

---

**COPERTA DE PROTECȚIE**

---





## META ESTATE TRUST S.A.

(societate pe actiuni infiintata in martie 2021, organizata si care functioneaza in conformitate cu legislatia din Romania, fiind inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/4004/2021, CUI 43859039, cod LEI 7872008RCGO1U14F068)



**PROSPECT UE PENTRU CRESTERE AFERENT OFERTEI PUBLICE DE VANZARE INITIALA PRIMARA A 25.000.000 DE ACTIUNI ORDINARE OFERITE CU O VALOARE NOMINALA DE 1 RON FIECARE LA UN PRET DE OFERTA DE 1,2 RON PER ACTIUNE OFERITA SI PENTRU ADMITEREA ACTIUNILOR LA TRANZACTIONARE IN CADRUL SISTEMULUI MULTILATERAL DE TRANZACTIONARE (SMT) ADMINISTRAT DE BURSA DE VALORI BUCURESTI**

Perioada de derulare a ofertei: 20.07.2022 - 02.08.2022

Aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiara („ASF”) prin decizia nr. 894 din 14.07.2022

Intermediar

SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.



Consultant legal

POPOVICI NITU STOICA & ASOCIATII

**POPOVICI NIȚU  
STOICA & ASOCIATII**  
ASOCIATA DE AVOCATI

**CITITI PROSPECTUL DE OFERTA CU ATENTIE INAINTE DE A SUBSCRIE!**

**APROBAREA PROSPECTULUI NU ARE VALOARE DE GARANTIE SI NICI NU REPREZINTA O ALTA FORMA DE Apreciere a A.S.F. CU PRIVIRE LA OPORTUNITATEA, AVANTAJELE SAU DEZAVANTAJELE, PROFITUL ORI RISCURILE PE CARE LE-AR PUTEA PREZENTA TRANZACTIILE DE INCHEIAT PRIN ACCEPTAREA OFERTEI PUBLICE OBIECT AL DECIZIEI DE APROBARE. DECIZIA DE APROBARE CERTIFICA NUMAI REGULARITATEA PROSPECTULUI DE OFERTA IN PRIVINTA EXIGENTELOR LEGII SI ALE NORMELOR ADOPTATE IN APLICAREA ACESTEIA**

## NOTA CATRE INVESTITORI

Prezentul document reprezinta un prospect („**Prospectul**“) in sensul articolului 15 din Regulamentul (UE) 2017/1129 al Parlamentului European si al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat in cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzactionare pe o piata reglementata, si de abrogare a Directivei 2003/71/CE („**Regulamentul privind Prospectul**“) si este intocmit in conformitate cu cerintele din Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 al Comisiei din 14 martie 2019 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European si al Consiliului in ceea ce priveste formatul, continutul, verificarea si aprobarea prospectului care trebuie publicat in cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzactionare pe o piata reglementata si de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei („**Regulamentul Delegat 2019/980**“), din Regulamentul delegat nr. 979/2019 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European si al Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare referitoare la informatiile financiare esentiale din rezumatul prospectului, publicarea si clasificarea prospectelor, comunicariile cu caracter publicitar privind valorile mobiliare, suplimentele la prospect si portalul pentru notificari si de abrogare a Regulamentului delegat (UE) nr. 382/2014 al Comisiei si a Regulamentului delegat (UE) 2016/301 al Comisiei, din Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata („**Legea 24/2017**“), din Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata („**Regulamentul 5/2018**“).

In conformitate cu prevederile art. 28, 30 si 33, coroborate cu prevederile continute in Anexele 23, 24 si 26 din Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 al Comisiei din 14 martie 2019 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului european si al Consiliului in ceea ce priveste formatul, continutul, verificarea si aprobarea prospectului care trebuie publicat in cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzactionare pe o piata reglementata si de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei, Emitentul declara urmatoarele:

1. Prezentul prospect a fost aprobat de catre Autoritatea de Supraveghere Financiara din Romania („**ASF**“), care este autoritatea romana competenta in sensul Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului european si al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat in cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzactionare pe o piata reglementata, si de abrogare a Directivei 2003/71/CE;
2. ASF a aprobat prezentul Prospect doar din punctul de vedere al indeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil si coerent impuse de Regulamentul privind Prospectul;
3. O astfel de aprobare nu ar trebui sa fie considerata drept o aprobare a Emitentului care face obiectul acestui Prospect;
4. O astfel de aprobare nu ar trebui sa fie considerata drept o aprobare a calitatii valorilor mobiliare care fac obiectul acestui Prospect; si
5. Investitorii ar trebui sa evalueze ei insisi in ce masura investitia in valorile mobiliare care fac obiectul acestui Prospect este adecvata.

Prospectul va fi pus la dispozitia publicului in conformitate cu legea romana.

Acest Prospect priveste o oferta de actiuni („**Oferta**“) initiata de Meta Estate Trust S.A., o societate pe actiuni infiintata in martie 2021, organizata si care functioneaza in conformitate cu legislatia din Romania, fiind inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/4004/2021, CUI 43859039, cod LEI7872008RCGO1U014F068 (denumita in continuare „**Emitentul**“, „**Societatea**“ sau „**META**“), ce urmeaza sa fie adresata (i) publicului, in Romania si (ii) unor investitori institutionali si profesionali („**Oferta**“) de actiuni ordinare, nominative si dematerializate Clasa A („**Actiuni Oferite**“) si a fost aprobata de si depusa la Autoritatea de Supraveghere Financiara din Romania („**ASF**“) pentru scopul Ofertei si admiterii la tranzactionare a Actiunilor ordinare, in cadrul sistemului multilateral de tranzactionare („**SMT**“) administrat de Bursa de Valori Bucuresti („**BVB**“) („**Admiterea**“). ASF nu isi va asuma nicio raspundere cu privire la soliditatea economica si financiara a tranzactiei sau cu privire la calitatea sau solvabilitatea Emitentului.

Pretul la care se va vinde fiecare Actiune Oferita in cadrul Ofertei („Pretul de Oferta”) si numarul de Actiuni Oferite ce se vor vinde in cadrul Ofertei („Marimea Ofertei”) vor fi stabilite de catre Emitent, in consultare cu SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A. („Intermediarul”), luandu-se in considerare mai multi factori, inclusiv conditiile de piata existente la momentul desfasurarii Ofertei, care ar putea sa nu fie reprezentative pentru evolutiile ulterioare ale pretului Actiunilor Oferite. Pretul la care se va vinde fiecare Actiune Oferita va fi de 12 RON per Actiune Oferita („Pretul de Oferta”), iar pentru subscrierile realizate in primele 5 (cinci) zile lucratoare ale perioadei de derulare a Ofertei, se acorda un discount de pret de 5%. Marimea Ofertei va fi de pana la 25.000.000 Actiuni Oferite („Marimea Maxima a Ofertei”). Cu exceptia cazului in care este necesar, conform legilor sau regulamentelor aplicabile, Emitentul nu preconizeaza publicarea unui supliment la prospect care ar conferi dreptul de retragere a subscrierilor pentru Actiunile Oferite.

Oferta se va adresa (i) anumitor persoane din state membre din Uniunea europeana (inclusiv Romania) unde reglementarile permit oferta si care sunt „investitori calificati” in sensul prevazut de articolul 2(1)(e) din Regulamentul privind Prospectul si persoanelor din afara Statelor Unite ale Americii, in baza Regulamentului S din Legea privind Valorile Mobiliare din Statele Unite ale Americii din 1933, cu modificarile ulterioare („Legea privind Valorile Mobiliare”), respectiv (ii) unui numar mai mic de 150 de persoane, altele decat Investitori Calificati per Stat Membru (cu exceptia Romaniei), in conformitate cu prevederile art. 1(4)(b) din Regulamentul privind Prospectul („Investitorii Institutionali”) si catre orice persoana fizica sau juridica, alta decat un Investitor Institutionaal, in Romania („Investitorii de Retail”).

Subscrierile pentru Actiunile Oferite pot fi facute in perioada 20.07.2022 – 02.08.2022 („Perioada de Oferta”).

Intermediarul actioneaza in mod exclusiv pentru Emitent si nimeni altcineva in legatura cu Oferta. Intermediarul nu va considera nicio alta persoana (destinatar sau nu al acestui Prospect) drept clientul sau in legatura cu Oferta si nu va fi responsabil fata de nicio persoana, cu exceptia Emitentului, de a oferi protectia ce este conferita clientilor acestuia sau de a oferi consultanta cu privire la Oferta sau orice tranzactie sau aranjament la care se face referire in acest Prospect. Cu exceptia responsabilitatilor si a obligatiilor, in masura in care sunt aplicabile, ce ar putea fi impuse Intermediarului in virtutea Legii 24/2017, Regulamentului 5/2018 sau oricarei alte prevederi din legea romana sau in virtutea oricarui alt regim de reglementare in orice jurisdictie, unde excluderea raspunderii potrivit aceluia regim de reglementare este ilegala, nula sau nu poate fi pusa in executare, Intermediarul sau persoanele afiliate acestuia nu accepta nicio responsabilitate pentru continutul acestui Prospect (cu exceptia responsabilitatii acceptate conform Partii 1, Sectiunea 1 din acest Prospect, respectiv „Persoane Responsabile, Informatii privind Terti, Rapoarte ale Expertilor si Aprobarea Autoritatii Competente” – „Persoane Responsabile”), inclusiv cu privire la corectitudinea, caracterul complet si verificarea acestuia, sau pentru orice declaratie facuta sau care se considera a fi facuta de acesta, sau pe seama acestuia, in legatura cu Emitentul, Actiunile Oferite sau Oferta. Intermediarul si fiecare dintre persoanele afiliate acestuia nu recunoaste nicio raspundere, delictuala, contractuala sau de alt fel, in cel mai extins mod permis de lege (cu exceptiile aratate mai sus) pe care ar putea sa o aiba altfel in legatura cu Prospectul sau orice asemenea declaratie. Nicio declaratie sau garantie expresa sau implicita nu este facuta de Intermediar sau oricare dintre persoanele afiliate acestuia in ce priveste corectitudinea, caracterul complet, verificarea sau caracterul suficient al informatiei din acest Prospect si nimic din acest Prospect nu va constitui temeiul unei promisiuni sau declaratii in acest sens, fie cu privire la trecut sau la viitor.

