

Meta Estate Trust SA

MET

Inițiere acoperire

MENȚINERE

Preț curent (28.03.2024): 0,72 Ron/acț.

Preț țintă: 0,78 Ron/acț.

Potențial de apreciere: 8,86%.

Considerații

- În anii 2022 și 2023, afacerile din România au trebuit să facă față în mare măsură unui test de reziliență, acestea desfășurându-și activitatea într-un context economic caracterizat de inflație accelerată, costuri mari cu creditarea, la care se poate adăuga și efectul escaladării conflictului ruso-ucrainean. Meta Estate Trust a reușit să gestioneze acest cadru economic incert, reușind să genereze la finele anului 2022 rezultatele financiare solide. Capitalul atras în urma IPO-ului derulat în a doua jumătate a anului și exit-urile marcate în 2022 au contribuit la trecerea de la pierdere la profit, față de 2021. Mai mult, anul 2023 a fost încheiat cu un profit net de 9,4 milioane Ron, în creștere cu 45% față de cel marcat în 2022 (6,5 milioane Ron).
- Demersuri în creșterea lichidității.** În ianuarie 2023, Meta Estate Trust a încheiat cu BRK Financial Group un parteneriat privind furnizarea serviciilor de market making în vederea creșterii lichidității acțiunilor sale pe piața de capital și diminuarea volatilității acestora.
- Modelul de business al MET este unul hibrid,** care include activități ale REIT-urilor, precum generarea de venituri recurente din chirii cu termen investițional mare și ale REOC-urilor, precum achiziția și revânzarea de imobile, parteneriate cu dezvoltatori imobiliari, cu termen investițional scurt. Astfel că, **randamentele avute în vedere de Meta Estate Trust diferă de la o direcție de investiție la alta și variază de la un nivel minim de 10% la peste 30%.**
- Marje de profitabilitate solide.** La finele anului 2023, compania înregistrează o marjă netă (*raportată la veniturile din exploatare*) de 49%, superioară celei aferentă anului precedent de 35%. În cursul anului 2023, compania a implementat investiții și plasamente noi, în sumă de peste 65,8 mil. Ron și a generat încasări din exit-urile marcate în perioada de referință în sumă de 48,3 mil. Ron.
- Totuși, **ar trebui să fim atenți la faptul** că există un litigiu între Meta Management Team SRL (MMT) și Meta Estate Trust având ca obiect constatarea încetării contractului de management încheiat în data de 22 martie 2021, **cu un potențial impact negativ în situațiile financiare ale companiei de aproximativ 23,74 mil. Ron (sumă care reprezintă peste 30% din capitalizarea societății la 26 martie 2024)** la care se adaugă cheltuielile de judecată. De asemenea, există pe rol o cerere de anulare a distribuirii de dividende în sumă de 3,76 mil. Ron aprobată în AGOA din 7 decembrie 2023 formulată de NKS Management Team SRL, în calitate de acționar.

Context economic

- Meta Estate Trust adresează industria imobiliară prin proiectele de investiții pe care se concentrează.**
- Dimensiunea pieței imobiliare la nivel global a fost evaluată la 185,5 miliarde USD în 2022 și se preconizează că va ajunge la aproximativ 1.402,1 miliarde USD până în 2032, înregistrând o rată de creștere anuală compusă (CAGR) de 25% în perioada 2023 – 2032, potrivit www.marketresearchfuture.com.

Informații cheie

Simbol	MET
Capitalizare (Mil. Ron)	67,31
Nr. acțiuni (Mil.)	93,49
Maxim/Minim 52 săpt (Ron/acț.)	0,8658 / 0,6517
Variație YTD	-6,49%
Market Maker	BRK Financial Group

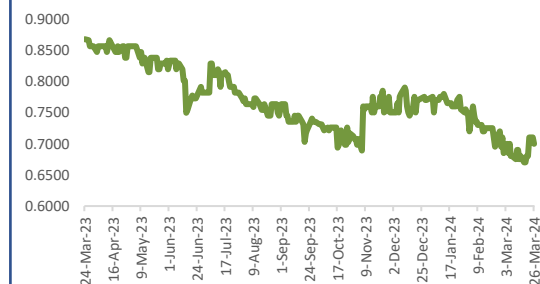
Evenimente viitoare

AGA Ordinară anuală	25-Apr-24
Rezultate financiare trimestrul I 2024	20-May-24
Rezultate financiare semestriale 2024	29-Aug-24
Rezultate financiare trimestrul III 2024	14-Nov-24

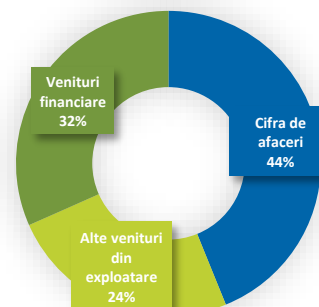
Structura Acționariatului la 31.12.2023

Persoane fizice	65,04%
Persoane juridice	20,93%
Viman Adrian Vasile	14,03%

Evoluția prețului MET – 1 an



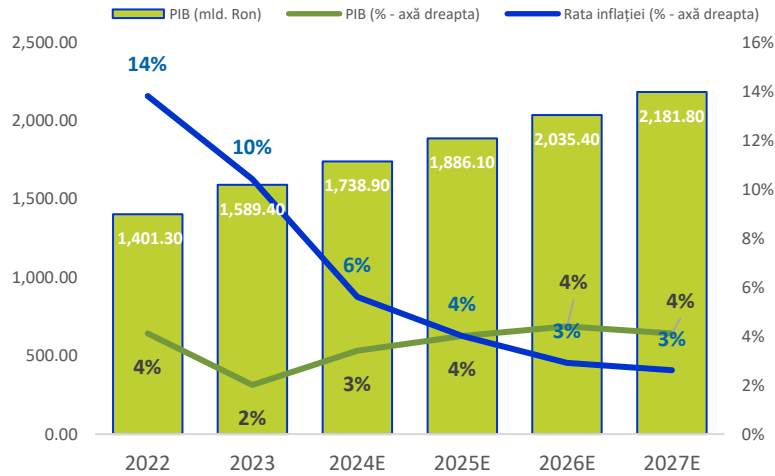
Structura veniturilor în 2023



Sursa: BVB, Bloomberg, prelucrări BRK după situații financiare MET

- În ceea ce privește piața imobiliară din România, pentru anul 2024 se preconizează că va ajunge la 1,16 mld. USD, în timp ce segmentul rezidențial se va situa la 0,86 mld. USD. Pentru acest sector se estimează o rată de creștere anuală compusă (CAGR) de 2,29% în următorii patru ani, potrivit www.statista.com.

Evoluția PIB și a ratei inflației în perioada 2022 - 2027



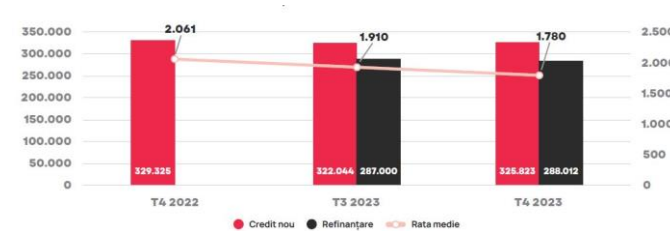
Sursa: CNSP – prognoza de iarnă 2024

- În ultimii doi ani, ecartul dintre creșterea reală a PIB-ului și rata inflației s-a situat la un nivel semnificativ (8 – 10pp), însă conform estimărilor Comisiei Naționale de Strategie și Prognoză (CNSP) ecartul se reduce sub 3pp, iar în perioada 2026 – 2027 se estimează un nivel al ratei inflației sub creșterea reală a PIB-ului. Condițiile prognozei evoluției PIB pentru perioada 2024 – 2027 se situează la o creștere de 3% - 4%, cu o îmbunătățire în zona de construcții (6,7% - 9,1%).

Sursa: CNSP – prognoza de iarnă 2024

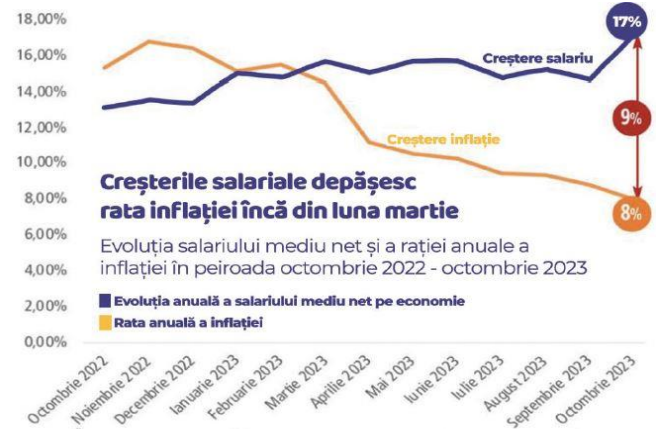
- În perioada octombrie 2022 – octombrie 2023, salariul mediu net pe economie a crescut cu 17,1%, ajungând la aproximativ 4.700 lei. În ceea ce privește ecartul dintre rata inflației și evoluția salariului mediu net pe economie, se observă o creștere a ecartului începând cu luna martie 2023, care se adâncește la 9pp la finele lunii octombrie 2023.

