor state.

Goldring SA SSIF declară că acest raport a fost comunicat emitentului la care se referă în mod direct pe email fără însă ca acesta din urmă să intervină cu modificări legate de prețul țintă specificat în raport.

În luarea deciziei de a investi în instrumentele financiare prezentate, investitorii trebuie să se bazeze pe propria analiză, inclusiv a avantajelor și a riscurilor implicate și să țină cont de faptul că performanța anterioară a instrumentelor financiare nu reprezintă o garanție în ceea ce privește performanța viitoare.

Goldring SA, angajații sau colaboratorii săi nu sunt responsabili pentru pierderi sau daune care ar putea rezulta din utilizarea acestui document, a conținutului acestuia sau într-un alt mod.

Este posibil ca Societatea, aliații sau angajații acesteia să dețină în nume propriu produse prezentate în acest raport, să efectueze tranzacții cu astfel de instrumente financiare sau chiar să fi prestat servicii de consultanță pentru emitenții prezentați în acest material.

Certificarea analistului/analistilor

Analistul/analistii care au pregătit acest raport și persoanele în legătură cu acesta/aceștia, prin prezenta certifică că: 1. nu au niciun interes financiar în instrumentele financiare care ar include compania/companiile menționate în prezentul raport.

2. nicio parte a remunerației analistului/analistilor care au pregătit acest raport nu este sau nu va fi direct sau indirect legată de recomandările sau opiniile specifice exprimate în acest raport.

Este recomandabil ca o decizie de investire să fie luată după consultarea mai multor surse de informare diferite. Investitorii sunt anunțați că orice strategie, grafic, metodologie sau model sunt, mai degrabă, forme de estimare și nu pot garanta un profit cert.

Investiția în instrumente financiare este caracterizată prin riscuri, inclusiv riscul unor pierderi pentru investitori. Analizele, comentariile și opiniile exprimate prin intermediul rapoartelor de analiză, reprezintă punctul de vedere al autorilor acestora și nu implică în niciun fel răspunderea Goldring SA.

Preluarea și publicarea informațiilor din rapoarte nu este permisă decât cu acordul scris al Goldring SA.

Analize realizate de SSIF Goldring SA în ultimele 12 luni

Simbol	Recomandare	Preț-țintă/Interval preț-țintă	Data raport	Tip raport
SNP	-	0,78-0,82	18.04.2024	Actualizare
ONE	-	1,08-1,20	13.03.2024	Actualizare
AST	-	33,44-34,04	12.03.2024	Actualizare
TBK	-	22,1-22,6	07.03.2024	Actualizare
SMTL	-	68,04-68,54	04.03.2024	Actualizare
H2O	-	129,23-131,56	31.01.2024	Inițial
AST	-	32,46 - 32,58	21.12.2023	Inițial
SMTL	-	46,33-47,25	115.12.2023	Inițial
SNP	-	0,56-0,59	14.11.2023	Actualizare
AST	-	33,44-34,04	12.03.2024	Actualizare
TBK	-	22,1-22,6	07.03.2024	Actualizare
ONE	-	1,08-1,20	19.10.2023	Actualizare
MET	-	0,84-0,96	13.10.2023	Actualizare
SFG	-	22,37-23,25	26.09.2023	Actualizare
SNG	-	42,8-43,5	30.08.2023	Actualizare
TBK	-	20,7-21,5	23.08.2023	Actualizare
SNP	-	0,55-0,59	18.08.2023	Actualizare
HAI	-	1,21-1,42	25.05.2023	Inițial
MET	-	0,97-1,047	18.05.2023	Inițial
WINE	-	0,9-10,1	12.04.2023	Inițial