

PROSPECT UE PENTRU CREȘTERE ÎN VEDEREA MAJORĂRII CAPITALULUI SOCIAL AL META ESTATE TRUST S.A.

Hotărâtă prin Decizia Consiliului de Administrație din 10.03.2025

La prețul de ofertă: 1 RON/acțiune

Perioada de derulare a ofertei: 20.05.2025 - 19.06.2025

Emitent: META ESTATE TRUST S.A.



Intermediar: GOLDRING S.A.

Aprobarea Prospectului nu are valoare de garanție și nici nu reprezintă o altă formă de apreciere a ASF cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le ar putea prezenta tranzacțiile de încheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare sau realizate ca urmare a procedurii obiect al anunțului. Decizia de aprobare certifică numai regularitatea Prospectului în privința exigențelor legii și ale normelor adoptate în aplicarea acesteia.

Aprobat de ASF prin Decizia nr. 444 din data de 15.05.2025

CUPRINS

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI	3
DEFINIȚII	5
REZUMATUL PROSPECTULUI.....	8
SECȚIUNEA I. INFORMAȚII PRIVIND EMITENTUL.....	14
I. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR și APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE	14
II. STRATEGIE, PERFORMANȚĂ ȘI MEDIU DE AFACERI	15
III. FACTORII DE RISC	25
IV. GUVERNANȚA CORPORATIVĂ	31
V. INFORMAȚII FINANCIARE și INDICATORI DE PERFORMANȚĂ	34
VI. INFORMAȚII PRIVIND ACȚIONARII ȘI DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE.....	40
VII. DOCUMENTELE DISPONIBILE	44
SECȚIUNEA A II-A. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE.....	45
I. SCOP, PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR și APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE	45
II. DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT și DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALIZAREA ȘI NIVELUL DE ÎNDATORARE	47
III. FACTORI DE RISC	47
IV. TERMENII ȘI CONDIȚIILE VALORILOR MOBILIARE	50
V. DETALII PRIVIND OFERTA/ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE	55





NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

Acest Prospect („**Prospectul**”) conține informații în legătură cu majorarea de capital social cu aport în numerar și conversie de creanțe asupra Societății, aprobată prin Decizia Consiliului de Administrație din 10.03.2025 („**Decizia CA**”), luată în baza competențelor delegate conform Hotărârii AGEA nr. 3/11.12.2024 („**AGEA nr. 3**”) și Hotărârii AGEA nr. 4/11.12.2024 („**AGEA nr. 4**”) a META ESTATE TRUST S.A., („**Emitentul**” sau „**Societatea**”), publicate în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 959/26.02.2025 și nr. 944/25.02.2025. Decizia Consiliului de Administrație din 10.03.2025 este publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 1668/07.04.2025.

Conform Deciziei Consiliului de Administrație al META ESTATE TRUST S.A. s-a hotărât majorarea capitalului social al societății potrivit coordonatelor stabilite prin AGEA nr. 3 și AGEA nr. 4, prin emiterea a maxim 36.469.745 acțiuni noi cu valoarea nominală de 1 RON/acțiune, prin noi aporturi în numerar ale acționarilor deținători de acțiuni ordinare existenți, înregistrați în Registrul acționarilor al Societății ținut de către Depozitarul Central S.A., la data de înregistrare de 26.03.2025, cu acordarea Dreptului de preferință acționarilor deținători de acțiuni ordinare, în limita proporției deținute de către fiecare acționar deținător de acțiuni ordinare în cadrul clasei A la data de înregistrare și prin conversie de creanțe asupra Societății. („**Oferta**”)

Emitentul declară că prezenta ofertă se adresează acționarilor Emitentului deținători de acțiuni ordinare înscrși la Depozitarul Central S.A. la data de înregistrare de 26.03.2025, iar nivelul de informații prezentate în Prospect este în conformitate cu acest tip de emisiune. Oferirea acțiunilor noi către acționarii existenți la data de înregistrare, în baza Dreptului de preferință, se va face în termenul de subscriere de 31 de zile de la data stabilită în cadrul prezentului Prospect, la prețul de subscriere de 1 RON/acțiune, reprezentând valoarea nominală a unei acțiuni. Intermediarul Ofertei este Goldring S.A. SSIF.

După încheierea perioadei de ofertă, orice acțiuni nou emise care rămân nesubscrise vor fi oferite spre subscriere într-o a doua etapă, unui număr de cel mult 149 investitori persoane fizice sau juridice altele decât investitori calificați, pe stat membru UE alături de un număr nelimitat de investitori calificați, în conformitate cu excepțiile de la obligativitatea publicării unui Prospect aprobat de către ASF prevăzute prin Regulamentul UE 2017/1129, art. 1, alint (4) lit. (a) și (b). Cea de a doua etapă nu face obiectul prezentului Prospect. În cadrul celei de a doua etape, creanțe în valoare de până la 27.236.568 lei deținute asupra Societății de creditorii participanți în programul de răscumpărare a acțiunilor preferențiale, se vor converti în acțiuni ordinare nou emise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social, în limita acțiunilor rămase nesubscrise în prima etapă.

Acțiunile noi rămase nesubscrise, după finalizarea celei de-a doua etape vor fi anulate, prin Decizia Consiliului de Administrație.

Intermediarul nu își asuma nicio responsabilitate cu privire la performanțele viitoare ale Emitentului.

În urma verificării acestui Prospect, Emitentul își asumă răspunderea pentru conținutul sau/și confirmă realitatea, exactitatea și acuratețea informațiilor conținute în acesta. Nicio persoană nu este autorizată să dea alte informații sau să facă declarații sau aprecieri, cu excepția celor incluse în Prospect. În situația în care vor fi difuzate informații sau vor fi făcute declarații sau aprecieri ce nu sunt incluse în Prospect, trebuie considerate ca fiind făcute fără autorizarea Emitentului sau a Intermediarului, care nu își vor asuma nicio răspundere în acest sens.

Înainte de a subscrie, fiecare acționar trebuie să realizeze o evaluare independentă prin mijloace proprii, a Emitentului și să nu se bazeze doar pe informații cuprinse în prezentul Prospect. Fiecare investor va trebui să își consulte consultanții juridici, financiari, fiscali sau alți consilieri în legătură cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau în legătură cu aspectele implicate de subscrierea, cumpărarea, păstrarea sau transferarea acțiunilor oferite în cadrul acestei oferte. Intermediarul și Emitentul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la aceste aspecte.





Prezentul Prospect nu constituie o ofertă sau o invitație făcută de către Emitent sau de către Intermediar, sau în numele Emitentului sau a Intermediarului, de a subscrie Acțiunile Oferite în jurisdicțiile unde o astfel de ofertă sau invitație este ilegală, nu este autorizată, este restricționată în orice mod sau necesită o autorizare, aprobare sau notificare pentru ca potențialii investitori să poată subscrie în mod legal.

Persoanele care decid să subscrie Acțiuni Oferite în cadrul prezentei Oferte sunt obligate să cunoască restricțiile și limitările Ofertei și să se conformeze acestora.

Emitentul și Intermediarul nu vor avea nicio răspundere pentru neexecutarea subscrierilor primite în conformitate cu acest Prospect în caz de forță majoră (orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, inclusiv fără limitare la, calamități naturale, războaie, rebeliuni, tulburări civile, incendii, greve sau alte evenimente care pot limita funcționarea instituțiilor pieței de capital).

Prezentul Prospect, formularele de subscriere și de retragere a acceptului de a subscrie și decizia ASF de aprobare a Prospectului vor fi publicate pe site-urile www.bvb.ro, www.metaestate.ro și <https://www.goldring.ro/consultanta>.

Aprobat de ASF prin Decizia nr. 444 din data de 15.05.2025





DEFINIȚII

În cadrul acestui Prospect, cu excepția cazului în care se prevede contrariul în mod explicit, următorii termeni scriși cu majuscule vor avea următoarele semnificații, aplicabile atât formelor de singular cât și celor de plural:

Actul constitutiv	Actul Constitutiv al Emitentului, în vigoare la data prezentului Prospect, care stă la baza înființării și funcționării societății META ESTATE TRUST S.A.
Acțiunile	Totalitatea acțiunilor emise de către Societate la data aprobării prezentului Prospect.
Acțiunile Noi/Acțiunile Oferite	Cele 36.469.745 acțiuni ordinare nou emise de către Emitent ca urmare a majorării de capital social, conform Deciziei CA și oferite tuturor deținătorilor de acțiuni ordinare, existenți la data de înregistrare 26.03.2025
Acționari	Persoanele fizice și juridice care dețin acțiuni ordinare emise de către Emitent și care sunt înregistrate în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare 26.03.2025.
AGEA	Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor.
ASF	Autoritatea de Supraveghere Financiară.
BVB	Bursa de Valori București S.A., cu sediul în Șoseaua Nicolae Titulescu 4-8, Sector 1, București, în calitate de administrator și operator de piață.
Emitentul/Societatea	META ESTATE TRUST S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021004004401, CUI 43859039, cu sediul în București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4.
Cont Colector/Cont de Ofertă	Contul destinat colectării sumelor corespunzătoare subscrierilor în cadrul Ofertei, astfel cum sunt acestea identificate în prezentul Prospect.
Data de Înregistrare	Data calendaristică stabilită prin Decizia Consiliului de Administrație din data de 10.03.2025 ca fiind data care servește la identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârii AGEA, înscrși în Registrul Acționarilor eliberat de Depozitarul Central, respectiv 26.03.2025.
Depozitarul Central	Depozitarul Central S.A., cu sediul în București, sector 1, Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etajul 1, ce reprezintă instituția care asigură servicii de depozitare, registru, compensare și decontare a tranzacțiilor cu instrumente financiare, precum și alte operațiuni în legătură cu acestea, astfel cum sunt definite în legea pieței de capital.
Drepturi de preferință	Un număr total de 91.179.396 drepturi de preferință aparținând Acționarilor înregistrați în Registrul Acționarilor cu dețineri de acțiuni Clasa A de la Data de Înregistrare aferentă majorării capitalului social



	stabilită prin Decizia Consiliului de Administrație din data de 10.03.2025, respectiv 26.03.2025.
Formularul de retragere a subscrierii	Formularul care trebuie completat și semnat de către subscriitorii în vederea retragerii acceptului pentru subscrierea făcută în cadrul Ofertei, în condițiile prezentului Prospect.
Formularul de subscriere	Formularul care trebuie completat și semnat de către Investitori în vederea subscrierii în cadrul Ofertei.
Intermediarul/Intermediarul Ofertei	GOLDRING S.A., SSIF, persoană juridică română, cu sediul social în Târgu Mures, str. Tudor Vladimirescu nr.56A, mansardă, Jud. Mures, telefon/fax : 0265/269195, 0723715750, înscrisă la Registrul Comerțului cu numărul J26/440/1998, CIF RO10679295
Investitori	Deținătorii de acțiuni ordinare ale Emitentului la Data de înregistrare, 26.03.2025, respectiv deținătorii de Drepturi de preferință
Legea nr. 24/2017	Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Legea Societăților	Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Oferta	Oferta aferentă operațiunii de majorare a capitalului social cu aport în numerar cu acordarea Drepturilor de preferință conform Deciziei CA constând într-un număr de cel mult 36.469.745 acțiuni nou emise și oferite Investitorilor.
Prospectul	Prezentul Prospect de ofertă aferent majorării capitalului social al META ESTATE TRUST S.A., aprobat de către ASF în vederea derulării Ofertei.
Registrul Comerțului	Baza de date cuprinzând registrele și înregistrarea comercianților și a altor entități prevăzute de lege.
Regulamentul nr. 5/2018	Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață cu modificările și completările ulterioare.
Regulamentul (UE) 2017/1.129	Regulamentul (UE) 2017/1.129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
Regulamentul (UE) nr. 2019/980	Regulamentul (UE) de completare a Regulamentului (UE) 2017/1.129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei, cu modificările și completările ulterioare.



**Regulamentul (UE) nr.
2019/979**

Regulamentul (UE) de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare referitoare la informațiile financiare esențiale din rezumatul prospectului, publicarea și clasificarea prospectelor, comunicările cu caracter publicitar privind valorile mobiliare, suplimentele la prospect și portalul pentru notificări și de abrogare a Regulamentului delegat (UE) nr. 382/2014 al Comisiei și a Regulamentului delegat (UE) 2016/301 al Comisiei, cu modificările și completările ulterioare.

RON

Moneda oficială a României.

Zi Lucrătoare

Orice zi în care atât piața românească interbancară cât și sistemele de tranzacționare ale BVB și sistemele de compensare-decontare ale Depozitarului Central sunt deschise pentru desfășurarea activității.



REZUMATUL PROSPECTULUI

1. INTRODUCERE



1.1. Denumirea valorilor mobiliare și numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare („ISIN”).

Acțiunile subscrise prin prezenta Oferta sunt acțiuni nominative, ordinare, indivizibile, dematerializate, de valoare egală, cu o valoare nominală de 1 RON/acțiune, emise în cadrul majorării de capital social al META ESTATE TRUST S.A., conform Deciziei CA. Cod ISIN: ROX9GQFJ81G8

1.2. Identitatea și datele de contact ale Emitentului, inclusiv identificatorul entității juridice („LEI”).

Emitentul este META ESTATE TRUST S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021004004401, CU 43859039, cu sediul în București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4, Tel. +40 372 934 455, office@meta-estate.ro, www.metaestate.ro. Cod LEI: 7872008RCGO1U014F068

1.3. Identitatea și datele de contact ale autorității competente care a aprobat Prospectul

Autoritatea competentă care a aprobat Prospectul este Autoritatea de Supraveghere Financiară, cu sediul în Splaiul Independenței nr. 15, sector 5, București, Tel/Fax 0800.825.627/021.659.60.51, office@asf.ro, www.asf.ro.

1.4. Data aprobării Prospectului UE pentru creștere: 14.05.2025 prin decizia ASF nr. 444/15.05.2025.

1.5. Avertismente

Emitentul atrage atenția cu privire la următoarele elemente:

- Acest rezumat trebuie să fie citit ca introducere la Prospect, nu este exhaustiv și a fost elaborat numai în baza informațiilor detaliate în cuprinsul Prospectului și trebuie coroborat cu acesta. Orice decizie de a subscrie Acțiunile Oferite trebuie să se bazeze pe o examinare a întregului Prospect, Investitorii nu trebuie să se limiteze doar la citirea acestui Rezumat.
- Calitatea de acționar presupune, prin definiție, participarea la beneficiile și pierderile Emitentului proporțional cu deținerea din capitalul social. Prin urmare, date fiind caracteristicile acțiunilor ca valori mobiliare, o investiție în acțiuni - indiferent de emitent - implică riscul pierderii întregului capital investit în situația falimentului sau insolvenței Societății, respectiv a unei părți din acesta în condițiile unei evoluții negative a acțiunilor pe piață de capital din cauze interne sau externe Emitentului.
- În cazul în care se intențiază o acțiune în fața unui tribunal privind informația cuprinsă în Prospect, se poate ca Investitorul reclamant, în conformitate cu legislația internă, să suporte cheltuielile de traducere a Prospectului înainte începerii procedurii judiciare.
- Persoanele responsabile nu răspund civil exclusiv pe baza Rezumatului, inclusiv a unei traduceri a acestuia, cu excepția cazului în care rezumatul este înșelător, inexact sau în neconcordanță cu părțile relevante ale Prospectului, sau dacă nu oferă investitorilor, în raport cu celelalte părți ale Prospectului, informațiile esențiale pentru a lua o decizie investițională fundamentată cu privire la aceste valori mobiliare.

2. INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND EMITENTUL

2.1. Emitentul valorilor mobiliare: META ESTATE TRUST S.A.

2.1.1. Informații despre Emitent

- forma sa juridică, legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea și țara de înregistrare:** Emitentul este o societate pe acțiuni înființată în mod corespunzător și funcționând în mod viabil în conformitate cu legile din România, având sediul social în București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4, fiind înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021004004401, CU 43859039, cod LEI 7872008RCGO1U014F068.
- activitățile sale principale:** META ESTATE TRUST S.A. este o societate a cărei activitate de bază reprezintă investițiile pe piața imobiliară. Codul CAEN înregistrat ca activitate principală este 642 „Activități ale holdingurilor”.
- acționarul sau acționarii majoritari ai acestuia:** Emitentul nu este controlat în mod direct sau indirect de



nicio persoana fizică sau juridică.

- d) **numele persoanelor din conducerea acestuia:** conducerea Emitentului este asigurată de un Consiliu de Administrație, al cărui președinte este CERT MASTER STANDARD S.R.L., reprezentată de Dl. Laurențiu Mihai Dinu. Conducerea executivă este asigurată de Directorul General, Dl. Alexandru-Mihai Bonea și de către Directorul Financiar, Dl. Bogdan Gramanschi.
- e) **denumirea auditorului statutar:** Mazars România S.R.L., cu sediul în Str. Ing. George Constantinescu nr. 4B și 2-4, camera 2, etaj 5, Sector 2, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/756/1995 cod unic de înregistrare 6970597.

2.2. Principalele informații financiare referitoare la Emitent

2.2.1. Principalele informații financiare

Principalele poziții bilanțiere sunt prezentate mai jos:

DENUMIREA INDICATORILOR (lei)	SOLD LA 31.12.2022 (auditat)	SOLD LA 31.12.2023 (auditat)	SOLD LA 31.12.2024 (auditat)
ACTIVE IMOBILIZATE	10.595.059	27.577.167	24.755.148
ACTIVE CIRCULANTE	87.899.796	82.103.695	96.879.197
TOTAL ACTIVE	98.583.882	109.751.691	121.719.431
DATORII MAI MICI DE 1 AN	956.345	6.391.156	7.820.345
CAPITAL SOCIAL	87.035.241	93.491.736	102.429.372
TOTAL CAPITALURI PROPRII	97.608.537	103.325.405	113.843.169

Sursa: Emitentul

Contul de profit și pierdere:

DENUMIREA INDICATORILOR (lei)	12 LUNI INCHEIATE LA 31.12.2022 (auditat)	12 LUNI INCHEIATE LA 31.12.2023 (auditat)	12 LUNI INCHEIATE LA 31.12.2024 (auditat)
Cifra De Afaceri Neta	10.445.324	12.375.076	13.255.479
Total Venituri Din Exploatare	18.545.809	19.289.724	25.494.668
Total Cheltuieli De Exploatare	14.047.045	16.953.367	20.987.319
Profit Din Exploatare	4.498.764	2.336.357	4.507.348
Venituri Financiare	3.190.329	8.926.090	8.995.846
Cheltuieli Financiare	501.688	624.481	918.475
Profitul Financiar	2.688.641	8.301.609	8.077.370
Total Venituri	21.736.138	28.215.814	34.490.513
Total Cheltuieli	14.548.733	17.577.848	21.905.795
Profitul Net al Exercițiului Financiar	6.513.194	9.474.285	10.873.939

Sursa: Emitentul

2.2.2. O scurtă descriere a tuturor calificărilor din raportul de audit referitoare la informațiile financiare istorice

Situațiile financiare istorice aferente anului 2022, 2023 și 2024 au fost auditate, opinia auditorului fiind fără rezerve.

2.3. Riscurile-cheie specifice Emitentului

Investițiile în acțiunile META ESTATE TRUST S.A., implică un nivel de risc a cărui evaluare presupune o analiză atentă a factorilor de risc și a informațiilor cu privire la Emitent cuprinse în prezentul Prospect. Prezenta secțiune descrie cele mai relevante riscuri specifice activității emitentului. Enumerarea acestora nu este exhaustivă și este



realizată, din perspectiva Emitentului, în ordinea importanței după probabilitatea materializării riscului și impactul negativ asupra activității și performanței Societății:

- Riscuri cu privire la identificarea proprietăților imobiliare care îndeplinesc standardele de calitate ale Emitentului - în cazul în care proprietățile disponibile pe piață nu sunt potrivite cu viziunea, planurile și standardele Emitentului
- Riscuri asociate cu prognozarea incorectă a prețurilor de vânzare sau de achiziție - veniturile obținute de Emitent din proiectele imobiliare ar putea fi afectate de scăderea prețurilor estimate inițial.
- Riscuri specifice parteneriatelor cu dezvoltatori imobiliari - posibile obstacole externe activității Emitentului (obținerea autorizațiilor de construire, majorări ale prețurilor materialelor de construcție etc).
- Riscul de scădere a randamentelor din activitatea de închiriere - în cazul scăderii costurilor de finanțare a achizițiilor imobiliare, există riscul ca randamentele generate de închirieri să nu se mai situeze la același nivel.
- Riscul de lichiditate - situația în care Societatea nu își va putea onora obligațiile contractuale, ca urmare a imposibilității valorificării activelor.
- Riscuri de natura juridică și litigii - modificările legislative și relațiile cu părțile contractante pot genera dispute și litigii.
- Riscuri de natura financiară: risc asociat cu ratele dobânzilor, risc de refinanțare, risc valutar etc
- Riscuri legate de investițiile în România: risc economic local sau internațional, rating de țară, sistem juridic, instabilitate politică

3. INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND VALORILE MOBILIARE

3.1. Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare

Oferta are ca obiect un număr maxim de 36.469.745 acțiuni ordinare, nominative, de valoare egală, emise în formă dematerializată cu o valoare nominală de 1 RON/acțiune, emise de META ESTATE TRUST S.A., conform Decizie Consiliului de Administrație din data de 10.03.2025, având codul ISIN ROX9QFJ81G8. Majorarea capitalului se face în baza exercitării Dreptului de preferință.

Acțiunile sunt exprimate în moneda națională a României, RON.

Prețul de subscriere este egal cu valoarea nominală a acțiunilor de 1 RON/acțiune. Drepturile de preferință nu vor fi tranzacționabile.

Perioada de Ofertă, în care se vor putea subscrie Acțiunile Noi în baza exercitării Dreptului de preferință, este de 31 de zile, începând cu prima Zi Lucrătoare după data de publicare a Prospectului, respectiv de la data de 20.05.2025 până la data de 19.06.2025, între orele 9.30 și 17.30, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare, când perioada de subscriere se încheie la ora 13:00..

Drepturile asociate acțiunilor

Fiecare acțiune nou-emisă subscrisă și plătită de acționari conferă acestora aceleași drepturi cu cele ale acțiunilor ordinare deja existente ale Emitentului: dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor Societății, dreptul de a alege organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului în condițiile legii și ale Actului Constitutiv, dreptul de preferință în cadrul unei majorări de capital social ulterioare, dreptul la informare, drepturi derivate din lichidarea Emitentului - respectiv dreptul de participare la excedent în cazul lichidării, precum și orice alte drepturi prevăzute de Actul Constitutiv și de prevederile legale în vigoare.

Rangul relativ al Acțiunilor Noi în structura capitalului Emitentului caz de insolvență, inclusiv, acolo unde este cazul, informații cu privire la nivelul de subordonare a acestora

În caz de insolvență, prin natura lor, acțiunile - inclusiv acțiunile obiect al prezentei Oferte - conferă deținătorilor un rang inferior de prioritate raportat la alți creditori ai Emitentului. În caz de insolvență, acționarii sunt îndreptățiți la sumele reziduale după lichidarea completă a activului în favoarea creditorilor Societății, proporțional cu cotele de participare la capitalul social.

Politica privind dividendele sau distribuirea acestora

Emitentul declară că la data întocmirii Prospectului, politica privind distribuirea dividendelor este prezentată în Raportul anual ce însoțește situațiile financiare anuale pentru 31.12.2024 aprobate de acționarii Societății și publicate la BVB și pe site-ul Emitentului.

De asemenea, prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 1/07.12.2023 s-a hotărât distribuirea de dividende în numerar în valoare de 3.757.429,68 RON (dividend brut) din profitul net aferent anului financiar 2022 reprezentând un dividend de 0,0401901184 RON/acțiune. Acest dividend a fost plătit către acționari în data de

16.01.2024.

Rezultatele financiare, cu excepția distribuției de dividende în numerar menționată mai sus, au fost repartizate în rezerve la dispoziția Societății și ulterior au fost aceste rezerve au fost aprobate de către adunările acționarilor Societății spre a fi utilizate pentru emiterea de acțiuni noi gratuite distribuibile acționarilor Societății.

3.2. Unde vor fi tranzacționate valorile mobiliare

Acțiunile ordinare emise de META ESTATE TRUST S.A. urmează să fie tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București la categoria AeRO Premium.

3.3. Nu există garanții asociate valorilor mobiliare

3.4. Riscurile principale ale valorilor mobiliare

Riscurile principale ale valorilor mobiliare sunt următoarele:

- Riscul unei posibile anulări a Majorării de Capital și/sau a Ofertei – în cazul în care hotărârile AGA/CA sunt atacate în instanță, iar Oferta este anulată.
- Acțiunile Oferte ar putea să nu fie o investiție corespunzătoare pentru toți investitorii.
- Tranzacționarea pe Bursa de Valori București poate fi suspendată ori piața de tranzacționare să nu fie dezvoltată sau menținută – ASF ar putea suspenda tranzacționarea în cazul în care continuarea tranzacțiilor ar afecta negativ interesele investitorilor. De asemenea, nu există o garanție privind dezvoltarea sau menținerea pieței, lichiditatea Acțiunilor Oferte fiind incertă.
- Acțiunile Oferte pot fi afectate de volatilitatea prețului de piață, iar prețul de piață al Acțiunilor Oferte poate scădea în mod disproporționat, ca urmare a unor evenimente care nu au legătură cu performanța activității Societății (performanța și prețul acțiunilor altor companii, modificări ale condițiilor de piață și legislative).
- Emisiunea de Acțiuni suplimentare ale Emitentului în legătură cu achizițiile viitoare, orice plan de stimulente opțiuni cu privire la Acțiuni sau de reducere a gradului de îndatorare (sau altele) pot dilua participațiile acționarilor existenți.
- Capacitatea Emitentului de a plăti dividende acționarilor poate fi limitată – plata dividendelor de către Societate poate depinde de anumiți factori (valoarea profitului și rezervelor distribuibile, planurile de investiții etc).
- Rangul relativ al valorilor mobiliare în structura capitalului emitentului în caz de insolvență – Acțiunile Oferte conferă deținătorilor un rang inferior de prioritate raportat la alți creditori.

4. INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND OFERTA PUBLICĂ DE VALORI MOBILIARE

4.1. Termenii și condițiile Ofertei și calendarul previzional al Ofertei

Emisiunea și Oferta au ca obiect un număr total de 36.469.745 acțiuni noi nominative, ordinare, dematerializate fiecare având o valoare nominală de 1 RON/acțiune.

Cele 36.469.745 acțiuni ordinare oferite în cadrul Ofertei se vor putea subscrie în baza exercitării Drepturilor de preferință alocate tuturor Acționarilor deținători de Acțiuni ordinare înscrși în Registrul Acționarilor la Data de înregistrare 26.03.2025, câte un Drept de preferință pentru fiecare Acțiune ordinară deținută.

Oferta se adresează deținătorilor de Drepturi de preferință care sunt Acționari înregistrați la Data de înregistrare aferentă majorării de capital.

Rata de subscriere în Ofertă este stabilită pro rata cu deținerile Investitorilor în numărul total de acțiuni deținute în cadrul clasei A la Data de înregistrare, respectiv 0,40. Astfel, un deținător de Drepturi de preferință poate achiziționa un număr maxim de Acțiuni Noi calculat prin înmulțirea numărului de Drepturi de preferință deținute cu rata de subscriere, cu rotunjire la cel mai apropiat număr natural inferior. Drepturile de preferință nu sunt tranzacționabile.

Perioada de ofertă, în care se vor putea subscrie Acțiunile Noi în baza exercitării Dreptului de preferință, este de 31 de zile, începând cu prima Zi Lucrătoare după data de publicare a Prospectului, respectiv de la data de 20.05.2025 până la data de 19.06.2025, între orele 9.30 și 17.30, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare, când perioada de subscriere se încheie la ora 13:00.

Modalitatea de subscriere este următoarea:

Investitorii pot subscrie în Ofertă numai prin Intermediarul Ofertei, GOLDRING S.A., cu sediul social în Târgu Mureș, str. Tudor Vladimirescu, nr 56A, tel/fax. 0265 269 195/0365 455 254, către care vor transmite și depune, în perioada de subscriere, Formularul de subscriere însoțit de dovada plății și documentele menționate în prezentu Prospect, fie (i) în format fizic, prin curier, scrisoare recomandată sau personal la adresa sediului social sau al agențiilor sale, completat, semnat olografic de către Investitor și în două exemplare originale, fie (ii) prin email, la:

adresa subscrieri@goldring.ro semnat cu semnătura electronică extinsă încorporată conform Legii nr. 455/2001 privind semnătura electronică. Plata Acțiunilor Noi se face în contul Emitentului deschis la BCR cod IBAN RO63RNCB0072169540200409. Intermediarul Ofertei va trimite, prin e-mail, confirmarea primirii documentației în termen de 24 de ore de la primire, precum și confirmarea validării formularelor de subscriere, în termen de cel mult 10 Zile Lucrătoare de la primire.

Subscrierile realizate în baza unor documente primite în afara Perioadei de subscriere sau care nu respectă condițiile menționate în prezentul Prospect nu vor fi validate.

Subscrierile făcute în cadrul Ofertei pot fi revocate de către Investitorul care realizează subscrierea, până la închiderea perioadei de subscriere, respectiv până în ultima zi de subscriere din ofertă, ora 12.00. Revocarea subscrierii poate fi numai integrală, nu și parțială.

După încheierea perioadei de ofertă, orice acțiuni nou emise care rămân nesubscrise vor fi oferite spre subscriere într-o a doua etapă, unui număr de cel mult 149 investitori persoane fizice sau juridice altele decât investitori calificați, pe stat membru UE alături de un număr nelimitat de investitori calificați, în conformitate cu excepțiile de la obligativitatea publicării unui Prospect aprobat de către ASF prevăzute prin Regulamentul UE 2017/1129, art. 1, alint (4) lit. (a) și (b). În cadrul celei de a doua etape, creanțe în valoare de până la 27.236.568 lei deținute asupra Societății de creditori participanți în programul de răscumpărare a acțiunilor preferențiale, se vor converti în acțiuni ordinare nou emise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social, în limita acțiunilor rămase nesubscrise în prima etapă. Cea de a doua etapă nu face obiectul prezentului Prospect. Termenii și condițiile de desfășurare a celei de a doua etape vor fi stabilite prin decizia Consiliului de Administrație al Societății, în a doua zi lucrătoare după finalizarea primei etape a majorării de capital social. Cea de a doua etapă va fi încheiată în cel mult 10 zile lucrătoare de la data Deciziei Consiliului de Administrație privind termenii, condițiile și criteriile de desfășurare ale acesteia.

Acțiunile noi rămase nesubscrise, după finalizarea celei de-a doua etape vor fi anulate, prin Decizia Consiliului de Administrație.

Notificarea cu privire la rezultatele ofertei publice din prima Etapă va fi transmisă la BVB și ASF în termen de 2 (două) zile lucrătoare de la expirarea Perioadei de Ofertă pentru Etapa I, în timp ce notificarea privind rezultatele operațiunii în ansamblul ei, va fi publicată pe pagina de internet a BVB și trimisă către ASF în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la încheierea Etapei a II-a de majorare a capitalului social.

Contul Colector al Emitentului destinat fondurilor atrase prin subscrierea în cadrul Ofertei a Investitorilor cu Dreptur de preferință este deschis la BCR cod IBAN RO63RNCB0072169540200409. Valorile mobiliare nou emise vor fi disponibile la tranzacționare în aceleași condiții ca și celelalte acțiuni ale Emitentului, respectiv piața SMF administrată de BVB. Ulterior finalizării operațiunii de majorare de capital social, Consiliul de Administrație va constata rezultatele Ofertei, respectiv numărul efectiv de Acțiuni subscrise și plătite în cadrul Ofertei de către Investitori și va efectua toate formalitățile necesare în raport cu Depozitarul Central, BVB, ASF și Registrul Comerțului, în vederea înregistrării majorării capitalului social și tranzacționării Acțiunilor Noi prin sistemele BVB. Acțiunile Noi subscrise în cadrul prezentei operațiuni de majorare a capitalului social se consideră emise după publicarea, pe pagina BVB destinată Emitentului, a anunțului Depozitarului Central referitor la procesarea evenimentului corporativ, începerea tranzacționării putându-se realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către A.S.F.

Cuantumul și procentul urmărit determinate direct de Oferta

Cuantumul și procentajul diluării imediate care ar avea loc în cazul nesubscrierii la Oferta nu pot fi determinate, acest aspect depinzând de cantitatea totală care va fi subscrisă.

Este puțin probabil ca toți acționarii să subscrie la majorarea de capital social, astfel că celor care nu vor subscrie sau nu vor subscrie toate acțiunile la care au dreptul, le vor fi diluate deținerile corespunzător gradului final de subscriere. De asemenea, în cazul în care nu se subscriu toate acțiunile oferite, acționarii care subscriu integral își vor măări procentele de deținere.

Valoarea totală netă a fondurilor obținute din Ofertă și o estimare a costului total al Ofertei

Valoarea maximă a majorării de capital social: 36.469.745 RON.

Cheltuielile detaliate aferente Ofertei și care vor fi suportate în totalitate de către Emitent sunt următoarele:

- Comisionul Intermediarului: conform Contractului dintre Părți;
- Comision ASF de 0,1% din valoarea sumelor subscrise în mod valid în Oferta, nu mai mult de 1.000.000 lei;

- Taxa ASF de eliberare a Certificatului de Înregistrare a Instrumentelor Financiare: 500 Lei;
- Taxe Registrul Comerțului de înregistrare a majorării capitalului social: aproximativ 2.000 Lei;
- Alte cheltuieli legate de autentificare documente/declarații: aproximativ 1.000 Lei;
- Taxa Depozitarul Central servicii registru: aproximativ 2.000 Lei.

Cheltuielile prezentate anterior sunt estimative.

Emitentul și Intermediarul nu percep comisioane și taxe suplimentare subscriitorilor în Ofertă. În sarcina subscriitorilor vor fi taxele și comisioanele percepute, în mod curent, de instituțiile pieței de capital.

- 4.2. O scurtă descriere a motivelor care au stat la baza Ofertei, precum și, după caz: (a) utilizarea și cuantumul ne estimat al veniturilor; (b) dacă Oferta face obiectul unui acord de subscriere fermă, se precizează dacă există vreo parte neacoperită; (c) o descriere a oricărui conflict de interese semnificativ legat de ofertă sau de admiterea la tranzacționare care este descris în Prospect.**

Scopul majorării capitalului social îl reprezintă stingerea creanțelor născute din derularea programului de răscumpărare de acțiuni preferențiale aprobat prin hot. AGEA nr. 3 din 11.12.2024 și atragerea de capital pentru finanțarea activității curente a Societății

Valoarea maximă totală a fondurilor care pot fi obținute din Ofertă este de 36.469.745 RON, în cazul în care toate Acțiunile Oferte sunt subscrise. Sumele atrase din Ofertă vor fi utilizate în totalitate pentru investiții imobiliare conform strategiei de investiții a Societății. Așadar Societatea va utiliza 100% din sumele obținute pentru a finanța activitatea de investiții imobiliare din strategia de investiții în portofolii imobiliare generatoare de venituri recurente din chirii.

Oferta nu face obiectul unui acord privind un angajament ferm de subscriere.

Nu există niciun conflict de interese care ar putea influența semnificativ emisiunea/Oferta.

- 4.3. Cine este ofertantul; În cazul în care ofertantul este diferit de emitent, o scurtă descriere a ofertantului și/sau a persoanei care solicită admiterea la tranzacționare în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare**

Nu se aplică. Ofertantul este același cu Emitentul valorilor mobiliare.



SECȚIUNEA I. INFORMAȚII PRIVIND EMITENTUL

1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE

1. Persoanele responsabile

Emitentul: META ESTATE TRUST S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021004004401, CUI 43859039, cu sediul în București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4 („Emitentul”).

Intermediarul: GOLDRING S.A., SSIF, persoană juridică română, cu sediul social în Târgu Mureș, str. Tudor Vladimirescu nr.56A, mansardă, Jud. Mureș, înscrisă la Registrul Comerțului cu numărul J26/440/1998, CIF RO10679295, autorizată de CNVM/ASF prin decizia nr. 2734/08.08.2003, nr. atestat: 372/29.05.2006, înscrisă în Registrul CNVM/ASF cu nr. PJR01SSIF/260045, telefon/fax : 0265/269195 („Intermediarul”).

Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect:

din partea Emitentului: Dl. Alexandru-Mihai Bonea – Director General

din partea Intermediarului: Virgil Adrian Zahan – Director General



2. Declarațiile persoanelor responsabile

Reprezentantul Emitentului declară că, după cunoștința sa și, ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni susceptibile să îi afecteze semnificația.

Reprezentantul Intermediarului declară că, după cunoștința sa și, ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni susceptibile să îi afecteze semnificația.

3. Declarațiile/rapoartele experților

Prospectul nu conține declarații sau rapoarte atribuite experților în afara rapoartelor de audit aferente exercițiilor financiare pentru care Prospectul prezintă situații financiare (2022, 2023 și 2024), respectiv în afara raportului de expertiză contabilă extrajudiciară datat 16 aprilie 2025 și realizat de către expert contabil Mihaela – Virginia Telean cu carnet nr. 19626 din 2004 care certifică creanțele împotriva societății care urmează a fi convertite în capital social, în valoare de 27.236.591,20 lei, ca fiind certe, lichide și exigibile. Opinia auditorului este prezentată la punctul 3, Secțiunea V.

4. Informații din surse terțe

Nu este cazul.

5. Declarație

Persoanele responsabile declară că acest Prospect a fost aprobat de ASF în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) nr. 1.129/2017, prin decizia nr. 444/15.05.2025.

ASF aprobă acest Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse prin Regulamentul (UE) nr. 1.129/2017 și Regulamentele delegate



(UE) nr. 979/2019 și nr. 980/2019. Această aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a Emitentului care face obiectul acestui Prospect. Prospectul a fost elaborat în conformitate cu articolul nr. 15 din Regulamentul (UE) nr. 1.129/2017 ca Prospect UE pentru creștere.

II. STRATEGIE, PERFORMANȚĂ ȘI MEDIU DE AFACERI

1. Informații privind identitatea Emitentului

Denumirea emitentului: META ESTATE TRUST S.A.

Sediul social: București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4

Cod unic de identificare fiscală: 43859039

Numărul de Înregistrare la Registrul Comerțului: J2021004004401

Identificatorul entității juridice (LEI): 7872008RCGO1U014F068

Data de constituire: 04.03.2021

Durata de funcționare: nelimitat

Forma juridică a Emitentului: persoană juridică română, organizată sub forma juridică de societate pe acțiuni

Legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea: Emitentul funcționează în conformitate cu legile române aplicabile și cu Actul Constitutiv

Website: <https://metaestate.ro/>

E-mail: office@meta-estate.ro

Telefon contact relația cu investitorii: +40 372 934 455



Informațiile de pe site-ul Emitentului (www.metaestate.ro) nu fac parte din prospect, cu excepția cazului în care aceste informații sunt incluse, prin trimitere, în prospect.

1.1. Modificări semnificative ale structurii de împrumut și de finanțare

De la sfârșitul ultimei perioade de raportare, 31.12.2024, și până la data Prospectului, emitentul a folosit împrumutul pus la dispoziție de Patria Bank în valoare de 939.057 euro pentru finanțarea proiectelor curente.

În luna martie 2025, Societatea a finalizat investiția în proiectul imobiliar din Sibiu dezvoltat de Novarion Living Experience prin încasarea împrumutului acționar acordat în valoare de 2,65 milioane euro și a dobânzilor aferente, precum și răscumpărarea participației deținute în societatea Novarion.

Pe lângă aspectele menționate anterior, de la sfârșitul ultimei perioade de raportare, 31.12.2024, și până la data Prospectului, nu s-au înregistrat alte modificări semnificative ale structurii de împrumut și finanțare a Emitentului.

1.2. Modalitățile de finanțare preconizate

Emitentul are în vedere atragerea de finanțare prin emisiunea de titluri de capital suplimentare sau titluri convertibile, credite bancare și alte modalități de finanțare accesibile la un moment dat. Pentru a crește constant capitalul social și a deveni cat mai repede un lider al pieței, Consiliul de Administrație va avea în



vedere propunerea de distribuire a profitului, în concordanță cu prevederile Actului constitutiv, emisiunea de acțiuni noi în vederea distribuției acestora către acționarii existenți. Emitentul estimează că autofinanțarea prin orientarea profitului către majorări de capital și emisiunea de noi acțiuni generează o creștere a valorii Societății, care este în beneficiul Acționarilor, datorită unei rentabilități mari scontate a capitalului față de costul acestuia.

De asemenea, în conformitate cu decizia Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 25.04.2024, prin care aceștia au aprobat un program de emisiune de obligațiuni în valoare maximă de 5 milioane euro, Consiliul de Administrație va avea în vedere utilizarea acestui instrument financiar pentru finanțări viitoare în funcție de oportunitățile investiționale din piața imobiliară.

2. Prezentarea generală a activităților

2.1. Strategia și obiectivele

Misiunea Emitentului este crearea și dezvoltarea unui instrument financiar inovator care oferă investitorilor oportunitatea de a obține randamente sustenabile pe piața imobiliară, indiferent de capitalul disponibil.

Societatea consideră faptul că un număr important de persoane fizice realizează investiții de tip imobiliar pe cont propriu. Problema pe care Emitentul dorește să o rezolve este aceea de a profesionaliza acest tip de investiție și de a permite altor investitori cu capital mai modest sau cu mai puțin timp la dispoziție să poată investi pe piața imobiliară. Competențele echipei de management aduc un beneficiu adițional, respectiv o mai bună analiză a riscurilor, datorită echipei profesionale ce susține acest proiect. De asemenea, listarea Societății pe piața de capital permite investitorilor un grad de lichiditate mult mai ridicat decât dacă ar investi direct în active imobiliare. Din acest motiv, inițiatorii au dorit să creeze un vehicul investițional legat de piața imobiliară locală.

Conceptul de business a fost creat în urma identificării unor nevoi existente: atragerea de surse de capital flexibile pentru dezvoltatori, necesare în special în etapa de dezvoltare incipientă sau în ultimele faze ale proiectelor în cazul în care se depășesc bugetele proiectelor, pe de o parte, respectiv dorința investitorilor individuali de a avea acces la randamente bune și cu lichiditate sporită, pe de altă parte. Astfel, Societatea este o punte între investitori și dezvoltatorii imobiliari, generând o piață mai eficientă pentru ambii. Politica investițională a Emitentului este dirijată de patru criterii fundamentale: protejarea capitalului investit, echilibrul risc randament, rotație rapidă a capitalului și abordare flexibilă.

Protejarea capitalului este punctul de plecare al oricărei investiții pe care Societatea o analizează, astfel că, dacă o investiție nu îndeplinește criteriile menționate, nu va fi luată în calcul. De asemenea, investițiile au un ciclu de exit optim de 18 luni, ceea ce presupune o rotație a capitalului rapidă față de media sectorului imobiliar, unde investițiile se pot desfășura pe 3-4 ani în medie de la achiziționarea terenului până la finalizare.

Societatea oferă investitorilor săi o diversificare a riscurilor atât în ceea ce privește segmentele de piață, cât și din punct de vedere geografic și din punct de vedere al expunerilor față de diferiți dezvoltatori imobiliari, lucru care nu este la îndemâna celor care investesc astăzi pe cont propriu. Emitentul are ca obiectiv realizarea de randamente de două cifre procentuale pentru investiții.

Printre obiectivele strategice ale Emitentului se numără:

- Listarea acțiunilor ordinare pe piața principală BVB (estimată pentru anul 2026);
- Creșterea volumului de active aflate sub administrare (Assets Under Management) la 100 milioane euro în următorii 5-10 ani;
- Pe termen mediu, Emitentul dorește să își extindă prezența și în alte segmente din industria de real

- estate, mai exact, pe segmentul de retail, pentru a avea o bază stabilă de venituri din active închiriate;
- Pe termen mediu și lung, Emitentul dorește să încline ponderea portofoliului către activele generatoare de venituri recurente, similar cu portofoliile companiilor de tip REIT;
- Emitentul se va alinia cu cerințele ESG în încercarea de a investi cu prioritate în proiecte sustenabile, cu certificări (de tipul nZeb, Leed, Breeam, etc.).

Viteza de dezvoltare a Societății este influențată de capacitatea acesteia de a atrage noi fonduri prin majorări succesive de capital, finanțări bancare și emisiuni de obligațiuni listate pe piața de capital. De asemenea, cadrul normativ și politicile guvernamentale, dar și cele ale autorităților locale, pot influența semnificativ evoluția pieței imobiliare în care activează Emitentul. Actualmente, dezvoltatorii imobiliari se confruntă în mai multe orașe din țară cu dificultăți în a obține aprobările urbanistice (PUZ/PUD). Reglementările urbanistice pot determina volumul și viteza în care noi dezvoltări imobiliare pot fi scoase pe piață, iar politicile fiscale, majorarea taxelor locale și modificarea cotei impozitelor pe venit sau profit ale persoanelor fizice sau juridice sunt, de asemenea, factori care pot avea un impact important asupra dezvoltării activității Emitentului.

Planul de business pe următorii ani

Emitentul intenționează să continue și să își dezvolte planul investițional derulat în primii trei ani de la înființare. În perioada 2025-2027 Societatea va continua să atragă fonduri sub forma de equity, împrumuturi bancare sau obligațiuni emise pe care să le utilizeze în liniile de business prezentate anterior pentru a crea valoare pentru acționarii săi.

Planurile de business se traduc în următoarele obiective financiare pentru perioada 2025-2026:

Obiective financiare	2025 (mii EUR)	2026 (mii EUR)
Total venituri operaționale	6.058	7.279
Total cheltuieli operaționale	(4.702)	(5.579)
Profit operațional	1.356	1.700
Profit financiar	1.556	2.073
Profit brut	2.912	3.773



Sursa: Emitentul

Obiectivele financiare au fost stabilite ținând cont de randamentele obținute de Emitent până în prezent și așteptate pentru perioada următoare, de volumul suplimentar de fonduri obținute prin operațiunile de majorare de capital în perioada, de atragerea de finanțări bancare și prin emiterea de obligațiuni (în valoare de 5 milioane euro) în aceeași perioadă.

Rezultatele finale pot diferi fata de cele preconizate în funcție de condițiile de piață, de factorii de risc menționați în Secțiunea 3 din Partea 1 a prezentului Prospect sau de alți factori care ar putea influența evoluția Emitentului.

2.2. Activitățile principale

Activitatea Emitentului este organizată în cinci direcții principale generatoare de venit, însă Emitentul va rămâne deschis și la alte direcții investiționale legate de segmentul de real estate, în funcție de evoluția companiei și a piețelor.



Societatea își propune să dezvolte în paralel mai multe linii de afaceri complementare în cursul unui ciclu economic astfel încât activitatea sa agregată să genereze un profil de risc mediu. Astfel, în perioade de contracție a ciclului economic Societatea va avea în focus investițiile în active de tip „distressed” care vor putea aduce pe termen mediu mai multe beneficii. Prioritatea echipei de management este orientarea capitalului investit către generarea celui mai bun randament ajustat la risc.

Cele 5 linii de business ale Emitentului sunt următoarele:

1. Activitatea de achiziționare și revânzare de proprietăți rezidențiale pe durata construcției – ”Early stage”
2. Activitatea de parteneriate cu dezvoltatori imobiliari de proprietăți rezidențiale
3. Activitatea de pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat, prețul tranzacției fiind setat la un discount considerabil față de prețul de piață, iar vânzătorul are opțiunea de a răscumpăra pre-contractul la o marja mai mică – ”Call/Put Option”.
4. Activitatea de achiziționare a unui pachet de unități imobiliare într-un stadiu finalizat al proiectului la un discount și revânzare lor într-un orizont de 6-12 luni – ”Bulk acquisition”
5. Activități de închiriere ”Renting”

La cele de mai sus, se adaugă și alte oportunități pe segmentul imobiliar care pot surveni în funcție de dinamica pieței, ciclul economic și capitalul disponibil al Emitentului.

Early Stage

Linia de afaceri *Early Stage* rămâne una din principalele Activități desfășurate în prezent și în următorii ani ai proiectului Societății, constând în fructificarea ecartului de valoare al unităților locative din cadrul unui proiect rezidențial în funcție de etapa de dezvoltare/construcție în care proiectul în cauză se afla, neexistând altfel risc de autorizare. Pe măsura ce fondurile atrase de către Emitent vor fi din ce în ce mai semnificative, este de așteptat ca limitările specifice potențialului natural de dezvoltare a pieței locale să își pună amprenta asupra dezvoltării acestei linii de afaceri.

Randamentul investiției este mare, în principal asigurat de trei elemente:

1. prețul de achiziție negociat sub cel de lista datorită volumului și momentului incipient de dezvoltare al proiectului la momentul contractării
2. creșterea preturilor pe măsura ce proiectul se apropie de finalizare
3. creșterea naturală a preturilor din piața imobiliară
4. levierul instrumentalizat prin plata prețului parțială sub formă de avans

Randamentul pentru asemenea investiție este variabil dar în corelație cu discount-ul primit la achiziție cât și cu procentul de avans plătit.

Înainte de semnarea contractelor de investiții se realizează un riguros proces de Due Diligence, în care se vor verifica mai multe aspecte, nu doar de natură legală (cu privire la titlul de proprietate, sarcini), ci și legate de urbanism (autorizare de construire, condiții de urbanism din zona PUG-PUZ-PUD, certificat de urbanism, avize și alte documente ce au stat la baza autorizării lucrării de construcție). De asemenea, se are în vedere și contextul pieței, precum: prețuri din zona, tipologia apartamentelor căutate în zona, prețul de închiriere în zona, potențialul de dezvoltare în zona, școli, grădinițe, spitale din zona, calitatea proiectului și, în general, o analiza asupra viitorului succes al proiectului. De asemenea, o parte importantă a analizei de investiții o constituie capacitatea dezvoltatorului de a finaliza lucrările de construcții cu succes, de a livra la timp și în termenele stabilite apartamentele achiziționate de Emitent.

În acest moment, Early Stage este una din principalele linii de activitate și se prefigurează a fi și pentru următorii ani. Având în vedere natura ciclica a pieței imobiliare, aceasta linie de business este potrivită și foarte rentabilă în momentele în care cererea depășește capacitatea de livrare a dezvoltatorilor de noi apartamente. În perioadele de stagnare a vânzărilor este posibil ca Societatea să achiziționeze unele apartamente care s-ar fi pretat la vânzare, dar acestea vor putea fi închiriate până la revenirea pieței, asigurând altfel un randament minim al capitalului. Nu se exclude nici vânzarea lor în rate, pentru obținerea unui profit suplimentar.

Parteneriate cu dezvoltatorii

Parteneriatele cu dezvoltatorii reprezintă o linie de afaceri prin care Societatea utilizează capitalul sau disponibil pentru a intra în co-dezvoltarea unor proiecte rezidențiale în diferite stadii ale dezvoltării acestora. Compania își propune să valorifice astfel de investiții în diversele stadii ale dezvoltării acestora sau post-dezvoltare. Pe termen mediu, aceasta linie de afaceri va deveni din ce în ce mai relevantă, având în vedere ca astfel de proiecte vor presupune prin natura lor alocarea de capitaluri semnificative.