Valori medii pentru creditele acordate



Sursa: imobiliare.ro

Evoluția ratei inflației anuale și a salariului mediu net



Sursa: INS, Raport MET

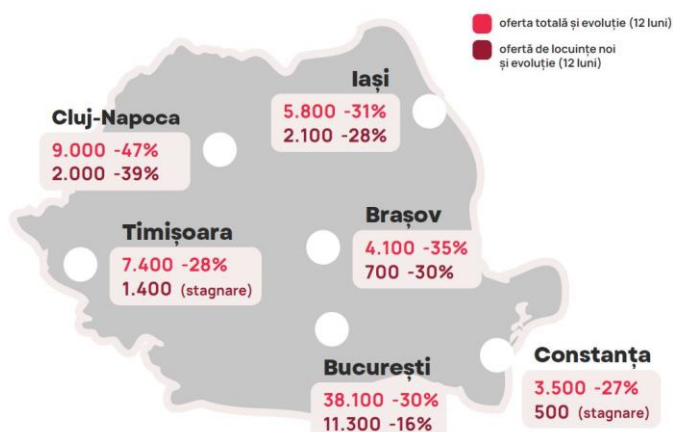
Prognoza economiștilor pentru ratele de politică monetară



Sursa: jll.com Global Real Estate Outlook 2024

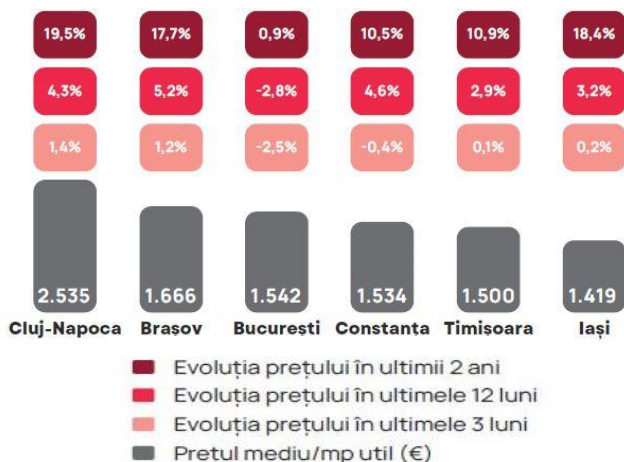
- Finalul anului 2023 a adus o îmbunătățire a numărului de tranzacții prin intermediul creditelor acordate, respectiv ca urmare a anunțului de modificare a cotei de TVA de la 5% la 9% coroborat cu un nivel mai redus al ratei medii de creditare.
- Ratele dobânzilor de politică monetară s-au stabilizat, iar reducerile acestora sunt așteptate în a doua jumătate a anului 2024.
- Pentru anul curent, ne așteptăm la o reducere a dobânzii, în special în a doua jumătate a anului, pe fondul temperării inflației și a stabilizării dobânzilor.

Oferta pentru proprietăți rezidențiale de vânzare



Sursa: imobiliare.ro

Evoluția prețurilor în marile orașe



Sursa: imobiliare.ro

- Anul 2023 a fost marcat de o creștere robustă a cererii pentru achiziția de proprietăți imobiliare (+22% față de finele anului 2022) conform studiului realizat de *imobiliare.ro*, cu toate acestea oferta a fost limitată, înregistrând o scădere de 33% în ultimul trimestru al anului 2023 comparativ cu perioada similară a anului precedent.
- În ceea ce privește piața de proprietăți închiriate, dinamica cerere – ofertă a urmat același trend, astfel că în cazul închirierilor vedem o creștere a cererii de 12,9%, concomitent cu o scădere de 16,6% a ofertei.
- Acest raport între cerere și ofertă a creat un mediu competitiv al prețurilor, înregistrând un maxim de 2.535 euro/mp util în Cluj-Napoca (+4,3% în ultimele 12 luni), însă cu o marjă de negociere în scădere la 2,5% în ultimul trimestru al anului 2023 de la 3,7% în perioada similară a anului precedent.
- Datele prezentate anterior coroborat cu modificarea regimului fiscal al cotei TVA la 9% începând cu anul curent, de la 5% anterior, sugerează o posibilă stagnare a pieței în prima jumătate a acestui an, însă luând în considerare comportamentul consumatorului la șocurile economice, ne așteptăm la o revenire a pieței în cea de-a doua jumătate a anului curent.

Cererea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare



Sursa: imobiliare.ro

Cererea pentru închirierea de proprietăți rezidențiale

66.700
potențiali chiriași
T4 2022

12,9%
evoluție

75.300
potențiali chiriași
T4 2023

73.600
locuințe
T4 2022

-16,6%
evoluție

61.400
locuințe
T4 2023

Sursa: imobiliare.ro

Oferta pentru închirierea de proprietăți rezidențiale

450
euro/lună
T4 2022

11,1%
evoluție

500
euro/lună
T4 2023

Sursa: imobiliare.ro

Activitate

- **Meta Estate Trust SA, companie tip holding cu focus pe piața imobiliară**, a fost fondată în prima parte a anului 2021. Modelul de business este conturat de investițiile în domeniul imobiliar, în principal segmentul rezidențial mare, cu un ciclu scurt de rotație a capitalurilor proprii. Compania a **debutat pe piața AeRO** a Bursei de Valori București la data de **29 august 2022, sub simbolul bursier MET**.
- **Capitalul social al companiei este împărțit în două clase de acțiuni: clasa A, care corespunde acțiunilor ordinare (82.241.760 acțiuni) și clasa B, care corespunde acțiunilor preferențiale (11.249.976 acțiuni).**

Participații - decembrie 2023

Denumire	Activitate	% participație la 31.12.2023
Mont Blanc Assets SRL	Filiala este înființată în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.	100,00%
Montserrat Assets SRL	Filiala este înființată în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare	100,00%
Highcrowd Estate Technologies SA	Filiala urmează să desfășoare activități de finanțare participativă (crowd-funding)	51,00%
Redport Properties SRL	Entitate asociată - Dezvoltare imobiliară	10,00%
Novarion Living Xperience SA	Entitate asociată - Dezvoltare imobiliară	17,00%
ICD Fabrica de Caramida SRL	Entitate asociată	20,00%
Rock Mountain SRL	Entitate asociată - Dezvoltare imobiliară	5,00%

Sursa: Raport financiar 2023 MET

- **Politica investițională** a companiei are la bază un **mix de tipologii investiționale care se concentrează pe direcții de afacere cu profile de randament și risc diferite.**

Portofoliu investițional

Denumire proiect	Direcții de afacere	Entry-Exit - Start	Entry-Exit - End	Valoare investiție (eur)	Maturitate (luni)
The Level 2 - Rent	Income producing	20-Sep-23	20-Sep-28	400.000	60
Swiss Hotel - Poiana Brasov	Income producing	12-Sep-23	29-Apr-27	1.595.000	43
Avrig Residence - Airbnb	Income producing	1-Feb-24	29-Feb-28	200.000	60
Total income producing				2.195.000	
Str. Ion Dragalina 21 - APX	Parteneriat cu dezvoltator	1-Nov-23	31-Oct-24	1.400.000	12
Redport capital - The Level 3	Parteneriat cu dezvoltator	20-Sep-23	20-Sep-26	1.000.000	36
Morilor - Sibiu	Parteneriat cu dezvoltator	18-Apr-22	28-Nov-25	260.000	6
Novarion - The Lake Home - Sibiu	Parteneriat cu dezvoltator	1-Dec-21	28-Nov-25	3.000.000	60
Rock Mountain	Parteneriat cu dezvoltator	1-Dec-22	1-Dec-25	2.250.000	36
Total parteneriat dezvoltator				7.910.000	
Greenlake primavera	Early Stage	1-Oct-23	30-Oct-25	700.000	24
First States Pipera	Early Stage	28-Nov-22	30-Apr-24	702.507	23
Greenfield Baneasa	Early Stage	1-Aug-21	31-Mar-24	282.000	36
Avrig Faza 2	Early Stage	1-Aug-22	31-Aug-25	1.634.340	36
Matasari	Early Stage	30-May-23	31-Jan-24	2.254.840	6
Total early stage				5.573.687	
Metropolitan Aviatiei	Call/Put Option	31-Mar-23	30-Apr-24	700.000	13
ONE 66 - Brasov	Call/Put Option	23-Feb-23	31-Mar-24	2.605.785	10
Sopra Neptun - City Lake	Call/Put Option	1-Nov-22	31-May-24	180.000	15
Up Lake Chitila	Call/Put Option	22-Apr-22	20-Dec-24	455.000	24
NOA Victoriei	Call/Put Option	18-Aug-23	17-Aug-24	500.000	12
NOA Residence - Pajurei	Call/Put Option	22-Apr-22	29-Feb-24	1.100.000	24
Ghimbav	Call/Put Option	1-Feb-22	29-Mar-24	762.300	24
Total call/put option				6.303.085	
Total				21.981.772	