Acest Prospect nu constituie si nici nu este parte a unei oferte sau invitatii de a vinde sau de a emite sau orice solicitare de oferta de cumparare, orice valori mobiliare cu exceptia valorilor mobiliare la care face referire sau orice oferta sau invitatie de a vinde sau de a emite sau orice propunere sau oferta de a cumpara asemenea valori mobiliare de catre orice persoana in orice circumstante in care o asemenea oferta sau propunere ar fi ilegala.



#### **NOTIFICARE ADRESATA INVESTITORILOR STRAINI**

Actiunile Oferite nu au fost si nu vor fi inregistrate potrivit Legii privind Valorile Mobiliare. Actiunile Oferite ce fac obiectul acestui Prospect nu pot fi oferite sau vandute in Statele Unite ale Americii. Nicio actiune nu a fost intreprinsa pentru a permite o oferta publica avand drept obiect Actiunile Oferite in conformitate cu legislatia privind valorile mobiliare din orice jurisdicție, inclusiv Australia, Canada sau Japonia. Acest Prospect nu constituie o oferta sau propunere de oferta de a cumpara orice Actiuni Oferite catre orice persoana in orice jurisdicție in care o asemenea oferta sau propunere ar fi ilegala.

Distribuirea acestui Prospect si oferta si vanzarea de Actiuni Oferite in anumite jurisdicții poate fi restrictionata de lege. Nicio actiune nu a fost si nu va fi intreprinsa de catre Emitent sau de catre Intermediar pentru a permite o oferta publica a Actiunilor Oferite in conformitate cu legile privind valorile mobiliare din alte jurisdicții. Cu exceptia Romaniei, nicio actiune nu a fost si nu va fi intreprinsa pentru a permite detinerea sau distribuirea acestui Prospect (sau a oricarui alt material de oferta sau comunicat cu caracter publicitar cu privire la Actiunile Oferite) in orice jurisdicție unde este necesara intreprinderea unei actiuni in acest sens sau unde este restrictionata de lege o asemenea actiune. Prin urmare, nici acest Prospect si niciun comunicat cu caracter publicitar si niciun alt material de oferta nu poate fi distribuit sau publicat in orice jurisdicție decat in circumstante care ar duce la conformarea cu orice legi sau regulamente aplicabile. Persoanele in posesia carora intra acest Prospect trebuie sa se informeze cu privire la si sa respecte aceste restrictii. Orice nerespectare a acestor restrictii poate avea drept rezultat încălcarea legilor aplicabile in aceste jurisdicții.

#### **NOTIFICARE ADRESATA INVESTITORILOR DIN ROMANIA**

Acest Prospect poate fi distribuit catre public si Actiunile Oferite pot fi oferite spre vanzare sau cumparare in Romania doar in conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata. Legea 297/2004 privind piata de capital, republicata, Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata (cu modificarile ulterioare), Regulamentul privind Prospectul si cu Regulamentul Delegat 2019/980.

#### **RETRAGEREA SUBSCRIERILOR**

Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile pe toata Perioada de Oferta, cu exceptia prevazuta prin art. 23 alin. (2a) din Regulamentul privind Prospectul, cu modificarile si completarile ulterioare. In acest caz, Investitorii care au acceptat deja sa achizitioneze sau sa subscrie Actiunile Oferite inaintea publicarii suplimentului au dreptul sa isi retraga acceptul, in termen de trei Zile Lucratoare de la publicarea suplimentului, cu conditia ca noul factor semnificativ, eroarea materiala sau inexactitatea materiala care au dus la publicarea suplimentului sa fi aparut sau sa fi fost constatat(a) inainte sa expire Perioada de Oferta. In cazul in care Investitorii au dreptul de retragere mentionat mai sus, Intermediarul/ Participantul Eligibil prin care au scris ii contacteaza pe Investitorii respectivi pana la sfarsitul primei Zile Lucratoare care urmeaza zilei in care este publicat suplimentul. Retragerea subscrierii se realizeaza prin intermediul Formularului de retragere a acceptului de achizitionare sau subscriere, transmis conform procedurilor descrise in Sectiunea 4 din Partea a 2-a din acest Prospect „Termenii si conditiile valorilor mobiliare” catre Intermediar/ Participantul Eligibil, astfel incat aceasta notificare sa fie primita nu mai tarziu de cea de-a treia Zi Lucratoare dupa data la care a fost publicat suplimentul de prospect (sau orice alta data ulterioara specificata in suplimentul la prospect). Retragerea subscrierii transmisa prin orice alte mijloace sau care este transmisa sau primita dupa expirarea acestei perioade nu va constitui o retragere valabila.

## CUPRINS

<b>NOTA CATRE INVESTITORI .....</b>	<b>1</b>
NOTIFICARE ADRESATA INVESTITORILOR STRAINI.....	3
NOTIFICARE ADRESATA INVESTITORILOR DIN ROMANIA .....	3
RETRAGEREA SUBSCRIERILOR.....	3
<b>CUPRINS .....</b>	<b>4</b>
<b>REZUMAT .....</b>	<b>7</b>
<b>PARTEA I.....</b>	<b>13</b>
SECTIUNEA 1 – PERSOANE RESPONSABILE, INFORMATII PRIVIND TERTII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR SI APROBAREA AUTORITATII COMPETENTE .....	13
SECTIUNEA 2 – STRATEGIE, PERFORMANTA SI MEDIU DE AFACERI .....	16
SECTIUNEA 3 – FACTORII DE RISC .....	30
Riscuri referitoare la activitatea emitentului si la domeniul in care acesta isi desfasoara activitatea.....	31
Riscuri cu privire la investitia in actiuni.....	38
SECTIUNEA 4 – GUVERNANTA CORPORATIVA.....	41
SECTIUNEA 5 – INFORMATII FINANCIARE SI INDICATORII-CHEIE DE PERFORMANTA (KPI).....	48
SECTIUNEA 6 – INFORMATII PRIVIND ACTIONARI SI DETINATORII DE VALORI MOBILIARE.....	57
SECTIUNEA 7 – DOCUMENTELE DISPONIBILE .....	68
<b>PARTEA A II-A .....</b>	<b>69</b>
SECTIUNEA 1 – SCOP, PERSOANE RESPONSABILE, INFORMATII PRIVIND TERTII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR SI APROBAREA AUTORITATII COMPETENTE .....	69
SECTIUNEA 2 – DECLARATIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT SI DECLARATIA PRIVIND CAPITALIZAREA SI NIVELUL DE INDATORARE.....	70
SECTIUNEA 3 – FACTORII DE RISC .....	71
SECTIUNEA 4 – TERMENII SI CONDITIILE VALORILOR MOBILIARE .....	71
SECTIUNEA 5 – DETALII PRIVIND OFERTA/ADMITEREA LA TRANZACTIONARE.....	82

## DEFINITII

In cadrul acestui Prospect, cu exceptia cazului in care se prevede contrariul in mod explicit, urmatoorii termeni scrisi cu majuscule, vor avea urmatoarele semnificatii, aplicabile atat formelor de singular cat si celor de plural:

Actul Constitutiv	Actul Constitutiv al Emitentului, in vigoare si aplicabil la data prezentului Prospect
Actiuni, Actiunile Existente sau Actiunile Societatii	Totalitatea actiunilor care sunt emise de catre Societate la data aprobarii prezentului Prospect, respectiv un numar de 75.000.000 actiuni nominative, cu o valoare nominala de 1 leu/actiune
Actiunile Oferite	Actiunile oferite de catre Emitent in cadrul prezentei Oferte, respectiv un numar de 25.000.000 actiuni nominative, cu o valoare nominala de 1 leu/actiune
Actiunile Noi	Un numar de cel mult 25.000.000 actiuni nou emise de catre Emitent in cadrul majorarii de capital social aprobate prin Hotararea AGEA nr. 1 din 04.04.2022, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, nr. 2238 din 26 Mai 2022 si a deciziei Consiliului de Administratie nr. 2 din 17.06.2022
Aprobarea	Aprobarea de catre ASF a Prospectului aferent Ofertei si admiterea la tranzactionare de catre BVB a Actiunilor ordinare emise de Societate in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti
AGA	Adunarea Generala a Actionarilor Societatii
AGEA	Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Societatii
AGOA	Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor Societatii
ASF	Autoritatea de Supraveghete Financiara
BVB	Bursa de Valori Bucuresti
CAEN	Clasificarea Activitatilor din Economia Nationala
„Compania“ si/sau „Emitentul“ si/sau „Societatea“	META ESTATE TRUST S.A., Societate pe actiuni, cu sediul social in Bucuresti Sectorul 1, Strada BUZESTI, Nr. 75-77, BIROU NR.13, Etaj 9, Romania, Cod de Inregistrare Fiscala 43859039, numarul de inregistrare la Registrul Comertului J40/4004/2021, pagina de internet <a href="http://www.metaestate.ro">www.metaestate.ro</a>
Cont Colector sau Contul de Oferta	Conturile destinate colectarii sumelor corespunzatoare subscrierilor in cadrul Ofertei, astfel cum sunt acestea identificate in prezentul Prospect
Conditia de succes a Ofertei (minima), Conditia de incheiere cu succes a Ofertei	Prin conditia de incheiere cu succes a ofertei se intelege o subscriere realizata de minim 10.000.000 actiuni. In cazul in care aceasta conditie nu va fi indeplinita, Societatea poate sa respinga, la discretia sa, toate subscrierile facute in baza Ofertei sau sa publice un Supliment la Prospect, prin care, pe baza deciziei Consiliului de Administratie al Emitentului, se are in vedere inchiderea Ofertei fara indeplinirea Conditiei de incheiere cu succes.
Data Alocarii	Data tranzactiei aferente Ofertei, respectiv Ziua Lucratoare ulterioara datei de inchidere a Ofertei
Data Decontarii Tranzactiei	Data decontarii tranzactiei aferente Ofertei, respectiv data ulterioara cu 2 (doua) Zile Lucratoare Datei Tranzactiei
Data Tranzactiei	Data tranzactiei aferente Ofertei, respectiv Ziua Lucratoare ulterioara datei de inchidere a Ofertei
Depozitarul Central	Depozitarul Central S.A., cu sediul in Bulevardul Carol I nr. 34 - 36, etajele 3, 8 si 9, sector 2, cod postal 020922, Bucuresti, Romania, reprezinta institutia care asigura servicii de depozitare, registru, compensare si decontare a tranzactiilor cu instrumente financiare, precum si alte operatiuni in legatura cu acestea astfel cum sunt definite in Legea nr. 126/2018.
Formular de Subscriere	Formularul completat in vederea subscrierii in cadrul Perioadei de Oferta, in conformitate cu prevederile prezentului Prospect
Formular de retragere a acceptului de subscriere a Actiunilor Oferite	Formularul completat in vederea retragerii subscrierilor efectuate in cadrul Perioadei de Oferta in conformitate cu prevederile prezentului Prospect

Intermediarul Ofertei	SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.
Legea 24/2017 Legea Emitentilor	Legea nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, republicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 773 din 10 august 2021
Legea Societatilor	Legea societatilor nr. 31/1990, republicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 1066 din 17.11.2004, cu modificarile si completarile ulterioare
„Leu”, „Lei” sau RON“	Reprezinta moneda nationala a Romaniei
Oferta	Oferta aferenta operatiunii de majorare de capital, prin aporturi in numerar, cu suma de maxim 25.000.000 lei, de la 75.000.000 lei, pana la cel mult la 100.000.000 lei, prin emiterea unui numar de cel mult 25.000.000 actiuni noi ordinare, nominative, in forma dematerializata, cu o valoare nominala de 1 leu/actiune
Participanti Eligibili	Inseamna orice intermediari (altii decat Intermediarul Ofertei), care sunt firme de investitii sau institutii de credit avand calitatea de participanti la sistemul de tranzactionare al BVB si care (i) au semnat un angajament irevocabil si neconditionat („Angajament“) de a respecta prevederile prezentului Prospect si ale legislatiei aplicabile, in forma pusa la dispozitie de Intermediarul Ofertei, si (ii) au depus un exemplar semnat al Angajamentului la SSIF BRK Financial Group S.A., in forma agreata
Perioada de Oferta sau Perioada de Subscriere	Perioada de derulare a Ofertei, astfel cum este aceasta descrisa in prezentul Prospect
Pretul de Oferta	Pretul la care se va vinde fiecare Actiune Oferita in cadrul Ofertei
Prospectul	Prezentul Prospect privind majorarea de capital social al societatii META ESTATE TRUST S.A. si de admitere la tranzactionare a Actiunilor ordinare in cadrul SMT administrat de BVB, aprobat de catre ASF, care va fi disponibil pe website-ul Emitentului ( <a href="http://www.metaestate.ro">www.metaestate.ro</a> ), website-ul Intermediarului ( <a href="http://www.brk.ro">www.brk.ro</a> ) si pe website-ul Bursei de Valori Bucuresti ( <a href="http://www.bvb.ro">www.bvb.ro</a> )
Registrul Actionarilor	Registrul actionarilor Emitentului
Regulamentul 5/2018	Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare, cu modificarile si completarile ulterioare
Regulamentul 1129/2017	REGULAMENTUL (UE) 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat in cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzactionare pe o piata reglementata, si de abrogare a Directivei 2003/71/CE, cu modificarile ulterioare
Regulamentul delegat (UE) 2019/979	Regulamentul Delegat (UE) 2019/979 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European si al Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare referitoare la informatiile financiare esentiale din rezumatul prospectului, publicarea si clasificarea prospectelor, comunicariile cu caracter publicitar privind valorile mobiliare, suplimentele la prospect si portalul pentru notificari si de abrogare a Regulamentului delegat (UE) nr. 382/2014 al Comisiei si a Regulamentului delegat (UE) 2016/301 al Comisiei, cu modificarile ulterioare
Regulamentul delegat (UE) 2019/980	Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European si al Consiliului in ceea ce priveste formatul, continutul, verificarea si aprobarea prospectului care trebuie publicat in cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzactionare pe o piata reglementata si de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei, cu modificarile ulterioare
Registrul Comertului	Baza de date cuprinzand registrele si inregistrarea comerciantilor si a altor entitati prevazute de lege
SMT	Sistemul multilateral de tranzactionare (SMT) operat de Bursa de Valori Bucuresti
Zi Lucratoare	Orice zi in care atat piata romaneasca interbancara cat si sistemele de tranzactionare ale Bursei de Valori Bucuresti si sistemele de compensare- decontare ale Depozitarului Central sunt deschise pentru desfasurarea activitatii

## REZUMAT

SECTIUNEA I	INTRODUCERE
1.1 Denumirea valorilor mobiliare si numarul international de identificare a valorilor mobiliare („ISIN”).	Actiunile Oferite sunt actiuni ordinare, nominative, emise in forma dematerializata, avand o valoare nominala de 1 RON fiecare. Codul ISIN al actiunilor ce fac obiectul Ofertei: ROX9GQFJ81G8
1.2 Identitatea si datele de contact ale emitentului, inclusiv identificatorul entitatii juridice („LEI”).	Meta Estate Trust S.A. („Emitentul”) este o societate pe actiuni infiintata in martie 2021, organizata si care functioneaza in conformitate cu legislatia din Romania, fiind inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/4004/2021. CUI 43859039, cod LEI 7872008RCGO1U014F068.
1.3 Identitatea si datele de contact ale autoritatii competente care a aprobat prospectul	Autoritatea de Supraveghere Financiara din Romania („ASF”), cu sediul in Splaiul Independentei nr. 15, sector 5, cod postal 050092, Bucuresti, Romania. Fax: 021.659.60.51 Telefon: 021.659.64.36
1.4 Data aprobarii prospectului UE pentru crestere.	Data aprobarii Prospectului este <u>13.07.</u> 2022
1.5 Avertismente  1.5.1 Declaratii din partea emitentului	<p>Rezumatul ar trebui interpretat ca o introducere la prospectul UE pentru crestere si orice decizie de a investi in valorile mobiliare ar trebui sa se bazeze pe o examinare a prospectului UE pentru crestere, in ansamblu, de catre investitor.</p> <p>Orice investitie in Actiunile Oferite implica riscuri. Inainte de a investi in Actiunile Oferite, potentialii investitori trebuie sa analizeze cu atentie factorii de risc asociati oricarei investitii in Actiunile Oferite, afacerilor Emitentului si domeniului in cadrul caruia Emitentul isi desfasoara activitatea, precum si toate celelalte informatii continute in acest Prospect, inclusiv, in mod particular, factorii de risc descrisi in acest Prospect.</p> <p>Aparitia oricaruia dintre factorii de risc descrisi in acest Prospect ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activitatii, a perspectivelor, a rezultatelor operatiunilor si a situatiei financiare a Emitentului. Factorii de risc descrisi nu reprezinta o lista exhaustiva sau o explicatie a tuturor riscurilor la care ar putea fi expusi investitorii atunci cand fac o investitie in Actiunile Oferite si trebuie folositi doar in scop de indrumare. Riscurile si incertitudinile suplimentare cu privire la Emitent, care nu sunt cunoscute in prezent Emitentului sau pe care Emitentul le considera in prezent ca fiind lipsite de importanta, pot avea, de asemenea, in mod individual sau cumulativ, un efect negativ semnificativ asupra activitatii, a rezultatelor operatiunilor si a situatiei financiare a Emitentului si, in situatia materializarii unui asemenea risc, pretul Actiunilor Oferite ar putea scadea, iar investitorii ar putea pierde investitia facuta, in totalitate sau in parte. O investitie in Actiunile Oferite implica riscuri financiare complexe si este adecvata numai pentru investitorii care (fie singuri, fie impreuna cu un consultant corespunzator in domeniul financiar sau in alt domeniu) sunt capabili sa evalueze avantajele si riscurile unei astfel de investitii si care dispun de resurse suficiente pentru a putea sa suporte pierderile care ar putea rezulta din aceasta. Investitorii ar trebui sa analizeze cu atentie daca o investitie in Actiunile Oferite este potrivita pentru acestia, tinand seama de informatiile din acest Prospect si de circumstantele personale ale acestora.</p> <p>In cazul in care se intenteaza o actiune in fata unei instante privind informatiile cuprinse intr-un prospect UE pentru crestere, este posibil ca investitorul reclamant, in conformitate cu dreptul intern al statelor membre, sa trebuiasca sa suporte cheltuielile de traducere a prospectului UE pentru crestere inaintea inceperii procedurii judiciare.</p> <p>Raspunderea civila le revine doar persoanelor care au prezentat rezumatul, inclusiv orice traducere a acestuia, dar doar atunci cand acesta este inexact, inexact sau contradictoriu in raport cu celelalte parti ale prospectului UE pentru crestere, sau atunci cand acesta nu furnizeaza, in raport cu celelalte parti ale prospectului UE pentru crestere, informatiile esentiale necesare pentru a ajuta investitorii sa decida daca sa investeasca in astfel de valori mobiliare:</p>





