

**Material de prezentare a punctelor propuse pe ordinea de zi din**  
**Convocatorul privind Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Meta Estate**  
**Trust SA**  
**programata pentru 11 decembrie 2024**

**1. Modificarea Actului constitutiv prin indreptarea si corectarea erorilor materiale din cuprinsul acestuia, explicarea suplimentara a atributiilor Consiliului de Administratie**

Actul Constitutiv al Meta Estate Trust SA (in continuare "Meta") contine dispozitii contradictorii, erori de numerotare si trimiteri la articole inexistente, creand astfel serioase dificultati de interpretare si coroborare a articolelor.

Dificultatea rezida si in incercarea de a identifica care este sensul real al unor clauze si care sunt trimiterile corecte, prin urmare, o indreptare si corectare a erorilor materiale strecurate in continutului Actului constitutiv al Meta se impune in vederea citirii si interpretarii corecte a dispozitiilor acestuia.

Totodata, exista definitii care nu au aplicabilitate in actul constitutiv, motiv pentru care s-ar impune eliminarea acestora. Data fiind eliminarea Advisory Board in cadrul Societatii prin Hotararea AGEA nr. 1 din 28.11.2023, este necesara corectarea erorilor si referintelor la Advisory Board din Actul constitutiv.

In acest sens, avem definitia „Advisory Board” si care ar trebui sa se regaseasca in art. 8 a actului constitutiv, in schimb art. 8 nu face nicio referire la Advisory Board, dimpotriva, are ca obiect anumite politici privind dividendele. Additional, orice alta referinta din Actul constitutiv si dintre atributiile AGEA raman caduce, fiind necesara eliminarea lor din cadrul Actului Constitutiv, respectiv, din art. 7.3.17 si 7.3.18.

In alta ordine de idei, rubricarea si mai bine a atributiilor din cadrul 6.11.3 si intr-un sens mai larg elimina necesitatea unei aprobari din partea Consiliului de Administratie pentru fiecare achizitie/vanzare de bunuri sub valoarea prag de 500.000 EURO – aprobare care nu ar fi fost necesara nici in varianta anterioara, dar pentru a evita orice dubiu si a facilita semnarea contractelor de catre Meta .

Nu in ultimul rand, data fiind procedura complicata de convocare a adunarii speciale a actionarilor detinatori de actiuni preferentiale reglementata prin art. 5.7 (doar scrisoare recomandata, cu



confirmare de primire) si a costurilor aferente, consideram oportun a oferi si posibilitatea de a eficientiza intregul proces prin a comunica convocarea si alternativ, prin corespondenta electronica. Având în vedere dificultatile de interpretare si coroborare a dispozitiilor din Actul constitutiv, propunem, sub rezerva aprobării acționarilor, modificarea Actului Constitutiv al Meta, astfel cum este reflectat în tabelul comparativ din cele de mai jos.

Articol	Forma curenta	Forma actualizata
<b>Art. 5.4.3.</b>	Actionarii se angajeaza sa voteze, sa aprobe si sa semneze orice hotarare a Adunarii Generale necesara pentru implementarea prevederilor prezentei Clauze 5.5.	Actionarii se angajeaza sa voteze, sa aprobe si sa semneze orice hotarare a Adunarii Generale necesara pentru implementarea prevederilor prezentei Clauze 5.4
<b>Art. 5.7</b>	Adunarile detinatorilor de Actiuni Preferentiale vor fi convocate de catre detinatorii a cel puțin 10 (zece)% din totalul Actiunilor Preferentiale, prin transmiterea unei scrisori recomandate cu confirmare de primire cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de data propusa a adunarii. Convocarea va cuprinde data, ora si locul tinerii adunarii precum si ordinea de zi propusa si orice material informativ necesar in vederea dezbaterii punctelor inscise pe ordinea de zi	Adunarile detinatorilor de Actiuni Preferentiale vor fi convocate de catre detinatorii a cel puțin 10 (zece)% din totalul Actiunilor Preferentiale, prin transmiterea unei scrisori recomandate cu confirmare de primire sau prin transmiterea convocarii prin corespondenta electronica, la adresele de e-mail aflate in evidenta Societatii si comunicate in prealabil de actionari, cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de data propusa a adunarii. Convocarea va cuprinde data, ora si locul tinerii adunarii precum si ordinea de zi propusa si orice material informativ necesar in vederea dezbaterii punctelor inscise pe ordinea de zi
	Modificarile art. 5.5, 7.4 si 7.6 din prezentul Act Constitutiv, precum si modificarea sau eliminarea prezentului	Modificarile art. 5.4.3, 7.4 si 7.6 din prezentul Act Constitutiv, precum si modificarea sau eliminarea prezentului