Ca principiu general, Societatea are posibilitatea de a investi alături de dezvoltatori imobiliari pentru proiecte specifice. În prima fază, aceste parteneriate se limitează la proiecte rezidențiale care, datorită naturii proiectului, experienței și calității dovedite ale dezvoltatorului, conferă un grad mare de încredere asupra finalizării cu succes a proiectului. Societatea poate intra ca participant la capitalul social al societăților de proiect sau altor entități legate cu acestea și, în funcție de parteneriatul stabilit, poate să susțină dezvoltatorul și prin mecanisme precum acordarea unui credit acționar tip mezzanine sau subscrierea de obligațiuni emise de către acesta. Ar putea, de asemenea, să existe situații în care participarea la capital să aibă loc în fazele finale ale proiectului, datorită unor nevoi adiționale de capital neprevăzute de către dezvoltator (majorări de costuri de exemplu pentru a finaliza proiectul). Modul în care Societatea va investi în aceste proiecte împreună cu dezvoltatorii va fi adaptat nevoilor fiecărui proiect, dar principiile menționate mai sus de randament rezonabil și risc controlat rămân și vor rămâne esențiale.

Acest tip de investiție prezintă câteva avantaje. De exemplu, permite alocări mai mari de capital în proiectele în care managementul Emitentului consideră că sunt sau vor fi de succes, precum și accesul pe anumite piețe geografice în care există oportunități investiționale limitate.

Randamentul Emitentului este, în condiții normale, mai mic față de cel din early stage, având în vedere că o parte din randament este obținut din dobânda împrumuturilor acordate către societatea de dezvoltare. Emitentul va avea un rol pasiv în gestiunea proiectului și nu își dorește să devină, cel puțin pe termen scurt, un dezvoltator imobiliar.

Renting / Închirieri

Renting, mai precis activitatea de închiriere, va deveni pe termen lung una dintre liniile de afaceri cele mai importante pentru activitatea Societății, prin specificul său complementar altor activități de valorificare a proprietăților imobiliare. Dezvoltarea unui portofoliu de proprietăți exploatate în regim de chirie, fie pe termen lung și/sau în format aparthotel se va construi în timp și va deveni o parte semnificativă din activele Societății pe termen lung.

Această linie de business va crește în timp în importanță, randamentele în piață pentru apartamentele în chirie achiziționate în acest moment situându-se în jur de 4-6%. Această linie de business oferă diverse avantaje, printre care accesul facil la finanțare cu costuri reduse pentru investiții, datorită faptului că există active în garanție, acestea sunt generatoare de trezorerie într-un mod recurent și previzibil, iar randamentele pot fi mai mari datorită aprecierii prețului activelor. De asemenea, această activitate poate fi un generator

stabil de venituri în fazele de regres ale pieței imobiliare.

Trebuie, de asemenea, menționat faptul că România este una din țările din Europa cu cel mai ridicat număr de proprietari. Pe măsura ce prețurile imobilelor cresc și accesul la astfel de proprietăți devine mai dificil pentru o parte din populație, ne așteptăm ca piața de închirieri pe segmentul rezidențial să se dezvolte. De asemenea, blocurile de apartamente care sunt destinate în întregime pentru închiriere sunt un produs foarte atractiv pentru investitorii instituționali și fondurile de pensii care caută investiții cu risc scăzut și cu un randament peste cel oferit de obligațiunile de stat. Emitentul ia în considerare și opțiunea consolidării unor pachete mari de apartamente închiriate, care să fie vândute investitorilor strategici internaționali (de REIT). Deja există semne că aceste fonduri să devină din ce în ce mai active pe piața românească, însă nu își găsesc produsul potrivit.

Call/Put Option

Acest tip de investiție presupune pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat. Prețul tranzacției este setat la un discount considerabil față de prețul de piață (30-35%) și vânzătorul are opțiunea de a răscumpăra pre-contractul la o marjă mai mică (20-25%). Durata în care răscumpărarea se poate face este în general între 9 și 12 luni, iar riscul investiției rămâne doar unul de piață, nu și de neplată (în scenariul în care vânzătorul nu își exercită opțiunea, Societatea intră în posesia unui imobil cu care poate obține o marjă mai mare la revânzare).

Capitalul este plasat sub forma unui avans (70-90%) la promisiunea de vânzare-cumpărare. Sursa de venit a acestei investiții provine în general din marja opțiunii de răscumpărare a vânzătorului. În cazul în care vânzătorul nu își exercită aceasta opțiune, Societatea va intra în proprietatea imobilului și va realiza venitul din revânzarea bunului. Fundamentul analizei de risc pentru aceasta investiție stă în evaluarea unui preț corect de piață. Mai mult de atât Societatea analizează timpul mediu de vânzare a proprietății pentru a putea estima gradul de lichiditate.

Bulk aquisition

Acest tip de investiție presupune achiziția unui pachet de apartamente noi finalizate la un discount și revânzarea lor individual la prețul de piață pe un orizont de 6-12 luni. În majoritatea proiectelor de dezvoltare imobiliară găsim un stoc de apartamente nevândute la momentul finalizării proiectului (10-15%). În aceasta situație dezvoltatorul preferă să vândă acest stoc de apartamente rămas la un discount cu scopul de a închide proiectul și a investi capitalul disponibilizat în alte proiecte noi.

Veniturile sunt înregistrate ca marja comercială din vânzarea apartamentelor. Analiza riscului pentru acest tip de investiție se concentrează pe evaluarea unui preț corect de vânzare și a perioadei medii de vânzare.

Alte oportunități

Emitentul va analiza piața și oportunitățile sale continuu, va lăsa deschisă posibilitatea de a investi în alte proiecte imobiliare, cum ar fi cele logistice, hoteliere, birouri, retail sau proiecte de uz mixt. Criteriile ce vor sta la baza deciziilor de investiții în alte sectoare decât în cel rezidențial vor fi bazate pe indicatori de risc și randament. De asemenea, Emitentul ia în considerare achiziția de active generatoare de venituri (income producing assets) și de active tip distressed ce pot apărea în perioade de recesiune din cadrul ciclului economic.

2.3. Piețele principale

Sectorul Imobiliar Rezidențial

În termeni generali, piața imobiliară din România se remarcă, din păcate, ca având un fond locativ foarte învechit, cu cele mai mici locuințe din UE dar, în același timp, și cele mai superaglomerate locuințe din spațiul european. Se remarcă, de asemenea, prin unul dintre cele mai ridicate nivele de deținere în proprietate din lume: 95% dintre cetățenii români trăiesc în locuințe în proprietate personală, iar dintre acestea (într-o proporție coplesitoare) peste 95% nu sunt ipotecate. În concluzie, proprietățile imobiliare reprezintă 400 miliarde euro sau 75% din averea totală a romanilor.

Pe de altă parte, locuințele din România au un nivel de preț accesibil, fiind necesar echivalentul a aproximativ 8 ani de salariu mediu pentru a achiziționa o locuință nouă, potrivit SVN România.

Fondul Locativ Învechit

La nivel național, din cele peste noua milioane de locuințe existente în România, mai puțin de un milion s-au finalizat în ultimii 20 de ani. În acest ritm de dezvoltare, vor fi necesari aproape 200 de ani pentru a reînnoi întregul fondul locativ, însă viața utilă a unui imobil este evident mult mai scurtă.

Locuințe inadecvate

Suprafața medie locuibilă a unei locuințe din România este de 46,54 mp (INS 2011), semnificativ mai mică comparativ cu media din UE – 85 mp. Fata de media UE, de 2,3 persoane per locuință, în România sunt în medie 2,6 persoane care împart o locuință, potrivit datelor publicate de Eurostat.

Pe termen mediu și lung, odată cu dezvoltarea economică, e de așteptat că acest ecart se va reduce treptat, existând o tendință de trecere către apartamente mai spațioase, locuințe de mai puține persoane. Acest fenomen este deja vizibil în ultimii 10 ani în România: chiar dacă populația totală este în scădere, s-au creat peste 400.000 de noi gospodării.

Mod de deținere a locuințelor

Un alt element care deosebește România de restul statelor din spațiul european este acela că un procent de peste 95% din locuințe sunt ocupate de proprietari. Acest factor este unul de extrem de important pentru piața rezidențială: pe de o parte, ilustrează apetitul românilor pentru achiziții de locuințe, iar pe de altă parte indică și faptul că achiziția unei noi locuințe se poate finanța într-o proporție semnificativă din vânzarea locuinței existente.

Un procent redus din locuințele din România sunt finanțate prin credite ipotecare. Achiziția de proprietăți imobiliare fără folosirea unui credit ipotecar reprezintă o raritate în Europa, însă în România, în ultimii ani vedem că sub 50% din locuințe au fost finanțate prin credit ipotecar, deși volumul creditelor ipotecare a crescut în ultimii ani, excepție făcând 2023 când ratele dobânzilor au crescut foarte mult.

Preturi și volumul de tranzacții

Preturile pe metru pătrat utile ale unităților rezidențiale si-au continuat tendința de creștere, tendință dată și de creșterea preturilor materiilor prime, a manoperei precum și a sarcinilor fiscale. În ultimii doi ani municipiul Cluj-Napoca rămâne de departe cea mai scumpă zonă metropolitană din România în ceea ce privește prețul cerut la tranzacționare pe metru pătrat util, depășind București și celelalte orașe majore, respectiv conform imobiliare.ro, (raport „Rezidențial Real Estate Marketn T4 2024”) la sfârșitul trimestrului

patru al anului 2024 avem următoarele prețuri cerute în orașele capitalei:

Ultimele 3 luni (T4 2024)	4%	3%	4%	3%	3%	3%
Ultimele 12 luni	14%	19%	12%	12%	11%	17%
Ultimele 24 luni	19%	25%	9%	17%	14%	21%
Pret/mp	2.900	1.981	1.725	1.714	1.666	1.657
Oraș	Cluj-Napoca	Brașov	București	Constanța	Timișoara	Iași

Sursa: https://market360.imobiliare.ro/wp-content/uploads/2025/03/Raport-T4_2024-copy.pdf

Cluj-Napoca continuă să conducă în clasamentul celor mai scumpe orașe din țară pentru cumpărători. Prețul mediu cerut de proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele cotate a ajuns la 2.900 de euro pe metru pătrat net în trimestrul patru al anului 2024, după o creștere de 4% față de trimestrul precedent. Cei care sunt interesați să cumpere o locuință în Cluj-Napoca plătesc acum prețuri cu aproape 19% mai mari decât acum doi ani.

Orașul Brașov ocupă locul al doilea, cu un preț mediu cerut de 1.981 EUR/mp net. Aici a putut fi remarcată cea mai semnificativă creștere dintre principalele șase piețe rezidențiale din țară în ultimele 12 luni, cu aproximativ 19%. Prețul cerut de proprietar este de peste 1.725 EUR/mp net și în Capitală. Față de trimestrul trei 2024, prețurile au crescut cu 4% în T4 2024, iar față de ultimii doi ani cu 9%.

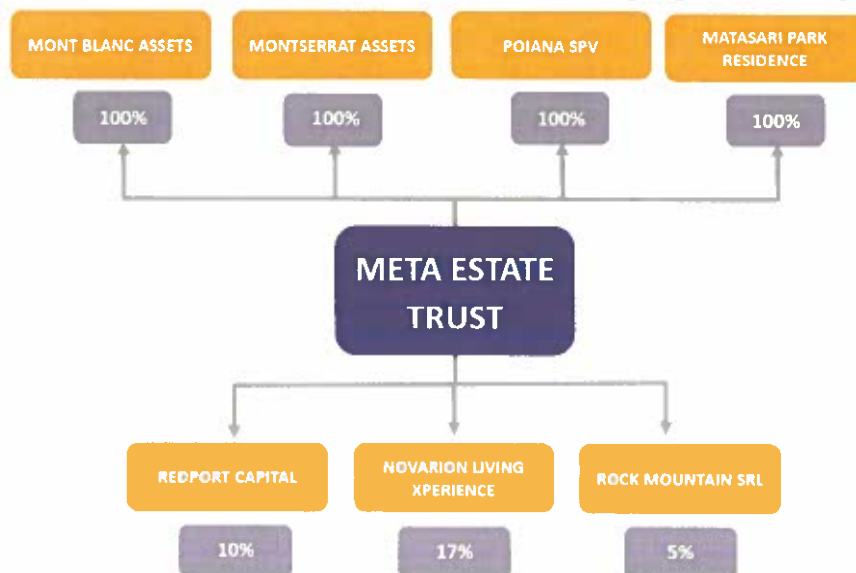
În Timișoara și în Craiova, cumpărătorii ar trebui să se aștepte să plătească, în medie, 1.650 EUR/mp net pentru un apartament, cu aproximativ 11% mai mult decât în 2023. O creștere similară s-ar putea observa și la nivelul prețurilor cerute de proprietari în Iași sau Galați



3. Structura organizatorică

3.1. Organigrama grupului

Societatea face parte dintr-un grup, conform organigramei de mai jos.



3.2. Dependența de alte entități

Nu este cazul.

4. Investițiile

4.1. Investițiile semnificative până la data Prospectului

Emitentul este o companie tip holding care operează în segmentul imobiliar și care își propune să acceseze cele mai bune oportunități de parteneriat cu dezvoltatorii imobiliari și cu deținătorii de active de pe piața de real estate.

Societatea a fost înființată în martie 2021 și deține la momentul actual un capital social de 93,5 milioane de lei. Societatea a plasat până în prezent aproape în întregime capitalul în peste 50 de proiecte, dintre care a făcut exit complet din peste 17, având în acest moment în portofoliu investiții în aproximativ 30 proiecte imobiliare din România, în principal în București-Ilfov, dar și în alte județe din România, precum Sibiu, Brașov, Iași sau Constanța.

La momentul actual, activitatea Emitentului pe zona imobiliară rezidențială (zona exploatată până acum) este organizată în trei direcții generatoare de venit:

1. Achiziție de apartamente în faza de construcție, pe baza unui avans, urmând ca restul prețului să fie plătit la livrare, în scop de revânzare;
2. Achiziție de apartamente finalizate pentru revânzare sau închiriere;
3. Participare în acționariatul dezvoltatorilor imobiliari și susținerea proiectelor din aceasta calitate, inclusiv prin acordarea de împrumuturi către dezvoltatori.

De la înființarea sa, Emitentul a avut trei obiective principale:

1. Atragerea unui grup de investitori strategici și capitalizarea Societății;
2. Atragerea unei echipe manageriale profesionale în cadrul companiei;
3. Investiții cu randamente atractive, la nivelul de risc adecvat.

Societatea nu a realizat investiții semnificative de la data situațiilor financiare publicate pe website pentru 31.12.2024 și până la data Prospectului.

4.2. Investițiile semnificative în derulare

Societatea a reușit să aibă succes în toate obiectivele sale, atrăgând și investind fonduri în valoare de circa 20 milioane euro și alcătuind o echipă de management profesionistă și cu experiență extinsă în domeniul imobiliar, financiar și de management al riscurilor.

Investițiile Societății s-au realizat pe măsura atragerii de fonduri prin operațiunile de majorare de capital derulate. Plasamentele s-au realizat până în acest moment aproape în totalitate în segmentul rezidențial, precum și în domeniul ospitalier prin investițiile în Poiana Brașov în hoteluri sau aparthoteluri. În acest moment, compania are investiții în peste 30 proiecte din mai multe zone geografice și segmente de piață, de la premium până la mass market, cu expunere pe mai mulți dezvoltatori și cu finalizare eșalonată în timp a proiectelor.

Prezentăm mai jos investițiile cele mai relevante ca volum, prezente în portofoliul investițional al Emitentului la data Prospectului, pe liniile de afaceri ale Societății:

1. Investițiile în parteneriate cu dezvoltatori:

Societatea are în derulare 3 proiecte de parteneriate cu dezvoltatorii în care deține o participație în capitalul societăților partenere și cărora le-a acordat împrumuturi acționar, și anume:

- Parteneriatul cu Rock Mountain cu o investiție totală de 2,25 milioane EURO pentru dezvoltarea unui hotel în Poiana Brașov, unde META deține o participație de 5% în societatea dezvoltatoare
- Parteneriatul cu Novarion Living Experience cu o investiție totală de 2,85 milioane EURO. Aceasta dezvoltă un proiect de regenerare urbană situat în Sibiu, în apropierea lacului Binder, recent reamenajat. Proiectul a fost premiat de International Property Awards la categoria de regenerare urbană. În luna aprilie 2022 s-a recepționat prima fază a proiectului. Societatea deține o participație de 17% în societatea dezvoltatoare. Împrumutul acționar a fost rambursat în totalitate în luna martie 2025 de către Novarion, realizându-se și răscumpărarea părților sociale.
- Parteneriatul cu Redport Capital cu o investiție inițială de 1 milion EURO și angajarea a încă 1 milion EURO în funcție de fazele dezvoltării proiectului. Report dezvoltă un ansamblu imobiliar The Level – Faza III în București, iar META a încheiat deja cu succes o prima colaborare cu dezvoltatorul pentru proiectul The Level Faza II unde investiția de 2 milioane de EURO a fost rambursată și generat un randament per proiecte de peste 35%. Societatea deține o participație de 10% în societatea dezvoltatoare a proiectului în curs.

2. Investițiile în tipologia Early Stage:

- Precontractarea de apartamente în proiectul Avrig – Faza II din București dezvoltat de Rock Development, cu o investiție inițială de peste 1,6 milioane EURO
- Precontractarea de apartamente în proiectul NOA Victoriei din București dezvoltat de Nedef Properties, cu o investiție de 1 milion EURO
- Precontractarea de apartamente în proiectul ONE 66 din Brașov dezvoltat de Kronstarr Investment cu o investiție inițială de 600 mii EURO
- Precontractare de apartamente în proiectul Cellini Residence din București cu o investiție inițială de 300 mii euro.

3. Investiții în linia de afaceri Venituri recurente:

- Detinere a 4 apartamente în proiectul Swissotel din Poiana Brasov dezvoltat de Neagoe Basarab Residence, cu o investiție de 1.6 milioane EURO. Investiția este operată de Swissotel în regim hotelier, generând pentru META venituri din chirii
- Achiziția de apartamente în proiectul The Level – faza II dezvoltat de Redport Properties, în valoare de 400 mii EURO, și închiriate dezvoltatorului pe termen lung
- Societatea a semnat memorandumuri de înțelegere pentru achiziționarea a 4 spații comerciale care urmează să fie închiriate pe termen lung lanțului de magazine Penny.
- Societatea a semnat un antecontract pentru achiziția unui teren situat în proximitatea Pieței Victoria din București, pentru dezvoltarea unei clădiri de birouri de tip clinică care urmează să fie închiriată către un lanț renumit de clinici medicale private, compania asigurându-și astfel expunerea pe o nouă piață de consum, cea de healthcare.

Fondurile folosite în investițiile derulate sau deja angajate au fost aproape în totalitate resursele financiare atrase din plasamente private și piața de capital. Societatea a contractat o linie de credit pentru investiții de la Libra Bank în valoare de 1,5 milioane euro pe care a utilizat-o în proporție de 20% la data Prospectului.

De asemenea, emitentul a încheierea unui contract de finanțare bancară cu Patria Bank în valoare de 939.057 euro, pe o perioadă de 120 de luni, cu rambursare în anuități. Suma obținută reprezintă refinanțarea a 60% din investiția realizată în proiectul Swissôtel Poiana Brașov în octombrie 2024.

5. Examinarea rezultatelor activității și a situației financiare

Nu este cazul, având în vedere capitalizarea bursieră la data întocmirii Prospectului.

6. Informații privind tendințele

6.1. Informalii privind tendințele recente semnificative

Încetinirea volumului de tranzacții în segmentul rezidențial, ca urmare a contextului actual, va genera oportunități de investiție foarte diverse pentru Emitent în condiții favorabile.

Oportunitățile așteptate sunt legate de următoarele tipologii de tranzacții:

- Achiziție de locuințe finalizate sau în fază de proiect la un discount de volum.
- Achiziție de active destinate închirierii, intrarea pe segmentul comercial și stabilirea de parteneriate strategice cu corporații din acest segment.
- Achiziție de distressed assets (cu randament potențial crescut).
- Parteneriate cu dezvoltatorii pe termen mediu și lung.

Pe termen mediu și lung, Emitentul consideră că nivelul de creștere a cererii de locuințe noi va rămâne ridicat, peste oferta de locuințe noi din piață, așa cum a fost cazul în ultimii ani. În opinia Emitentului, fondul locativ din România (și în special în marile orașe) este complet inadecvat, datorita lipsei de confort oferit de locuințele existente pe piață, având ca rezultat dezvoltarea unui număr important de locuințe noi și reabilitarea la standarde moderne a clădirilor pe viitor. Viteza cu care va avea loc această tranziție, către un stoc mai modern de locuințe, va fi determinată în principal de viteza cu care economia României va reuși să se dezvolte în următorii ani.



7. Previziuni sau estimări privind profitul

7.1. Previziuni

Nu este cazul. Emitentul nu a publicat previziuni pentru anul în curs.

7.2. Declarație privind previziunile

Nu este cazul

III. FACTORII DE RISC SPECIFICI EMITENTULUI

Orice investiție în Acțiunile Oferite implică riscuri. Înainte de a investi în Acțiunile Oferite, potențialii investitori trebuie să analizeze cu atenție factorii de risc asociați oricărei investiții în Acțiunile Oferite, afacerilor Emitentului și domeniului în cadrul căruia Emitentul își desfășoară activitatea, precum și toate celelalte informații conținute în acest Prospect, inclusiv, în mod particular, factorii de risc descriși mai jos.

Potențialii investitori trebuie să aibă în vedere că riscurile cu privire la Emitent, la industria în cadrul căreia Emitentul își desfășoară activitatea și cele cu privire la Acțiunile Oferite, astfel cum sunt prezentate în secțiunea denumită „Rezumat” din prezentul Prospect, sunt riscurile pe care Emitentul le considera drept cele mai de importante pentru analiza efectuată de un potențial investor în contextul deciziei de investiție a acestuia cu privire la Acțiunile Oferite. Cu toate acestea, întrucât riscurile la care este expus Emitentul sunt în legătura cu evenimente și depind de circumstanțe care se pot materializa sau nu în viitor, potențialii investitori ar trebui să ia în calcul nu doar informația cu privire la riscurile cheie descrise în secțiunea denumită „Rezumat” din prezentul Prospect dar, printre altele, și riscurile și incertitudinile descrise în detaliu mai jos.



Apariția oricăruia dintre următoarele evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Emitentului. Factorii de risc descriși mai jos nu reprezintă o listă exhaustivă sau o explicație a tuturor riscurilor la care ar putea fi expuși investitorii atunci când fac o investiție în Acțiunile Oferite și trebuie folosiți doar în scop de îndrumare. Riscurile și incertitudinile suplimentare cu privire la Emitent, care nu sunt cunoscute în prezent Emitentului sau pe care Emitentul le consideră în prezent ca fiind lipsite de importanță, pot avea, de asemenea, în mod individual sau cumulativ, un efect negativ semnificativ asupra activității, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Emitentului și, în situația materializării unui asemenea risc, prețul Acțiunilor Oferite ar putea scădea, iar investitorii ar putea pierde investiția făcută, în totalitate sau în parte. O investiție în Acțiunile Oferite implică riscuri financiare complexe și este adecvată numai pentru investitorii care (fie singuri, fie împreună cu un consultant corespunzător în domeniul financiar sau în alt domeniu) sunt capabili să evalueze avantajele și riscurile unei astfel de investiții și care dispun de resurse suficiente pentru a putea să suporte pierderile care ar putea rezulta din aceasta. Investitorii ar trebui să analizeze cu atenție dacă o investiție în Acțiunile Oferite este potrivită pentru aceștia, ținând seama de informațiile din acest Prospect și de circumstanțele personale ale acestora.

Riscuri referitoare la activitatea Emitentului și la domeniul în care acesta își desfășoară activitatea

Riscul în legătura cu activitatea unei societăți relativ recent înființate, în urmă cu doar trei ani, rezultă din dificultatea de formare a unei echipe eficiente și din nivelul redus al gradului de notorietate în piață al companiei. Emitentul gestionează aceste riscuri printr-o selecție riguroasă la nivelul structurilor de supraveghere, administrare și conducere de profesioniști cu o vastă experiență, cu o bună reputație la nivel de piață și cu aducerea de cele mai bune practici în administrarea afacerii.

De asemenea, pot interveni riscuri ce se pot materializa prin stagnarea sau chiar reducerea vânzărilor de apartamente, datorita unor motive externe pieței, cum ar fi crize internaționale sau evenimente politice naționale, instalarea în opinia publică a ideii că prețurile apartamentelor vor scădea, lucru care stăduzează în mod negativ amânarea deciziei de cumpărare, crize financiare sau aplicarea de către bănci a unor politici de creditare mult mai conservatoare, care complica accesul la ipotecă pentru clientul final.

Din aceasta categorie fac parte:

Riscuri cu privire la identificarea proprietăților imobiliare care îndeplinesc standardele de calitate ale Emitentului

Emitentul ar putea să întâlnească dificultăți în achiziționarea de proprietăți imobiliare care să îndeplinească standardele sale de calitate. Identificarea și achiziția de proprietăți imobiliare care sunt potrivite cu viziunea, planurile și standardele Emitentului ar putea să fie afectate de concurența exercitată de diverse entități de achiziții de proprietăți imobiliare, participante în piață. Astfel de entități ar putea avea un avantaj din următoarele perspective: au relații existente cu actualii sau potențialii vânzători și clienți, beneficiază de resurse financiare, tehnice sau de alta natură mai puternice sau au reguli de guvernanta corporativă și integritate mai relaxate, elemente care ar putea crea un dezavantaj pentru Emitent cu privire la oportunitățile de achiziție în condițiile unei piețe concurențiale intense și a unor ținte de achiziție limitate. Unii dintre competitorii Emitentului pot avea costuri reduse de capital sau acces mai facil la surse de finanțare, pot avea o toleranță mai mare la risc sau pot realiza analize de risc diferite de cele ale Emitentului, cu efectul că acestea le pot permite să accepte condiții mai puțin favorabile pentru potențiale achiziții. Astfel, imposibilitatea achiziționării proprietăților imobiliare identificate, la prețuri favorabile pentru îndeplinirea proiectelor Emitentului, poate afecta perspectivele Emitentului și implicit posibilitatea de a genera rezultate financiare în concordanță cu planul de afaceri propus.