SECTIUNEA 2	INFORMATII ESENTIALE PRIVIND EMITENTUL																																			
2.1 Cine este emitentul valorilor mobiliare?	<p>Meta Estate Trust S.A. („Emitentul”) este o societate pe actiuni infiintata in martie 2021, organizata si care functioneaza in conformitate cu legislatia din Romania, fiind inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/4004/2021, CUI 43859039, reprezentata legal de domnul Oriol Deig Casellas in calitate de Director General al Societatii si are calitatea de Emitent al Actiunilor Ofertei.</p>																																			
2.1.1 Informatii despre emitent	<p>Emitentul este o Societate pe actiuni organizata si care functioneaza in conformitate cu legislatia din Romania.</p> <p>Fiind o societate deschisa, sub incidenta reglementarilor privind Sistemul Multilateral de Tranzactionare, administrat de Bursa de Valori Bucuresti S.A. in calitate de operator de sistem, activitatea Meta Estate Trust S.A. este guvernata de legile romanesti, cum ar fi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Legea nr. 31/1991 - Legea Societatilor;</li> <li>• Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata;</li> <li>• Orice legislatie aplicabila domeniului de activitate al Societatii.</li> </ul> <p>Activitatea Meta Estate Trust S.A. este organizata in cinci directii principale generatoare de venit, insa Emitentul va ramane deschis si la alte directii investitionale legate de segmentul de real estate, in functie de evolutia companiei si a pietelor:</p> <p>Cele 5 linii de business ale Emitentului sunt urmatoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Activitatea de achizitionare si revanzare de proprietati rezidentiale pe durata constructiei – “Early stage”</li> <li>2. Activitatea de parteneriate cu dezvoltatori imobiliari de proprietati rezidentiale</li> <li>3. “Turnaround” – reamenajare</li> <li>4. Activitati de inchiriere “Renting”</li> <li>5. Asocieri in Proiecte de parcelare si urbanizare</li> </ol> <p>Structura sintetica a actionariatului Emitentului conform registrului actionarilor Societatii, la data de 10.06.2022 era urmatoarea:</p> <table border="1" data-bbox="491 1227 1465 1464"> <thead> <tr> <th>Actionar</th> <th>Nr. Actiuni ordinare (cu drept de vot)</th> <th>Procent actiuni ordinare (cu drept de vot)</th> <th>Nr. Actiuni preferentiale (fara drept de vot)</th> <th>Procent actiuni preferentiale (fara drept de vot)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ADIVI ESTATE SRL</td> <td>7.755.319</td> <td>12,1652%</td> <td>907.590</td> <td>8,067%</td> </tr> <tr> <td>ANDRIES OVIDIU</td> <td>3.405.750</td> <td>5,3424%</td> <td>594.250</td> <td>5,282%</td> </tr> <tr> <td>CERTROM SRL</td> <td>3.267.545</td> <td>5,1256%</td> <td>433.298</td> <td>3,852%</td> </tr> <tr> <td>Persoane fizice</td> <td>38.312.575</td> <td>60,0981%</td> <td>7.013.916</td> <td>62,3463%</td> </tr> <tr> <td>Persoane juridice</td> <td>11.008.835</td> <td>17,2687%</td> <td>2.300.922</td> <td>20,4527%</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>63.750.024</b></td> <td><b>100%</b></td> <td><b>11.249.976</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Sursa: Structura sintetica consolidata, la data de 10.06.2022</i></p>	Actionar	Nr. Actiuni ordinare (cu drept de vot)	Procent actiuni ordinare (cu drept de vot)	Nr. Actiuni preferentiale (fara drept de vot)	Procent actiuni preferentiale (fara drept de vot)	ADIVI ESTATE SRL	7.755.319	12,1652%	907.590	8,067%	ANDRIES OVIDIU	3.405.750	5,3424%	594.250	5,282%	CERTROM SRL	3.267.545	5,1256%	433.298	3,852%	Persoane fizice	38.312.575	60,0981%	7.013.916	62,3463%	Persoane juridice	11.008.835	17,2687%	2.300.922	20,4527%	<b>TOTAL</b>	<b>63.750.024</b>	<b>100%</b>	<b>11.249.976</b>	<b>100%</b>
Actionar	Nr. Actiuni ordinare (cu drept de vot)	Procent actiuni ordinare (cu drept de vot)	Nr. Actiuni preferentiale (fara drept de vot)	Procent actiuni preferentiale (fara drept de vot)																																
ADIVI ESTATE SRL	7.755.319	12,1652%	907.590	8,067%																																
ANDRIES OVIDIU	3.405.750	5,3424%	594.250	5,282%																																
CERTROM SRL	3.267.545	5,1256%	433.298	3,852%																																
Persoane fizice	38.312.575	60,0981%	7.013.916	62,3463%																																
Persoane juridice	11.008.835	17,2687%	2.300.922	20,4527%																																
<b>TOTAL</b>	<b>63.750.024</b>	<b>100%</b>	<b>11.249.976</b>	<b>100%</b>																																
2.2 Care sunt principalele informatii financiare referitoare la emitent?  2.2.1 Care sunt principalele informatii financiare referitoare la emitent?	<p><b>Principalele pozitii bilantiere sunt prezentate mai jos:</b></p> <table border="1" data-bbox="549 1541 1374 1912"> <thead> <tr> <th>Denumirea indicatorilor</th> <th>Sold la 31.12.2021 (auditat)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I. IMOBILIZARI CORPORALE</td> <td>42.676.293</td> </tr> <tr> <td>II. IMOBILIZARI FINANCIARE</td> <td>6.325.940</td> </tr> <tr> <td><b>ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL</b></td> <td><b>49.002.233</b></td> </tr> <tr> <td>I. CREANTE</td> <td>8.026.870</td> </tr> <tr> <td>II. CASA SI CONTURI LA BANCII</td> <td>14.538.819</td> </tr> <tr> <td><b>ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL</b></td> <td><b>22.565.689</b></td> </tr> <tr> <td>CHELTUIELI IN AVANS</td> <td>2.575</td> </tr> <tr> <td>DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA 1 AN</td> <td>1.263.257</td> </tr> <tr> <td><b>ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b></td> <td><b>21.302.432</b></td> </tr> </tbody> </table>	Denumirea indicatorilor	Sold la 31.12.2021 (auditat)	I. IMOBILIZARI CORPORALE	42.676.293	II. IMOBILIZARI FINANCIARE	6.325.940	<b>ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL</b>	<b>49.002.233</b>	I. CREANTE	8.026.870	II. CASA SI CONTURI LA BANCII	14.538.819	<b>ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL</b>	<b>22.565.689</b>	CHELTUIELI IN AVANS	2.575	DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA 1 AN	1.263.257	<b>ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b>	<b>21.302.432</b>															
Denumirea indicatorilor	Sold la 31.12.2021 (auditat)																																			
I. IMOBILIZARI CORPORALE	42.676.293																																			
II. IMOBILIZARI FINANCIARE	6.325.940																																			
<b>ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL</b>	<b>49.002.233</b>																																			
I. CREANTE	8.026.870																																			
II. CASA SI CONTURI LA BANCII	14.538.819																																			
<b>ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL</b>	<b>22.565.689</b>																																			
CHELTUIELI IN AVANS	2.575																																			
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA 1 AN	1.263.257																																			
<b>ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b>	<b>21.302.432</b>																																			



TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	70.307.241
PROVIZIOANE	2.930
CAPITAL	68.737.003
PRIME DE CAPITAL	3.963.701
PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	2.396.394
TOTAL CAPITALURI PROPRII	70.304.310

Sursa: Situatiile financiare anuale auditate ale Emitentului

#### Contul de profit si pierdere

Denumirea indicatorilor	Sold la 31.12.2021 (auditat)
Cifra de afaceri neta	1.900.994
Alte venituri din exploatare	1.159.490
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	3.060.484
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	5.484.225
PIERDEREA DIN EXPLOATARE	2.423.741
PROFITUL FINANCIAR	47.510
PIERDEREA BRUTA	2.376.231
Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus	20.163
PIERDEREA NETA A EXERCITIULUI FINANCIAR	2.396.394

Sursa: Situatiile financiare anuale auditate ale Emitentului

La data de 31 decembrie 2021, 59,6% din activele Emitentului erau reprezentate de avansuri achitate pentru achizitia de proprietati rezidentiale, in diverse stadii de constructie si in cuantumuri de avans diferite. Din sumele platite ca avans, aproximativ 46% erau legate de proiectul Lujerului din Bucuresti, 13% de un proiect imobiliar din zona Matasari si 10% de proiectul The Level – faza 2 dezvoltat de Redport Properties in zona Straulesti.

Imobilizarile financiare sunt reprezentate de participatii in societati care dezvolta proiecte imobiliare (5,95 milioane lei) si de garantii aferente unor achizitii viitoare de imobile in proiectul Aviatiei Park (0,37 milioane lei). Societatea a achizitionat participatii la Redport Properties SRL (40% din actionariat) si la Novarion Living Xperience SA (17% din actionariat).