Sursa: metaestate.ro

Situația poziției financiare

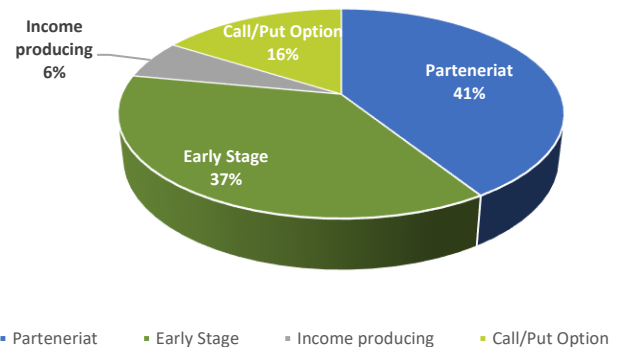
- **Activele totale** ale companiei urmează un **trend ascendent în perioada decembrie 2021 - decembrie 2023 (+53% față de 2021, respectiv +11% față de 2022)**. Creșterea a fost generată, în principal de împrumutul acordat suplimentar către dezvoltatorul Rock Mountain (7,2 mil. Ron), Novarion Living Experience (2 mil. Ron) și Monserrat Assets SRL (2 mil. Ron), respectiv finalizarea cu succes a proiectului rezidențial The Level – Faza II cu partenerul Redport Capital. Totodată, în trimestrul IV al anului 2023, compania a încheiat un parteneriat cu dezvoltatorul APX pentru un proiect în București, primind o finanțare de 6,9 mil. Ron și achiziționând 20% din ICD Fabrica de Caramida SRL.
- În cursul anului 2023, compania a reclassificat finanțările existente în sumă de 14,8 mil. Ron în imobilizări financiare.
- Potrivit portofoliului companiei (vezi secțiunea „Activitate”), majoritatea exit-urilor sunt concentrate în perioada 2024 – 2025. Având în vedere strategia investițională, în care maturitatea proiectelor variază în intervalul 12 – 24 luni coroborat cu necesitatea unui business evolutiv, **pentru perioada 2024 – 2027 mizăm pe o rată de creștere anuală compusă de 15% a activelor totale.**

Mil. Ron

	2021	2022	2023	2024E	2025E	2026E	2027E
Imobilizări necorporale	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imobilizări corporale	42,68	0,49	1,13	1,11	1,08	1,06	1,02
Imobilizari financiare	6,33	10,09	26,45	30,81	35,17	43,53	51,89
Active imobilizate	49,00	10,60	27,58	31,91	36,25	44,59	52,90
Stocuri	0,00	42,15	36,77	29,88	36,83	45,66	56,78
Creante comerciale	8,03	29,10	39,80	56,46	63,02	67,34	101,55
Numerar	14,54	16,65	5,53	8,67	18,88	27,10	10,07
Active curente	22,57	87,90	82,10	95,01	118,74	140,10	168,40
Cheltuieli în avans	0,00	0,09	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
Total Active	71,57	98,58	109,75	126,99	155,06	184,76	221,38

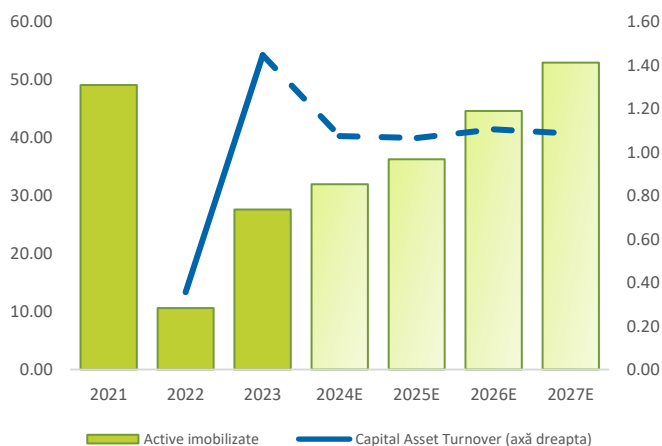
Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

Structura activelor la 31 decembrie 2023 pe categorii de investiții



Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

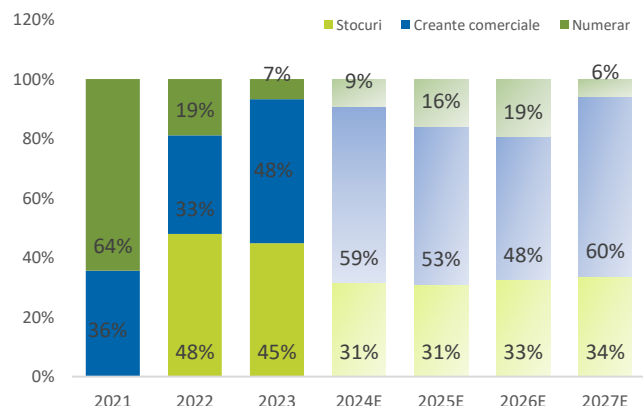
Evoluția activelor imobilizate (Mil. Ron)



Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

- **Activele curente** oscilează destul de mult în perioada decembrie 2021 – decembrie 2023, iar structura activelor suferă modificări, pe fondul reclassificării în 2022 a avansurilor acordate pentru proiecte imobiliare în categoria de stocuri cu intenția de a le revinde. Astfel că, la 2022 ponderea stocurilor în activele curente se situa la 48% comparativ cu 0% în 2021.
- Totodată, ponderea creanțelor crește la 48% în 2023, în principal pe fondul finanțării acordate în proiectele ICD Fabrica de Caramida (6,9 mil. Ron) și Mătășari (12,5 mil. Ron).

Ponderea în active curente (%)



Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

- **Capitalurile proprii** înregistrează un trend ascendent în perioada analizată, în principal pe fondul majorărilor de capital efectuate, respectiv a generării de profit începând cu al doilea an de activitate (2022). În AGEA convocată la finalul lunii septembrie 2023 s-a aprobat majorarea capitalului social cu suma de 6,46 mil. Ron, acesta ajungând în decembrie 2023 la 93,49 mil. Ron comparativ cu 87,04 mil Ron în 2022.
- **Pentru perioada următoare - 2024 – 2027, mizăm pe o creștere a capitalurilor proprii atât prin prisma evoluției profitului net, cât și a capitalului social.** Astfel că, în prima AGEA din acest an, convocată pe data de 25/26 aprilie, se are în vedere, printre altele, majorarea capitalului social cu 11,43 mil. Ron.
- Totodată, AGEA convocată pentru data 25/26 aprilie 2024 are pe ordinea de zi, printre altele, **aprobarea unui dividend brut în sumă de 2,95 mil. Ron (0,26202 Ron/acțiune)**, reprezentând 31% din profitul net aferent anului 2023. Pentru perioada 2024 – 2027 mizăm pe o alocare de dividende, în medie de 33% din profitul curent.
- Strategia de finanțare a companiei pentru portofoliul său constă într-o alocare mixtă a împrumuturilor (de natura equity, bancară sau emisiune de obligațiuni) adaptată la tipologia de investiție. Astfel, ne așteptăm pentru perioada următoare la tranșe continue de majorări de capital, în vederea susținerii investițiilor noi.