Riscuri asociate cu prognozarea incorectă a prețurilor de vânzare sau de achiziție

Prin scăderea potențială a prețurilor de vânzare, veniturile obținute de Emitent în proiectele rezidențiale în curs de dezvoltare ar putea fi mai mici decât valorile estimate inițial.

Estimarea valorii viitoare a unei proprietăți este inerent subiectivă, datorită naturii individuale a fiecărei proprietăți, precum și faptului că această valoare putea fi afectată de condițiile de piață sau de alte aspecte aflate în afara controlului Emitentului, factori precum modificările cerințelor legale aplicabile (în domenii precum urbanism, construcții, mediu și fiscal), condițiile politice, starea piețelor financiare, starea financiară a clienților, etc. Regimurile fiscale aplicabile și fluctuațiile ratelor dobânzii contribuie, de asemenea, la o posibilă modificare a evaluării anticipative a valorii viitoare a proprietăților. Există riscul ca Emitentul să achiziționeze anumite proprietăți imobiliare pentru preturi care se dovedesc ulterior excesive, ceea ce afectează situația financiară a Emitentului.

Societatea își poate întemeia deciziile de a cumpăra anumite proprietăți imobiliare pe informații incomplete, incorecte sau inadecvate. În acest sens, deciziile cu privire la achizițiile de active imobiliare se iau în baza unor evaluări prudente.



Riscuri specifice parteneriatelor cu dezvoltatori imobiliari

Riscuri legate de documentația de urbanism, contestațiile la autorizația de construire, costuri excesive sau imposibilitatea de a conecta utilități la proiect, imposibilitatea de a recepționa lucrarea, întârzieri legate de criza de materiale de construcții sau de mâna de lucru, majorări ale costului de construcție, insolvența constructorului sau a subantreprenorilor lui, riscul de a nu vinde apartamente, riscul de a le vinde mai ieftin, riscurile legate de finanțarea proiectului prin ipotecă bancară, imposibilitatea de a respecta cerințele intermediare ale finanțatorului bancar, probleme de natură juridică cu terenul, în raport cu vecinii, contestație de la vecini, decizii arbitrare ale instituțiilor publice, schimbări normative, probleme de mediu. Emitentul își minimizează aceste riscuri printr-un proces riguros de analiza asupra dezvoltatorilor și a proiectelor pentru care intra în parteneriat cu aceștia.

Riscuri legate de imposibilitatea dezvoltatorului de a finaliza sau finalizarea cu întârziere a proiectelor în cazul cărora Emitentul a plătit un avans la semnarea de contracte de tip promisiune de vânzare-cumpărare - în acest caz, recuperarea sumelor plătite în avans poate avea loc doar după o procedură lungă și cu un rezultat imprevizibil.

Riscul de scădere a randamentelor din activitatea de închiriere

În viitor, este posibil ca randamentele generate de închiriere să nu se mai situeze la nivelul celor prognozate, în cazul scăderii costurilor de finanțare a achizițiilor de imobile. Totuși, potențialul de apreciere al prețurilor proprietăților rezidențiale din România este unul important, odată cu creșterea veniturilor populației, astfel că, pe orizontul prognozat de administrare, randamentul se poate realiza din combinarea activității de închiriere și din aprecierea activelor.

Se considera ca exista un factor de risc, de exemplu, dacă unele contracte de închiriere ajunse la scadență sau altele încheiate intempestiv vor fi afectate de unele clauze de renegociere a prețului, în scădere, sau dacă Emitentul va înregistra un grad de ocupare al imobilelor scăzut în viitor. Structurarea contractelor de închiriere în funcție de valori medii de închiriere din zona sau chirii fixe pe perioade îndelungate, în condițiile unei dinamici a prețului chiriilor, pot influența de asemenea negativ randamentul investitorilor.

Riscul de lichiditate reprezintă scenariul în care Societatea să nu fie în măsură să își onoreze obligațiile contractuale, ca efect fie al imposibilității valorificării activelor disponibile în termenele și condițiile estimate inițial de Societate, fie prin imposibilitatea Emitentului de a plăti restul prețului pentru acele promisiuni de vânzare-cumpărare semnate anterior și pentru care s-a plătit un avans în momentul în care proiectele sunt finalizate și înscrise la cartea funciară. Conducerea Societății urmărește să se asigure că există capital disponibil suficient pentru a răspunde cerințelor de trezorerie, astfel încât societatea să își poată onora obligațiile.

În situația în care administratorul Emitentului va trebui să rebalanseze participațiile, în sensul vânzării unor active deficitare ca venituri generate, raportat la celelalte active imobiliare deținute, acesta va putea întâmpina dificultăți în găsirea unui cumpărător potrivit pentru proprietățile în cauză. De asemenea, în condiții economice



adverse sau excepționale, administratorul poate avea dificultăți în vânzarea unor active pe termen scurt, fără a afecta valoarea de evaluare a acestora prin prețul de vânzare.



Riscuri de natură juridică și litigii

În activitatea curentă, ca urmare a modificărilor legislative, ale dinamicii în relațiile sale cu contrapărți (clienți, concurenți sau autorități de reglementare), Emitentul este supus unui risc teoretic constant de dispute și litigii, cu impact asupra situației financiare și asupra imaginii Societății. Zonele principale de vulnerabilitate identificate sunt cele de natură contractuală – intermediarii nu au fost în măsură să evalueze eventualele vulnerabilități, rezultând din actele juridice încheiate între Emitent și clienți/furnizori principali.

Cadrul legislativ în continuă schimbare, cu acte normative multiple pe diferite zone fiscale și cu numeroase neclarități, poate crea confuzie. Procesul de consolidare și armonizare a sistemului de impozitare din România cu legislația europeană permite interpretări diferite ale anumitor aspecte, care sunt tratate în mod diferit de către autoritățile fiscale. Acest aspect poate conduce la amenzi și penalități suplimentare. În cadrul prevenirii acestor riscuri sunt implicați, pe lângă management, auditorii și controlul intern al Societății. La acest moment, putem aminti lipsa unui cadru legislativ specific în România pentru societățile de tip REIT, însă este preconizăm că în viitorul apropiat România va adopta o legislație specifică, deja în discuții avansate la nivelul instituțiilor guvernamentale, în vederea eliminării multora dintre aceste riscuri privind cadrul legislativ existent. În măsura în care un asemenea cadru legislativ va fi instituit, Emitentul se obligă să facă toate eforturile pentru a se conforma cât mai repede acestuia și să propună Adunării generale a acționarilor, la momentul potrivit, modificări ale actului constitutiv care să conducă la aceasta aliniere.

Litigii. În activitatea curentă, ca urmare a modificărilor legislative, ale dinamicii în relațiile sale cu diverse persoane și entități (clienți, concurenți sau autorități de reglementare), Emitentul este supus unui risc teoretic constant de dispute și litigii, cu impact asupra situației financiare și asupra imaginii Societății. Litigiile care pot influența în mod negativ activitatea Emitentului au fost enumerate la capitolul V, punctul 2.

În plus, autoritățile fiscale pot exercita periodic atribuțiile lor de control cu privire la activitatea Emitentului. Identificarea unor deficiențe și aplicarea de eventuale sancțiuni sau decizii de impunere ar putea privi o sumă diferită față de cea anticipată de conducerea Emitentului, ceea ce ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra fluxurilor de numerar, activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare pentru orice perioadă de raportare afectată.

Riscuri de natură financiară

Nu exista nicio garanție că Emitentul va fi în măsură să genereze sau să acumuleze suficiente fonduri pentru a putea acoperi cheltuielile de capital avute în vedere pe termen lung sau că va fi în măsură să le acopere la un cost rezonabil. Este posibil ca termenii și condițiile în care o viitoare finanțare va fi pusă la dispoziția Emitentului să nu fie acceptabili pentru acesta sau ar putea chiar să nu existe nicio posibilitate de finanțare disponibilă. Mai mult, dacă nivelul împrumuturilor contractate crește pe termen lung, Emitentul ar putea fi supus unor restricții financiare suplimentare. Inabilitatea pe termen lung de a procura suficiente fonduri pentru finanțarea proiectelor Emitentului ar putea avea un efect negativ asupra abilității acestuia de a-și dezvolta activitatea și de a-și atinge obiectivele de performanță și ar putea rezulta în suportarea unor costuri neprevăzute sau întâzieri în implementarea proiectelor Emitentului.

Deși toate aceste limitări fac obiectul unor excepții și calificări importante, aceste obligații ar putea limita capacitatea Emitentului de a finanța potențiale noi proiecte și nevoile de capital și de a continua achizițiile și alte activități comerciale care îl pot interesa.



Riscul asociat cu ratele dobânzilor

Evoluțiile macroeconomice și internaționale, care se reflectă în dinamica inflației, a politicilor monetare la nivel național și european, dar și în evoluția pieței de capital, influențează rata dobânzii, la fluctuațiile cărora Emitentul este expus cu precădere prin creditele și liniile de credit contractate. Creșterea ratelor dobânzii este absorbită la nivelul costurilor financiare, cu impact negativ asupra situației financiare, rezultatelor operațiunilor și perspectivelor Emitentului.

Riscul de refinanțare

La momentul contractării unor credite bancare sau la momentul refinanțării unor aflate la scadență în condițiile în care acestea vor fi dificil de rambursat din lipsa rezervelor, dobânzile se vor putea situa la un nivel superior celui înregistrat în prezent. Aceste situații vor putea antrena chiar vânzări de active pe termen scurt sau situațiile descrise la Riscul de levier, care pot afecta profitabilitatea și valoarea acțiunilor Emitentului.

Riscul valutar

Se asociază cu precădere contractării unor finanțări în moneda locală, încheierii unor contracte de închiriere, de asemenea, exprimate în moneda locală și achiziției/vânzării unor imobile care, în mod specific, sunt exprimate în euro. Deși devalorizarea monedei naționale poate influența negativ veniturile Societății, Administratorii Societății consideră că impactul potențial al acestui risc nu afectează semnificativ rentabilitatea financiară a Societății și nu intenționează să folosească instrumente speciale de protecție în acest sens.

Condițiile de creditare oferite de bănci pentru achiziția de imobile și dezvoltare imobiliară

Condițiile generale de creditare și, în mod special, procentul total din cost finanțat de bancă determină în mod substanțial necesitatea de capital sau de alte surse de finanțare alternative pentru dezvoltatorii imobiliari. De asemenea, accesul populației și costul creditelor ipotecare pentru achiziția de imobile influențează cererea pentru apartamentele finalizate. Nu în ultimul rând, condițiile de creditare primite de Societate și creditele bancare utilizate influențează în mod semnificativ rentabilitatea Emitentului și eficiența utilizării capitalului propriu.

Volumul fondurilor atrase de către Societate

O sumă mai mare atrasă pentru investiții va permite Emitentului acces la tranzacții mai mari și diversificate și pe alte segmente de piață (precum office sau retail) și eficientizarea structurii de costuri administrative. Aceasta depinde în general de evoluția economică a României în ansamblu, de percepția investitorilor și finanțatorilor asupra pieței imobiliare, precum și de performanța altor sectoare economice. De asemenea, performanța și poziționarea Societății influențează capacitatea de a atrage fonduri în vederea realizării de noi investiții.

Riscuri legate de investițiile în România

Economia României este mai vulnerabilă la fluctuațiile economiei globale decât piețele dezvoltate. Evoluțiile economice negative la nivel global ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra valorii Acțiunilor Oferite. Economia României este vulnerabilă la declinul piețelor la nivel global. Impactul evoluțiilor economice globale (cum ar fi modificarea politicilor monetare elaborate la nivelul zonei euro privind ratele de dobânda sau creșterea ratelor de referință a dobânzii de către Rezerva Federală, banca centrală a Statelor Unite ale Americii) este adesea resimțit mai puternic pe piețele emergente, precum România, decât pe piețele dezvoltate.

Așa cum s-a întâmplat și în trecut, volatilitatea piețelor financiare duce la o creștere a riscurilor percepute asociate investițiilor în economii emergente și, prin urmare, ar putea reduce investițiile străine în România. În acest caz, economia României s-ar putea confrunta cu probleme grave de lichiditate, ceea ce ar putea duce, printre altele, la creșterea ratelor de impozitare sau la impunerea de taxe și impozite noi, cu un impact negativ asupra activității, rezultatelor operaționale și situației financiare ale Emitentului.

Orice scădere a ratingurilor de credit ale României de către o agenție internațională de rating ar putea avea un impact negativ asupra Acțiunilor Oferite

Ratingul suveran al României pe termen lung, atât în moneda națională, cât și în moneda străină, este în prezent

BBB- (negativ) acordat de S&P, Baa3 (stabil) acordat de Moody's și BBB- (stabil) acordat de Fitch. Scăderea ratingului de credit al României acordat datoriei în moneda națională sau internațională de către aceste agenții internaționale de rating (în special în cazul unei retrogradări semnificative) poate avea un impact negativ asupra capacității Emitentului de a obține finanțări suplimentare, precum și asupra marjelor dobânzii și a altor condiții comerciale în baza cărora ar fi disponibile respectivele finanțări ulterioare. Efectele negative asupra abilității Emitentului de a obține finanțare pot, de asemenea, avea un efect negativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operaționale și situației financiare ale Emitentului.

O potențială deteriorare a condițiilor economice, politice și sociale generale interne din România ar putea avea efecte negative asupra activității Emitentului.

Succesul Emitentului este strâns legat de evoluțiile economice generale din România. Evoluțiile negative sau slăbirea generală a economiei din România, scăderea nivelului de trai, resursele de lichiditate limitate ale potențialilor clienți și creșterea șomajului ar putea avea un impact negativ direct asupra cererii de pe piață imobiliară din România. Deteriorarea economiei României poate duce la reducerea numărului de clienți, un număr mai mare de clienți rău-platnici și/sau poate duce la creșterea numărului spațiilor neînchiriate sau scăderea prețului chiriilor pentru spații în clădirile de birouri și cele rezidențiale și poate crește probabilitatea ca Emitentul să înregistreze scăderi ale profitului sau pierderi, având în vedere nesatisfacerea sau obținerea întârziată a plăților. În ultimii ani, România a trecut prin schimbări politice, economice și sociale de anvergură. Așa cum este de așteptat în cazul piețelor emergente, acestea nu dețin întreaga infrastructură de afaceri, cadrul juridic și de reglementare care există în general în economii de piață libere mai mature. De asemenea, legislația fiscală a României este supusă unor interpretări diverse și poate suferi modificări în mod frecvent și, uneori, rapide.

Direcția în care se îndreaptă pe viitor economia României rămâne, în mare parte, dependentă de eficacitatea măsurilor economice, financiare și monetare adoptate la nivel guvernamental, precum și de evoluțiile din domeniul fiscal, juridic, de reglementare și politic. Condițiile economice defavorabile în România, incertitudinea fiscală și creșterea impozitării ar putea avea, în cele din urmă, un impact negativ direct și/sau indirect asupra prețurilor care pot fi percepute pentru produsele și serviciile Emitentului, în special prin scăderea cererii pe piața imobiliară.

În ipoteza în care Emitentul nu ar putea gestiona cu succes riscurile asociate activității sale pe piața din România, orice astfel de evoluții pot afecta negativ activitatea, reputația, rezultatele operaționale și situația financiară a Emitentului.

Sistemul juridic și judiciar din România este mai puțin dezvoltat decât cele din alte țări europene, ceea ce face ca o investiție în Acțiunile Oferite să fie mai riscantă decât investițiile în valorile mobiliare ale unui emitent care își desfășoară activitatea într-un sistem juridic și judiciar mai dezvoltat.

Sistemul juridic și judiciar din România este mai puțin dezvoltat decât cele din alte țări europene. Dreptul comercial, al concurenței, al pieței de capital, legea societăților, legea insolvenței și alte ramuri de drept din România sunt relativ noi pentru judecători, iar prevederile legale conexe au fost și continuă să fie supuse unor schimbări constante pe măsura ce noi legi sunt adoptate pentru integrarea cerințelor legislative ale Uniunii Europene. Este posibil ca legile și reglementările existente în România să fie aplicate în mod inconsecvent sau interpretate într-un mod restrictiv și neorientate către afaceri.

În plus față de cele de mai sus, soluționarea cazurilor poate implica uneori întârzieri considerabile. Sistemele judiciare din România sunt subfinanțate comparativ cu cele ale altor țări europene. Aceasta lipsă de certitudine juridică poate avea un efect negativ asupra activității și, de asemenea, poate face dificilă soluționarea oricăror pretenții pe care investitorii în Acțiunile Oferite le pot avea.

Elementele de mai sus ar putea avea un efect negativ asupra economiei și ar putea astfel determina un mediu nesigur pentru investiții și, în consecință, și asupra activității, rezultatelor operaționale, situației financiare și perspectivelor Emitentului.

Leul poate fi supus unei volatilități ridicate

Leul este supus unui regim de curs de schimb variabil, prin care valoarea sa față de valutele străine este stabilită



pe piața de schimb interbancară. Politica monetară a Băncii Naționale a României („BNR”) are ca țintă inflația. Regimul de curs de schimb variabil este aliniat la folosirea țintelor de inflație ca ancora nominală a politicii monetare și permite un răspuns de politică flexibilă la șocurile neprevăzute care ar putea afecta economia. BNR nu are un anumit interval oficial pentru stabilizarea cursului valutar. Capacitatea BNR de a limita volatilitatea leului depinde de un număr de factori economici și politici, inclusiv de disponibilitatea rezervelor de monedă străină și de volumul noilor investiții directe străine.

Orice modificări ale percepțiilor investitorilor globali asupra perspectivelor economice globale ori ale României pot duce la deprecierea leului românesc. O depreciere semnificativă a leului ar putea afecta negativ situația economică și financiară a țării, ceea ce ar putea avea un efect negativ substanțial asupra activității, rezultatelor operaționale și situației financiare a Emitentului.

Instabilitatea politică și militară din regiune poate avea consecințe negative semnificative asupra activității Emitentului.

Instabilitatea politică și militară din regiune (criza din Ucraina, determinată inițial de pierderea controlului asupra Peninsulei Crimeea în favoarea Federației Ruse – 2014, conflictul din Estul Ucrainei cu separatiștii pro-rusi, intensificarea în aprilie 2021 a tensiunilor la zona de graniță de Est a Ucrainei, în Crimeea și în Marea Neagră, dintre Ucraina și în actuala agresiune militară a Federației Ruse asupra Ucrainei), pot determina condiții economice profund nefavorabile, tulburări sociale sau, în cel mai rău caz, confruntări militare în regiune. De asemenea, în luna februarie 2022, a izbucnit un conflict armat între Rusia și Ucraina, care a afectat economiile celor două țări și a avut ca rezultat, printre altele, un flux semnificativ de refugiați din Ucraina înspre țările vecine (inclusiv România), precum și o serie de sancțiuni impuse de comunitatea internațională Rusiei și Belarusului și unora dintre companiile de origine rusă.

Efectele sunt, în mare măsură, imprevizibile, dar pot include o scădere a investițiilor, fluctuații valutare semnificative, creșteri ale ratelor dobânzilor și creșterea generalizată a inflației, reducerea disponibilității creditului, a fluxurilor comerciale și de capital și creșteri ale preturilor energiei. Aceste efecte, în mare parte deja observate, și alte efecte negative neprevăzute ale crizelor din regiune ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și poziției financiare ale Emitentului.



IV. GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

1. Organele de administrare și conducere superioară

1.1. Societatea este administrată în sistem unitar și este condusă de un Consiliu de Administrație compus din 5 (cinci) membri aleși de Adunarea Generală a Acționarilor Societății, ale căror mandate expiră la data de 28 ianuarie 2028:

- a) **Cert Master Standard S.R.L.**, o societate cu răspundere limitată, reprezentată de Laurențiu-Mihai Dinu, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație. Reprezentantul Președintelui Consiliului de Administrație, Dl. Laurențiu-Mihai Dinu are o experiență profesională de peste 10 ani în cadrul Ministerului Integrării Europene, Guvernului României și Comisiei Europene, în prezent este managing partner al CertRom, companie de certificare pentru instituții publice și private.
- b) **Adivi Estate S.R.L.**, o societate cu răspundere limitată, reprezentată prin Adrian Vasile Viman, în calitate de membru al Consiliului de Administrație. Reprezentantul membrului Consiliului de Administrație, Dl. Adrian Viman este fondator & CEO al Adivi Estate și Adivi Gims și are peste 20 de ani de activitate în top management și consilii de administrație.
- c) **Alexandru Voicu**, cetățean român, în calitate de membru al Consiliului de Administrație. Este CEO al administratorului de active Certinvest, cu o experiență de peste 13 ani în piețele de capital, fiind specializat pe gestiunea riscului și a investițiilor.

- d) **Ilinca von Derenthall Berza**, cetățean german, în calitate de membru al Consiliului de Administrație. Este membru în Consiliul de Administrație Transgaz și Președinte al Comitetului Reprezentanților Fondul Proprietatea, cu o vastă expertiză internațională în domeniul pieței de capital și finanțării.
- e) **Dumitru-Daniel Popa**, cetățean român, în calitate de membru al Consiliului de Administrație. Este Director al Reynaers România, cu experiență de peste 20 de ani în sectorul imobiliar și de construcții.



Conducerea Societății este asigurată în prezent de către:

- a) **Alexandru-Mihai Bonea**, cetățean român, în calitate de Director General. Are o experiență de peste 7 ani în sectorul real estate, perioadă în care a coordonat investițiile imobiliare ale Grupului Delta Studio și dezvoltări imobiliare în domeniul rezidențial și a lansat proiecte în Portugalia, Dubai și România.
- b) **Bogdan Gramanschi**, cetățean român, în calitate de Director Financiar. Este un profesionist cu o experiență solidă de peste 14 ani în audit financiar și consultanță, în domeniul bancar și instituții financiare, cu expertiză în management de proiect, implementarea standardului de raportare IFRS și interpretarea aspectelor specifice.

Principalele activități desfășurate în afara Societății de membrii Consiliului de Administrație și de persoanele din conducerea Emitentului sunt prezentate mai jos:

Nume și prenume	Funcția	Funcția deținută în afara Emitentului
Laurențiu-Mihai Dinu (prin Cert Master Standard S.R.L.)	Președinte al Consiliului de Administrație	Director General CertRom SRL, 2019 – prezent
Adrian Vasile Viman (prin Adivi Estate S.R.L.)	Membru al Consiliului de Administrație	CEO Kaufland Romania & Germania 2010 – 2022, Director General Adivi Estate SRL 2019 – prezent
Alexandru Voicu	Membru al Consiliului de Administrație	CEO Certinvest SA 2021 – 2024 Director Strategie si Crestere - NEWTON
Ilinca von Derenthall Berza	Membru al Consiliului de Administrație	Director non-executiv independent Transgaz SA octombrie 2021 – prezent, Membru Comitetul Reprezentanților Fondul Proprietatea SA noiembrie 2020 – prezent
Dumitru-Daniel Popa	Membru al Consiliului de Administrație	Director General Reynaers Aluminium Romania 2006 – 2024
Alexandru-Mihai Bonea	Director General	CEO Alex Bonea Capital SRL 2019 – prezent
Bogdan Gramanschi	Director Financiar	Nu este cazul

Membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății își desfășoară activitatea la sediul Societății din București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4.



Între membrii Consiliului de Administrație și conducere nu există relații de rudenie.

1.2. Declarații

Emitentul declară, potrivit cunoștințelor sale, că membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății nu au fost condamnați pentru fraudă. Împotriva acestor persoane nu a fost adusă/impusă nicio incriminare și/sau sancțiune publică oficială de către autoritățile statutare sau de reglementare (inclusiv de către organismele profesionale). Persoanele în cauză nu au fost vreodată împiedicate de o instanță să mai acționeze ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unui emitent sau să intervină în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unui emitent.



2. Remunerație și beneficii

2.1. Cuantumul remunerației plătite și a beneficiilor acordate pentru organele de administrare și conducere superioară

Pentru persoanele din cadrul Consiliului de Administrație: remunerația lunară aprobată de Adunarea Generală a acționarilor este de 2.000 EURO, brut.

Pentru Directorul General: remunerația lunară aprobată de Consiliul de Administrație în baza unui contract de mandat încheiat pe o perioadă de 4 ani este de 5.000 EURO, net.

Pentru Directorul Financiar: remunerația lunară aprobată de Consiliul de Administrație în baza unui contract de mandat încheiat pe o perioadă de 4 ani este de 4.000 EURO, net.

Pe parcursul anului financiar 2024, persoanele enumerate la punctul 2.1 au fost remunerate astfel:

Nume și prenume	Funcția	Cuantumul pentru exercițiul financiar 2024
Laurențiu-Mihai Dinu (prin Certificat de Acreditare Master Standard S.R.L.)	Președinte al Consiliului de Administrație	22.000 EURO brut
Adrian Vasile Viman (prin Adivi Estate S.R.L.)	Membru al Consiliului de Administrație	24.000 EURO brut
Alexandru Voicu	Membru al Consiliului de Administrație	22.000 EURO brut
Ilinca von Derenthall Berza	Membru al Consiliului de Administrație	22.000 EURO brut
Dumitru-Daniel Popa	Membru al Consiliului de Administrație	22.000 EURO brut
Alexandru-Mihai Bonea	Director General	60.000 EURO net
Bogdan Gramanschi	Director Financiar	56.000 EURO net

Pentru ultimul exercițiu financiar nu au existat alte beneficii acordate persoanelor menționate la punctul 2.1.

2.2. Cuantumul total al sumelor alocate sau acumulate de Emitent pentru plata pensiilor sau a altor beneficii

Nu este cazul. Emitentul nu a alocat sume pentru plata de pensii și alte beneficii persoanelor menționate la punctul 2.1.