Societatea a acordat in cursul anului 2021 imprumuturi societatilor in care aceasta detine participatii (prezentate in categoria *Creante*). Valoarea imprumuturilor si a dobanzilor aferente la 31 decembrie 2021 este de 7,45 milioane lei. De asemenea, Emitentul avea la sfarsitul anului 2021 o creanta de la stat reprezentand TVA de recuperat in suma de 0,57 milioane lei.

95,6% din sumele reprezentate de *Casa si conturi la banci* la 31 decembrie 2021 sunt reprezentate de depozite pe termen scurt, restul disponibilului aflandu-se in conturi curente la banci in lei.

Emitentul avea un grad foarte scazut de indatorare la data de 31 decembrie 2021, raportul dintre datorii si capitaluri proprii fiind de 1,8%.

*Datoriile pe termen scurt* reprezinta majoritar sume de plata aferente contractului de management incheiat cu Meta Management Team SRL (0,81 milioane lei) precum si sume imprumutate de la actionari (0,41 milioane lei) care au fost convertite in anul 2022 in capital social si prime de emisiune aferente.

Situatiile Financiare Anuale au fost auditate de catre firma de audit Mazars Romania S.R.L. ("Auditorul") cu sediul situat in str. Ing. George Constantinescu nr. 4B, etaj 5, cam.2, Globalworth Campus, cladirea B, sector 2, Bucuresti, Romania. Aceasta este inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/756/1995, avand codul unic de inregistrare 6970597, este membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania, inregistrata in Registrul Public al Auditorilor Financiari cu numarul 699/2007 si este inregistrata in Registrul Public Electronic al Autoritatii pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar („ASPAAS”) cu nr. FA699, cea mai recenta viza avand nr. 129931/2020.

Opinia Auditorului asupra Situatiilor Financiare Anuale este fara rezerve.

2.3 Care sunt riscurile-cheie specifice emitentului?

Riscul in legatura cu activitatea unui start-up rezulta in principal din dificultatea de formare a unei echipe eficiente si din nivelul redus al gradului de notorietate in piata al companiei. Emitentul

<p>2.3.1 O scurta descriere a celor mai semnificativi factori de risc specifici emitentului</p>	<p>gestioneaza aceste riscuri printr-o selectie riguroasa la nivelul structurilor de supraveghere, administrare si conducere de profesionisti cu o vasta experienta, cu o buna reputatie la nivel de piata si cu aducerea de cele mai bune practici in administrarea afacerii.</p> <p>De asemenea, pot interveni riscuri ce se pot materializa prin stagnarea sau chiar reducerea vanzarilor de apartamente, datorita unor motive externe pietei, cum ar fi crize internationale sau crize politice nationale, instalarea in opinia publica a ideii ca preturile apartamentelor vor scadea, lucru care cauzeaza implicit amanarea deciziei de cumparare, crize financiare sau aplicarea de catre banci a unor politici de creditare mult mai conservatoare, care complica accesul la ipoteca pentru clientul final.</p> <p>In activitatea curenta, ca urmare a modificarilor legislative, ale dinamicii in relatiile sale cu contraparti (clienti, concurenti sau autoritati de reglementare), Emitentul este supus unui risc teoretic constant de dispute si litigii, cu impact asupra situatiei financiare si asupra imaginii Societatii. Zonele principale de vulnerabilitate identificate sunt cele de natura contractuala – intermediarii nu au fost in masura sa evalueze eventualele vulnerabilitati, rezultand din actele juridice incheiate intre Emitent si clienti/furnizori principali.</p> <p>Nu exista nicio garantie ca Emitentul va fi in masura sa genereze sau sa acumuleze suficiente fonduri pentru a putea acoperi cheltuielile de capital avute in vedere pe termen lung sau ca va fi in masura sa le acopere la un cost rezonabil. Este posibil ca termenii si conditiile in care o viitoare finantare va fi pusa la dispozitia Emitentului sa nu fie acceptabili pentru acesta sau ar putea chiar sa nu existe nicio posibilitate de finantare disponibila. Mai mult, daca nivelul imprumaturilor contractate creste pe termen lung, Emitentul ar putea fi supus unor restrictii financiare suplimentare. Inabilitatea pe termen lung de a procura suficiente fonduri pentru finantarea proiectelor Emitentului ar putea avea un efect negativ asupra abilitatii acestuia de a isi dezvolta activitatea si de a isi atinge obiectivele de performanta si ar putea rezulta in suportarea unor costuri neprevazute sau intarzieri in implementarea proiectelor Emitentului.</p> <p>Desi toate aceste limitari fac obiectul unor exceptii si calificari importante, aceste obligatii ar putea limita capacitatea Emitentului de a finanta potentiale noi proiecte si nevoile de capital si de a continua achizitiile si alte activitati comerciale care il pot interesa.</p>
<p><b>SECTIUNEA 3</b></p>	<p><b>INFORMATII ESENTIALE PRIVIND VALORILE MOBILIARE</b></p>
<p>3.1 Care sunt principalele caracteristici ale valorilor mobiliare?</p> <p>3.1.1 Informatii privind valorile mobiliare:</p>	<p>Actiunile Oferite sunt actiuni ordinare, nominative, emise in forma dematerializata, avand o valoare nominala de 1 RON fiecare.</p> <p>Codul ISIN al actiunilor ce fac obiectul Ofertei: ROX9GQFJ81G8</p> <p>Actiunile Oferite sunt emise in RON si au o valoare nominala de 1 RON fiecare.</p> <p>Capitalul social, subscris si varsat integral al Emitentului este de 75.000.000 RON, divizat in 75.000.000 actiuni, fiecare cu o valoare nominala de 1 leu (din care 63.750.024 actiuni ordinare, reprezentand 85% din capitalul social total, si 11.249.976 actiuni preferentiale, fara drept vot, reprezentand 15% din capitalul social total).</p> <p>Capitalul social al Emitentului este impartit in doua clase de actiuni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. clasa A, care corespunde actiunilor ordinare si</li> <li>2. clasa B, care corespunde actiunilor preferentiale.</li> </ol> <p>Actiunile preferentiale nu au drept de vot, dar conform Actului Constitutiv, beneficiaza de un dividend prioritar anual fix de 38% din valoarea nominala a unei actiuni, limitat la maxim 33% din profitul anual distribuibil. In situatia in care procentul de 33% din total profit distribuibil nu este suficient pentru acordarea dividendului de 38%, aceasta limita va fi scazuta in acel an, fara ca diferenta sa fie reportata in anii urmasori.</p> <p>In caz de insolventa, actionarii sunt indreptatiti la sumele reziduale dupa lichidarea completa a activului in favoarea creditorilor Societatii, proportional cu cotele de participare la capitalul social.</p> <p>Drepturile aferente Actiunilor Oferite sunt prezentate in cadrul prezentului Prospect si includ, printre altele: dreptul de a participa si de a vota la adunarea generala a actionarilor, dreptul la dividend, dreptul de preferinta, dreptul de participare la profiturile Emitentului, dreptul la informatie, dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere, dreptul de retragere in anumite cazuri si conditii prevazute de lege, dreptul de participare la excedent in cazul lichidarii,</p>