	Mil. Ron						
	2021	2022	2023	2024E	2025E	2026E	2027E
Capital social	68,74	87,04	93,49	104,92	121,92	136,92	158,67
Prime de capital	3,96	6,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerve legale	0,00	0,36	0,89	1,43	1,43	1,43	1,43
Alte rezerve	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Rezultat reportat	-2,40	3,76	8,93	17,30	28,03	42,07	56,19
Total capital propriu	70,30	97,61	103,33	123,66	151,40	180,44	216,31
Provizioane	0,00	0,02	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Venituri in avans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Credite bacare T.L.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total datorii pe termen lung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sume datorate instituțiilor de credit	0,00	0,00	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
Datorii comerciale - furnizor	0,83	0,56	1,19	1,52	1,75	2,31	2,95
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	0,43	0,40	4,06	0,64	0,74	0,84	0,94
Total datorii curente	1,26	0,96	6,39	3,30	3,62	4,28	5,04
Total datorii	1,27	0,98	6,43	3,33	3,66	4,32	5,07
Total Capital propriu și Datorii	71,57	98,58	109,75	126,99	155,06	184,76	221,38

Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

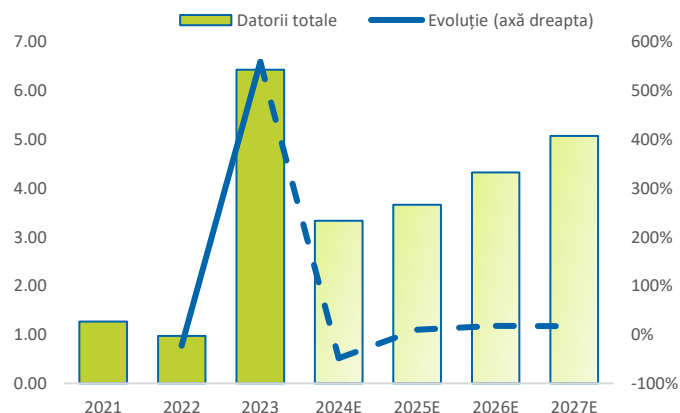
Strategia de finanțare și structura optimă a capitalului (Mil. Ron)

	Alocarea fondurilor proprii	Total capitaluri (mil. eur)	Levier bancar (Bank leverage)	Valoarea datoriei bancare (mil. eur)	Obligațiuni cu efect de levier (Bonds leverage)	Valoarea datoriei obligatate (mil. eur)	Valoarea totală a datoriei (mil. eur)
	100%	20	36%	16,5	20%	9	25,5
Co-Developing	20%	4	0%	0	50%	4	4
Early stage	10%	2	0%	0	50%	2	2
Call-option contracts	15%	3	0%	0	50%	3	3
Income recurring	20%	4	60%	6	0%	0	6
Bulk Acquisitions	20%	4	60%	6	0%	0	6
Distressed assets	15%	3	60%	4,5	0%	0	4,5

Sursa: Raport propunere strategie de investiții MET

- În trimestrul III al anului precedent, Meta Estate Trust SA a efectuat prima tragere în sumă de 0,2 mil. euro din linia de credit contractată de la Libra Bank, având un plafon maxim de 1,5 mil. euro.
- Datoriile curente sunt reprezentate**, în principal de **dividendele de plată** (ponderează 54% în total datoriile curente la decembrie 2023), urmate de linia de credit accesată de la Libra Bank (ponderează 18% în total datoriile curente la decembrie 2023), respectiv de **datoriile în relația comercială cu furnizorii curenți** (ponderează 5% în total datoriile curente la decembrie 2023).
- De avut în vedere este faptul că, în perioada următoare, datoriile totale estimate pot suferi modificări în cazul în care compania anunță finanțări externe (bancare sau emisiuni de obligațiuni) care vin să susțină noi investiții din portofoliu.

Evoluția datoriilor curente (Mil. Ron)



Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

Contul de Profit și Pierdere

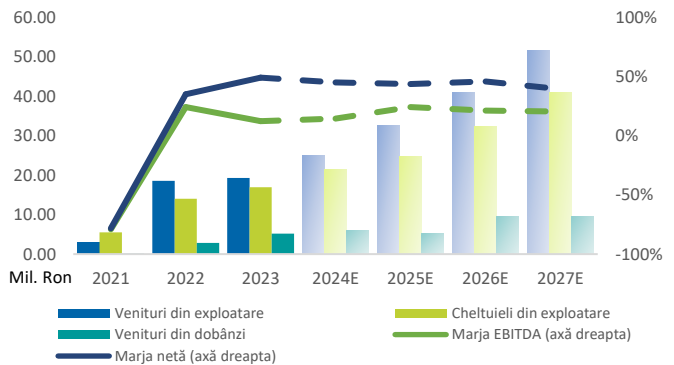
	Mil. Ron						
	2021	2022	2023	2024E	2025E	2026E	2027E
Venituri din exploatare:	3,06	18,55	19,29	25,08	32,60	40,97	51,48
Cheltuieli cu materiale și utilitat	0,00	0,02	0,04	0,02	0,03	0,03	0,03
Cheltuieli privind marfurile	1,67	8,98	9,56	13,63	16,81	23,81	31,88
Cheltuieli cu personalul	0,03	0,35	0,90	1,14	1,39	1,63	1,88
D&A	0,00	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,04
Ajustări de valoare privind activele circulante (cheltuieli)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli privind prestațiile externe	3,61	4,24	6,01	6,25	6,07	6,39	6,80
Alte cheltuieli de exploatare	0,16	0,43	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41
Ajustări privind provizioanele	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Total cheltuieli din exploatare	5,48	14,05	16,95	21,50	24,73	32,30	41,06
EBIT	-2,42	4,50	2,34	3,58	7,87	8,67	10,42
EBITDA	-2,42	4,51	2,36	3,60	7,89	8,69	10,47
<i>marja EBITDA</i>	<i>-79%</i>	<i>24%</i>	<i>12%</i>	<i>14%</i>	<i>24%</i>	<i>21%</i>	<i>20%</i>
Venituri financiare nete	0,05	2,69	8,30	9,89	9,09	13,64	13,75
Profit brut	-2,38	7,19	10,64	13,47	16,95	22,31	24,17
Impozit pe profit	0,02	0,67	1,16	2,15	2,71	3,57	3,87
Profit net	-2,40	6,51	9,47	11,31	14,24	18,74	20,30
<i>marja netă</i>	<i>-78%</i>	<i>35%</i>	<i>49%</i>	<i>45%</i>	<i>44%</i>	<i>46%</i>	<i>39%</i>

Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

* EBITDA a fost calculată ca EBIT+D&A

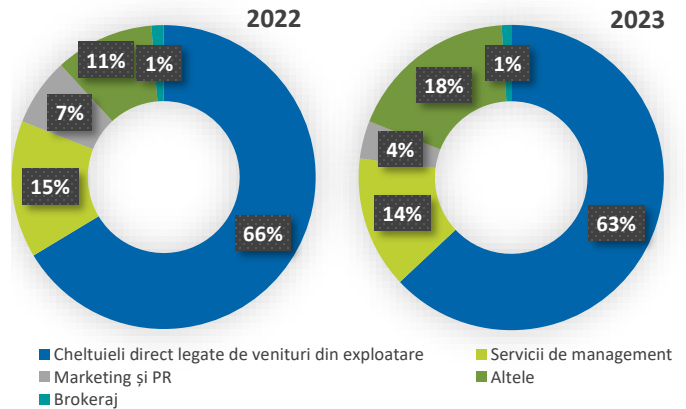
- Începând cu al doilea an de activitate (2022), compania a trecut pe profit (6,5 mil. Ron) și a înregistrat valori semnificative la nivelul business-ului având în vedere condițiile macroeconomice survenite (ex: rata inflației care s-a situat peste pragul de două cifre). Societatea a beneficiat de o lichiditate crescută în 2022, respectiv 2023, în principal datorită capitalului atras în sumă de 24,75 mil. Ron, ceea ce a permis acesteia să acceseze oportunități noi de investiții.
- De-a lungul perioadei, compania a vândut unități imobiliare deținute în proiectele **The Level, Mobexpert, Avrig și Parcului**, ceea ce a contribuit la o creștere substanțială a cifrei de afaceri (până la 12,38 mil. Ron). Totodată, aceasta a finalizat parțial sau total investiția în proiectele: **Rahmaninov, Dante Alighieri, NOA Pajura, Mătășari, Metropolitan (București), UpLake (Lakeside Palace - Chitila), Eforie Sud (Constanța)** în sumă de 5 mil. Ron și din acorduri privind promisiuni de vânzare – cumpărare în cadrul proiectelor **The Level și Mobexpert** (1,8 mil. Ron), cifre ce sunt evidențiate în categoria alte venituri din exploatare.
- Cheltuielile directe asociate cu veniturile din exploatare s-au situat la un nivel rezonabil, **permițându-i companiei să realizeze o marjă solidă de 42%**, însă sub nivelul înregistrat în anul precedent (2022: 48%).
- Veniturile financiare aferente anului 2023** s-au triplat față de anul precedent, cu o contribuție majoră a veniturilor din dobânzi ca urmare a împrumuturilor-acționar acordate. Cheltuielile generale și administrative s-au situat la 60% din veniturile totale (vs 65% în 2022), ceea ce a condus la o **majorare cu 45% a profitului net 2023 (9,47 mil. Ron) comparativ cu anul 2022**.
- De la începutul anului 2023**, compania a efectuat investiții noi și plasamente de peste 65,8 mil. Ron în 18 proiecte de investiții, din care 12 proiecte noi în București, Constanța, Sibiu și Brașov. **Previțiunile pentru următorii 4 ani** iau în considerare realizarea de exit-uri, având în vedere politica investițională cu maturitate de 12-24 luni, respectiv oportunități noi de investiții (mai multe detalii în secțiunea „Previțiuni financiare”).