3. Participațiile și opțiunile pe acțiuni

La data 26.03.2025, data de înregistrare conform Decizia CA, conducerea superioară are următoarele dețineri de acțiuni în Societate:

- a) **Cert Master Standard S.R.L.**, în calitate de Președinte al CA, reprezentată prin domnul Laurențiu Dinu deține 1.359.524 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
Certrom S.R.L., reprezentată prin domnul Laurențiu Dinu deține 3.913.378 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății.
- b) **Adivi Estate S.R.L.**, în calitate de membru al CA, reprezentată prin domnul Adrian-Vasile Viman deține 0 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
Domnul Adrian-Vasile Viman deține 12.622.592 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății.
- c) **Alexandru Voicu** deține 482.073 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
- d) **Ilinca von Derenthall Berza** deține 12.808 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
- e) **Dumitru-Daniel Popa** deține 2,828,456 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
- f) **Alexandru-Mihai Bonea** deține 4.269 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
- g) **Bogdan Gramanschi** deține 0 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății.

V. INFORMAȚII FINANCIARE ȘI INDICATORI DE PERFORMANȚĂ

1. Informații financiare istorice

1.1. Informații istorice auditate pentru ultimele trei exerciții financiare

Pozițiile bilanțiere sunt prezentate mai jos:

Denumirea elementului (lei)	31.12.2022 (auditate)	31.12.2023 (auditate)	31.12.2024 (auditate)
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	11.503	-	-
IMOBILIZĂRI CORPORALE	492.856	1.128.122	8.835.063
Clădiri	-	-	321.649
Mobilier, aparatură birotică	-	53.022	55.121
Investiții imobiliare	492.856	676.358	8.458.293
Imobilizări corporale în curs de execuție	-	390.574	-
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	-	8.168	-
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	10.090.700	26.449.045	15.920.085
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	173.000	530.000	1.878.551
Acțiuni deținute la entități asociate	5.937.780	2.000	-
Alte titluri imobilizate	22.000	22.100	22.100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	-	2.131.006	525.034
Alte împrumuturi și creanțe imobilizate	3.957.920	23.763.939	13.494.400
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	10.595.059	27.577.167	24.755.148
STOCURI	42.154.989	36.774.340	37.114.910
Obiecte de inventar	-	65.340	895
Produse finite și mărfuri	297.900	7.553.813	6.997.210
Avansuri	41.857.089	29.155.187	30.116.804
CREANȚE	29.099.172	39.800.325	51.781.474
Creanțe comerciale	666.213	1.047.916	3.145.910
Sume de încasat de la entitățile asociate	3.958.800	7.170.511	-



Decontări între entitățile afiliate	-	-	18.900.314
Alte creanțe	24.474.159	31.581.897	29.735.250
CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	16.645.635	5.529.030	7.982.813
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	87.899.796	82.103.695	96.879.197
CHELTUIELI ÎN AVANS	89.027	70.829	85.086
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	66.314	57.468	85.086
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	22.713	13.361	-
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	956.345	6.391.156	7.820.345
Sume datorate instituțiilor de credit	-	1.138.994	1.936.625
Datorii comerciale - furnizori	560.561	1.189.222	2.635.079
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	395.784	4.062.940	3.248.641
PROVIZIOANE	19.000	35.130	55.917
CAPITAL	87.035.241	93.491.736	102.429.372
Capital subscris vărsat	87.035.241	93.491.736	102.429.372
PRIME DE CAPITAL	6.456.496	-	-
REZERVE LEGALE	359.370	891.269	1.520.504
ALTE REZERVE	-	9.782	9.782
REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)	-2.396.394	14	15
PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	6.510.194	9.474.285	10.873.939
REPARTIZAREA PROFITULUI	359.370	-541.681	-629.236
TOTAL CAPITALURI PROPRII	93.604.537	102.325.405	113.843.169

Sursa: Emitentul

Pozițiile Contului de profit și pierdere sunt prezentate mai jos:

Denumirea indicatorilor (lei)	31.12.2022 (auditate)	31.12.2023 (auditate)	31.12.2024 (auditate)
Cifra de afaceri netă	10.445.324	12.375.076	13.255.479
Venituri din vânzarea mărfurilor	10.402.358	12.346.240	13.152.320
Venituri din chirii	42.966	28.836	103.159
Alte venituri din exploatare	8.100.485	6.914.648	12.239.189
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	18.545.809	19.289.724	25.494.668
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	6.246	8.861	27.764
Alte cheltuieli materiale	13.084	10.728	78.167
Cheltuieli privind consumul de energie, apă, gaze naturale	225	18.689	105.012
Cheltuieli privind mărfurile	8.978.978	9.555.594	11.625.957
Cheltuieli cu personalul	348.891	902.754	1.365.525
Salarii și indemnizații	330.799	856.262	1.275.378
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	18.092	46.492	90.147
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (cheltuieli)	11.350	21.997	115.506
Ajustări de valoare privind activele circulante (cheltuieli)	495	-	-
Alte cheltuieli de exploatare	4.671.706	6.418.614	7.648.601
Cheltuieli privind prestațiile externe	4.240.359	6.011.682	5.975.476
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	160.190	314.221	372.531
Alte cheltuieli	271.157	92.711	1.097.217
Ajustări privind provizioanele (cheltuieli)	16.070	16.130	20.787
(cheltuieli)	19.000	125.593	245.897
(venituri)	2.930	109.463	225.110

TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	14.047.045	16.953.367	20.987.319
PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE	4.498.764	2.336.357	4.507.348
Venituri din dobânzi	2.832.936	5.180.938	8.230.175
din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	-	37.647	78.065
Venituri din interese de participare	-	2.869.886	-
Alte venituri financiare	357.393	875.266	765.670
TOTAL VENITURI FINANCIARE	3.190.329	8.926.090	8.995.846
Cheltuieli privind dobânzile	-	42.900	224.389
din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	-	-	-
Alte cheltuieli financiare	501.688	581.581	694.086
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	501.688	624.481	918.475
REZULTAT FINANCIAR	2.688.641	8.301.609	8.077.370
VENITURI TOTALE	21.736.138	28.215.814	34.490.513
CHELTUIELI TOTALE	14.548.733	17.577.848	21.905.795
PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)	7.187.405	10.637.966	12.584.718
Impozit pe profit	674.211	1.163.681	1.710.779
PROFITUL/(PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI	6.513.194	9.474.285	10.873.939

Sursa: Emitentul

Rapoartele auditorului aferente exercițiilor financiare încheiate la 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024 sunt disponibile pe site-ul emitentului www.metaestate.ro.

1.2. Modificarea datei de referință contabilă

Nu este cazul.

1.3. Standardele de contabilitate

Societatea întocmește situații financiare individuale. Evidentele contabile ale Societății se țin în limba română și în moneda națională.

Formatul și conținutul situațiilor financiare anuale, principiile contabile și regulile de evaluare, precum și regulile de întocmire, aprobare, auditare și publicare a situațiilor financiare anuale sunt în concordanță cu actele normative comunitare în domeniul contabilității transpuse în legislația națională prin Reglementările contabile conforme cu directivele europene aprobate prin Ordinul nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

Emitentul întocmește situații financiare anuale și raportări contabile periodice, potrivit Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Modificarea cadrului contabil

Emitentul nu intenționează modificarea cadrului contabil în următoarele situații financiare.

1.5. Informațiile financiare auditate

Informațiile financiare auditate sunt elaborate în conformitate cu standardele naționale de contabilitate, și includ (a) bilanțul; (b) contul de profit și pierdere; (c) metodele contabile și note explicative la situațiile financiare.

1.6. Situațiile financiare consolidate

Nu este cazul. Societatea nu are obligativitatea întocmirii situațiilor financiare consolidate, conform cerințelor OMFP 1802/2014.

1.7. Data situațiilor financiare

Bilanțul ultimului exercițiu pentru care informațiile financiare au fost auditate este încheiat la data de 31.12.2024.

2. Situații financiare interimare și alte informații financiare

Nu este cazul. Emitentul nu a emis situații financiare interimare de la data ultimelor situații financiare anuale auditate, încheiate la data de 31.12.2024.

3. Auditarea informațiilor financiare anuale

Situațiile financiare anuale ale Emitentului pentru exercițiile financiare încheiate la 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024 au fost auditate de către firma de audit Forvis Mazars România S.R.L., cu sediul în Str. Ing. George Constantinescu nr. 4B și 2-4, camera 2, etaj 5, Sector 2, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/756/1995, cod unic de înregistrare 6970597.

Opinii ale auditorului financiar pentru situațiile financiare auditate la 31.12.2022

Raportul auditorului independent (extras):

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare anexate ale societății META ESTATE TRUST SA ("Societatea"), cu sediul social în strada Buzești, nr. 75-77, Et. 9, Birou nr. 13, Sector 1, București, România, identificată la Registrul Comerțului cu nr. J40/4004/2021 și codul de identificare fiscală RO43859039, care cuprind bilanțul la data de 31.12.2022, contul de profit și pierdere pentru exercițiul încheiat la această dată, și note explicative simplificate la situațiile financiare individuale (care includ un sumar al politicilor contabile semnificative și alte informații cerute a fi prezentate de microentități). Situațiile financiare individuale menționate se referă la:

- *Activ net / Total capitaluri: 97.608.537 lei,*
- *Rezultatul net al exercițiului financiar: 6.513.194 lei (profit)*

2. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate ale Societății la 31.12.2022 au fost întocmite, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (cu modificările ulterioare) și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare individuale.



Opinii ale auditorului financiar pentru situațiile financiare auditate la 31.12.2023

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare anexate ale societății META ESTATE TRUST SA ("Societatea"), cu sediul social în strada Munții Tatra, nr. 4-10, Et. 4, Sector 1, București, România, identificată la Registrul Comerțului cu nr. J40/4004/2021 și codul de identificare fiscală RO43859039, care cuprind bilanțul la data de 31.12.2023, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul încheiat la această dată, și note explicative la situațiile financiare. Situațiile financiare menționate se referă la:

- Activ net / Total capitaluri: 103.325.405 lei,
- Rezultatul net al exercițiului financiar: 9.474.285 lei (profit)

2. În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale Societății la 31.12.2023 au fost întocmite, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (cu modificările ulterioare) și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare.



Opinii ale auditorului financiar pentru situațiile financiare auditate la 31.12.2024

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare anexate ale societății META ESTATE TRUST SA ("Societatea"), cu sediul social în strada Munții Tatra, nr. 4-10, Et. 4, Sector 1, București, România, identificată la Registrul Comerțului cu nr. J40/4004/2021 și codul de identificare fiscală RO43859039, care cuprind bilanțul la data de 31.12.2024, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul încheiat la această dată, și note explicative la situațiile financiare. Situațiile financiare menționate se referă la:

- Activ net / Total capitaluri: 113.843.169 lei,
- Rezultatul net al exercițiului financiar: 10.873.939 lei (profit)

2. În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale Societății la 31.12.2024 au fost întocmite, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (cu modificările ulterioare) și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare.

4. Indicatorii – cheie de performanță (KPI)

Emitentul nu a publicat și nu dorește să publice în Prospect indicatori-cheie de performanță financiară și/sau operaționali.

5. Modificări semnificative ale poziției financiare a Emitentului

De la sfârșitul exercițiului financiar încheiat la 31.12.2024 până la data Prospectului, nu s-au înregistrat modificări semnificative ale poziției financiare a Emitentului.

6. Politica de distribuire a dividendelor

Societatea va distribui profitul anual conform prevederilor Actului Constitutiv și în baza situațiilor financiare anuale auditate și a strategiei generale în acest sens, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor („AGO”). Propunerea de distribuție a profitului va fi supusă aprobării AGO și



va consta în folosirea profitului pentru majorarea capitalului social în vederea emisiunii și distribuției de acțiuni. În condițiile Actului Constitutiv, intenția Societății este de reinvestire integrală a profitului pentru a evita decapitalizarea companiei. Orice dividende datorate vor fi acumulate ca o obligație de plată a Societății. Repartizarea profitului se face conform legislației în vigoare, din profitul real și după acoperirea rezervelor sau a altor contribuții prevăzute de lege sau de Actul Constitutiv, cum ar fi acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă va fi cazul, rezultând un profit distribuibil acționarilor. Capitalul social al Societății este împărțit în două clase de acțiuni:

1. clasa A, care corespunde acțiunilor ordinare și
2. clasa B, care corespunde acțiunilor preferențiale.

Acțiunile preferențiale nu au drept de vot dar, conform Actului Constitutiv, beneficiază de un dividend prioritar anual fix de 38% din valoarea nominală a unei acțiuni limitat valoric la maximum 33% din profitul anual distribuibil. În situația în care procentul de 33% din total profit distribuibil nu este suficient pentru acordarea dividendului de 38%, această limită va fi scăzută în acel an, fără ca diferența să fie reportată în anii următori. În măsura în care AGOA decide distribuirea de dividende, după distribuția dividendelor prioritare, suma rămasă de distribuit se alocă deținătorilor de acțiuni ordinare. Numărul de acțiuni preferențiale care pot fi emise de Societate este limitat la 11.250.000, iar numărul total atins la ultima majorare de capital social a fost de 11.249.976 acțiuni preferențiale.

Acționarii primesc dividende proporțional cu participația lor în capitalul social vărsat, în cadrul fiecărei clase de acțiuni. Consiliul de Administrație va supune votului AGOA propunerea de distribuire a profitului de regulă în aceeași adunare în care se supun aprobării și situațiile financiare anuale auditate.

Pentru a crește constant capitalul social și a deveni cât mai repede un lider al pieței, Consiliul de Administrație va avea în vedere în propunerea de distribuire a profitului, în concordanță cu prevederile Actului Constitutiv, emisiunea de acțiuni de clasa A în vederea distribuției acestora către acționarii existenți. Societatea estimează că autofinanțarea prin orientarea profitului către majorări de capital și emisiunea de noi acțiuni generează o creștere a valorii companiei, care este în beneficiul acționarilor, datorită unei rentabilități mari scontate a capitalului față de costul acestuia.

Prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 1/07.12.2023 s-a hotărât distribuirea de dividende în numerar în valoare de 3.757.429,68 RON (dividend brut) din profitul net aferent anului financiar 2022, reprezentând un dividend de 0,0401901184 RON/acțiune. Acest dividend a fost plătit către acționari în data de 16.01.2024.

Rezultatele financiare, cu excepția distribuției de dividende în numerar menționată mai sus, au fost repartizate în rezerve la dispoziția Societății și ulterior au fost aceste rezerve aprobate de către adunările acționarilor Societății spre a fi utilizate pentru emiterea de acțiuni noi gratuite distribuibile acționarilor Societății, conform Politicii de dividende ale Societății.

7. Informații financiare pro forma

Emitentul consideră că nu există modificări semnificative în valorile brute ale indicatorilor financiari și nu au fost evidențiate tranzacții care ar putea afecta activele, pasivele și rezultatul Emitentului. În această situație nu este cazul a se furniza informații financiare pro forma.

VI. INFORMAȚII PRIVIND ACȚIONARIII ȘI DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE

1. Principali acționari

Potrivit Registrului Acționarilor ținut de Depozitarul Central S.A., la data de înregistrare, respectiv 26.03.2025, acționarii principali ai Emitentului cu dețineri cunoscute peste pragul de 5% din totalul drepturilor de vot, sunt prezentați în tabelul următor:

Acționar	Acțiuni	Procent
Persoane fizice	49.126.620	53,8791 %
Persoane juridice	19.272.890	21,1373 %
VIMAN ADRIAN VASILE	12.622.592	13,8437 %
GIURGI ALEXANDRU-CLAUDIU	5.209.601	5,7136 %
ANDRIES OVIDIU-IOAN	4.947.693	5,4263 %
TOTAL	91.179.396	100%



Emitentul declară că până la data prezentului Prospect nu are cunoștință de vreo persoană care în mod direct sau indirect, are un interes în capitalul sau drepturile de vot ale Emitentului, care reprezintă cel puțin 5% din capitalul total sau drepturile de vot totale, și nici cuantumului interesului fiecărei astfel de persoane, în afara celor menționate mai sus în structura acționariatului.

1.1. Drepturi de vot diferite

Emitentul declară că acționarii săi principali nu au drepturi de vot diferite față de alți acționari.

1.2. Controlul asupra Emitentului

Emitentul nu este controlat în mod direct sau indirect de către nicio persoană fizică sau juridică.

1.3. Acorduri privind controlul

Emitentul nu are cunoștință de existența unor acorduri a căror aplicare poate genera, la o dată ulterioară, schimbarea controlului.

2. Proceduri judiciare și de arbitraj

- a) La data de 29.01.2024, pe rolul Tribunalului București s-a înregistrat Dosarul nr. 2701/3/2024 („Cererea”), având ca obiect cererea de chemare în judecată formulată de către Meta Management Team S.R.L. („MMT”), fostul administrator al MET, împotriva Societății, prin care se solicită (i) constatarea încetării contractului de management încheiat la data de 22 martie 2021 între Societate și MMT („Contractul”) prin efectul voinței unilaterale a Societății exprimate prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 7 decembrie 2023, punctul 3 de pe ordinea de zi; (ii) obligarea Societății la plata sumei pretins datorate de 23.739.030 RON, reprezentând 30% din valoarea Societății la data de 26 ianuarie 2024; respectiv (iii) obligarea Societății la plata cheltuielilor de judecată aferente Cererii. În acest sens, Consiliul de Administrație al MET a ales casa de avocatură care va reprezenta Societatea, a fost inițiată analiza pe fondul Contractului și a fost demarată explorarea scenariilor de gestionare, pe cale amiabilă sau în justiție. Cu privire la stadiul procesual, în cursul anului 2024, a fost epuizată etapa scrisă, în care părțile au formulat actele procesuale pentru susținerea pretențiilor, respectiv a apărărilor invocate, iar în cadrul

primelor termene de judecată, derulate pe parcursul anului 2024, s-au discutat excepțiile procesuale, respectiv probatoriul propus de către părți. La termenul de judecată din 10 martie 2025 au fost începute dezbaterile asupra fondului cauzei, iar Instanța de judecată a constatat cercetarea judecătorească încheiată și a acordat cuvântul părților pe fondul cauzei, pronunțarea fiind amânată pentru data de 7 aprilie 2025. La termenul de judecată din 7 aprilie 2025, pronunțarea a fost amânată pentru data de 17 aprilie 2025. La termenul de judecată din 17 aprilie 2025, pronunțarea a fost amânată pentru data de 05 mai 2025.

3. Conflicte de interes la nivelul organelor de administrare, conducere și supraveghere și al conducerii superioare

La momentul întocmirii Prospectului nu există informații privind orice potențial conflict de interes între obligațiile față de Emitent ale oricăruia dintre membrii organelor de administrare și conducere și interesele sale private și/sau alte obligații. De asemenea, nu există informații privind înțelegeri, acorduri cu acționarii principali, clienți, furnizori sau alte persoane, în temeiul cărora ar fi fost ales în funcție oricare dintre membrii organelor de administrare și conducere ai Emitentului.

Nu există restricții acceptate de oricare dintre membrii organelor de administrare și conducere ai Emitentului privind cesionarea, într-o anumită perioadă de timp, a participărilor lor la capitalul social al Emitentului.

4. Tranzacții cu părți afiliate

Societatea definește ca părți afiliate persoanele din Consiliul de Administrație și Conducerea Executivă, filialele sale sau entități asociate.

Societatea prezintă mai jos soldurile și tranzacțiile cu părțile afiliate pentru exercițiile financiare încheiate la 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024, precum și soldurile și tranzacțiile pentru perioada de 2 luni încheiată la 28.02.2025, conform ultimei balanțe contabile disponibilă la data acestui prospect.

Nume	Tip de afiliere
Meta Management Team SRL	Președinte al Consiliului de Administrație (până în data de 27.01.2024)
Cert Master Standard SRL (prin reprezentant Laurențiu Dinu)	Președinte al Consiliului de Administrație (începând cu data de 28.01.2024)
Redport Properties SRL	Entitate asociată
ICD Fabrica de Caramida SRL	Entitate asociată
Highcrowd Technologies SA	Filială
Montserrat Assets S.R.L.	Filială
Mont Blanc Assets S.R.L.	Filială
Poiana SPV 6814 SRL	Filială
Matasari Park Residence SRL	Filială
Oriol Casellas Deig	Membru cheie din conducerea executivă
Raluca-Elena Drăgan	Membru cheie din conducerea executivă
Alexandru Bonea	Membru cheie din conducerea executivă
Bogdan Gramanschi	Membru cheie din conducerea executivă
RECONS Real Estate, Consultancy and Construction SRL (prin reprezentant Antoanela Comșa)	Membru cheie din conducerea executivă
LCL Grup SRL (prin reprezentant Ciprian Lăduncă)	Membru al Consiliului de Administrație

CAGILS INVEST SRL (prin reprezentant Ilinca Păun)	Membru al Consiliului de Administrație
ADIVI ESTATE SRL (prin reprezentant Adrian Viman)	Membru al Consiliului de Administrație
Ilinca von Derenthall Berza	Membru al Consiliului de Administrație
Alexandru Voicu	Membru al Consiliului de Administrație
Dumitru Daniel Popa	Membru al Consiliului de Administrație

Sursa: Emitentul



Sume incluse în bilanț (lei)	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Sold la 31.12.2022	Sold la 31.12.2023	Sold la 31.12.2024	Sold la 31.03.2025
Imobilizări financiare	Entități asociate	5.937.780	2.000	-	-
Imobilizări financiare	Entități afiliate	173.000	530.000	1.878.551	1.879.551
Creanțe	Entități asociate	3.958.800	-	-	-
Creanțe	Entități afiliate	-	-	18.900.314	18.803.595
Împrumuturi acordate	Entități asociate	-	7.170.511	-	-
Împrumuturi acordate	Entități afiliate	-	2.131.006	525.034	525.034
Datorii	Entități afiliate	-	-	-	-
Furnizori	Alți membri ai Consiliului de Administrație	8.832	-	-	-
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	396.862	292.789	656.689	656.693
Furnizori – facturi nesosite	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	29.836	9.950	-
Vărsăminte de efectuat	Entități asociate	-	2.000	1.000	-
Total creanțe Părți afiliate		10.069.580	9.833.517	21.303.899	20.683.146
Pondere Total Active Societate		10,21%	8,96%	17,50%	16,50%
Total Datorii Părți afiliate		405.694	324.625	667.639	656.693
Pondere Total Datorii Societate		41,59%	5,05%	8,70%	1,74%

Sursa: Emitentul

Sume incluse în contul de profit și pierdere (lei)	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Exercițiul financiar încheiat la:		Perioada încheiată la:	
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.03.2025
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	358.822	636.810	1.348.340	230.579
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Președinte al Consiliului de Administrație	1.653.584	1.668.178	464.997	29.904
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	104.618	338.202	477.120	119.412
Venituri din dobânzi	Entități afiliate	-	37.647	78.065	9.458
Venituri din dobânzi	Entități asociate	-	206.036	1.131.787	-
Alte venituri operaționale	Entități asociate	-	3.584.760	1.221.357	-
Total Cifra de afaceri Părți afiliate		-	-	-	-
Pondere Total Cifra de afaceri Societate		0%	0%	0%	0%
Total Venituri Părți afiliate		-	3.828.443	2.431.209	9.458



Pondere Total Venituri Societate	0%	13.57%	7.05%	0.21%
Total Cheltuieli Părți afiliate	2.117.024	2.643.190	2.290.457	379.895
Pondere Total Cheltuieli Societate	14,55%	15,04%	9,71%	9,71%

Sursa: Emitentul



5. Capitalul social

Capitalul social subscris este divizat în 102.429.372 acțiuni nominative, emise în forma dematerializată, la valoarea nominală de 1 RON fiecare, din care 91.179.396 acțiuni ordinare (Cod ISIN: ROX9GQFJ81G8) admise la tranzacționare și 11.249.976 acțiuni preferențiale cu dividend prioritar.

Nicio fracțiune din capitalul social nu a fost vărsat prin intermediul altor active decât numerarul în perioada vizată de situațiile financiare anuale la care se face referire în prezentul Prospect.

5.1. Numărul și caracteristicile principale ale acțiunilor care nu reprezintă capital, dacă există

Nu este cazul.

5.2. Numărul, valoarea contabilă și valoarea nominală a acțiunilor Emitentului deținute de Emitent sau în numele Emitentului ori de către filialele acestuia

La data de 23.04.2025, Emitentul deține acțiuni proprii după cum urmează:

Tipul	Numărul	Valoarea contabilă	Valoarea nominală
Acțiuni ordinare (clasa A)	936.322	605.519,55 lei	936.322 lei
Acțiuni preferențiale (clasa B)	9.727.354	27.236.591,2 lei	9.727.354 lei

Societatea are în derulare un program de răscumpărare a unui număr maxim de 10.000.000 acțiuni ordinare proprii (clasa A), conform hotărârii AGEA nr. 1 din 25.04.2024. Acesta a început în data de 12.06.2024 și se derulează pe parcursul a 18 luni.

5.3. Quantumul valorilor mobiliare convertibile, preschimbabile sau însoțite de bonuri de subscriere, cu indicarea condițiilor și a procedurilor de conversie, schimb sau subscriere

Nu este cazul.

5.4. Informații despre orice drept de achiziție și/sau obligație aferent(ă) capitalului autorizat, dar neemis, sau despre orice angajament de majorare a capitalului social, precum și condițiile acestora

Nu este cazul.

5.5. Informații privind capitalul social al oricărui membru al grupului care face obiectul unei opțiuni sau al unui acord condiționat sau necondiționat care prevede acordarea unor opțiuni asupra capitalului și detalii privind opțiunile respective, inclusiv identitatea persoanelor la care se referă

Nu este cazul.

6. Actul Constitutiv și statutul

Nu există prevederi din Actul Constitutiv, statut, ori orice regulament care ar putea avea ca efect amânarea, suspendarea sau împiedicarea schimbării controlului asupra Emitentului.