	dreptul de a contesta hotararile adunarii generale si dreptul la mecanisme sigure de inregistrare si confirmare a proprietatii asupra actiunilor emise de Emitent.
3.2 Unde vor fi tranzactionate valorile mobiliare? 3.2.1 Informatii din care sa reiasa daca valorile mobiliare fac sau vor face obiectul unei cereri de admitere la tranzactionare in cadrul unui sistem multilateral de tranzactionare sau pe o piata de crestere pentru IMM-uri	Ulterior incheierii cu succes a Ofertei, Consiliul de Administratie va decide, in baza competentelor acordate prin hotararea AGEA, cu privire la subscrierile inregistrate. In continuare, va avea loc inregistrarea Actiunilor nou emise la Oficiul Registrului Comertului, respectiv la Autoritatea de Supraveghere Financiara (in baza inregistrarii majorarii la ORC). Ultima etapa o reprezinta inregistrarea la Depozitarul Central si la BVB a noilor caracteristici ale societatii. Dupa inchiderea ofertei, Emitentul va solicita BVB aprobarea finala pentru admiterea Actiunilor ordinare la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare — piata AeRO, operat de Bursa de Valori Bucuresti. Dupa indeplinirea tuturor etapelor de mai sus, actiunile ordinare se vor tranzactiona pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare (SMT) administrat de Bursa de Valori Bucuresti.
3.3 Exista o garantie asociata valorilor mobiliare?	Nu este cazul.
3.4 Care sunt riscurile-cheie specifice valorilor mobiliare? 3.4.1 O scurta descriere a celor mai semnificativi factori de risc specifici valorilor mobiliare prezentati in prospectul UE pentru crestere	<p><b>Principalele riscuri specifice Actiunilor Oferite sunt urmatoarele:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riscul unei posibile anulari a Majorarii de Capital si/sau a Ofertei</li> <li>- Actiunile Oferite ar putea sa nu fie o investitie corespunzatoare pentru toti investitorii</li> <li>- Actiunile Oferite ar putea sa nu fie admise la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare („SMT”), piata AeRO al Bursei de Valori Bucuresti ori sa nu ramana listate pe piata AeRO</li> <li>- Tranzactionarea pe Bursa de Valori Bucuresti poate fi suspendata</li> <li>- Piata de tranzactionare pentru Actiunile Oferite ar putea sa nu fie dezvoltata sau mentinuta</li> <li>- Actiunile Oferite pot fi afectate de volatilitatea pretului de piata, iar pretul de piata al Actiunilor Oferite poate scadea in mod disproportionat, ca urmare a unor evenimente care nu au legatura cu performanta activitatii Societatii</li> <li>- Pretul de piata al Actiunilor Oferite ar putea fi afectat negativ de vanzarea unui numar mare de Actiuni pe pietele publice, inclusiv ca urmare a expirarii perioadei de blocare sau a perceptiei conform careia aceste vanzari ar putea avea loc</li> <li>- Emisiunea de Actiuni suplimentare ale Emitentului in legatura cu achiziitiile viitoare, orice plan de stimulente, optiuni cu privire la Actiuni sau de reducere a gradului de indatorare (sau altele) pot dilua participatiile actionarilor existenti</li> <li>- Capacitatea Emitentului de a plati dividende actionarilor poate fi limitata</li> <li>- Emitentul va respecta obligatii de reglementare suplimentare si va suporta costuri suplimentare ca urmare a Admiterii</li> <li>- In caz de insolventa, prin natura lor, actiunile - inclusiv actiunile obiect al prezentei Oferte - confera detinatorilor un rang inferior de prioritate raportat la alti creditorii ai Emitentului. In caz de insolventa, actionarii sunt indreptatiti la sumele reziduale dupa lichidarea completa a activului in favoarea creditorilor Societatii, proportional cu cotele de participare la capitalul social.</li> </ul>
<b>SECTIUNEA 4</b>	<b>INFORMATII ESENTIALE PRIVIND OFERTA PUBLICA DE VALORI MOBILIARE</b>
4.1 Care sunt conditiile si calendarul pentru a investi in aceasta valoare mobiliara? Dupa caz, clauzele generale, conditiile si calendarul previzional ale ofertei, planul de distributie, cuantumul si procentajul diluării imediate rezultate in urma ofertei si o estimare a costului total al emisiunii si/sau al ofertei, inclusiv costurile estimate	<p>Prin vanzarea Actiunilor Oferite in conformitate cu Oferta, se preconizeaza ca Emitentul va incasa, in total, o valoare de maxim <u>30.000.000</u> RON, fara a lua in calcul comisiunile si cheltuielile.</p> <p>Numar de Actiuni Oferite este de 25.000.000 actiuni nominative, ordinare, cu valoare nominala de 1 leu fiecare, emise in forma dematerializate si indivizibile.</p> <p>Perioada de derulare a Ofertei este de 10 (zile) Zile lucratoare, incepand cu a treia zi lucratoare urmatoare datei publicarii Prospectului, respectiv de la data de <u>20.07.2022</u> si pana la data de <u>02.08.2022</u> inclusiv, daca oferta nu se inchide anticipat.</p> <p>Prin conditia de incheiere cu succes a ofertei se intelege o subscriere realizata de minim 10.000.000 actiuni. In cazul in care aceasta conditie nu va fi indeplinita, Societatea poate sa respinga, la discretia sa, toate subscrierile facute in baza Ofertei sau sa publice un Supliment la Prospect, prin care, pe baza deciziei Consiliului de Administratie al Emitentului, se are in vedere inchiderea</p>

<p>percepute de la investitor de catre emitent sau ofertant.</p>	<p>Ofertei fara indeplinirea Conditiei de incheiere cu succes.</p> <p>Subscriitorii trebuie sa aiba in vedere faptul ca Emisiunea se poate incheia fara succes, in acest caz, pretul platit de Investitori le va fi inapoiat Investitorilor care au scris in Oferta, in fiecare caz, mai putin cuantumul comisiunelor de transfer sau a oricaror alte comisioane aplicabile de catre institutiile de piata relevante, in conturile Investitorilor indicate in Formularele de Subscriere depuse pentru subscrierea de Actiuni Oferite sau in contractul de servicii de investitii financiare ori in orice alta modalitate agreata cu intermediarul sau Participantul Eligibil, dupa caz, in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la data inchiderii Perioadei de Oferta. Nu vor fi platite investitorilor niciun fel de dobanzi pentru astfel de sume.</p> <p>Valoarea maxima a Ofertei este de <u>30.000.000</u> lei RON, fara a lua in calcul comisiunile si cheltuielile.</p> <p>In cazul in care sunt subscribe toate Actiunile Oferite, capitalul social al Emitentului va fi majorat cu un numar de 25.000.000 actiuni ordinare, cu o valoare nominala de 1 RON fiecare si o valoare nominala totala de 25.000.000 RON, reprezentand o majorare de aproximativ 46,67%% fata de nivelul capitalului social al Emitentului la data prezentului Prospect. Presupunand ca actionarii existenti nu subscriu noile actiuni, detinerile actionarilor actuali in capitalul social al Emitentului vor fi diluate cu un procent de 35,44%.</p> <p>Cheltuielile detaliate aferente Ofertei si care vor fi suportate in totalitate de catre Emitent sunt urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comisionul Intermediarul: conform Contractului intre Parti;</li> <li>• Comision ASF de 0,1% din valoarea sumelor subscribe in mod valid in Oferta, nu mai mult de 1.000.000 lei;</li> <li>• Taxa ASF de eliberare a Certificatului de Inregistrare a Instrumentelor Financiare: 500 Lei;</li> <li>• Taxe Registrul Comertului de inregistrare a majorarii capitalului social: aproximativ 2.000 Lei;</li> <li>• Alte cheltuieli legate de autentificare documente/declaratii: aproximativ 1.000 Lei;</li> <li>• Taxe BVB pentru procesare documentatie si pentru admiterea si mentinerea la tranzactionare: aprox. 5.950 lei;</li> <li>• Taxa Depozitarul Central servicii registru: aproximativ 6.000 Lei.</li> </ul> <p>Cheltuielile prezentate anterior sunt estimative.</p>
<p>4.2 De ce a fost elaborat acest prospect UE pentru crestere?</p>	<p>Majorarea capitalului social este necesara cu scopul de a obtine lichiditati pentru diminuarea datoriilor Societatii si sustinerea programului de investitii.</p>
<p>4.2.1 O scurta descriere a motivelor care au stat la baza ofertei</p>	<p>Prin vanzarea Actiunilor Oferite in conformitate cu Oferta, se preconizeaza ca Emitentul va incasa, in total, o valoare de maxim <u>30.000.000</u> RON, fara a lua in calcul comisiunile si cheltuielile.</p> <p>Principalele motive ale ofertei sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cresterea volumului de active aflate sub administrare (Assets Under Management) la 100 milioane euro in urmatoorii 3-5 ani;</li> <li>• Extinderea prezentei si in alte segmente din industria de real estate, mai exact, pe segmentul de birouri logistica si retail;</li> <li>• Cresterea prezentei in alte zone din regiunea europeii Centrale si de Est.</li> <li>• Cresterea credibilitatii Emitentului in randul clientilor, partenerilor comerciali si angajatilor acestuia.</li> </ul> <p>Fondurile obtinute vor permite Emitentului sa finanteze activitatea curenta a societatii, respectiv noile proiecte partial identificate.</p>
<p>4.3 Cine este ofertantul si/sau persoana care solicita admiterea la tranzactionare?</p>	<p>Ofertantul este Meta Estate Trust S.A.</p>



## PARTEA I

### SECTIUNEA 1 – PERSOANE RESPONSABILE, INFORMATII PRIVIND TERTII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR SI APROBAREA AUTORITATII COMPETENTE

#### 1.1 Persoane responsabile

**Emitentul. Meta Estate Trust S.A.**, declara ca este o societate pe actiuni infiintata in mod corespunzator si functionand in mod valabil in conformitate cu legile din Romania, cu sediul social situat in Bucuresti, sector 1, str. Buzesti nr. 75-77, etaj 9, Birou 13, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/4004/2021, cod unic de inregistrare 43859039 si accepta responsabilitatea cu privire la informatia continuta in acest Prospect.

Persoanele responsabile din partea Emitentului pentru informatiile cuprinse in prezentul Prospect sunt membrii Consiliului de Administratie si, dupa caz, reprezentantii membrilor Consiliului de Administratie persoane juridice, precum si Directorii societatii, respectiv:

1. Casellas Deig Oriol - Director General
2. Dragan Raluca-Elena - Director Financiar
3. Voicu Eugen Gheorghe - reprezentant permanent al presedintelui Consiliului de Administratie al Emitentului, respectiv Meta Management Team S.R.L., in cadrul careia dl Voicu detine functia de vicepresedinte al Consiliului de Administratie
4. Nicolescu Ionut-Alin - Membru CA
5. Viman Adrian Vasile - Membru CA si reprezentant al membrului Consiliului de Administratie Adivi Estate S.R.L.
6. Ladunca Ciprian - Membru CA si reprezentant al membrului Consiliului de Administratie LCL Grup S.R.L.
7. Bonea Dragos-Adrian - Membru CA



**Intermediarul** Ofertei este **SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.**, o societate pe actiuni organizata si functionand conform legilor din Romania, inregistrata in Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/120072, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J12/3038/1994, avand codul unic de inregistrare 6738423, cu sediul social situat in Calea Motilor nr. 119, Cluj-Napoca, judetul Cluj („Intermediarul”). Intermediarul nu isi asuma raspunderea pentru exactitatea, realitatea si acuratetea informatiilor cuprinse in Prospect sau pentru alte declaratii facute sau pretinse a fi facute prin intermediul acestuia sau in numele acestuia in legatura cu Emitentul sau Actiunile Oferite, cu exceptia informatiilor incluse in sectiunile incluse/verificate de catre Intermediar in Prospect, respectiv Sectiunea 4 – „Termenii si Conditiiile Valorilor Mobiliare” si Sectiunea 5 – „Detalii Privind Oferta/Admiterea la Tranzactionare” din Partea a II-a a acestui Prospect si in formularele de subscriere si revocare, si cu exceptia raspunderii asumate cu privire la procesul de subscriere prin agentiile Intermediarului, astfel cum se mentioneaza in Sectiunea 5 – „Detalii Privind Oferta/Admiterea la Tranzactionare” din Partea a II-a a acestui Prospect.