Evoluția veniturilor, cheltuielilor și a profitabilității MET



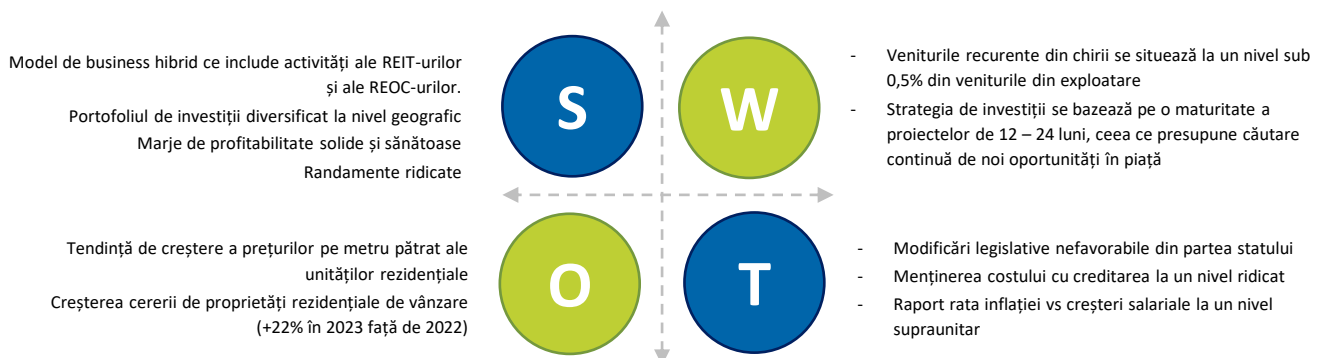
Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

Structura cheltuielilor 2023 vs 2022



Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

Analiza SWOT



BVC

- Pentru anul 2022, Meta Estate Trust SA a înregistrat valori ușor peste nivelul bugetat în ceea ce privește profitabilitatea acesteia, în timp ce veniturile operaționale realizate s-au aflat la 70% din valoare bugetată. Pentru următorul an - 2023, valorile realizate în ceea ce privește veniturile și profitabilitate companiei se poziționează semnificativ peste bugetul revizuit.

Grad de realizare buget

	2022	2023
Total venituri operaționale	70%	143%
Cheltuieli operaționale - direct legate de investițiile efectuate	62%	
Marja comerciala	80%	127%
Cheltuieli operaționale generale	89%	
Profit / (pierdere) operațional(ă)	91%	
Rezultat financiar - profit	120%	
Profit brut	100%	
Impozit pe profit	73%	
Profit net	104%	118%

Sursa: prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

BVC 2024

Mii Ron	
Total venituri operaționale	22.527
Cheltuieli operaționale - direct legate de investițiile efectuate	13.175
Marja comerciala	9.352
Cheltuieli operaționale generale	6.556
Profit / (pierdere) operațional(ă)	2.796
Rezultat financiar - profit	9.834
Profit brut	12.630
Impozit pe profit	2.021
Profit net	10.609

Sursa: prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

Consiliul de Administrație și Managementul Grupului

- Compania este administrată de către Adunarea Generală a Acționarilor, Consiliul de Administrație și beneficiază de sprijinul unui Consiliu Consultativ. Consiliul de Administrație este format din cinci membri, cu un mandat cu durata de patru ani.

- Laurențiu Dinu:** experiență de peste 10 ani în cadrul Ministerului Integrării Europene, Guvernului României și Comisiei Europene (reprezentant permanent al Cert Master Standard SRL);
- Daniel Popa:** experiență de peste 20 ani în sectorul imobiliar și de construcții (Director al Reynaers România);
- Alexandru Voicu:** experiență de peste 13 ani în piețe de capital (CEO al administratorului de active Certinvest);
- Ilinca von Derenthall Berza:** vastă expertiză internațională în domeniul pieței de capital și finanțărilor (Membru CA Transgaz și Președinte al Comitetului Reprezentanților Fondul Proprietatea);
- Adrian Viman:** peste 20 de ani de activitate în top management și consilii de administrație (fondator & CEO al Adivi Estate și Adivi Gims)

Structura Consiliului de Administrație

Laurențiu Dinu	Președinte
Daniel Popa	Membru
Alexandru Voicu	Membru
Ilinca von Derenthall Berza	Membru
Adrian Viman	Membru

Sursa: metaestate.ro

- În ceea ce privește conducerea executivă a Grupului, aceasta este asigurată de către:

- Alexandru Bonea,** CEO, inițiatorul proiectului Meta Estate Trust;
- Adela Antone,** CIO, experiență de aprox. 20 ani în domeniul financiar-bancar și real estate;
- Oana Ignat,** COO, experiență de peste 15 ani în segmentul de dezvoltare imobiliară;

- Antoanela Comșa,** Deputy CEO, experiență de peste 20 ani în industria imobiliară din România;
- Bogdan Gramanschi,** CFO, experiență de peste 14 ani în audit financiar și consultanță;

Sursa: metaestate.ro

Echipa Meta Estate Trust

- La 31 decembrie 2023, Meta Estate Trust SA a avut un număr de 5 salariați cu contract individual de muncă, respectiv 3 angajați cu contract individual de mandat. Comparativ cu anul 2022, compania și-a crescut numărul de salariați cu un contract individual de muncă respectiv cu un angajat.

Politica de dividende

- În urma hotărârii AGOA din data de 7 decembrie 2023, compania a distribuit dividende în sumă de 3,76 milioane Ron (dividend brut 0,04 Ron/acțiune) din **profitul net aferent anului 2022**. Plata a avut loc începând cu data de 16 ianuarie 2024 atât pentru acționarii care dețin acțiuni ordinare, cât și pentru cei cu acțiuni preferențiale.
- Potrivit Actului constitutiv al companiei, acțiunile preferențiale nu au drept de vot, însă beneficiază de un dividend prioritar anual fix, de 38% din valoarea nominală a unei acțiuni, dar limitat valoric la maxim 33% din profitul anual distribuibil. Numărul de acțiuni preferențiale care pot fi emise de Societate este limitat la 11.250.000.
- AGA convocată pentru data 25/26 aprilie 2024** are pe ordinea de zi, printre altele, **aprobarea unui dividend brut în sumă de 0,26202 Ron/acțiune**, respectiv **majorarea capitalului social cu 11,43 mil. Ron** prin emisiunea unui număr de 11,43 mil. acțiuni ordinare.

Politica investițională

Parteneriat dezvoltatori	<ul style="list-style-type: none"> Investiții în proiecte în faze incipiente (cu autorizație de construcție) IRR minim > 25%
Early stage	<ul style="list-style-type: none"> Achiziție de locuințe în proiecte rezidențiale în faze incipiente ale construcției, cu exit înainte sau la finalizarea acestora IRR minim > 30%
Income producing assets	<ul style="list-style-type: none"> Achiziție de locuințe pentru închiriere pe termen lung și scurt. Yield de achiziție 6,5 – 7,5% plus potențială reevaluare la momentul exit-ului. IRR minim > 10%
Call/Put-Option	<ul style="list-style-type: none"> Pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat la un preț cu un discount considerabil față de prețul de piață și opțiunea vânzătorului de a răscumpăra pre-contractul IRR minim > 20%
Alte oportunități	<ul style="list-style-type: none"> Investiții flexibile în orice sector al pieței imobiliare ce oferă un randament satisfăcător

Sursa: prelucrare după strategia de investiții MET

Indicele Vektor

- Vektor** este indicatorul comunicării cu investitorii pentru companiile listate la bursă. Acesta a fost calculat de către ARIR (Asociația pentru Relația cu Investitorii la Bursa din România) pentru prima dată în anul 2019 pentru Piața Reglementată. Metodologia indicatorului Vektor are la bază patru piloni: Comunicarea rezultatelor financiare, ESG, Guvernanță Corporativă și Alte instrumente.

Indicatorul Vektor la nivelul companiei **Meta Estate Trust** a înregistrat în anul 2023 nota **8** (0 puncte pentru nepublicarea pe site-ul companiei a politicii de dividende)

Sursa: ARIR, BVB

Previziuni financiare

Venituri din exploatare.