7. Contracte importante

Nu există contracte importante încheiate de Societate, altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității, în cursul anului 2024. În luna iunie 2024 Emitentul a început un nou parteneriat cu Alpha Bank România prin contractarea unui împrumut de 400 mii EURO de către filiala sa Montserrat Assets SRL în vederea refinanțării activelor închiriate pe termen lung.

În luna decembrie 2024 Emitentul a încheiat un contract de finanțare bancară cu Patria Bank în valoare de 939.057 euro, pe o perioadă de 120 de luni, cu rambursare în anuități. Suma obținută reprezintă refinanțarea a 60% din investiția realizată în proiectul Swissôtel Poiana Brașov în octombrie 2024.

VII. DOCUMENTELE DISPONIBILE

Acest Prospect împreună cu Formularul de subscriere și Formularul de retragere a subscrierii vor fi disponibile pe site-ul Emitentului, la adresa www.mtaestate.ro, pe site-ul Bursei de Valori București, la adresa www.bvb.ro, pe website-ul Intermediarului, la adresa <https://www.goldring.ro/consultanta/>, iar variantele în forma tipărită ale acestuia vor fi puse la dispoziție gratuit, la cerere, în timpul programului normal de lucru, la sediul Emitentului din București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4 și la sediul central al Intermediarului din Tg Mureș, jud. Mureș, str. Tudor Vladimirescu nr. 56 A.

Informațiile din acest Prospect sunt exacte numai la data menționată pe prima pagină a acestui Prospect, respectiv la data aprobării prezentului Prospect. Este posibil să fi intervenit modificări în activitatea și situația financiară a Emitentului de la acea dată.

Următoarele documente vor fi disponibile pe website-ul Emitentului la adresa www.mtaestate.ro, iar copii ale acestora vor putea fi solicitate la sediul Emitentului, pe toată perioada de valabilitate a Prospectului:

- Situațiile financiare auditate ale Emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 împreună cu Raportul auditorului pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022:
<https://mtaestate.ro/assets/Nzk5/Raport%20Anual%202022%20RO.pdf>
- Situațiile financiare auditate ale emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, împreună cu Raportul auditorului pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023:
<https://mtaestate.ro/assets/MTM1Ng==/MET%20Raport%20anual%202023%20RO.pdf>
- Situațiile financiare auditate ale emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, împreună cu Raportul auditorului pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2024:
https://mtaestate.ro/assets/MTc1OQ==/MET%20Raport%20Anual%20la%2031.12.2024_%20RO.pdf
- Actul Constitutiv:
<https://mtaestate.ro/assets/Articles%20of%20Association%20Meta%20Estate%20Trust%20at%2013.12.2024.pdf>



SECȚIUNEA A II-A. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE

I. SCOP, PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE

1. Persoanele responsabile

Emitentul: META ESTATE TRUST S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021004004401, CUI 43859039, cu sediul în București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4.

Intermediarul: GOLDRING S.A., SSIF, persoană juridică română, cu sediul social în Târgu Mureș, str. Tudor Vladimirescu nr.56A, mansardă, Jud. Mureș, telefon/fax : 0265/269195, înscrisă la Registrul Comerțului cu numărul J26/440/1998, CIF RO10679295, autorizată de CNVM/ASF prin decizia nr. 2734/08.08.2003, nr. atestat: 372/29.05.2006, înscrisă în Registrul CNVM/ASF cu nr. PJR01SSIF/260045, telefon/fax : 0265/269195 („Intermediarul”).

Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect:

din partea Emitentului: Dl. Alexandru-Mihai Bonea – Director General

din partea Intermediarului: Dl. Virgil Adrian Zahan – Director General



2. Declarațiile persoanelor responsabile

Reprezentantul Emitentului declară că, după cunoștința sa și ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni susceptibile să îi afecteze semnificația.

Reprezentantul Intermediarului declară că, după cunoștința sa și ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni susceptibile să îi afecteze semnificația.

3. Declarațiile/rapoartele experților

Secțiunea a II-a a prezentului Prospect nu conține declarații sau rapoarte atribuite experților în afara raportului de expertiză contabilă extrajudiciară datat 16 aprilie 2025 și realizat de către expert contabil Mihaela – Virginia Telean cu carnet nr. 19626 din 2004 care certifică creanțele împotriva societății care urmează a fi convertite în capital social, în valoare de 27.236.591,20 lei, ca fiind certe, lichide și exigibile.

4. Informații de la o terță parte

Nu este cazul, prezenta secțiune nu conține declarații atribuite unei terțe părți.

5. Declarație

Persoanele responsabile declară că acest Prospect a fost aprobat de ASF în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) nr. 1.129/2017, prin decizia nr. 444/15.05.2025.

ASF aprobă acest Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul



exhaustiv, inteligibil și coerent impuse prin Regulamentul (UE) nr. 1.129/2017 și Regulamentele delegate (UE) nr. 979/2019 și nr. 980/2019. Această aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a calității valorilor mobiliare care fac obiectul acestui Prospect.

În vederea luării unei decizii investiționale bine fundamentate, investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare oferite conform Prospectului le este adecvată.

Prospectul a fost elaborat în conformitate cu articolul nr. 15 din Regulamentul (UE) nr. 1.129/2017 ca Prospect UE pentru creștere.



6. Interesele persoanelor implicate în Ofertă

Emitentul nu are cunoștințe de interese particulare ale unor terțe persoane fizice sau juridice, nici de existența unor conflicte de interese care ar putea influența semnificativ Oferta.

7. Motivele ofertei, utilizarea fondurilor obținute și cheltuielile aferente emisiunii/ Ofertei

Scopul majorării capitalului social îl reprezintă stingerea creanțelor născute din derularea programului de răscumpărare de acțiuni preferențiale aprobat prin hotărârea AGEA nr. 3 din 11.12.2024 și atragerea de capital pentru finanțarea activității curente a Societății, conform deciziei Consiliului de Administrație din data de 10.03.2025, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 1668/07.04.2025 luată în baza competențelor delegate conform Hotărârii AGEA nr. 3/11.12.2024 și Hotărârii AGEA nr. 4/11.12.2024 a Meta Estate Trust S.A., publicate în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 959/26.02.2025 și nr. 944/25.02.2025.

Valoarea totală a fondurilor care pot fi obținute din Ofertă este de maxim 36.469.745 RON, în cazul în care toate Acțiunile Oferte sunt subscrise.

Maniera efectivă de alocare și utilizare a sumelor atrase prin majorare va fi determinată de Consiliul de Administrație, în funcție de cuantumul sumelor atrase prin majorare și având în vedere considerentele menționate în decizia Consiliului de Administrație din data de 10.03.2025, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 1668/07.04.2025 luată în baza competențelor delegate conform Hotărârii AGEA nr. 3/11.12.2024 și Hotărârii AGEA nr. 4/11.12.2024 a Meta Estate Trust S.A., publicate în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 959/26.02.2025 și nr. 944/25.02.2025, prin care Oferta este disponibilă în vederea stingerii creanțelor născute din derularea programului de răscumpărare de acțiuni preferențiale aprobat prin hotărârea AGEA nr. 3 din 11.12.2024. Fondurile atrase prin această Ofertă vor fi folosite pentru viitoare investiții imobiliare conform strategiei de investiții prezentate în acest prospect. Așadar Societatea va utiliza 100% din sumele obținute pentru a finanța activitatea de investiții în portofolii imobiliare generatoare de venituri recurente din chirii.

Operațiunea de atragere de capital prin această ofertă este în concordanță cu strategia de afaceri și cu obiectivele strategice descrise în acest prospect. Societatea are ca obiectiv principal atragerea de noi finanțări din piața de capital fie prin subscrieri suplimentare, fie prin emitere și listare de obligațiuni. Ținta de creștere pentru primii 10 ani de la înființare este de a atinge un prag de total active aflate sub administrare situat la nivelul de 100 milioane euro.

Cheltuielile aferente Ofertei și care vor fi suportate în totalitate de către Societate, din alte fonduri decât cele atrase în Ofertă, sunt:

- Comisionul Intermediarului: conform Contractului între Parti;
- Comision ASF de 0,1% din valoarea sumelor subscrise în mod valid în Oferta, nu mai mult de 1.000.000



- lei;
 - Taxa ASF de eliberare a Certificatului de Înregistrare a Instrumentelor Financiare: 500 Lei;
 - Taxe la Registrul Comertului aferente înregistrării majorării capitalului social: aproximativ 2.000 Lei;
 - Alte cheltuieli legate de autentificare documente/declaratii: aproximativ 1.000 Lei;
 - Taxa Depozitarul Central servicii registru: aproximativ 2.000 Lei.
- Cheltuielile prezentate anterior sunt estimative.



8. Informații suplimentare

8.1. Consilieri

Nu este cazul. Prezentul Prospect nu conține mențiuni privind consilieri care au legătură cu emisiunea.

8.2. Informații verificate sau examinate de către auditori

Nu este cazul, cu excepția informațiilor financiare aferente exercițiilor încheiate la 31.12.2022, 31.12.2023 și 31.12.2024 care au fost auditate.

Concluziile rapoartelor auditorilor sunt prezentate la punctul 3, Secțiunea V, partea I a prezentului Prospect.

II. DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT ȘI DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALIZAREA ȘI NIVELUL DE ÎNDATORARE

1. Declarație privind capitalul circulant

Persoana responsabilă din partea Emitentului declară fără rezerve că, în opinia sa, Emitentul dispune de capital circulant suficient pentru o perioadă de cel puțin 12 luni, având acces la numerar și alte resurse lichide disponibile pentru acoperirea datoriilor la scadență.

Capitalul circulant la **31.12.2024** calculat ca diferență dintre valoarea activelor curente și cea a datoriilor cu termen de exigibilitate sub 1 an este în valoare de 89.143.938 lei. Veniturile obținute din ofertă nu au fost incluse în calculul capitalului circulant.

2. Capitalizare și nivel de îndatorare

Nu se aplică. Această informație este furnizată numai de emitenții de titluri de capital cu o capitalizare bursieră de peste 200.000.000 EUR.

III. FACTORI DE RISC

Riscuri cu privire la investiția în acțiunile Emitentului

Riscul unei posibile anulări a Majorării de Capital și/sau a Ofertei.

Hotărârile adoptate de AGA, respectiv hotărârile luate de Consiliul de Administrație a unei societăți pe acțiuni pot fi atacate în instanța de terți care justifică un interes. În plus, ofertele publice de acțiuni, precum Oferta, pot fi anulate în cazul în care condițiile de aprobare a Prospectului nu sunt respectate ori dacă decizia de aprobare emisă de ASF cu privire la Prospect este anulată.



În cazul în care instanța competentă dispune definitiv anularea sau constatarea nulității absolute a hotărârii adoptată de Consiliul de Administrație pentru aprobarea Majorării de Capital, emitentul va reduce capitalul social prin anularea unui număr de acțiuni egal cu numărul acțiunilor emise în cadrul majorării de capital social, deținătorii afectați având dreptul de a li se rambursa suma echivalentă cu valoarea nominală a acțiunilor anulate. Anularea acțiunilor se va realiza *pro-rata* și va afecta deținătorii de acțiuni înregistrați în Registrul Acționarilor la data de înregistrare care va fi stabilită prin decizia Consiliului de administrație și care va fi ulterioară cu cel puțin 10 zile lucrătoare datei acestei decizii.

Deținătorii Acțiunilor Oferite anulate, care au achiziționat respectivele Acțiuni Oferite în urma unei tranzacții pe piața la un preț mai mare decât prețul de subscriere vor suporta o pierdere echivalentă diferenței dintre prețul de subscriere al Acțiunilor și prețul de achiziție al acestora. În plus, în cazul în care o instanță dispune suspendarea hotărârii Consiliului de Administrație care aprobă Majorarea de Capital, precum și a oricărei hotărâri subsecvente acesteia ca urmare a unei cereri de anulare, indiferent că o astfel de anulare este sau nu dispusă, perioada de timp în care Acțiunile Oferite nu vor fi livrate investitorilor și admise la tranzacționare se va extinde în mod corespunzător.

Acțiunile Oferite ar putea să nu fie o investiție corespunzătoare pentru toți investitorii.

Fiecare potențial investitor în Acțiunile Oferite trebuie să stabilească în ce măsură investiția respectivă este una corespunzătoare pentru propriile circumstanțe. În mod specific, fiecare potențial investitor ar trebui:

1. să aibă cunoștințe și experiență suficiente pentru a face o evaluare adecvată a avantajelor și a beneficiilor de a face o investiție în Acțiunile Oferite;
2. să aibă acces la, și cunoștințe despre instrumentele analitice adecvate pentru a evalua, în contextul situației sale financiare specifice, o investiție în Acțiunile Oferite precum și impactul pe care respectiva investiție îl va avea asupra portofoliului său investițional;
3. să aibă resurse financiare și lichidități suficiente pentru a suporta toate riscurile unei investiții în Acțiunile Oferite;
4. să poată să evalueze (singur sau cu ajutorul unui consultant financiar) posibile scenarii cu privire la factorii care ar putea afecta investiția și capacitatea să de a suporta riscurile aferente

Nu este recomandat potențialilor investitori să investească în Acțiunile Oferite decât dacă au experiența în a evalua (individual sau cu ajutorul unui consultant financiar) modul în care Acțiunile Oferite se vor comporta în contextul unor modificări de circumstanțe, care sunt efectele acestor modificări asupra valorii respectivelor Acțiuni Oferite și care este impactul pe care aceasta investiție l-ar putea avea asupra portofoliului investițional general al potențialului investitor. Activitățile de investiții sunt supuse legilor și regulamentelor aplicabile privind investițiile și/sau analizei sau reglementărilor emise de anumite autorități și fiecare potențial investitor ar trebui să discute cu consultanții săi juridici sau cu autoritățile de reglementare relevante.

Tranzacționarea pe Bursa de Valori București poate fi suspendată, piața de tranzacționare pentru Acțiunile Oferite ar putea să nu fie dezvoltată sau menținută.

ASF este autorizată să suspende tranzacționarea de valori mobiliare sau să solicite Bursei de Valori București să suspende de la tranzacționare valorile mobiliare tranzacționate pe Bursa de Valori București, dacă continuarea tranzacționării ar afecta negativ interesele investitorilor sau în măsura în care emitentul relevant și-ar încălca obligațiile care îi revin potrivit legilor și reglementărilor relevante privind valorile mobiliare. De asemenea, Bursa de Valori București are dreptul să suspende de la tranzacționare Acțiunile Oferite în alte circumstanțe, în conformitate cu reglementările sale. Orice suspendare ar putea afecta prețul de tranzacționare al Acțiunilor Oferite și ar afecta transferul Acțiunilor Oferite.

Nu exista nicio garanție ca se va dezvolta o piață activă de tranzacționare pentru Acțiunile Oferite sau că, dacă aceasta s-ar dezvolta, ar putea fi menținută după închiderea Ofertei. Prin urmare, lichiditatea Acțiunilor Oferite este incertă. În cazul în care o piață activă de tranzacționare nu este dezvoltată sau menținută,



lichiditatea și prețul de tranzacționare al Acțiunilor Oferite ar putea fi afectate în mod negativ.

Acțiunile Oferite pot fi afectate de volatilitatea prețului de piață, iar prețul de piață al Acțiunilor Oferite poate scădea în mod disproporționat, ca urmare a unor evenimente care nu au legătura cu performanța activității Societății.

Prețul de Oferta nu indică prețul de piață al Acțiunilor Oferite după Admitere și poate să nu reflecte performanțele viitoare. Nu există nicio garanție ca investitorii vor putea revinde Acțiunile Oferite la Prețul de Oferta sau la un preț mai mare decât acesta.

În plus, prețul de piață al Acțiunilor Oferite poate scădea sub Prețul de Oferta. Prețul de piață al Acțiunilor Oferite poate fi volatil. Prețul de piață al Acțiunilor Oferite poate înregistra fluctuații ca urmare a unui număr mare de factori, dintre care unii pot fi specifici Emitentului și operațiunilor acestuia, iar alții pot avea legătura cu piața dezvoltatorilor imobiliari și cu piețele de capital, în general. Volatilitate prețului poate fi determinată de variații de la o perioadă la alta ale rezultatelor operaționale, de modificări la nivelul veniturilor sau la nivelul oricăror estimări de profit realizate de Emitent, participanți la industrie sau analiști financiari. De asemenea, prețul de piață ar putea fi afectat în mod negativ de evenimente care nu au legătura cu performanța activității Emitentului, cum ar fi, de exemplu, performanța și prețul acțiunilor altor companii pe care investitorii le pot considera comparabile cu Emitentul, speculații în presa sau în comunitatea investitorilor referitoare la Emitent, articole de presă nefavorabile, acțiuni strategice ale concurenților (inclusiv achiziții și restructurări), modificări ale condițiilor de piață și legislative. Oricare dintre acești factori pot determina fluctuații semnificative ale prețului Acțiunilor Oferite, care ar putea duce la un randament negativ pentru investitori.

Emisiunea de Acțiuni suplimentare ale Emitentului în legătura cu achizițiile viitoare, orice plan de stimulente, opțiuni cu privire la Acțiuni sau de reducere a gradului de îndatorare (sau altele) pot dilua participațiile acționarilor existenți.

Emitentul poate încerca să atragă finanțare pentru achiziții viitoare și pentru alte oportunități de creștere, poate emite acțiuni în vederea implementării unor planuri de opțiuni pentru acordarea acțiunilor membrilor din conducerea Emitentului sau angajaților Emitentului, sau pentru obținerea de finanțare în vederea reducerii gradului de îndatorare. Pentru realizarea acestor scopuri și a altor scopuri, este posibil să emită titluri de capital suplimentare sau titluri convertibile. Prin urmare, procentajul dreptului de proprietate al deținătorilor existenți de Acțiuni poate fi diluat sau prețul de piață al Acțiunilor poate fi afectat în mod negativ. Drept urmare, participațiile respectivelor acționari în capitalul social al Emitentului ar putea să fie diluate.

Capacitatea Emitentului de a plăti dividende acționarilor poate fi limitată.

Emitentul este o societate de tip holding și capacitatea acestuia de a genera venituri și de a plăti dividende depinde de capacitatea filialelor sale de a declara și de a plăti dividende. Plata efectivă a dividendelor viitoare de către Emitent, plata de dividende de către filialele Emitentului către Emitent, dacă este cazul, și valoarea acestora vor depinde de o serie de factori, inclusiv (dar fără a se limita la) valoarea profiturilor și a rezervelor distribuibile și planurile de investiții, venituri, nivelul de rentabilitate, rata de îndatorare a capitalului propriu, restricțiile aplicabile cu privire la plata dividendelor în conformitate cu legislația aplicabilă și restricțiile din contractele de credit (ale Emitentului sau ale filialelor acestuia), nivelul dividendelor plătite de alte societăți listate din același sector de activitate sau sectoare înrudite și alți factori pe care Consiliul de Administrație îi poate considera relevanți la anumite intervale de timp. Prin urmare, capacitatea Emitentului de a plăti dividende în viitor poate fi limitată și/sau politica de dividende a Emitentului se poate schimba. În cazul în care Emitentul nu plătește dividende în viitor, creșterea prețului Acțiunilor Oferite, dacă este cazul, ar fi singura sursă de câștig a investitorilor.



Rangul relativ al valorilor mobiliare în structura capitalului emitentului în caz de insolvență.

În caz de insolvență, prin natura lor, acțiunile - inclusiv acțiunile obiect al prezentei Oferte - conferă deținătorilor un rang inferior de prioritate raportat la alți creditori ai Emitentului. În caz de insolvență, acționarii sunt îndreptățiți la sumele reziduale după lichidarea completă a activului în favoarea creditorilor Societății, proporțional cu cotele de participare la capitalul social.

IV. TERMENII ȘI CONDIȚIILE VALORILOR MOBILIARE

1. Informații privind valorile mobiliare

1.1. Caracteristicile valorilor mobiliare obiect al ofertei, inclusiv codul ISIN

Oferta are ca obiect un număr maxim de 36.469.745 acțiuni ordinare, nominative, de valoare egală, emise în formă dematerializată cu o valoare nominală de 1 RON/acțiune, emise de META ESTATE TRUST S.A., conform deciziei Consiliului de Administrație din data de 10.03.2025, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr.1668/07.04.2025 luată în baza competențelor delegate conform Hotărârii AGEA nr. 3/11.12.2024 și Hotărârii AGEA nr. 4/11.12.2024, publicate în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 959/26.02.2025 și nr. 944/25.02.2025, având codul ISIN ROX9GQFJ81G8.

1.2. Legislația în temeiul căreia au fost create valorile mobiliare

- Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 31/1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul UE nr. 1.129/2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață Reglementată, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentele delegat (UE) 979/2019 și 980/2019 de completare a Regulamentului (UE) 1.129/2017.



1.3. Forma valorilor mobiliare

Acțiunile care vor fi oferite în baza prezentului Prospect sunt ordinare, nominative, indivizibile, dematerializate, asigură deținătorilor drepturi egale și au o valoare nominală egală de 1 RON fiecare. În baza contractului de registru încheiat între Emitent și Depozitarul Central S.A., efectuarea înregistrărilor necesare asupra Registrului Acționarilor sunt în sarcina Depozitarului Central, reprezentând instituția care asigură servicii de depozitare, registru, compensare și decontare a tranzacțiilor cu instrumente financiare, precum și alte operațiuni în legătură cu acestea astfel cum sunt definite în legislația pieței de capital.

1.4. Moneda emisiunii de valori mobiliare

Acțiunile Noi emise și oferite sunt denumite în RON.

1.5. Drepturile asociate valorilor mobiliare

Fiecare Acțiune Nouă subscrisă și plătită de Acționari conferă acestora aceleași drepturi cu cele ale



acțiunilor ordinare deja existente ale Emitentului: dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor Societății, dreptul de a alege organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului în condițiile legii și ale Actului Constitutiv, dreptul de preferință în cadrul unei majorări de capital social ulterioare, dreptul la informare, drepturi derivate din lichidarea Emitentului – respectiv dreptul de participare la excedent în cazul lichidării, precum și orice alte drepturi prevăzute de Actul Constitutiv și de prevederile legale în vigoare.

Deținerea a cel puțin uneia din Acțiunile Emitentului implică adeziunea Acționarului la prevederile Actului Constitutiv. Drepturile și obligațiile legate de Acțiuni prevăzute în Actul Constitutiv urmează Acțiunile în cazul trecerii lor în proprietatea altor persoane. Obligațiile Emitentului sunt garantate cu patrimoniul Emitentului, iar acționarii vor fi ținuti răspunzători numai în limita valorii Acțiunilor subscrise.

Dreptul la dividend

Dreptul la dividende aparține Acționarilor care sunt înscrși în Registrul Acționarilor Emitentului la Data de Înregistrare stabilită printr-o hotărâre a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Emitentului care decide distribuirea de dividende din profitul net realizat de către Societate. Întrucât începând cu ex-date (data anterioară datei de înregistrare), instrumentele financiare se tranzacționează fără dreptul la dividend, acesta ia naștere la data ex-date, care este în mod expres precizată în textul fiecărei hotărâri a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor.

În conformitate cu prevederile Legii Societăților, coroborate cu dispozițiile referitoare la prescripția extinctivă din Codul civil, termenul de prescripție al dreptului la dividende neridicate este de 3 ani. Prescripția intervine în favoarea Societății.

În cazul dividendelor plătite unei persoane fizice nerezidente, se vă solicita certificat de rezidență fiscală. Dacă un contribuabil este rezident al unei țări cu care România a încheiat o convenție pentru evitarea dublei impunerii, cota de impozit care se aplică venitului impozabil obținut de către acel contribuabil din România nu poate depăși cota de impozit prevăzută în convenția care se aplica asupra acelui venit. În situația în care sunt cote diferite de impozitare în legislația internă sau în convențiile de evitare a dublei impunerii, se aplică cotele de impozitare mai favorabile.

Impozitul se calculează, se reține, se declară și se plătește, în lei, la bugetul de stat, la cursul de schimb al pieței valutare comunicat de Banca Națională a României, pentru ziua în care se efectuează plata venitului către nerezidenți. Termenul de declarare este data de 25, inclusiv, a lunii următoare celei în care s-a plătit venitul, prin formularul 100 „Declarație privind obligațiile de plata la bugetul de stat”.

Impozitul datorat de nerezidenți, pentru veniturile obținute în România cu titlu de dividende de la o persoană juridică română, se calculează, respectiv se reține în momentul plății venitului, de către plătitorul de venituri care are obligația, de asemenea, să depună o declarație privind calcularea și reținerea impozitului pentru fiecare beneficiar de venit la organul fiscal competent.

Capitalul social al Societății este constituit și din acțiuni preferențiale cu dividend prioritar, astfel dreptul la dividende aferent Acțiunilor Noi este subordonat dreptului la dividende aferent acțiunilor preferențiale cu dividend prioritar, în condițiile și limitele stipulate în Actul Constitutiv.

Dreptul de vot

Fiecare Acțiune Nouă emisă de Emitent conferă titularului dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor. Acționarii îndreptățiți să participe și să voteze în Adunarea Generală a Acționarilor sunt acei Acționari înregistrați în Registrul Acționarilor Emitentului la data de referință, stabilită conform



prevederilor legislației privind piața de capital. Potrivit Legii 24/2017, data de referință se stabilește de către Emitent și nu poate să fie anterioară cu mai mult de 30 de zile datei adunării generale căreia i se aplică.

În cazul în care Acțiunile sunt grevate de un drept de uzufruct, dreptul de vot conferit în adunările generale de aceste acțiuni aparține uzufructuarului. În situația Acțiunilor asupra cărora s-au constituit garanții reale mobiliare, dreptul de vot aparține proprietarului. Acționarii înregistrați la data de referință pot participa la adunările generale direct sau pot fi reprezentați și prin alte persoane decât Acționarii, pe baza unei împuterniciri speciale sau generale, în conformitate cu art. 105 alin. (10) - (16) din Legea nr. 24/2017, republicată.

