



GOLD RING

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

0,712-0,76 LEI

ACTUALIZARE

17/12/2024, 18:05



sursa: bvb.ro

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 incertitudinile politice și sectoriale existente în acest moment în piață.

Sumar

- MET încheie perioada ianuarie-septembrie 2024 cu rezultate în linie cu așteptările;
- Stabilim un preț-țintă cuprins în intervalul **0,712-0,76 lei/acțiune**, utilizând cele două metode consacrate de evaluare.

Indicatori bursieri*

Capitalizare de piață	69,6 mil. lei
Număr total acțiuni	102,4 mil.
Price-Earnings Ratio (PER)	10,69
Price to Book Value (P/BV)	0,69

Performanță*

Preț maxim 52 săptămâni	0,7257
Preț minim 52 săptămâni	0,5750
Evoluție preț 1 lună	6,35%
Evoluție preț YTD	-4,67%

*randamentele au fost calculate pe baza prețurilor de tranzacționare din data de 13/12/2024, la preț de închidere, sursa: bvb.ro

Acționariat (la 31.12.2023)*

Persoane fizice	65,06%
Persoane juridice	21,10%
VIMAN ADRIAN VASILE	13,84%



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

Sumar al rezultatelor financiare

Meta Estate Trust SA raportează rezultate financiare pozitive pentru primele nouă luni ale anului 2024, înregistrând venituri totale de 25,5 mil. lei și un profit brut de 8,8 mil. lei, marcând o creștere de aproximativ 10% comparativ cu aceeași perioadă a anului 2023.

Cifra de afaceri pentru perioada ianuarie-septembrie 2024 a atins 11,7 mil. lei, reprezentând 46% din veniturile totale, din care 3,2 milioane lei au fost realizate în trimestrul al treilea. Principala sursă de venituri a fost comercializarea unităților imobiliare rezidențiale din București, în proiecte precum Mobexpert Homes, Parcului 20, The Level – Faza II, Aviației Park și Noa Pajura - active achiziționate de societate în 2023 și 2024 (în cazul Noa Pajura).

În ceea ce privește cheltuielile operaționale, compania a înregistrat în trimestrul al treilea cheltuieli generale de exploatare de 1,4 mil. lei, iar pentru întreaga perioadă de nouă luni acestea au totalizat 4,7 mil. lei, reprezentând 29% din totalul cheltuielilor de exploatare. Creșterea acestor cheltuieli se datorează atât serviciilor juridice necesare pentru gestionarea litigiilor companiei, cât și expansiunii activității operaționale.

Perspective pentru anul 2024

Pentru anul 2024, compania prognozează o creștere de 18% a profitului brut și de 12% a profitului net comparativ cu 2023, aliniate cu obiectivele bugetate. Analizând atât istoricul realizării ȳintelor bugetate, cât și contribuȳia primelor nouă luni la rezultatele anuale, anticipăm nu doar atingerea, ci și o posibilă depășire moderată a ȳintelor stabilite de management. Această depășire ar putea fi mai evidentă în special la capitolul venituri din exploatare, în timp ce marjele de profitabilitate ar urma să se menȳină la niveluri similare cu cele istorice.

	Buget 2024	9L 2024	9L 2024 din Buget
Total Venituri din exploatare	22,527,000	18,932,802	84.04%
Rezultatul din exploatare	18,753,000	16,497,043	87.97%
Rezultatul financiar	9,401,000	6,316,968	67.19%
Rezultat brut	12,630,000	8,752,726	69.30%
Rezultat net	10,609,000	7,364,729	69.42%

	2023	9L 2023	9L 2023 din Buget
Total Venituri din exploatare	19,289,724	8,382,993	43.46%
Rezultatul din exploatare	2,336,357	1,616,134	69.17%
Rezultatul financiar	8,301,609	6,391,561	76.99%
Rezultat brut	10,637,966	8,007,695	75.27%
Rezultat net	9,474,285	7,066,062	74.58%



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

	2022	9L 2022	Pondere 9L 2022
Total Venituri din exploatare	18,546,000	9,167,317	49.43%
Rezultatul din exploatare	4,499,000	2,343,939	52.10%
Rezultatul financiar	2,689,000	1,764,682	65.63%
Rezultat brut	7,187,000	4,108,621	57.17%
Rezultat net	6,513,000	3,724,315	57.18%

	2021	9L 2021	Pondere 9L 2021
Total Venituri din exploatare	3,060,000	1,842,935	60.23%
Rezultatul din exploatare	- 2,424,000	- 694,657	28.66%
Rezultatul financiar	48,000	15,554	32.40%
Rezultat brut	- 2,376,000	- 679,103	28.58%
Rezultat net	- 2,396,000	- 699,266	29.18%