- Veniturile din exploatare sunt generate în principal, de vânzarea unităților locale care au fost achiziționate în scopul revânzării, respectiv acordurile de încetare a promisiunilor de vânzare – cumpărare, în timp ce veniturile din chirii, deocamdată, au un impact nesemnificativ în totalul acestora. În primul trimestru al anului curent, compania a anunțat semnarea unei promisiuni bilaterale de vânzare – cumpărare pentru ultimul imobil deținut în cadrul proiectului Mobexpert Homes, încasările totale în urma exit-ului ridicându-se la 6,7 mil. Ron. Totodată, exit-ul proiectelor care alcătuiesc portofoliul companiei se concentrează în anul 2024 și potrivit politicii investiționale a acestora randamentul (IRR) minim se situează în intervalul 20% - 30%. Luând în considerare aceste aspecte, **pentru anul 2024 ne așteptăm la venituri din exploatare în sumă de 25,08 mil. Ron**, iar pentru următorii 3 ani (2025 – 2027) mizăm pe o rată de creștere compusă (CAGR) a veniturilor din exploatare de 26%, similară cu evoluția pe 12 luni a cererii pentru proprietăți de vânzare în orașele de interes pentru Meta Estate Trust (*sursa: imobiliare.ro*).

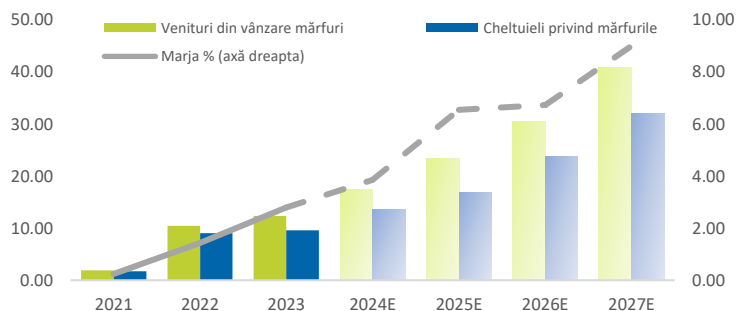
Denumire proiect	Linie de business	Entry-Exit - End	Valoare totala investitie (mil. Ron)	Maturitate (luni)	Randament min	Valoare exit min (mil. Ron)	Profit min (mil. Ron)
Str. Ion Dragalina 21 - APX	Parteneriat cu dezvoltator	31-Oct-24	7,00	12	25%	8,75	1,75
Redport capital - The Level 3	Parteneriat cu dezvoltator	20-Sep-26	5,00	36	25%	9,77	4,77
Morilor - Sibiu	Parteneriat cu dezvoltator	28-Nov-25	1,30	6	25%	1,45	0,15
Novarion - The Lake Home - Sibiu	Parteneriat cu dezvoltator	28-Nov-25	15,00	60	25%	45,78	30,78
Rock Mountain	Parteneriat cu dezvoltator	1-Dec-25	11,25	36	25%	21,97	10,72
Total parteneriat dezvoltator			39,55		>25%		48,17
Greenlake primavara	Early Stage	30-Oct-25	3,50	24	30%	5,92	2,42
First States Pipera	Early Stage	30-Apr-24	3,51	23	30%	5,81	2,30
Greenfield Baneasa	Early Stage	31-Mar-24	1,41	36	30%	3,10	1,69
Avrig Faza 2	Early Stage	31-Aug-25	8,17	36	20%	14,12	5,95
Matasari	Early Stage	31-Jan-24	11,27	6	20%	12,35	1,08
Total early stage			27,87		>30%		13,42
Metropolitan Aviatiei	Call/Put Option	30-Apr-24	3,50	13	20%	4,26	0,76
ONE 66 - Brasov	Call/Put Option	31-Mar-24	13,03	10	20%	15,17	2,14
Sopra Neptun - City Lake	Call/Put Option	31-May-24	0,90	15	20%	1,13	0,23
Up Lake Chitila	Call/Put Option	20-Dec-24	2,27	24	20%	3,28	1,00
NOA Victoriei	Call/Put Option	17-Aug-24	2,50	12	20%	3,00	0,50
NOA Residence – Pajurei	Call/Put Option	29-Feb-24	5,50	24	20%	7,92	2,42
Ghimnav	Call/Put Option	29-Mar-24	3,81	24	20%	5,49	1,68
Total call/put option			31,51		>20%		8,73

Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

Cheltuieli privind mărfurile.

- În perioada 2021 – 2023, costul privind mărfurile ponderează în medie, 84% în veniturile generate în urma vânzării de unități locale, însă în scădere de la un an la altul.
- Previziunile noastre pentru următorii 4 ani mizează pe o pondere în medie, de 77% din totalul veniturilor aferente vânzării de mărfuri adaptate la dimensiunea business-ului Meta Estate Trust.

Profitabilitatea activității de vânzare a mărfurilor (Mil. Ron)



Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

Cheltuieli privind prestațiile externe.

- Costurile cu terții sunt generate de serviciile de management – pondere în 2023 de 41% (din care fac parte membri conducerii executive, președintele și membri Consiliului de Administrație), urmată de servicii precum: marketing și PR, comisioane și onorarii, respectiv cheltuieli de intermediere și market maker, cu o pondere cuprinsă în intervalul 15% - 16%.
- Pentru activitatea desfășurată, președintele Consiliului de Administrație are o remunerație fixă și una variabilă, în timp ce pentru membri CA s-a stabilit o sumă fixă în cuantum brut de 2.000 euro/lună.
- Considerăm că în următorii 4 ani, costurile privind serviciile de marketing, onorarii și intermediere se vor indexa cu rata inflației (*conform raportului privind prognoza de iarnă 2024*). Luând în considerare aspectele prezentate anterior, mizăm pe o creștere a cheltuielilor cu terții de 6,80 mil. Ron în 2027 de la 6,00 mil. Ron în 2023.

Indicatori macroeconomici	2024E	2025E	2026E	2027E
Rata inflației (medie anuală)	5,6%	4,0%	2,9%	2,6%
PIB (creștere reală)	3,4%	4,0%	4,4%	4,1%

Sursa: CNSP

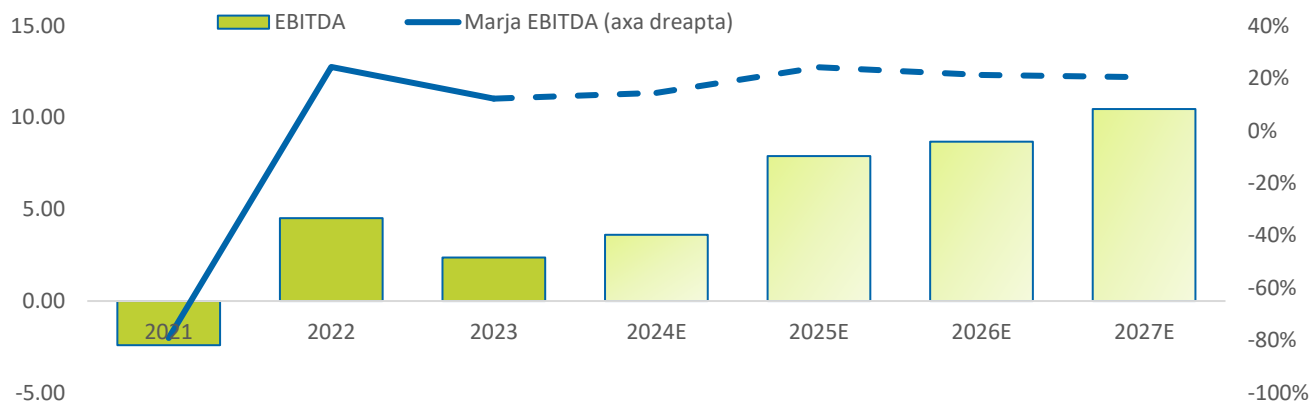
Cheltuieli privind prestațiile cu terții	2021	2022	2023	2024E	2025E	2026E	2027E
Cheltuieli aferente serviciilor de management	2,27	2,12	2,48	2,56	2,27	2,50	2,83
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	0,15	0,97	0,94	0,99	1,03	1,06	1,09
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	0,06	0,47	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Cheltuieli de intermediere și market maker	1,03	0,46	0,89	0,94	0,98	1,01	1,04
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	0,10	0,22	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10
	3,61	4,24	6,01	6,25	6,07	6,39	6,80

Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

EBITDA.

- Pornind de la premisele expuse anterior în legătură cu veniturile din exploatare și cheltuielile prezentate, mizăm pe o creștere a profitului operațional (EBITDA), până la 10,47 mil. Ron în 2027, cu marje cuprinse în intervalul 14% - 24% pe toată perioada previzionată.

Evoluția EBITDA 2021 – 2027E și a marjei operaționale



Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

Profitul net.