<b>Art. 7.8.</b>	art. 7.8, se adopta cu votul Actionarilor reprezentand majoritatea calificata de cel putin 95 (nouazecisicinci)% din drepturile de vot ale Societatii, indiferent daca este vorba despre prima convocare sau orice convocari ulterioare.	art. 7.8, se adopta cu votul Actionarilor reprezentand majoritatea calificata de cel putin 95 (nouazecisicinci)% din drepturile de vot ale Societatii, indiferent daca este vorba despre prima convocare sau orice convocari ulterioare
<b>Art. 7.9.</b>	Pentru evitarea oricaror neintelegeri in ceea ce priveste aprobarea reconversiei actiunilor preferentiale in actiuni ordinare, in termenii si conditiile mentionate la art. 5.5.6 din prezentul Act Constitutiv, aceasta se poate realiza cu votul Actionarilor reprezentand cel putin 60 (saizeci)% din drepturile de vot ale Societatii, indiferent daca este vorba de prima sau a doua convocare.	Pentru evitarea oricaror neintelegeri in ceea ce priveste aprobarea reconversiei actiunilor preferentiale in actiuni ordinare, in termenii si conditiile mentionate la art. 5.4.6 din prezentul Act Constitutiv, aceasta se poate realiza cu votul Actionarilor reprezentand cel putin 60 (saizeci)% din drepturile de vot ale Societatii, indiferent daca este vorba de prima sau a doua convocare.
<b>1.1.</b>	<b>Advisory Board</b> are intelesul atribuit in Clauza 8.	- se va elimina -
<b>6.11.3</b>	aprobarea oricarei tranzactii, cum ar fi vanzarea sau cumpararea de mijloace fixe, achizitionarea de servicii de la terti mai mare de 500.000 EUR (cinci sute mii euro) dar mai mica de 4 mil EUR (patru milioane euro)	aprobarea oricarei tranzactii mai mare de 500.000 EUR (cinci sute mii euro) dar mai mica de 4 mil EUR (patru milioane euro), incluzând dar fără a se limita la: vanzarea sau cumpararea de mijloace fixe, vanzarea sau cumpararea de bunuri imobiliare clasificate ca si marfuri sau stocuri, achizitionarea de servicii de la terti;
<b>7.3.17</b>	AGEA are urmatoarele competente principale: [...] sa numeasca Advisory Board	- se va elimina -
<b>7.3.18</b>	AGEA are urmatoarele competente principale: [...] sa stabileasca remuneratia membrilor Advisory Board	- se va elimina -



## 2. Rascumpararea actiunilor preferentiale de catre META

Conform art. 103 din Legea 31/1990, Meta poate achizitiona propriile actiuni, inclusiv actiuni preferentiale (in Legea 31/1990 neoperand nicio distinctie intre clasele de actiuni, in urmatoarele limite si conditii:

*„ (1) Unei societăți i se permite să dobândească propriile acțiuni, fie direct, fie prin intermediul unei persoane acționând în nume propriu, dar pe seama societății în cauză, cu respectarea următoarelor condiții:*

*a) autorizarea dobândirii propriilor acțiuni este acordată de către adunarea generală extraordinară a acționarilor, care va stabili condițiile acestei dobândiri, în special numărul maxim de acțiuni ce urmează a fi dobândite, durata pentru care este acordată autorizația și care nu poate depăși 18 luni de la data înregistrării în registrul comerțului, și, în cazul unei dobândiri cu titlu oneros, contravaloarea lor minimă și maximă;*

*b) valoarea nominală a acțiunilor proprii dobândite de societate, inclusiv a celor aflate deja în portofoliul său, nu poate depăși 10% din capitalul social subscris;*

*c) tranzacția poate avea ca obiect doar acțiuni integral liberate;*

*d) plata acțiunilor astfel dobândite se va face numai din profitul distribuibil sau din rezervele disponibile ale societății, înscrise în ultima situație financiară anuală aprobată, cu excepția rezervelor legale.*

*(2) Dacă acțiunile proprii sunt dobândite pentru a fi distribuite angajaților societății, acțiunile astfel dobândite trebuie distribuite în termen de 12 luni de la data dobândirii. ”*

Prin urmare, avand in vedere motivele mai sus prezentate, propunem, sub rezerva aprobarii de catre actionari, a rascumpararii actiunilor preferentiale de catre Societate.