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

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	38.35	8.05	2.87
GERMANIA	Rithm Capital	11.3	1.84	0.87
ITALIA	Vonovia	N/A	4.01	1.02
BULGARIA	Bulgarian Real Estate Fund	7.29	12.77	0.96
BULGARIA	Bravo Property Fund REIT	30.25	9.61	2.61
BULGARIA	Exclusive Property REIT-Sofia	3.83	3.39	0.38
GERMANIA	Equity Residential	6.18	2.03	0.55
GERMANIA	VIB Vermögen	38.35	8.05	2.87
META ESTATE TRUST		7.13	2.33	0.63

surse: calcule dep. Analiză și Strategii de piață 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.**



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

	PER	P/S	P/BV	Media
MET	7.13	2.33	0.63	
Media eșantion	13.17	5.38	0.81	
Discount				-41,48%

surse: calcule dep. Analiză și Strategii de piață 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)	110,434,358	179,932,384	109,421,075	133,262,605
DISCOUNT				-41,48%
Nr. acțiuni	102,424,339			
preț/acțiune DUPĂ DISCOUNT				0,76

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

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 primelor nouă luni ale anului, bugetul de venituri și cheltuieli previzionat pentru anul 2024, dar și gradul de realizare istoric al previziunilor managementului, dar și cea mai recentă operațiune de majorare a capitalului social.

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 14,32%;
- 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	10,812,429	11,893,672	13,083,039	
Deprecieri + amortizări	61,592	172,456	224,193	246,613	
Flux brut	9,891,072	10,984,885	12,117,865	13,329,651	
Necesarul de finanțare a capitalului de lucru	-2,535,635	-3,216,388	-3,918,494	-4,647,960	
FCFF	7,355,437	7,768,498	8,199,371	8,681,692	8,681,692
Factor discount	0.7849	0.6938	0.6133	0.5412	0.4734
PV of explicit value	40,686,689				
PV of TV	35,637,595				
NPV (Firm Value)	76,324,284				
Datoria netă	-3,367,117				
Valoarea companiei (Equity Value)	72,957,167				
Nr. acțiuni	102,424,339				
Target price 12M	0.712				

surse: calcule dep. Analiză și Strategii de piață 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

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

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

g	WACC						
	0.712	10.00%	11.00%	14.32%	14.5%	15.0%	15.5%
	0.50%	0.850	0.803	0.698	0.694	0.682	0.672
	0.80%	0.867	0.818	0.706	0.702	0.690	0.679
	1.00%	0.879	0.828	0.712	0.708	0.695	0.684
	0.8%	0.867	0.818	0.706	0.702	0.690	0.679
	0.5%	0.850	0.803	0.698	0.694	0.682	0.672

Sursa: dep. Analiză și Strategii de piață Goldring SA

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

BETA	TERMINAL GROWTH RATE						
	0.712	0.50%	0.80%	1.00%	2.0%	2.5%	3.0%
	0.50	0.814	0.829	0.840	0.900	0.935	0.975
	0.60	0.789	0.802	0.812	0.864	0.895	0.930
	1.08	0.698	0.706	0.712	0.744	0.762	0.782
	1.20	0.681	0.689	0.694	0.723	0.739	0.756
	1.30	0.668	0.675	0.680	0.707	0.721	0.737

Sursa: dep. Analiză și Strategii de piață Goldring SA

Analiza de sensibilitate pe baza coeficientului beta și a costului datoriei

COST OF DEBT	TERMINAL GROWTH RATE						
	0.712	0.50%	0.80%	1.00%	2.0%	2.5%	3.0%
	6.0%	0.724	0.734	0.741	0.778	0.800	0.823
	8.0%	0.706	0.715	0.721	0.755	0.774	0.795
	9.0%	0.698	0.706	0.712	0.744	0.762	0.782
	9.5%	0.694	0.702	0.708	0.739	0.757	0.776
	10.0%	0.690	0.698	0.704	0.734	0.751	0.770

Sursa: dep. Analiză și Strategii de piață 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 0,712-0,76 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
10/12/2024	-	0,712-0,76	Actualizare
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 emitentii 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/comaniile 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
WINE	-	15,55-16,12	05.12.2024	Inițial
AST	-	23,32-23,86	04.12.2024	Actualizare
SMTL	-	35,67-37,77	28.11.2024	Actualizare
AAG	-	7,08-7,11	27.11.2024	Actualizare
SNP	-	0,78-0,82	31.10.2024	Actualizare
TBK	-	20,08-20,16	11.10.2024	Actualizare
SMTL	-	46,90-47,79	20.09.2024	Actualizare
AST	-	33,44 - 34,04	11.09.2024	Actualizare
SFG	-	39,07 - 42,00	10.07.2024	Actualizare
MET	-	0,82-0,909	14.06.2024	Actualizare
SNP	-	0,78-0,82	18.04.2024	Actualizare
ONE	-	1,08-1,20	12.03.2024	Actualizare
AST	-	33,44-34,04	11.03.2024	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	15.12.2023	Inițial
SNP	-	0,56-0,59	14.11.2023	Actualizare