- **Elementele care impactează profitul net**, după calcularea EBITDA, constau în **costul cu amortizarea și deprecierea activelor, veniturile financiare nete și impozitul pe profit**. În ceea ce privește **costul cu amortizarea și deprecierea**, acesta s-a situat la un nivel mediu lunar de aproximativ 2 mii Ron, înregistrând o evoluție ascendentă în perioada 2021 - 2023. Pentru următorii ani am considerat o creștere a costului mediu lunar la 2,3 mii Ron. Veniturile financiare au fost generate, în principal, de împrumuturile-acționar acordate de Meta Estate Trust entităților în care deține participații și este partener în co-dezvoltarea proiectelor imobiliare. Luând în calcul factori precum: alocările succesive în ceea ce privește linia de business - parteneriat cu dezvoltator (*sursa: Raportul propus privind strategia de investiții*), valoarea investiției în proiectele deja existente pentru care exit-ul se realizează în perioada 2024 - 2026, mizăm pe o creștere a veniturilor financiare din dobânzi până la 9,5 mil. Ron în 2027 (**CAGR 2024 – 2027 de 16%**). Rata actuală de impozitare a profitului în România este de 16%, motiv pentru care am păstrat aceeași rată și în modelul nostru.
- Luând în calcul aceste considerente, **estimările noastre pentru perioada 2024 - 2027 mizează pe un profit net în creștere, cu marje nete cuprinse în intervalul 39% - 49%**.

Principali indicatori 2022 -2023E

	2022	2023	2024E
Preț ajustat (Ron/acț)	0,83	0,77	0,78
Nr. Acțiuni (Mil.)	93,49	93,49	93,49
Capitalizare bursieră (Mil Ron)	77,81	71,99	73,28
EV	61,17	67,60	65,75
EPS	0,070	0,101	0,101
EV/EBITDA	13,56x	28,66x	18,25x
P/E	11,95x	7,60x	7,73x
Datoria netă/EBITDA	-3,69x	-1,86x	-2,09x
ROE	7,76%	9,43%	9,97%
ROA	7,66%	9,10%	9,56%
Lichiditatea curentă	91,91	12,85	28,83
Lichiditatea efectivă	47,83	7,09	19,76
Debt to EBITDA Ratio	0,00	0,48	0,32

Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group după situații financiare MET

Evaluare

- Considerăm că modelul Discounted Cashflow Model este relevant în ceea ce privește evaluarea Meta Estate Trust, așadar calcularea prețului țintă pentru acțiunile acesteia se bazează pe rezultatele obținute în cadrul acestui model. **Estimăm un preț țintă de 0,78 Ron/acțiune**, cu 8,86% peste prețul de închidere din data de 28 martie 2024 (0,72 Ron/acțiune), ceea ce corespunde unei **recomandări de menținere pentru acțiunile MET**.

Suma evaluare	
Preț target DCF (Ron/acț)	0,78
Potențial de apreciere (%)	8,86%

Sursa: calcule BRK Financial Group după situații financiare MET

DCF

- În cadrul modelului de evaluare DCF (metoda FCFF -> Free Cashflow to firm) am considerat următoarele asumptii:

- WACC de 14,3%, luând în considerare o structură de capital 98% capitaluri proprii și 2% datorii (calculul se poate vedea în tabelul alăturat).
- Valoarea finală calculată ca multiplu de EV/EBITDA de 13,4x.

Asumptii	Model	Growth Rate
Valoarea finală	Exit Multiple	13,4x
Valoarea finală în Model (Mil. Ron)	140,06	140,06
WACC	14,29%	
Nr. Acțiuni la data analizei (Mil.)	93,49	
Preț curent la 28.03.2024 (Ron/acț)	0,7200	
Tax rate	16%	

Sursa: calcule BRK Financial Group

Estimarea costului mediu ponderat al capitalului (WACC)	
Element	Valoare
Costul capitalurilor proprii (Ke)	14,30%
Rata fără risc (Rf)	7,90%
Prima de risc de piață (Rm-Rf)	7,81%
Beta	0,82
Costul datoriei înainte de impozitare (KD)	15,90%
Marja de risc de credit	8,00%
Structura de capital țintă (Datorii / capitaluri proprii)	
% Capitaluri proprii	98,31%
% Datorii	1,69%
Rata de impozitare	16,00%
WACC (termeni nominali, după impozitare)	14,29%

Sursa: BNR, Damodaran, MF

Mil. RON	Valoare finală				
	31-Dec-24	31-Dec-25	31-Dec-26	31-Dec-27	31-Dec-27
fracțiune de an	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
EBIT *	9,60	12,93	18,17	19,92	
Taxe	1,54	2,07	2,91	3,19	
NOPAT	8,07	10,86	15,26	16,73	
D&A	0,02	0,02	0,02	0,04	
CAPEX	46,25	36,72	30,00	27,00	
Δ NWC	-12,86	-13,18	-12,48	-44,58	
Unlevered FCFF	-25,30	-12,65	-2,24	34,36	
Transaction FCFF	-25,30	-12,65	-2,24	34,36	140,06
NPV	68,89				
Datoria netă	4,39				
EV	73,28				
Preț țintă (Ron/acț.)	0,78				

* include si veniturile financiare din dobânzi provenite din linia de business - parteneri dezvoltatori

Sursa: calcule și prelucrări BRK Financial Group

Analiza senzitivității		Valoarea intrinsecă (Ron/acțiune)				
		WACC				
		16,3%	15,3%	14,3%	13,3%	12,3%
Growth rate	11,4x	0,60	0,62	0,65	0,68	0,71
	12,4x	0,66	0,69	0,72	0,75	0,78
	13,4x	0,72	0,75	0,78	0,82	0,86
	14,4x	0,78	0,81	0,85	0,89	0,93
	15,4x	0,84	0,88	0,92	0,95	1,00

Sursa: calcule BRK Financial Group după situații financiare MET, CNSP, BVB, BNR

Evaluare relativă

- În ceea ce privește această metodă de evaluare am folosit pentru comparație un grup de companii similare din punct de vedere al activității, pentru care am calculat multiplii de preț EV/EBITDA și P/E.

Company Name	Capitalizare bursieră (€)	EV (€)	Multiplii de preț	
			EV/EBITDA x	P/E x
PARTNER - NIERUCHOMOSCI SA	1.702.283	3.618.888	34,32x	
EUROTERRA BULGARIA AD	4.655.722	13.443.270	27,26x	
REGALA INVEST AD VARNA	30.171.100	28.761.080		77,77x
BULGARIAN REAL ESTATE FD INC	45.726.440	59.323.196	8,61x	5,33x
AZUR SELECTION SA/THE	41.917.712	64.268.780	81,59x	
NUROL GAYRIMENKUL YO AS	72.841.704	73.352.392	3,69x	4,07x
ALPHA REAL ESTATE SERVICES S	160.300.000	104.147.520	106,69x	117,17x
BRIQ PROPERTIES REAL ESTATE	69.025.664	110.135.664	9,62x	7,47x
BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIAR	46.472.224	115.936.224	2,62x	1,76x
VAKIF GAYRIMENKUL YATIRIM	185.326.832	150.430.752	2,29x	2,53x
GRAPHISOFT PARK SE	95.472.432	164.714.432	14,47x	8,98x
ALARKO GAYRIMENKUL YATIRIM	212.288.896	184.530.688	2,42x	2,41x
VELGRAF ASSET MANAGEMENT AD	165.163.168	195.685.248	105,14x	
SOPHARMA PROPERTIES REIT	201.950.096	202.023.264	35,29x	18,50x
BUDAPEST REAL ESTATE PLC	342.015.232	393.581.952	17,02x	12,33x
AKFEN GAYRIMENKUL YATIRIM OR	290.080.640	417.471.040	2,01x	1,60x
TRASTOR REAL ESTATE INVESTME	244.161.264	430.389.248	12,09x	7,46x
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOSCI	151.834.720	482.401.760	26,77x	
IS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAK	491.793.600	546.245.120	27,36x	5,30x
Min			2,0x	1,6x
Average			28,8x	19,5x
Median			15,7x	6,4x
Max			106,7x	117,2x

Sursa: Bloomberg

Denegarea responsabilității legale

Sistem de recomandări:

Cumpărare: Este estimat că instrumentul financiar va genera un randament mai mare de 15% în următoarele 12 luni, conform cu prețul țintă

Menținere: Este estimat că instrumentul financiar va genera un randament între -15% și 15% în următoarele 12 luni, conform cu prețul țintă

Vânzare: Este estimat că instrumentul financiar va genera randament negativ de peste -15% în următoarele 12 luni, conform cu prețul țintă

Restricționat: Divulgarea de estimări financiare, preț țintă sau rating pentru un instrument financiar este temporar restricționată pe motive de conformitate (ex: conflict de interese)

Acoperire în tranziție: Datorită schimbărilor în echipa de analiză, furnizarea de estimări financiare, preț țintă sau rating pentru un instrument financiar sunt suspendate temporar.