Persoanele responsabile din partea Intermediarului pentru informatiile cuprinse in prezentul Prospect: Rat Razvan Legian, Director General Adjunct.

#### 1.2 Declaratii ale persoanelor responsabile

Meta Estate Trust S.A., societate pe actiuni infiintata in mod corespunzator si functionand in mod valabil in conformitate cu legile din Romania, cu sediul social situat in Bucuresti, sector 1, str. Buzesti nr. 75-77, etaj 9, Birou 13, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/4004/2021, cod unic de inregistrare 43859039, in calitate de Emitent al Actiunilor, declara pe baza tuturor cunostintelor de care dispune si luand masurile rezonabile pentru a se asigura de aceasta, ca informatia continuta in acest Prospect este in



conformitate cu realitatea și nu conține omisiuni care pot afecta în mod semnificativ această informație.

Conform cunostintelor Emitentului, informațiile cuprinse în Prospect sunt corecte la data elaborării Prospectului, menționată pe prima pagină, cu excepția cazului în care se specifică altă dată în mod expres în cadrul prezentului Prospect. Activitatea și situația financiară ale Emitentului și informațiile incluse în Prospect pot suferi modificări ulterioare acestei date. Cu excepția situațiilor menționate în mod expres în cadrul legal aplicabil, Emitentul nu își asumă obligația de a actualiza sau revizui informațiile cuprinse în acest Prospect.

SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A. societate pe acțiuni organizată și funcționând conform legilor din România, înregistrată în Registrul ASF cu nr. PJR01SSIF/120072, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/3038/1994, având codul unic de înregistrare 6738423, cu sediul social situat în Calea Motilor nr. 119, Cluj-Napoca, județul Cluj, în calitate de Intermediar, declară pe baza tuturor cunostintelor de care dispune (luând măsurile rezonabile pentru a se asigura de aceasta), că informația conținută în acest Prospect, pentru care își asumă responsabilitatea, este în conformitate cu realitatea și nu conține omisiuni care pot afecta în mod semnificativ această informație.

### 1.3 Declarații / rapoarte ale experților

Nu este cazul, cu excepția rapoartelor de audit și evaluare prezentate în Prospect.

Auditorul Emitentului este Mazars Romania SRL, o societate independentă de audit, care a auditat situațiile financiare individuale ale Emitentului pentru exercitiul financiar încheiat la 31.12.2021.

Mazars Romania S.R.L., cu sediul situat în Str. Ing. George Constantinescu 4B și 2-4, etaj 5, cam. 2, Globalworth Campus Pipera, Building B, București, Sector 2, este înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40 / 756/1995, având codul unic de înregistrare 6970597, este membru al Camerei Auditorilor Financiarți din România, înregistrată în Registrul Public Electronic al Auditorilor Financiarți cu numărul FA699/2007.

Mazars Romania SRL și-a dat consimțământul în scris și nu și l-a retras, pentru includerea raportului său de audit, astfel cum este inclus în prezentul Prospect și pentru trimerile la acesta în forma și în contextul în care apare, și a aprobat conținutul acelor părți din acest Prospect care conțin raportul sau în scopul Regulamentului privind Prospectul.

Veridio SRL cu sediul în Str. Buzesti, nr. 75-77, sector 1, a fost angajată pentru a furniza o estimare a valorii de piață a 100% din capitalurile proprii ale Meta Estate Trust SA, la data de 28 februarie 2022.

Veridio SRL și-a dat consimțământul în scris și nu și l-a retras, pentru includerea sintezei raportului de evaluare realizat, astfel cum este anexată în prezentul Prospect. Toate informațiile legate de evaluarea Emitentului prezentate în prezentul Prospect trebuie să fie citite împreună cu sinteza raportului de evaluare în integralitatea sa, anexată la prezentul Prospect.

Nicio persoană nu a fost autorizată să dea nicio informație sau să facă vreo declarație în legătură cu Oferta sau subscrierea Acțiunilor Oferite, cu excepția celor care sunt conținute în acest Prospect iar dacă au fost date asemenea informații sau făcute asemenea declarații, acestea nu ar trebui privite drept autorizate de către Emitent, Intermediar sau afiliatii acestora. Dacă cineva furnizează oricărui investitor informații diferite sau inconsecvente în raport cu cele conținute în Prospect, acesta nu ar trebui să se bazeze pe asemenea informații.

Acest Prospect este pus la dispoziție de către Emitent pentru a permite potențialilor subscriitori să evalueze oportunitatea de a subscrie Acțiunile Oferite. Acest Prospect nu este menit să constituie baza niciunei evaluări de credit sau de altă natură și nu ar trebui să fie considerat drept o recomandare din partea Emitentului sau a Intermediarului privind faptul că orice destinatar al acestui Prospect ar trebui să subscrie sau să achiziționeze Acțiunile Oferite. Nici Intermediarul și niciunul dintre afiliatii sau consultanții acestuia nu dau vreo declarație sau garanție, explicită sau implicată, cu privire la exactitatea sau caracterul complet al oricăror informații conținute în acest Prospect sau la situația corporativă, financiară sau comercială a Emitentului și nicio informație inclusă în acest Prospect nu este și nici nu va fi considerată o promisiune sau o declarație a Intermediarului cu privire la evenimente trecute sau viitoare. Se interzice orice reproducere sau distribuire, integrală sau parțială, a acestui Prospect sau orice dezvaluire a conținutului acestuia, cu excepția situației în care conținutul Prospectului este disponibil în alt mod publicului larg, precum și orice utilizare a informațiilor din acest document în alt scop decât în vederea caruia a fost întocmit. Punerea la dispoziție a acestui Prospect nu trebuie, în nicio situație, să creeze niciun fel de presupunere care să conducă la ideea că nu a existat vreo schimbare în activitatea Emitentului de la data prezentului Prospect, sau că informațiile conținute în acesta sunt corecte la orice dată ulterioară Prospectului. Accesarea acestui Prospect de



catre fiecare potential subscriitor in Actiunile Oferite constituie acordul acestuia cu privire la cele mentionate mai sus.

Intermediarul nu face nicio declaratie, nici explicita, nici implicita, cu privire la exactitatea sau caracterul complet al oricaror informatii din prezentul Prospect. Fiecare potential subscriitor in Actiunile Oferite ar trebui sa aprecieze in mod individual relevanta informatiilor continute in acest Prospect, iar orice subscriere a Actiunilor Oferite ar trebui sa se bazeze pe o astfel de verificare independenta, dupa cum considera necesar, inclusiv pe evaluarea riscurilor implicate si pe propria analiza a caracterului adecvat al oricarei asemenea investitii, luand in calcul in mod special propriile obiective privind investitiile si experienta, precum si orice alti factori care pot prezenta relevanta pentru un astfel de investitor in legatura cu subscrierea Actiunilor Oferite.

Fara a aduce atingere vreunei obligatii a Emitentului (cu privire la care Intermediarul nu isi asuma nicio responsabilitate) de a publica rapoarte curente si periodice in conformitate cu prevederile Legii 24/2017, ale Regulamentului 5/2018, ale Regulamentului (UE) nr. 596/2014 al Parlamentului european si al Consiliului privind abuzul pe piata si de abrogare a Directivei 2003/6/CE a Parlamentului european si a Consiliului si a Directivelor 2003/124/CE, 2003/125/CE si 2004/72/CE ale Comisiei, precum si cu orice alte legi si regulamente aplicabile, nici predarea prezentului Prospect si nici orice subscriere realizata in legatura cu acesta nu vor crea, in nicio situatie, vreo implicatie care sa conduca la ideea ca nu a existat vreo schimbare in activitatea Emitentului de la data prezentului Prospect sau ca informatiile continute in acesta sunt corecte la orice data ulterioara prezentului Prospect.

Potentialul subscriitor nu trebuie sa trateze informatiile din prezentul Prospect ca reprezentand consultanta de investitii, juridica sau fiscala. Fiecare potential subscriitor trebuie sa isi consulte propriul consultant juridic, consultant financiar, contabil si alti consilieri pentru consultanta juridica, fiscala, comerciala, financiara si pentru alte servicii de consultanta conexe referitoare la investitia in Actiunile Oferite. Nici Emitentul, nici Intermediarul nu fac nicio declaratie cu privire la legalitatea unei investitii in Actiunile Oferite realizate de un potential investitor in baza legislatiei relevante sau a unei legislatii similare privind investitiile. Orice potential subscriitor care se hotaraste sa subscrie Actiunile Oferite are obligatia de a cunoaste si de a se conforma restrictiilor si limitarilor aferente unei investitii in Actiunile Oferite, prevazute in prezentul Prospect. Prin realizarea unei subscrieri in Actiunile Oferite, potentialii subscriitori isi asuma orice raspundere atrasa in cazul in care respectiva subscriere sau achizitie este considerata ilegala in tara lor de resedinta.