## 3. Perioada de rascumparare a actiunilor preferentiale si pretul de achizitie al acestora

La punctul 4 de pe ordinea de zi din Convocator se propune, sub rezerva aprobarii de catre actionari, rascumpararea actiunilor preferentiale pana cel tarziu la data de 28.02.2025, pretul fiind de 2,8 RON / acțiune preferențială. Se mai arata ca pretul a fost determinat ca urmare a unui raport de evaluare independent comandat de Societate si va putea fi studiat la sediul Societatii cu respectarea conditiilor de confidentialitate impuse de catre evaluator.

Totodata, trebuie precizat ca scopul rascumpararii actiunilor preferentiale este de a fi dobandite de catre Societate, pentru ca mai apoi, in contul creantei astfel create fata de acesti actionari, sa fie majorat capitalul social si acordate actiuni ordinare in conformitate cu



dispozitiile legale. Date fiind si limitarile legale in privinta propriilor detineri de actiuni de catre Societate, ulterior dobandirii actiunilor preferentiale, va avea loc o reducere a capitalului social prin anulara acestora din urma.

De aceea, propunerea din convocatorul AGEA cuprinde si urmatoorii pasi:

- a. Creanta rezultata din pretul datorat in conformitate cu cele de mai sus va fi folosita intr-o conversie in actiuni ordinare printr-o majorare de capital social si care fi initiata intr-un termen de maximum 3 luni de la finalizarea perioadei de rascumparare rubricate mai sus;
- b. Ulterior majorarii capitalului social de la punctul anterior, se va propune reducerea capitalului social al Societatii in mod corespunzator

Asadar, avand in vedere si fundamentele legale indicate la punctul anterior, se pot observa anumite caracteristici si conditii pe care legea le impune astfel incat Meta sa isi subscrie propriile actiuni, respectiv:

- i. Propria subscriere de actiuni trebuie aprobata de AGEA, deci, conditiile prevazute in actul constitutiv, impreuna cu majoritatile reglementate in acelasi document vor trebui intrunite (art. 7.4 din actul constitutiv Meta);
- ii. Pentru ca AGEA sa fie legal convocata si sa poata adopta o hotarare care sa corespunda ingerintelor din Legea Societatilor, este necesar ca ordinea de zi sa cuprinda: conditiile acestei dobândiri, în special numărul maxim de acțiuni ce urmează a fi dobândite, durata pentru care este acordată autorizația și care nu poate depăși 18 luni de la data înregistrării în registrul comerțului, și, în cazul unei dobândiri cu titlu oneros, contravaloarea lor minimă și maximă;
- iii. Actiunile dobandite in cadrul programului de rascumparare nu dau dreptul la dividende
- iv. dreptul lor de vot este suspendat pe perioada detinerii acestora de catre societate.
- v. Plata actiunilor dobandite se va face numai din profitul distribuibil sau din rezervele disponibile ale societatii, înscrise in ultima situatie financiara anuala aprobata, cu exceptia rezervelor legale.



#### **4. Delegarea Consiliului de Administratie in vederea exercitarii tuturor atributiilor privind majorarea capitalului social**

La punctul 4 de pe ordinea de zi din Convocator, se propune delegarea catre Consiliul de Administratie a atributiilor de majorare a capitalului social al Meta - propunerea avand la baza atat intentia de conversie a creantelor ce vor fi detinute de actionarii detinatori de AP fata de Societate, in capital social (prin acordarea de actiuni ordinare), cat si viitoarele creante ce se vor naste fata de Societate si pentru care poate va exista necesitatea de conversie in capital social, cu consecintele aferente. Eficientizarea intregului proces sta la baza acestei propuneri, pentru a nu transforma caracterul extraordinar al hotararilor actionarilor intr-o normalitate/recurenta lunara.