Acest document nu poate fi copiat, reprodus, distribuit sau publicat, în totalitate sau în parte, fără autorizarea prealabilă a BRK Financial Group.

Acest document a fost întocmit de către SSIF BRK Financial Group S.A., exclusiv pentru informarea destinatarilor săi. Acest material are doar un scop informativ și nu reprezintă o recomandare de a achiziționa, deține sau vinde produsul financiar descris aici. Toate informațiile conținute în acest document au fost compilate din surse considerate a fi de încredere în momentul în care au fost obținute. Cu toate acestea, datele, informațiile și/sau comentariile prezentate aici sunt pur orientative și pot fi incomplete. Orice investitor ar trebui să revizuiască documentația completă care reglementează problema a acestui produs financiar. Tranzacționarea unor astfel de produse financiare poate implica un grad ridicat de risc, incluzând dar fără a se limita la riscul unor evoluții negative sau neprevăzute ale pieței, fluctuațiile cursurilor de schimb valutar, riscul de contrapartidă, riscul de faliment al emitentului și riscul de lichiditate, fiecare dintre care ar putea avea un impact negativ asupra valorii, prețului sau veniturilor generate de produsul financiar descris în acest document.

Înainte de a face un angajament pentru a achiziționa acest produs financiar, beneficiarii acestui document ar trebui să analizeze cu atenție oportunitatea tranzacției la circumstanțele lor specifice și să revizuiască în mod independent (împreună cu consilierii lor profesionali dacă e cazul) riscurile financiare specifice, precum și cele de natură juridică și fiscală ale unei astfel de investiții. SSIF BRK Financial Group S.A. a emis acest raport doar în scop informativ. Acest raport nu a fost conceput și nu trebuie interpretat ca o ofertă sau o solicitare a unei oferte pentru a cumpăra sau vinde valorile mobiliare menționate în prezentul document sau orice alte instrumente financiare conexe.

Acest raport nu intenționează să fie cuprinzător sau să conțină toate informațiile de care poate avea nevoie un potențial investitor pentru a lua o decizie de investiție. Beneficiarul acestui raport ia propriile sale evaluări și decizii independente cu privire la orice titluri sau instrumente financiare la care se face referire. Orice investiție discutată sau recomandată în acest raport poate fi improprie pentru un investitor în funcție de obiectivele specifice de investiție și de poziția financiară a acestuia. Materialele din acest raport sunt informații generale pentru destinatari care înțeleg și își asumă riscurile investițiilor în instrumente financiare.

Acest raport nu ia în considerare dacă o investiție sau un curs de acțiune și riscurile asociate sunt adecvate destinatarului. Prin urmare, recomandările conținute în acest raport nu trebuie să fie invocate ca sfaturi de investiții bazate pe circumstanțele personale ale beneficiarului. Investitorii vor trebui să își facă propria evaluare independentă a informațiilor conținute în acest document, să ia în considerare propriul obiectiv de investiții, situația financiară și nevoile speciale și să caute sfaturi proprii financiare, de afaceri, juridice, fiscale și de altă natură în ceea ce privește oportunitatea investițiilor în titluri sau strategii de investiții discutate sau sugerate în acest raport.

Toate informațiile conținute în acest raport se bazează pe informații publice și au fost obținute din surse pe care SSIF BRK Financial Group S.A. le-a considerat corecte la momentul emiterii acestui raport. Totuși, astfel de surse nu au fost verificate în mod independent de către SSIF BRK Financial Group S.A. și acest raport nu intenționează să conțină toate informațiile pe care un investitor potențial le-ar putea solicita. SSIF BRK Financial Group S.A. nu are nici o obligație de a actualiza sau de a păstra informațiile și opiniile exprimate aici sau de a oferi recipientului acestui raport acces la orice alte informații suplimentare. În consecință, SSIF BRK Financial Group S.A. nu garantează, reprezintă sau adevărește, în mod expres sau implicit, în ceea ce privește adecvarea, exactitatea, corectitudinea informațiilor conținute în acest raport. SSIF BRK Financial Group S.A. nu acceptă nici o răspundere pentru pierderi directe, indirecte, pierderi de profit și/sau daune care ar putea rezulta din folosirea acestui raport. Orice astfel de responsabilitate sau răspundere este în mod expres exclusă. Deși s-au depus toate eforturile pentru a se asigura că declarațiile de fapt realizate în acest raport sunt corecte, toate estimările, proiecțiile, prognozele, expresiile de opinie și alte judecăți subiective conținute în acest raport se bazează pe presupuneri considerate rezonabile și nu trebuie să fie interpretat ca o reprezentare sau sugestii la care se face referire vor avea loc.

Acest raport poate conține declarații prospective, care sunt adesea, dar nu întotdeauna, identificate prin utilizarea unor cuvinte precum „crede”, „estimează”, „intenționează” și „așteaptă” și declarații că un eveniment sau rezultat „poate”, „va” sau „s-ar putea” să apară sau să fie realizate și alte astfel de expresii similare. Aceste declarații prospective se bazează pe presupuneri făcute și informații disponibile în prezent pentru SSIF BRK Financial Group S.A. și sunt supuse riscurilor, incertitudinilor și altor factori cunoscuți și necunoscuți care pot afecta rezultatele, performanța sau realizările reale să fie semnificativ diferite de orice rezultat viitor, performanță sau realizare, exprimată sau implicată de astfel de declarații prospective. Ar trebui să se acorde precauție cu privire la aceste declarații, iar destinatarii acestui raport nu trebuie să depindă de o dependență excesivă de declarații prospective. SSIF BRK Financial Group S.A. declină în mod expres orice obligație de actualizare sau revizuire a oricăror declarații prospective, ca urmare a unor noi informații, evenimente viitoare sau circumstanțe după data acestei publicații, pentru a reflecta apariția unor evenimente neanticipate.

Acest raport poate conține informații obținute de la terți. Furnizorii de conținut terți nu garantează acuratețea, completitudinea, actualitatea sau disponibilitatea oricăror informații și nu sunt responsabili pentru erori sau omisiuni (neglijente sau de altfel), indiferent de cauză sau pentru rezultatele obținute în urma utilizării unui astfel de conținut. Furnizorii de conținut terți nu oferă nici o garanție expresă sau implicită, incluzând, dar fără a se limita la, orice garanții de comercibilitate pentru un anumit scop sau utilizare. Furnizorii de conținut terți nu sunt răspunzători pentru daune, cheltuieli, taxe legale sau pierderi directe (indirecte, incidentale, exemplare, compensatorii, punitive, speciale sau consecutive) în legătură cu orice utilizare a conținutului lor.

Analizii de cercetare responsabili de producerea acestui raport certifică prin prezenta că opiniile exprimate aici reflectă în mod exact și exclusiv opiniile personale despre oricare și toți emitenții sau titlurile analizate în acest raport, iar raportul nu reprezintă cercetare pentru investiții independentă și nu face obiectul vreunei interdicții privind difuzarea cercetării pentru investiții.

Certificarea analistului

Analistul/analizii care au pregătit acest raport și persoanele în legătură cu acesta/aceștia, prin prezenta certifică următoarele:

1. Nu au nici un interes financiar în instrumentele financiare care ar include compania/companiile menționate în prezentul raport.

Acest raport a fost întocmit de: Analist financiar – Ioana Sechel

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

Reportări BRK Financial Group:

Companie	Simbol	Nota explicativa:
MET – Meta Estate Trust	MET	5,6,7,10,11

Note explicative

1. BRK Financial Group SA deține o poziție lungă sau scurtă netă peste pragul de 5% din capitalul social total al emitentului.
2. BRK Financial Group SA acționează ca formator de piață sau furnizor de lichiditate în ceea ce privește instrumentele financiare ale emitentului.
3. Emitentul este acționar semnificativ al BRK Financial Group SA (deține mai mult de 10% din capitalul social).
4. Emitentul este acționar al BRK Financial Group SA (deține o participație mai mare de 5% din capitalul său social emis total).
5. Emitentul este în prezent sau a fost în ultimele 12 luni client BRK Financial Group SA pentru furnizarea unor servicii de investiții financiare.
6. În ultimele 12 luni, BRK Financial Group SA a fost coordonator asociat al oricărei oferte publice de instrumente financiare a emitentului.
7. În ultimele 12 luni, BRK Financial Group SA a fost remunerat pentru servicii de investiții financiare prestate emitentului.
8. Un administrator, Director executiv sau agent BRK Financial Group SA este administrator, Director executiv, consultant sau membru al Consiliului de Administrație al acestui emitent.
9. BRK Financial Group este acționar semnificativ al emitentului (deține cel puțin 10% din capitalul social).
10. Persoanele implicate în elaborarea prezentului raport nu dețin acțiuni în cazul emitentului.
11. BRK Financial Group este market maker.