Drepturile preferențiale de subscriere a unor valori mobiliare din aceeași categorie

Conform Legii Societăților, majorarea capitalului social se poate face prin emisiunea de acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a acțiunilor existente, în schimbul unor aporturi în numerar și/sau în natură ale acționarilor. De asemenea, acțiunile noi pot fi emise prin încorporarea rezervelor disponibile, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune, ori prin compensarea unor creanțe certe și exigibile asupra Emitentului cu acțiuni ale acestuia.

Capitalul social nu poate fi majorat și nu se pot emite noi acțiuni până când acțiunile subscrise într-o emisiune anterioară nu sunt complet plătite.

Acțiunile emise pentru majorarea capitalului social vor fi oferite spre subscriere în primul rând acționarilor existenți, proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Potrivit art. 85¹ alin (1) din Legea 24/2014 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificata prin Legea nr. 11/2025, perioada pentru exercitarea dreptului de preferință este de cel puțin 14 zile calendaristice, dar nu mai mică de 10 zile lucrătoare de la data stabilită în prospectul aprobat de către ASF, dată ulterioară datei de înregistrare și datei de publicare a hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor sau a consiliului de administrație, după caz, în Monitorul Oficial al României.

Potrivit Legii 24/2017, majorarea capitalului social prin aport în numerar se realizează prin emiterea de acțiuni noi ce sunt oferite spre subscriere:

- 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 care le-au dobândit în perioada de tranzacționare a acestora, dacă este cazul;
- 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.

Numărul drepturilor de preferință emise este egal cu numărul de acțiuni înregistrate în registrul Emitentului la data de înregistrare. Hotărârea AGEA sau, după caz, Decizia Consiliului de Administrație 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. Operațiunea de majorare a capitalului social efectuată cu încălcarea prevederilor Legii Societăților privind exercitarea dreptului de preferință este anulabilă.





Dreptul de participare la profiturile Emitentului

AGEA poate decide asupra repartizării profitului net cu destinația de ~~alocare de~~ Acțiuni cu titlu gratuit Acționarilor existenți. Distribuirea Acțiunilor cu titlu gratuit se va face proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Acest drept la alocarea de acțiuni cu titlu gratuit revine Acționarului în ipoteza majorărilor de capital social prin incorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune.

Dreptul de participare la excedent în cazul lichidării

Acest drept poate fi valorificat de către Acționari în cazul încetării existenței Emitentului, având dreptul să primească partea ce li se cuvine în urma lichidării. În situația în care lichiditățile obținute în urma lichidării activului depășesc valoarea cumulată a datoriilor, Acționarii Emitentului au dreptul la repartizarea activului social net proporțional cu cota de participație a fiecăruia la capitalul social vărsat.

Clauzele de răscumpărare

Acționarii se pot retrage din Societate, în cazuri strict determinate, în condițiile prevăzute de Legea Societăților și Legea 24/2017. Acționarii Emitentului care nu sunt de acord cu hotărârile luate de Adunarea Generală a Acționarilor, au dreptul să se retragă din Societate în anumite condiții. Astfel, Legea Societăților prin art. 134 coroborată cu Legea nr. 24/2017, modificată și completată prin Legea nr. 11/2025 prin art. 92 prevăd dreptul acționarilor de a se retrage din Societate și de a solicita răscumpărarea Acțiunilor atunci când aceștia nu au votat în favoarea unei hotărâri luate cu privire la: (i) mutarea sediului social în străinătate; (ii) schimbarea formei juridice a societății; (iii) fuziunea sau divizarea societății, cu excepția unei fuziuni prin absorbție în cadrul căreia acțiunile societății absorbante sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată și acestea sunt menținute la tranzacționare pe piața reglementată și după fuziune.

Acționarii beneficiază de clauzele de răscumpărare prevăzute în art. 44 și 45 din Legea 24/2017 republicată. Potrivit acestora, în urma derulării unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor deținătorilor și pentru toate deținerile acestora, în care ofertantul achiziționează sau ajunge să dețină un număr de acțiuni potrivit cu pragurile minim stabilite de lege, acționarii minoritari vor vinde ofertantului, la cererea acestuia, propriile acțiuni, respectiv vor putea solicita ofertantului răscumpărarea propriilor acțiuni, la un preț echitabil, așa cum este acesta definit prin lege.

Clauzele de conversie

Acționarii au dreptul de a converti acțiunile ordinare în acțiuni preferențiale în condițiile și limitele Actului Constitutiv, sub rezerva aprobării acestei operațiuni de către AGEA.

1.6. Declarație privind hotărârile, autorizațiile și aprobările în temeiul cărora au fost emise valorile mobiliare

Operațiunea de majorare a capitalului social obiect al prezentului Prospect a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului de Administrație din data de 10.03.2025, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 1668/07.04.2025 luată în baza competențelor delegate conform Hotărârii AGEA nr. 3/11.12.2024 și Hotărârii AGEA nr. 4/11.12.2024 a Meta Estate Trust S.A. întrunite statutar și legal, publicate în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 959/26.02.2025 și nr. 944/25.02.2025. Emitentul a îndeplinit obligațiile legale de publicitate privind Hotărârea Consiliului de Administrație din data de 10.03.2025.



Oferta publică a Acțiunilor Noi emise se va derula în baza prezentului Prospect care a fost aprobat prin Decizia Autorității de Supraveghere Financiară (ASF) nr. 444/15.05.2025.

1.7. Data emisiunii

Acțiunile Noi subscrise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social se consideră emise după publicarea, pe pagina BVB destinată Emitentului, a anunțului Depozitarului Central, referitor la procesarea evenimentului corporativ, începerea tranzacționării putându-se realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către A.S.F.

1.8. Restricții impuse asupra transferabilității valorilor mobiliare

Nu există restricții privind libera transferabilitate a Acțiunilor Oferite spre subscriere în baza prezentului Prospect.



1.9. Informații privind tratamentul fiscal

Legislația fiscală a statului membru al investitorului și cea a țării de înregistrare a emitentului pot afecta venitul obținut din valorile mobiliare.

Investiția propusă nu atrage un tratament fiscal diferit altul decât cel impus de Codul Fiscal din România. Se recomandă potențialilor investitori ca înainte de a decide asupra oportunității achiziționării Acțiunilor să-și consulte proprii consultanți financiari și/sau fiscali cu privire la reglementările fiscale specifice fiecăruia dintre ei, inclusiv incidența, tratatelor de evitare a dublei impuneri, precum și cu privire la potențiale modificări ale legislației fiscale.

Potrivit legislației fiscale din România, respectiv prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal actualizată, veniturile din dividende, precum și câștigurile din transferul titlurilor de valoare se includ în categoria veniturilor din investiții și se supun reglementărilor fiscale privind impozitul pe venit.

1.10. Identificarea ofertantului

Nu este cazul. Ofertantul valori mobiliare nu este diferit de Emitent.

1.11. După caz:

- a) O declarație cu privire la existența oricărui act legislativ național sau a oricărei reglementări naționale privind achizițiile aplicabil(ă) Emitentului și posibilitatea aplicării unor măsuri de împiedicare

Nu este cazul.

- b) o scurtă descriere a drepturilor și obligațiilor Acționarilor în cazul unei oferte publice de cumpărare obligatorii și/sau a reglementărilor privind retragerea obligatorie sau răscumpărarea obligatorie
Nu este cazul. Emitentul este listat pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare. Potrivit legislației în vigoare, prevederile referitoare la ofertele publice obligatorii sunt aplicabile doar pentru piața reglementată.

Acționarii se pot retrage din Societate, în cazuri strict determinate, în condițiile prevăzute de Legea Societăților și Legea 24/2017. Acționarii Emitentului care nu sunt de acord cu hotărârile luate de



AGA, au dreptul să se retragă din societate în anumite condiții. Astfel, Legea Societăților prin art. 134 coroborată cu Legea nr. 24/2017, modificată și completată prin Legea nr. 11/2025 prin art. 92 prevăd dreptul acționarilor de a se retrage din Societate și de a solicita răscumpărarea Acțiunilor atunci când aceștia nu au votat în favoarea unei hotărâri luate cu privire la: (i) mutarea sediului social în străinătate; (ii) schimbarea formei juridice a societății; (iii) fuziunea sau divizarea societății, cu excepția unei fuziuni prin absorbție în cadrul căreia acțiunile societății absorbante sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată și acestea sunt menținute la tranzacționare pe piața reglementată și după fuziune.

Acționarii beneficiază de clauzele de răscumpărare prevăzute la art. 44 și art. 45 din Legea 24/2017 republicată, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit acestora, în urma derulării unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor deținătorilor și pentru toate deținerile acestora, în care ofertantul achiziționează sau ajunge să dețină un număr de acțiuni potrivit cu pragurile minim stabilite de lege, acționarii minoritari vor vinde ofertantului, la cererea acestuia, propriile acțiuni, respectiv vor putea solicita ofertantului răscumpărarea propriilor acțiuni, la un preț echitabil, așa cum este acesta definit prin lege.

- c) indicarea ofertelor publice de cumpărare făcute de terți asupra capitalului Emitentului în cursul exercițiului financiar precedent sau al exercițiului financiar în curs. Trebuie indicate, de asemenea, prețul sau condițiile de schimb și rezultatul acestor oferte

Nu au fost efectuate oferte publice de cumpărare de către terți asupra capitalului Emitentului în cursul exercițiului financiar precedent sau al exercițiului financiar în curs.

1.12. Impactul potențial asupra investiției în cazul rezoluției în temeiul Directivei 2014/59/UE

Nu este cazul.

V. DETALII PRIVIND OFERTA/ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE

1. Termenii și condițiile Ofertei publice de valori mobiliare

1.1. Condițiile care reglementează Oferta

Oferta este inițiată și derulată cu respectarea condițiilor, specificațiilor și cerințelor:

- Hotărârea Consiliului de Administrație din data de 10.03.2025, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 1668/07.04.2025 luată în baza competențelor delegate conform Hotărârii AGEA nr. 3/11.12.2024 și Hotărârii AGEA nr. 4/11.12.2024 a Meta Estate Trust S.A., publicate în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 959/26.02.2025 și nr. 944/25.02.2025
- Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legii nr. 31/1990 privind societățile republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare,
- Regulamentului (UE) 2017/1.129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, completat de Regulamentul delegat (UE) 2019/979 și Regulamentul delegat (UE) 2019/980 privind, normele de elaborare a rezumatului și conținutului Prospectului, cu completările

și modificările ulterioare.

1.2. Cuantumul total al emisiunii

Numărul de Acțiuni Noi emise va fi integral oferit spre subscriere deținătorilor de Drepturi de preferință, în cadrul Ofertei publice.

Emisiunea și Oferta au ca obiect un număr total de 36.469.745 Acțiuni Noi nominative, ordinare, dematerializate, fiecare având o valoare nominală de 1 RON/acțiune.

Valoarea totală a Emisiunii este de 36.469.745 RON, în ipoteza în care toate acțiunile puse în vânzare se vor subscrie de către Investitori.

În cazul subscrierii integrale a Ofertei, valoarea cu care se va majora capitalul social al Emitentului este de 36.469.745 RON, fără primă de emisiune, de la 102.429.372 la 138.899.117.



1.3. Durata de valabilitate a Ofertei și descrierea procedurii de subscriere

Cele 36.469.745 acțiuni ordinare, nominative, indivizibile, de valoare egală oferite în cadrul Ofertei se vor putea subscrie în baza exercitării Drepturilor de preferință alocate tuturor Acționarilor înscrși în Registrul Acționarilor la data de înregistrare 26.03.2025, câte un Drept de preferință pentru fiecare acțiune ordinară deținută la Data de Înregistrare.

Pentru subscrierea, în cadrul exercitării Dreptului de preferință, rata de subscriere pentru fiecare dintre acționari este stabilită pro rata cu deținerile acestora din totalul de acțiuni deținute în cadrul clasei A la Data de înregistrare, 26.03.2025.

Pentru subscrierea, în cadrul exercitării Dreptului de preferință, a unei Acțiuni Noi este necesar un număr de cel puțin 2,5 de drepturi de preferință, respectiv de acțiuni deținute la data de înregistrare.

Numărul maxim de Acțiuni Noi pe care le poate subscrie în Ofertă un Investitor se determină prin înmulțirea numărului de Drepturi de preferință deținute cu rata de subscriere. Rata de subscriere în Ofertă aferentă exercitării drepturilor de preferință este de 0,40. În cazul în care valoarea rezultată nu este un număr întreg, aceasta se rotunjește în jos până la cel mai apropiat număr întreg. Drepturile de preferință nu sunt tranzacționabile.

Perioada de ofertă, în care se vor putea subscrie Acțiunile Noi emise în baza exercitării Dreptului de preferință, este de 31 de zile calendaristice, începând cu prima Zi Lucrătoare după data de publicare a Prospectului, respectiv de la data de 20.05.2025 până la data de 19.06.2025, între orele 9.30 și 17.30, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare, când perioada de subscriere se încheie la ora 13:00..

După încheierea perioadei de ofertă, orice acțiuni nou emise care rămân nesubscrise vor fi oferite spre subscriere într-o a doua etapă, unui număr de cel mult 149 investitori persoane fizice sau juridice altele decât investitori calificați, pe stat membru UE alături de un număr nelimitat de investitori calificați, în conformitate cu excepțiile de la obligativitatea publicării unui Prospect aprobat de către ASF prevăzute prin Regulamentul UE 2017/1129, art. 1, alint (4) lit. (a) și (b).

În cadrul celei de a doua etape, creanțe în valoare de până la 27.236.568 lei deținute asupra Societății de creditorii participanți în programul de răscumpărare a acțiunilor preferențiale, se vor converti în acțiuni ordinare nou emise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social, în limita acțiunilor rămase nesubscrise în prima etapă.

Cea de a doua etapă nu face obiectul prezentului Prospect. Termenii și condițiile de desfășurare a celei



de a doua etape vor fi stabilite prin decizia Consiliului de Administrație al Societății, în a doua zi lucrătoare după finalizarea primei etape a majorării de capital social. Cea de-a doua etapă va fi încheiată în cel mult 10 zile lucrătoare de la data Deciziei Consiliului de Administrație privind termenii, condițiile și criteriile de desfășurare ale acesteia.

Acțiunile nou emise rămase nesubscrise după etapa plasamentului privat vor fi anulate prin decizia Consiliului de Administrație prin care se constată rezultatele efective ale majorării capitalului social și prin care se aprobă modificarea Actului Constitutiv, urmând ca valoarea majorării capitalului social să fie determinată prin raportare la acțiunile efectiv subscrise.

Notificarea cu privire la rezultatele Ofertei Publice din prima Etapă va fi transmisă la BVB și ASF în termen de maxim 2 (două) zile lucrătoare de la expirarea Perioadei de Ofertă pentru Etapa I, în timp ce notificarea privind rezultatele operațiunii în ansamblul ei, va fi publicată pe pagina de internet a BVB și trimisă către ASF în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la încheierea perioade de ofertă în Etapa a II-a de majorare a capitalului social.

Procedura de subscriere

Deținătorii de Drepturi de preferință vor putea subscrie în Ofertă pe toată durata perioadei de subscriere, respectiv de la data de 20.05.2025 până la data de 19.06.2025 inclusiv, între orele 09.30 și 17.30 ale fiecărei Zile Lucrătoare, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare, când perioada de subscriere se încheie la ora 13:00. Perioada de Ofertă nu poate fi prelungită.

În Ofertă se va putea subscrie exclusiv prin exercitarea Drepturilor de preferință care, potrivit deciziei Consiliului de administrație, nu sunt tranzacționabile. În consecință, la ofertă pot participa Investitorii înregistrați la Data de Înregistrare, 26.03.2025.



Subscrierea în cadrul Ofertei se realizează astfel:

Investitorii pot subscrie în Ofertă numai prin Intermediarul Ofertei, GOLDRING S.A., cu sediul social în Târgu-Mureș, str. Tudor Vladimirescu, nr 56A, tel/fax. 0265 269 195/0365 455 254, către care vor transmite și depune Formularul de Subscriere: (i) în format fizic, prin curier, scrisoare recomandată sau personal la adresa sediului social sau ale agențiilor sale, completat, semnat olografic de către Investitor și în două exemplare originale, respectiv (ii) prin email, la adresa subscrieri@goldring.ro semnat cu semnătura electronică extinsă încorporată conform Legii nr. 455/2001 privind semnătura electronică. Indiferent de modalitatea de transmitere a documentelor, vor fi luate în considerare doar Formularele de Subscriere însoțite de dovada plății și documentele menționate în prezentul Prospect, care sunt înregistrate de către Intermediar până în ultima zi a perioadei de subscriere, ora 13:00. Intermediarul Ofertei va trimite, prin e-mail, confirmarea primirii documentației în termen de 24 de ore de la primire, precum și confirmarea validării formularelor de subscriere, în termen de cel mult 3 Zile Lucrătoare de la primire.

Plata Acțiunilor Noi se face în contul Emitentului deschis la Banca Comercială Română S.A. cod IBAN RO63RNCB0072169540200409. Investitorul subscriitor va fi și titularul contului bancar din care se va face viramentul bancar în scopul plății Acțiunilor subscrise.

Formularul de subscriere va fi trimis însoțit de următoarele documente:

- i. Pentru persoanele fizice rezidente/ nerezidente care subscriu în nume propriu:
 - Carte de identitate/buletin/carte de identitate provizorie respectiv, pentru persoane fizice



- nerezidente, pașaport sau carte de identitate pentru cetățenii din UE – copie.
- ii. Pentru persoanele fizice care subscriu prin reprezentant:
- Documentul de identitate al persoanei reprezentate (Investitorului): Carte de identitate/ buletin / carte de identitate provizorie, respectiv, pentru persoane fizice nerezidente, pașaport sau carte de identitate pentru cetățenii din UE - copie;
 - Documentul de identitate - buletin, carte de identitate sau carte de identitate provizorie pentru împuternicit persoană fizică rezidentă, sau pașaport pentru împuternicit persoana fizică nerezidentă, respectiv carte de identitate pentru cetățeni ai UE (copie);
 - Procură în formă autentică pentru semnarea Formularului de Subscriere (original, traducere legalizată dacă este cazul și copie)
- iii. Pentru Investitori persoane fizice aflate sub curatelă sau sub tutelă:
- Documentul de identitate al persoanei care subscrie în numele Investitorului precum și al Investitorului - buletin, carte identitate sau carte de identitate provizorie pentru împuternicit persoană fizică rezidentă pașaport pentru împuternicit persoană fizică nerezidentă, respectiv carte de identitate pentru cetățeni ai UE (copie); Pașaport și/ sau legitimație de ședere (copie) pentru persoana care subscrie în numele Investitorului pentru cetățeni străini, respectiv carte de identitate pentru cetățeni UE; Actul juridic care instituie tutela sau, după caz, curatela specială sau curatela (copie).
- iv. Pentru persoanele juridice rezidente/nerezidente care subscriu în nume propriu:
- Certificatul de înmatriculare eliberat de Registrul Comerțului sau o altă instituție echivalentă (copie);
 - Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului sau instituție echivalentă cu cel mult 30 de Zile Lucrătoare anterioare datei subscrierii (original, copie și traducere legalizată, dacă este cazul)
 - Împuternicire / Mandat în original și copie pentru persoana care semnează Formularul/Formularele de Subscriere, eliberată în condițiile actului constitutiv, sau dovada ca acesta este reprezentant legal al persoanei juridice, cu drept de reprezentare individuală (în situația în care societatea este reprezentată colectiv de două sau mai multe persoane și toate se prezintă pentru semnarea Formularului de Subscriere, dovada se va face pentru toate aceste persoane) și traducere legalizată dacă este cazul;
 - Document de identitate (buletin, carte de identitate, pașaport pentru cetățeni străini sau carte de identitate provizorie al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice (original și copie).
- v. Persoane juridice rezidente/ nerezidente care subscriu prin intermediul unei alte persoane juridice rezidente:
- Document de identificare, *i.e.*, certificat de înmatriculare la Registrul Comerțului (copie) sau echivalent, însoțit de certificatul constatator eliberat de Registrul Comerțului, cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (sau echivalent) pentru persoana juridică care dorește să efectueze subscrierea (copie și traducere legalizată, dacă este cazul);
 - Document de identificare, *i.e.*, certificat de înmatriculare la Registrul Comerțului (copie), însoțit de certificatul constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii pentru persoana juridică care reprezintă interesele persoanei juridice care dorește să efectueze subscrierea (original și copie);
 - Mandat/ordin din partea societății care dorește efectuarea subscrierii pentru efectuarea subscrierii (original, copie și traducere legalizată dacă este cazul);
 - Împuternicire/Mandat pentru persoana care semnează Formularul/Formularele de Subscriere, eliberat în condițiile actului constitutiv, sau dovada ca aceasta este reprezentant



- legal al societății, cu drept de reprezentare individuala (în situația în care societatea este reprezentată colectiv de două sau mai multe persoane și toate se prezintă pentru semnarea Formularului de Subscriere, dovada se va face pentru toate aceste persoane) (original, copie și traducere legalizată dacă este cazul);
- Buletin, carte de identitate sau carte de identitate provizorie pentru împuternicitul/împuterniciții persoanei juridice ce care reprezintă interesele persoanei juridice care dorește efectuarea subscrierii (original și copie).
- vi. pentru persoane fizice rezidente/nerezidente reprezentate de o societate de administrare investiții în baza unui contract de administrare portofoliu:
- Carte/buletin de identitate (copie) în cazul persoanelor fizice rezidente;
 - Pașaport sau carte de identitate pentru cetățeni ai UE/ SEE (copie), în cazul persoanelor fizice nerezidente;
 - Mandat de reprezentare (original și copie).
- vii. Pentru societatea de administrare investiții:
- Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie);
 - Certificat constatator privind situația actuală a persoanei juridice emis de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii
 - Procură / mandat în original pentru persoana care semnează Formularul de Subscriere acordată conform prevederilor actului constitutiv sau o dovadă că persoana respectivă reprezintă în mod legal entitatea care subscrie, cu drept individual de reprezentare (în cazul în care societatea este reprezentată în mod colectiv de două sau mai multe persoane care sunt toate prezente la semnarea Formularului de Subscriere, o astfel de dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) - în original și orice alte documente conforme cu originalul, certificate de reprezentant legal al persoanei juridice;
 - Documente de identificare (buletin/carte de identitate/pașaport în cazul cetățenilor străini, carte de identitate pentru cetățeni ai unui stat membru UE) pentru persoana care subscrie în numele persoanei juridice (copie).
- viii. Entități administrate de alte persoane juridice rezidente sau nerezidente:
- Actul/actele prin care entitatea a fost autorizată de Autoritatea de Supraveghere competentă;
 - Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie);
 - Certificat constatator privind situația actuală a persoanei juridice emis de Registrul Comerțului cu cel mult 30 zile lucrătoare înainte de data subscrierii;
 - Procură/ mandat în original pentru persoana care semnează Formularul de Subscriere, acordată conform prevederilor actului constitutiv sau o dovadă că persoana respectivă reprezintă în mod legal entitatea care subscrie, cu drept individual de reprezentare (în cazul în care societatea este reprezentată în mod colectiv de două sau mai multe persoane care sunt toate prezente la semnarea Formularului de Subscriere, o astfel de dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) - în original și orice alte documente conforme cu originalul certificate de reprezentant legal al persoanei juridice;
 - Documente de identificare (buletin/ carte de identitate/ pașaport în cazul cetățenilor străini;
 - Carte de identitate pentru cetățeni ai unui stat membru (UE) pentru persoana care subscrie în numele persoanei juridice (copie).

Toate documentele menționate anterior, respectiv Formularul de subscriere în original completat și semnat olografic sau electronic cu semnătură electronică extinsă încorporată conform prevederilor

Legii nr. 455/2001, dovada plății contravalorii acțiunilor subscrise și documentele însoțitoare vor fi transmise fie prin curier, scrisoare recomandată cu confirmare de primire, sau personal la sediul Intermediarului din Târgu Mureș, str. Tudor Vladimirescu 56 A, jud. Mureș și al agențiilor sale din Cluj Napoca (Str. Samuil Micu nr. 1A ap. 2), Sibiu (str. Nicolaus Olahus nr. 5 corp A, parter), fie prin email la adresa subscrieri@goldring.ro cu mențiunea pe plic, respectiv la subiectul mesajului, „Pentru majorarea capitalului social al META ESTATE TRUST S.A.”.

Oricare ar fi metoda de transmitere a acestor documente, pentru validarea subscrierii, acestea trebuie să fie înregistrate la sediul Intermediarului Ofertei doar în Perioada de subscriere menționată în prezentul Prospect. Intermediarul Ofertei va verifica Formularele de Subscriere recepționate și documentația aferentă, și le va valida în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Prospect.

Documentele într-o alta limbă decât limba română sau limba engleză vor fi însoțite de o traducere legalizată a acestora în limba română sau în limba engleză.

Documentele de identificare ale persoanelor fizice (i.e., buletin, carte de identitate, pașaport etc.) vor fi prezentate în original doar în cazul în care subscrierea se face prin depunerea documentației pentru subscriere personal la sediul Intermediarului sau la agențiilor sale. De asemenea, toate copiile puse la dispoziție în contextul subscrierii vor conține mențiunea „Conform cu originalul” și semnătura (în clar și olograf) persoanei care depune documentele pentru subscriere.

Formularul de Subscriere, Formularul de retragere a acceptului de subscriere și Prospectul vor fi disponibile atât electronic pe pagina de internet a Intermediarului <https://www.goldring.ro/consultanta/și> a BVB www.bvb.ro, cât și pe suport de hârtie la sediul Intermediarului Ofertei din Târgu Mureș, str. Tudor Vladimirescu nr. 56 A, pe pagina de internet a Eminentului www.mctacstate.ro, precum și la sediul Emitentului.

Intermediarul ofertei are dreptul să solicite orice documente suplimentare în scopul îndeplinirii obligațiilor de respectare a regulilor de „cunoaștere a clientelei” conform normelor și procedurilor interne de identificare a clienților.