In acest sens, aratam ca data fiind adoptarea unei hotarari prin care va avea loc rascumpararea de catre Meta a actiunilor preferentiale, acest lucru se va realiza prin plata amanata de catre Meta a contravalorii acestora.

Mai exact, data fiind creanta actionarilor fata de Meta, conversia unei creante în capital social este mecanismul prin care un creditor al societății își transformă propria creanță în părți sociale/acțiuni, devenind astfel acționar al societății împrumutate.

Mecanismul este de origine anglo-saxonă, fiind cunoscut ca „*Debt to Equity Swap*”. În dreptul românesc, acesta beneficiază de o reglementare expresă: art. 210 din Legea nr. 31/1990 privind societățile îl prevede ca fiind o modalitate **de majorare a capitalului social prin compensarea unor creanțe certe, lichide și exigibile asupra societății cu acțiuni ale acesteia.**

Conform art. 210 din Legea societatilor:

*“Art. 210. - (1) Capitalul social se poate mări prin emisiunea de acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a acțiunilor existente în schimbul unor noi aporturi în numerar și/sau în natură.*

*(2) De asemenea, acțiunile noi sunt liberate prin încorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune, ori prin compensarea unor creanțe lichide și exigibile asupra societății cu acțiuni ale acesteia”*



Despre majorarea capitalului social si procedura de contestare a aprobarilor de majorari din cadrul societatilor tranzactionate exista reglementari si in Legea 24/2017 si in care se mentioneaza ca:

**„art. 89 - (1) Majorarea capitalului social prin conversia unor datorii certe, lichide și exigibile este asimilată operațiunii de majorare de capital social cu aport în numerar, fiind efectuată cu acordarea dreptului de preferință tuturor acționarilor emitentului și în condițiile stabilite prin prezentul articol.**

*(2) În vederea acordării dreptului de preferință, adunarea generală extraordinară a acționarilor hotărăște majorarea capitalului social cu suma rezultată prin conversia datoriei certe, lichide și exigibile, precum și cu o sumă suplimentară reprezentând aport în numerar al celorlalți acționari, care pot subscrie acțiuni proporțional cu cota deținută de aceștia la data de înregistrare stabilită de adunarea generală a acționarilor.*

*(3) Cvorumul de ședință pentru adoptarea hotărârii de majorare a capitalului social prin conversia datoriilor certe, lichide și exigibile, cu acordarea dreptului de preferință, este cel prevăzut de Legea nr. 31/1990. ”*

In plus, in conformitate cu art 173 din Regulamentul 5/2018:

*„(1) Majorarea capitalului social cu aport în numerar se realizează prin emiterea de acțiuni noi ce sunt oferite spre subscriere:*

*a) deținătorilor de drepturi de preferință, aparținând acționarilor existenți la data de înregistrare care nu și le-au înstrăinat în perioada de tranzacționare a acestora, și celor care le-au dobândit în perioada de tranzacționare a acestora, dacă este cazul;*

*b) publicului, în condițiile în care acțiunile noi nu au fost subscrise în totalitate în decursul perioadei de exercitare a dreptului de preferință, dacă emitentul nu decide în AGEA anularea acestora.*

*(2) Numărul drepturilor de preferință emise este egal cu numărul de acțiuni înregistrate în registrul emitentului la data de înregistrare.*

*(3) Majorarea capitalului social se va realiza cu acordarea posibilității păstrării ponderii deținute de fiecare acționar în capitalul social al acesteia. [...]*





*(6) Hotărârea AGEA de majorare a capitalului social precizează inclusiv numărul drepturilor de preferință necesare pentru subscrierea unei acțiuni nou-emise, prețul de subscriere sau modalitatea de determinare a prețului de subscriere de acțiuni noi pe baza drepturilor de preferință și perioada în care va avea loc subscrierea, prețul/modalitatea de determinare a prețului la care se oferă public acțiunile noi ulterior subscrierii în baza drepturilor de preferință, dacă este cazul.”*

Nu in ultimul rand, aratam ca art. 86 din Legea nr. 24/2017 reglementeaza in mod expres posibilitatea insarcinarii de catre Adunarea Generala Extraordinara a Consiliului de Administratie cu atributii in vederea operarii majorarii de capital social:

*”(1) Orice majorare a capitalului social este hotărâtă de adunarea generală extraordinară a acționarilor.*

*(2) Actul constitutiv sau hotărârea adunării generale extraordinare poate autoriza majorarea capitalului social până la un nivel maxim. În limitele nivelului fixat, consiliul de administrație poate decide, în urma delegării de atribuții, majorarea capitalului social. Această competență se acordă administratorilor pe o durată de maximum 3 ani și poate fi reînnoită de către adunarea generală pentru o perioadă care, pentru fiecare reînnoire, nu poate depăși 3 ani.*

*(3) Consiliului de administrație/directoratului îi poate fi delegată prin hotărâre a adunării generale extraordinare a acționarilor, pe lângă atribuția de a decide majorarea capitalului social, și cea de ridicare a dreptului de preferință în cadrul respectivei operațiuni, cu respectarea condițiilor de cvorum și majoritate prevăzute la art. 88. În cazul ridicării dreptului de preferință de către consiliul de administrație/directorat, prevederile art. 88 alin. (5) se aplică în mod corespunzător.*

*(4) Hotărârile luate de consiliul de administrație al unui emitent, în exercițiul atribuțiilor delegate de adunarea generală extraordinară a acționarilor, au același regim ca și hotărârile adunării generale a acționarilor, în ceea ce privește publicitatea acestora și posibilitatea de contestare în instanță.*

*(5) Tarifele percepute acționarilor care solicită eliberarea unor copii ale documentelor emise în aplicarea alin. (3) nu depășesc costurile necesare multiplicării.”*





Se impune totodata imputernicirea Consiliului de Administratie si sa aprobe, negocieze si sa semneze in numele si pe seama Meta contractele de cesiune impreuna cu actionarii detinatori de actiuni preferentiale.

Conform art. 6.11.3 din Actul constitutiv al Meta, Adunarea Generala poate delega exercitarea anumitor atributii de catre Consiliul de Administratie, acestea neputand fi delegate de catre Consiliul de Administratie Directoratului.

De aceasta maniera, in vederea eficientizarii procesului de negociere si semnare a contractelor de cesiune a actiunilor preferentiale, Consiliul de Administratie va fi imputernicit in acest sens, sub rezerva aprobarii rascumpararii de actiuni de catre Adunarea Generala a META.

#### **5. Admiterea la tranzactionare a actiunilor nominative emise de Societate**

Avand in vedere intentia Societatii de dezvoltare continua si avantajele furnizate de catre admiterea la tranzactionare a actiunilor nominative emise, propunem initierea procedurilor legale in vederea demararii acestui pas si listarea Societatii pe piata principala reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti („Mandatul”).

Propunerea este ca aceasta procedura sa fie demarata intr-un termen de maximum 24 de luni de la data adoptarii hotararii in acest sens, cu imputernicirea in cel mai larg sens a Consiliului de Administratie sa duca la indeplinire respectivul Mandat.

#### **6. Imputernicirea Presedintelui Consiliului de Administratie**

La punctul 7 de pe ordinea de zi din Convocator, se propune sub rezerva aprobarii de catre actionari, propunem imputernicirea Dlui. Alexandru-Mihai Bonea , în calitate de Director General al Societatii în vederea îndeplinirii tuturor formalităților și procedurilor necesare în vederea aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate și semnarea tuturor documentelor necesare în relațiile cu Oficiul Registrului Comerțului competent, Monitorul Oficial, Autoritatea de Supraveghere Financiară, Bursa de Valori București și cu orice alte instituții. De asemenea, pentru a facilita si mai mult procedura de indeplinire a hotararii AGEA, credem ca este recomandat ca Dl. Alexandru-Mihai Bonea sa delege, la rândul său, atribuția de îndeplinire a formalităților de publicitate și de înregistrare unei alte persoane sau unui avocat.

**Președintele Consiliului de Administrație**

**Laurentiu Dinu**

**Meta Estate Trust S.A.**

Str. Muntii Tatra nr. 4-10, Etaj 4, Sector 1, București, România

Nr. Reg. Comerțului: J40/4004/2021; CUI 43859039

Capital social subscris: 102.424.339,00 RON

Tel: +40 73 29 34 455 | office@meta-estate.ro | meta-estate.ro