Validarea subscrierilor se va face după verificarea documentelor prezentate de Acționar, după verificarea existenței Drepturilor de preferință, precum și a încasării contravalorii Acțiunilor Noi subscrise în contul Emitentului. Lista Acționarilor cu dețineri de Acțiuni META ESTATE TRUST S.A., precum și numărul Drepturilor de preferință alocate fiecăruia dintre aceștia va fi comunicat Intermediarului de către Emitent, care o va solicita Depozitarului Central.

Răspunderea pentru calcularea corectă a numărului maxim de Acțiuni Noi pe care îl poate subscrie un Acționar subscrisor revine Intermediarului. Răspunderea pentru evidența, confirmarea și gestionarea sumelor încasate de către Eminent în contul acțiunilor subscrise de către Acționari, precum și evidența și plata sumelor rezultate din retragerea subscrierilor în condițiile introducerii de suplimente la Prospect revine Emitentului.

Condiții de validare a subscrierilor

Subscrierile pentru Acțiunile Noi nu vor fi validate dacă procedurile de subscriere prevăzute în prezentul Prospect nu au fost îndeplinite. Subscrierile pentru Acțiunile Noi care nu au fost validate vor fi anulate, iar Investitorii vor fi anunțați cu privire la acest fapt în condițiile prevăzute în contractul de prestări de servicii de investiții/custodie încheiat cu Intermediarul Ofertei.

Subscrierile realizate în baza unor documente primite în afara perioadei de subscriere sau care nu

respectă condițiile menționate în prezentul Prospect nu vor fi validate. Validarea subscrierilor efectuate de investitori se realizează în baza formularului de subscriere, însoțit de dovada plății și documentele menționate în prezentul Prospect, (conform instrucțiunilor descrise la Procedura de subscriere), dar și a confirmării din partea Emitentului a creditării contului până la încheierea perioadei de subscriere. Emitentul sau Intermediarul nu vor fi ținuti răspunzători dacă, din motive independente de aceștia, Contul colector nu este efectiv creditat cu sumele reprezentând valoarea acțiunilor noi subscribe la data subscrierii.

Subscrierile făcute în cadrul Ofertei pot fi revocate de către Investitorul care realizează subscrierea, până în ultima zi a perioadei de subscriere, ora 12:00.

Revocarea subscrierii se va face prin completarea, semnarea și transmiterea de către acționar până la încheierea perioadei de subscriere a Formularului de retragere a subscrierii în același loc și prin aceeași modalitate în care s-a transmis și Formularul de Subscriere. Revocarea subscrierii poate fi numai integrală, nu și parțială. Persoanele interesate își pot procura Formularul de retragere a subscrierii de la sediul Emitentului și/sau Intermediarului sau de pe website-ul Intermediarului <https://www.goldring.ro/consultanta/>, al Emitentului www.metaestate.ro și al BVB www.bvb.ro. Retragerea unei subscrieri poate fi numai integrală, nu și parțială.

Acțiunile Oferite vor putea fi subscribe proporțional cu numărul de Drepturi de preferință deținute.

Numărul maxim de Acțiuni care poate fi subscris de un Investitor poate fi aflat prin înmulțirea numărului de Drepturi de preferință, deținute la data de înregistrare 26.03.2025, de care acesta dispune cu rata de subscriere, 0,40. În cazul în care valoarea rezultată nu este un număr întreg, aceasta se rotunjește în jos până la cel mai apropiat număr întreg. Numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris de un Investitor poate fi aflat și prin contactarea Intermediarului Ofertei sau a Emitentului.

Orice persoana fizică sau juridică, rezidentă sau nerezidentă poate subscrie Acțiunile Oferite prin prezenta Ofertă publică aferentă operațiunii de majorare de capital social, cu condiția să dețină Drepturi de preferință conform celor prezentate anterior. Orice subscriere făcută în perioada de Ofertă de către o persoană care nu a avut calitatea de Acționar la Data de Înregistrare nu va fi validată, urmând ca suma de bani aferentă subscrierii să fie returnată respectivei persoane. De asemenea, în cazul în care un Investitor subscrie o cantitate mai mare de Acțiuni decât i se cuvin, subscrierea va fi considerată validă pentru numărul de Acțiuni care i se cuvin, iar diferența dintre valoarea subscrisă și valoarea acțiunilor pe care era îndreptățit să le subscrie îi va fi returnată. Returnarea sumelor se face de către Emitent, în termen de maxim 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la data de încheiere a perioadei de Ofertă.

În cazul în care un Investitor achită o sumă mai mică decât contravaloarea Acțiunilor subscribe, atunci subscrierea este considerată validă pentru numărul de Acțiuni corespunzător sumei virate.

Sumele cuvenite Investitorilor ca urmare a invalidării subscrierii și a diferențelor constatate între valoarea Acțiunilor subscribe efectiv în baza Drepturilor de preferință deținute și valoarea plătită în plus de către Investitor vor fi returnate acestora în conformitate cu instrucțiunile din Formularele de subscriere, în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data încheierii Ofertei. Sumele cuvenite Investitorilor ca urmare a retragerii acceptului de subscriere în conformitate cu prevederile prezentului Prospect vor fi returnate în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data retragerii subscrierii. Contul bancar indicat în Formularul de subscriere pentru rambursarea sumelor cuvenite în condițiile prezentului Prospect va trebui să aparțină investitorului subscritor.

După încheierea Ofertei, Acțiunile Noi emise rămase nesubscrise vor fi anulate prin decizia Consiliului de Administrație care va constata rezultatul operațiunii de majorare de capital social, va aproba

modificarea capitalului social prin majorarea acestuia cu valoarea Acțiunilor efectiv subscrise și va dispune întreprinderea tuturor demersurilor necesare modificării Actului Constitutiv, respectiv înregistrării și publicării acestei modificări. Raportul Emitentului cu privire la rezultatul operațiunii va fi transmis către ASF, BVB în termenul legal de 5 Zile Lucrătoare de la data încheierii perioadei de ofertă.

După aprobarea ASF, Prospectul, Formularul de Subscriere și Formularul de retragere a subscrierii vor fi disponibile pe pagina de internet a Intermediarului Ofertei <https://www.goldring.ro/consultanta/>, pagina de internet a BVB în calitate de administrator al SMT, www.bvb.ro, pagina de internet a Emitentului, precum și, în format fizic, la sediul Emitentului și Intermediarului.

Prezentul Prospect nu constituie o ofertă sau invitație făcută de Emitent sau Intermediarul Ofertei sau în numele lor de a subscrie acțiuni în jurisdicțiile unde această ofertă sau invitație nu este autorizată sau este restricționată în orice mod sau pentru potențiali Investitori ce nu pot subscrie în mod legal. Persoanele care decid să subscrie Acțiuni în cadrul prezentei Oferte sunt obligate să cunoască restricțiile și limitările Ofertei și să se conformeze acestora.

Indiferent de modalitatea aleasă, subscrierea în aceasta Oferta în conformitate cu prezentul Prospect reprezintă acceptarea necondiționată a termenilor și condițiilor de derulare ale Ofertei și a prezentului Prospect în întregime, Investitorul respectiv confirmând că a primit, citit, înțeles și acceptat termenii și condițiile prezentului Prospect și că a scris în acord cu acestea. Intermediarul Ofertei trebuie să își informeze Investitorii cu privire la condițiile de derulare a Ofertei. Aceștia sunt exclusiv responsabili pentru implementarea Ofertei și respectarea condițiilor de derulare a Ofertei menționate în prezentul Prospect și a reglementărilor ASF.



1.4. Revocarea sau suspendare Ofertei

Oferta nu poate fi revocată sau suspendată după aprobarea Prospectului de către ASF. Potrivit art. 12 din Legea 24/2017, ASF poate dispune interzicerea Ofertei în termen de un an de la închiderea Ofertei publice prin:

- a) revocarea aprobării Prospectului, dacă constată că derularea Ofertei se face cu încălcarea prevederilor legale, dacă apreciază că circumstanțe ulterioare deciziei de aprobare determină modificări fundamentale ale elementelor și datelor care au motivat-o și/ sau dacă ofertantul informează ASF că retractează Oferta înainte de lansarea anunțului de ofertă; sau prin
- b) anularea aprobării Prospectului, dacă aceasta a fost obținută pe baza unor informații false ori care au indus în eroare.

ASF poate suspenda Oferta în condițiile legii, suspendarea acesteia oprind curgerea perioadei de derulare. În conformitate cu prevederile art. 32 alin (1) lit. d) al Regulamentului UE nr. 1.129/2017, ASF are competența de a suspenda oferta publică timp de cel mult 10 Zile Lucrătoare consecutive, dacă există motiv întemeiat să suspecteze încălcarea prevederilor regulamentului sus-numit. Potrivit art. 13 din Legea 24/2017, la ridicarea sau la încetarea suspendării, derularea ofertei publice va fi reluată.

1.5. Posibilitățile de reducere a subscrierii și modul de rambursare a sumelor excedentare plătite de subscriitori

Subscrierile făcute în cadrul Ofertei pot fi revocate de către Investitorul care realizează subscrierea, până în ultima zi de subscriere din ofertă, ora 12:00.



Revocarea subscrierii se va face prin completarea, semnarea și transmiterea de către acționar până la închiderea perioadei de subscriere a Formularului de retragere a acceptului de subscriere în același loc și prin aceeași modalitate în care s-a transmis și Formularul de Subscriere. Persoanele interesate își pot procura Formularul de retragere a subscrierii de la sediul Emitentului și/sau Intermediarului sau de pe website-ul Intermediarului <https://www.goldring.ro/consultanta/al-Emitentului> www.metaestate.ro și al BVB www.bvb.ro.

Emitentul este obligat să publice un supliment la Prospect în cazul în care intervine un factor semnificativ, o eroare materială sau inexactitate materială privind informațiile cuprinse în Prospect care ar putea influența evaluarea valorilor mobiliare, cu condiția ca acestea să fi apărut sau să se fi constatat înainte să expire perioada de valabilitate a ofertei sau furnizarea valorilor mobiliare, oricare dintre aceste evenimente are loc primul.

Conform art. 23 (2) din Regulamentul (UE) nr. 1129/2017, în cazul în care investitorii au acceptat să subscrie acțiunile nou emise înaintea publicării suplimentului au dreptul să își retragă subscrierea în termen de trei Zile Lucrătoare după publicarea respectivului supliment, prin depunerea unui Formular de Retragere a Acceptului de subscriere în Ofertă în condițiile prevăzute în prezentul Prospect.

Sumele cuvenite Investitorilor ca urmare a invalidării subscrierii și a diferențelor constatate între valoarea Acțiunilor subscribe efectiv în baza Drepturilor de preferință deținute și valoarea plătită în plus de către Investitor vor fi returnate acestora în conformitate cu instrucțiunile din Formularele de subscriere, în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data închiderii Ofertei. Sumele cuvenite Investitorilor ca urmare a retragerii acceptului de subscriere în conformitate cu prevederile prezentului Prospect vor fi returnate în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data retragerii subscrierii.

Toate comisioanele incidente plăților efectuate către Acționarii îndreptățiți cad în sarcina acestora și vor fi suportate de către aceștia.

În Perioada de ofertă pot fi efectuate subscrieri multiple, cu condiția ca numărul de acțiuni subscribe să nu depășească numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris de un Investitor.

Nu există posibilitatea de a se înregistra suprasubscriere în cadrul prezentei Oferte.



1.6. Detalii privind cuantumul minim și/sau maxim al unei subscrieri

Orice Investitor, respectiv acționar înregistrat în Registrul Acționarilor la Data de înregistrare 26.03.2025 poate subscrie un număr maxim de acțiuni nou emise egal cu cel mult produsul dintre numărul total de drepturi de preferință și rata de subscriere „0,40”, cu rotunjire la cel mai apropiat număr natural inferior.

1.7. Termenul în care poate fi retrasă o solicitare de subscriere

Subscrierile făcute în cadrul Ofertei pot fi revocate de către Investitorul care realizează subscrierea, până la ora 12.00 din ultima zi de subscriere din Perioada de Ofertă.

1.8. Metoda și datele-limită pentru plată, respectiv livrarea valorilor mobiliare

Investitorii vor subscrie prin intermediul Intermediarului Ofertei și vor achita Acțiunile subscribe în baza exercitării Dreptului de preferință cu respectarea procedurilor de subscriere descrise la punctul 1.3. din prezenta secțiune, în Contul Colector al Emitentului.



Dovada achitării prețului Acțiunilor Noi subscrise de către un Investitor se face prin documentul justificativ de plată care dovedește că prețul a fost integral transferat prin virament bancar în Contul Colector deschis de Emitent, care, la rubrica „detalii” va conține Codul Numeric Personal/ seria pașaportului/ codul unic de înregistrare sau echivalent al Investitorului și numărul de Acțiuni subscrise. Investitorul trebuie să ia în considerare și să își asume eventualele comisioane de transfer bancar. Titularul contului din care se va face viramentul aferent subscrierii va trebui să fie Investitorul. Pentru subscrierile multiple ale Investitorilor, fiecare subscriere va trebui să fie însoțită de un singur document doveditor pentru plata acțiunilor subscrise.

Pentru validarea subscrierii, Acțiunile Noi subscrise vor trebui constatate ca plătite integral la data subscrierii, conform celor prezentate în acest Prospect.

Emitentul și Intermediarul nu percep comisioane și taxe suplimentare subscriitorilor în Ofertă. În sarcina subscriitorilor vor fi taxele și comisioanele percepute, în mod curent de instituțiile pieței de capital.

Ulterior finalizării operațiunii de majorare de capital social, Consiliul de Administrație va constata rezultatele Ofertei, respectiv numărul efectiv de Acțiuni subscrise și plătite în cadrul Ofertei de către Investitori și va efectua toate formalitățile necesare în raport cu Depozitarul Central, BVB, A.S.F. și Registrul Comerțului, în vederea înregistrării majorării capitalului social și tranzacționării Acțiunilor Noi prin sistemele BVB.

Pe baza subscrierilor realizate prin intermediul Intermediarului corespunzătoare Drepturilor de preferință evidențiate în momentul subscrierii, rezultatul subscrierilor se va înregistra în următoarea Zi Lucrătoare de la încheierea perioadei de subscriere și va fi comunicat ASF și pieței în termenele prevăzute de lege.

Acțiunile rămase nesubscrise în perioada de Ofertă vor fi oferite spre subscriere **într-o a doua etapă**, unui număr de cel mult 149 investitori persoane fizice sau juridice altele decât investitori calificați, pe stat membru UE alături de un număr nelimitat de investitori calificați, în conformitate cu excepțiile de la obligativitatea publicării unui Prospect aprobat de către ASF prevăzute prin Regulamentul UE 2017/1129, art. 1, alint (4) lit. (a) și (b).

În cadrul celei de a doua etape, creanțe în valoare de până la 27.236.568 lei deținute asupra Societății de creditorii participanți în programul de răscumpărare a acțiunilor preferențiale, se vor converti în acțiuni ordinare nou emise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social, în limita acțiunilor rămase nesubscrise în prima etapă.

Cea de a doua etapă nu face obiectul prezentului Prospect. Termenii și condițiile de desfășurare a celei de a doua etape vor fi stabilite prin decizia Consiliului de Administrație al Societății, în a doua zi lucrătoare după finalizarea primei etape a majorării de capital social. Cea de a doua etapă va fi încheiată în cel mult 10 zile lucrătoare de la data Deciziei Consiliului de Administrație privind termenii, condițiile și criteriile de desfășurare ale acesteia.

Acțiunile Noi subscrise în cadrul prezentei operațiuni de majorare a capitalului social se consideră emise după publicarea, pe pagina BVB destinată Emitentului, a anunțului Depozitarului Central referitor la procesarea evenimentului corporativ, începerea tranzacționării putându-se realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către A.S.F.

1.9. Modalitățile de publicare a rezultatelor Ofertei și data publicării

Rezultatele subscrierii vor fi făcute publice printr-un raport curent publicat pe site-ul BVB www.bvb.ro, care va fi transmis și la ASF în termen de maxim de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la expirarea perioadei de Ofertă.

1.10. Dreptul preferențial de subscriere, negociabilitatea drepturilor de subscriere și regimul aplicat drepturilor de subscriere neexercitate

În cadrul Ofertei nu sunt înregistrate drepturi preferențiale de subscriere altele decât drepturile de preferință alocate acționarilor Meta Estate Trust S.A. înregistrați în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare 26.03.2025 și care vor putea fi exercitate în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social. De asemenea, nu sunt înregistrate drepturi negociabile sau drepturi neexercitate.

2. Planul de distribuire și de alocare a valorilor mobiliare

2.1. Diversele categorii de potențiali investitori cărora le sunt oferite valorile mobiliare

Nu este cazul.

2.2. Intenția de subscriere la Oferta a principalilor Acționari sau a membrilor organelor de administrare sau conducere sau intenția de subscriere a peste 5 % din Ofertă a oricărui Acționar

Nu este cazul. Emitentului nu îi sunt cunoscute informațiile cu privire la subscrierile în cadrul Ofertei de către Acționarii săi.

2.3. Informații înainte de alocare

Perioada de derulare a Ofertei nu poate fi închisă anticipat.

Sunt admise subscrieri multiple pe perioada de desfășurare a Ofertei și în condițiile Ofertei.

3. Procedura de notificare a subscriitorilor

După finalizarea Ofertei și procesarea evenimentului corporativ în sistemul Depozitarului Central, Emitentul va notifica Acționarii subscriitori cu privire la numărul de Acțiuni care le-au fost alocate în urma încheierii majorării capitalului social.

Investitorii care vor subscrie în cea de a doua etapă a majorării de capital social vor fi notificați privind numărul de acțiuni alocate de către Emitent prin mijloace electronice la adresa de e-mail precizată în Formularul de Subscriere. Creditorii participanți în programul de răscumpărare a căror creanță va fi convertită în acțiuni, în ce-a de a doua etapă, vor fi notificați de către Emitent prin mijloace electronice la adresa de e-mail precizată în contractul de răscumpărare.

Notificarea se va face cel târziu în prima Zi Lucrătoare de la data primirii de către Emitent a confirmării transmise de Depozitarului Central cu privire la procesare evenimentului corporativ, în conformitate cu art. 92[^]2, alin. 2 din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Acțiunile subscrise sunt liber tranzacționabile imediat după ce Bursa de Valori București va publica

anunțul depozitarului central referitor la procesarea evenimentului corporativ.

4. Stabilirea prețurilor

Potrivit deciziei Consiliului de Administrație din data de 10.03.2025, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 1668/07.04.2025 luată în baza competențelor delegate conform Hotărârii AGEA nr. 3/11.12.2024 și Hotărârii AGEA nr. 4/11.12.2024 a Meta Estate Trust S.A., publicate în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 959/26.02.2025 și nr. 944/25.02.2025, prețul la care deținătorii Drepturilor de preferință vor putea subscrie va fi egal cu valoarea nominală, respectiv 1 RON/acțiune.

Prețul de subscriere a fost adus la cunoștința publicului odată cu publicarea hotărârii Consiliului de Administrație întrunit la data de 10.03.2025 în Monitorul oficial al României, partea a IV-a nr. 1668/07.04.2025 și pe pagina de internet a BVB, precum și prin intermediul Prospectului aprobat de către ASF și a Deciziei de aprobare aferentă

Emitentul și Intermediarul nu percep cheltuieli și taxe suplimentare subscriitorilor în Ofertă. În sarcina subscriitorilor vor fi taxele și comisioanele percepute, în mod curent de instituțiile pieței de capital.

5. Plasarea și subscrierea

5.1. Coordonatorul Ofertei

Intermediarul Ofertei este GOLDRING S.A., SSIF, persoană juridică română, cu sediul social în Tirgu Mures, str. Tudor Vladimirescu nr.56A, mansardă, Jud. Mures, telefon/fax : 0265/269195, 0723715750, înscrisă la Registrul Comerțului cu numărul J26/440/1998, CIF RO10679295, autorizată de CNVM/ASF prin decizia nr. 2734/08.08.2003, nr. atestat: 372/29.05.2006, înscrisă în Registrul CNVM/ASF cu nr. PJR01SSIF/260045, telefon/fax 0265 269 195 / 0365 455 254, e-mail goldring@goldring.ro, site <https://www.goldring.ro/>

5.2. Depozitarul și agentul de plată

Registrul Acționarilor Emitentului este ținut de către Depozitarul Central S.A., societate cu sediul social în București, sector 1, Soseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etajul 1, cod postal 011141, România.

Contul Colector al Emitentului destinat fondurilor atrase prin subscrierea în cadrul Ofertei a Investitorilor cu Drepturi de preferință este deschis la Banca Comerțului Română S.A., IBAN RO63RNCB0072169540200409.

5.3. Angajamente ferme de subscriere

Nu e cazul.

5.4. Momentul în care acordul de subscriere a fost sau va fi încheiat

Nu e cazul.



6. Admiterea la tranzacționare și modalitățile de tranzacționare

6.1. Solicitarea de admiterea a valorilor în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare

Valorile mobiliare nou emise vor fi disponibile la tranzacționare în aceleași condiții ca și celelalte Acțiuni ale Emitentului, respectiv piața SMT administrată de BVB.

6.2. Sistemele multilaterale de tranzacționare în cadrul cărora sunt deja admise la tranzacționare valori mobiliare din aceeași clasă ca și cele care urmează a fi oferite sau admise la tranzacționare

Acțiunile ordinare ale Emitentului sunt tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de BVB, în categoria AeRO Premium, sub simbolul MET.

6.3. După caz:

- a) simultan sau aproape simultan cu crearea valorilor mobiliare pentru care se solicită admiterea la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare sau care sunt oferite publicului, sunt subscrise sau plasate privat valori mobiliare din aceeași clasă sau dacă sunt create valori mobiliare din alte clase care vor face obiectul unui plasament public sau privat, se indică natura acestor operațiuni, precum și numărul și caracteristicile valorilor mobiliare care fac obiectul operațiunilor în cauză

Nu e cazul.

- b) informații detaliate privind entitățile care și-au asumat un angajament ferm de a acționa ca intermediari pe piețele secundare și de a garanta lichiditatea acestora prin cotații de vânzare și cumpărare, precum și o descriere a principalilor termeni ai angajamentului asumat.

Nu este cazul. Emitentul nu are angajamente cu intermediari de a acționa în piața secundară și de a garanta lichiditatea tranzacțiilor Acțiunilor.

- c) detalii privind stabilizarea, supraalocarea și prelungirea

Nu e cazul.

7. Deținători de valori mobiliare care doresc să le vândă

Nu e cazul.

8. Diluarea

Data fiind acordarea dreptului de preferință tuturor Acționarilor deținători de acțiuni ordinare la data de înregistrare 26.03.2025 în cadrul operațiunii de majorare de capital social, prezenta Ofertă nu conduce la diluarea directă și automată a deținerilor Acționarilor. În ipoteza în care toți Acționarii subscriu în Ofertă, nu se înregistrează diluarea deținerilor lor.

În măsura în care unii dintre acționarii Emitentului nu vor subscrie acțiuni noi în cadrul Ofertei, în mod evident participația acestora va scădea, deținerile acestora fiind „diluare”. La momentul redactării prezentului Prospect este imposibil de determinat cuantumul și procentajul diluării. Însă, cu titlu de exemplu, un acționar cu o deținere de 1,00% în clasa de acțiuni ordinare (A) anterior majorării de capital, va înregistra o diluare a deținerii până la 0,7143% ulterior majorării de capital, respectiv, o diminuare



cu 28,57% a procentului deținut în numărul de drepturi de vot anterior majorării, în ipotezele în care acționarul nu subscrie în majorare, și toate acțiunile puse în vânzare în majorarea de capital sunt subscrise.

Nu există vreo situație în care întreagă emisiune sau parte din ea să fie rezervată anumitor investitori instituționali sau de retail.

EMITENTUL

META ESTATE TRUST S.A.

Prin Alexandru-Mihai Bonea
Director General



INTERMEDIARUL

GOLDRING S.A.

Prin Virgil Adrian Zahan
Director General



**Anexa nr. 1 Listă cu trimiteri în Prospect**

Nr. crt	Trimitere	Referință
1.	Pagina de internet a Emitentului	https://metaestate.ro/
2.	Politica privind distribuirea dividendelor	https://metaestate.ro/assets/Politica%20%C8%99i%20practica%20privind%20dividendele.pdf
3.	Situațiile financiare auditate ale Emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 împreună cu Raportul auditorului pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022	https://metaestate.ro/assets/Nzk5/Raport%20Anual%202022%20RO.pdf
4.	Situațiile financiare auditate ale emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, împreună cu Raportul auditorului pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023	https://metaestate.ro/assets/MTM1Ng==/MET%20Raport%20anual%202023%20RO.pdf
5.	Situațiile financiare auditate ale emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, împreună cu Raportul auditorului pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2024	https://metaestate.ro/assets/MTclOQ==/MET%20Raport%20Anual%20la%2031.12.2024%20RO.pdf
6.	Actul Constitutiv	https://metaestate.ro/assets/Articles%20of%20Association%20Meta%20Estate%20Trust%20at%2013.12.2024.pdf
7.	Disponibilitatea documentelor aferente majorării capitalului social: prospectul, formularele de subscriere și de retragere a acceptului de achiziționare sau subscriere a valorilor mobiliare oferite, actul constitutiv actualizat etc	https://metaestate.ro/ https://www.goldring.ro/consultanta/ https://www.bvb.ro/
8.	Raportul de expertiză extrajudiciară	https://metaestate.ro/investitori
8.	Disponibilitatea suplimentului la Prospect, dacă va fi cazul	https://metaestate.ro/ https://www.goldring.ro/consultanta/ https://www.bvb.ro/

Meta Estate Trust S.A.

Str. Muntii Tatra nr. 4-10, Etaj 4, Sector 1, Bucuresti, Romania
 Nr. Reg. Comerțului J2021004004401; CUI 43859039
 Capital social subscris: 102.424.339,00 RON
 Tel: +40 372 93 44 55 | office@meta-estate.ro | metaestate.ro