Cu exceptia celor expres prevazute in prezentul Prospect, informatiile care se regasesc pe website-ul Emitentului, pe orice website la care se face referire in acest Prospect sau pe orice website care contine legaturi directe sau indirecte catre website-ul Emitentului nu sunt incorporate prin referinta la acestea in prezentul Prospect si orice decizie de a subscrie Actiunile Oferite nu ar trebui sa se bazeze pe aceste informatii.

Acest Prospect nu constituie si/sau nu face parte din nicio oferta sau invitatie privind vanzarea sau emisiunea si nu constituie si/sau nu face parte din nicio solicitare a vreunei oferte de achizitie de orice titluri de valoare, altele decat titlurile de valoare la care se refera si/sau nu constituie si nici nu face parte din nicio oferta sau invitatie de a vinde sau emite acele titluri de valoare si nu constituie sau nu face parte din nicio solicitare a vreunei oferte de achizitie a acelor titluri de valoare de catre vreo persoana, in orice circumstante in care respectiva oferta sau solicitare este ilegala. Distribuirea acestui Prospect poate fi restrictionata prin lege (inclusiv in baza unei autorizatii, aprobari sau notificari obligatorii sau necesare) in anumite jurisdicii. Potentialul subscriitor are obligatia de a se informa cu privire la existenta oricaror astfel de restrictii si de a respecta orice astfel de restrictii. Nici Intermediarul si nici Emitentul nu au intreprins nicio actiune de natura sa permita, altfel decat in Romania in baza Ofertei, lansarea unei oferte avand drept obiect Actiunile Oferite sau posesia ori distribuirea acestui Prospect sau a oricarui alt material de oferta sau formular in legatura cu Actiunile Oferite, in vreo jurisdicție in care ar fi necesara o astfel de actiune. Acest Prospect nu poate fi utilizat pentru sau in legatura cu nicio oferta catre, sau solicitare adresata de catre nicio persoana din orice jurisdicție sau in orice circumstante in care o astfel de oferta sau solicitare nu este autorizata sau este ilegala.

Intermediarul actioneaza exclusiv pentru Emitent si, drept urmare, nu actioneaza pentru nicio alta persoana in legatura cu Oferta, si nu va fi tinut raspunzator fata de nicio alta persoana pentru faptul de a-si fi protejat clientul sau pentru ca a furnizat servicii de consultanta in ceea ce priveste Oferta.

#### 1.4 – In cazul in care informatiile provin de la o terta parte

Nu este cazul.

#### 1.5 – Declaratie privind aprobarea prospectului

Persoanele responsabile declara ca acest Prospect a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiara, in calitate de autoritate romana competenta in sensul Regulamentului privind Prospectul, prin decizia \_\_\_\_\_ 894 din data de 14.07.2022. Autoritatea de Supraveghere Financiara aproba acest Prospect doar din de vedere al indeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil si coerent impuse de Regulamentul privind Prospectul, iar o astfel de aprobare nu ar trebui sa fie considerata drept o aprobare a Emitentului sau a valorilor mobiliare care face/fac obiectul acestui Prospect. Prospectul a fost elaborat sub forma unui prospect UE pentru crestere in conformitate cu articolul 15 din Regulamentul (UE) 2017/1129. Investitorii ar trebui sa evalueze ei insisi in ce masura investitia in valorile mobiliare care fac obiectul acestui Prospect este adecvata.

### SECTIUNEA 2 – STRATEGIE, PERFORMANTA SI MEDIU DE AFACERI

#### 2.1 – Prezentarea societatii

Meta Estate Trust S.A. (denumita in cele ce urmeaza "Emitentul", „Societatea” sau “META”) este o societate pe actiuni infiintata in martie 2021, organizata si care functioneaza in conformitate cu legislatia din Romania, fiind inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/4004/2021. CUI 43859039, cod LEI 7872008RCGOIU014F068.

Societatea isi desfasoara activitatea la sediul social din Bucuresti, Sector 1, Str. Buzesti nr. 75-77, Etaj 9, Biroul nr. 13.

La scurt timp de la infiintare, Societatea a atras un grup select de actionari din mai multe domenii economice. Astfel, alaturi de initiatorii proiectului, au venit printre altii: Adrian Viman, fost CEO Kaufland Romania si ulterior Kaufland Germania; Ovidiu Ioan Andries, proprietar al Smart Diesel (cel mai mare benzinar independent); Gabriel Stanciu, CEO-ul Alstom Transport Romania; Marian Alecu, unul dintre cei mai puternici oameni din industria HoReCa, actionar in lantul City Grill; Viorel Opait, Business Development Director la liderul consultantilor imobiliari JLL Romania; Andreea Paun, managing partner al companiei de consultanta imobiliara Griffes; Ilinca Paun, antreprenor si fost CEO al brokerului imobiliar Colliers International; Ilinca Von Derenthall, membru si presedinte Supervisory board la Fondul Proprietatea; Marius Scuta, director executiv la JLL; Calagiu Daniel, director general la ROHE Romania; Marian Dinu, partener la casa de avocatura DLA Piper Romania; Mihai Guia, Cristian Guia si Cristian Lina, parteneri ai casei de avocatura Eversheds.

Date de contact Website: [www.metaestate.ro](http://www.metaestate.ro), E-mail: [office@meta-estate.ro](mailto:office@meta-estate.ro). Telefon: +4021 589 7329. Persoana de legatura: Oriol Deig Casellas (Director General) [oriol.casellas@meta-estate.ro](mailto:oriol.casellas@meta-estate.ro).

Obiectul principal de activitate al Societatii este reprezentat de Cod CAEN 6420 – Activitati ale holdingurilor.

Meta Estate Trust S.A. este un proiect inovator in domeniul imobiliar, initiat si cofinantat de investitori si antreprenori romani marcanti. Ideea proiectului Meta Estate Trust a fost conceputa in 2020, de catre sapte antreprenori romani: Dragos Bonea, Ionut Nicolescu, Alexandru Mihai Bonea, Voicu Eugen Gheorghe, Stanciu Adrian si Mizof Cosmin Alexandru. Impreuna, au creat un model de business inovator si motivant, infiintand in 2021 Meta Estate Trust S.A.

##### 2.1.1 Informatii privind modificarile semnificative ale structurii de imprumut si de finantare

Nu este cazul.

## 2.1.2 O descriere a modalitatilor de finantare preconizate ale activitatilor emitentului

Emitentul are in vedere atragerea de finantare prin emisiunea de titluri de capital suplimentare sau titluri convertibile, credite bancare si alte modalitati de finantare accesibile la un moment dat. Pentru a creste constant capitalul social si a deveni cat mai repede un lider al pietei, Consiliul de Administratie va avea in vedere in propunerea de distribuire a profitului, in concordanta cu prevederile actului constitutiv, emisiunea de actiuni de clasa A in vederea distributiei acestora catre actionarii existenti. Emitentul estimeaza ca autofinantarea prin orientarea profitului catre majorari de capital si emisiunea de noi actiuni genereaza o crestere a valorii companiei, care este in beneficiul actionarilor, datorita unei rentabilitati mari scontate a capitalului fata de costul acestuia.

## 2.2 Prezentare generala a activitatilor

### 2.2.1 Strategia si obiectivele

Misiunea Emitentului este crearea si dezvoltarea unui instrument financiar inovator care ofera investitorilor oportunitatea de a obtine randamente sustenabile pe piata imobiliara, indiferent de capitalul disponibil.

Initiatorii proiectului au luat in considerare faptul ca un numar important de persoane fizice realizeaza investitii de tip imobiliar pe cont propriu. Problema pe care Emitentul doreste sa o rezolve este aceea de a profesionaliza acest tip de investitie si de a permite altor investitori cu capital mai modest sau cu mai putin timp la dispozitie sa poata investi pe piata imobiliara. Competentele echipei de management aduc un beneficiu aditional, respectiv o mai buna analiza a riscurilor, datorita echipei profesioniste ce sustine acest proiect. De asemenea, listarea Societatii pe piata de capital va permite investitorilor un grad de lichiditate mult mai ridicat decat daca ar investi direct in active imobiliare. Din acest motiv, initiatorii au dorit sa creeze un vehicul investitional legat de piata imobiliara locala.

Conceptul de business a fost creat in urma identificarii unor nevoi existente: atragerea de surse de capital flexibile pentru dezvoltatori, necesare in special in etapa de dezvoltare incipienta sau in ultimele faze ale proiectelor in cazul in care se depasesc bugetele proiectelor, pe de o parte, respectiv dorinta investitorilor individuali de a avea acces la randamente bune si cu lichiditate sporita, pe de alta parte. Astfel, META este o punte intre investitori si dezvoltatorii imobiliari, generand o piata mai eficienta pentru ambii.

Politica investitionala a Emitentului va fi dirijata de patru criterii fundamentale: protejarea capitalului investit, echilibrul risc randament, rotatie rapida a capitalului si abordare flexibila.

Protejarea capitalului este punctul de plecare al oricarei investitii pe care Meta Estate Trust o va analiza, astfel ca, daca o investitie nu indeplineste criteriile mentionate, nu va fi luata in calcul. De asemenea, investitiile vor avea un ciclu de exit optim de 18 luni, ceea ce presupune o rotatie a capitalului rapida fata de media sectorului imobiliar, unde investitiile se pot desfasura pe 3-4 ani in medie de la achizitionarea terenului pana la finalizare.

META ofera investitorilor sai o diversificare a riscurilor atat in ceea ce priveste segmentele de piata, cat si din punct de vedere geografic si din punct de vedere al expunerilor fata de diferiti dezvoltatori imobiliari, lucru care nu este la indemana celor care investesc astazi pe cont propriu. De asemenea, listarea la Bursa de Valori Bucuresti in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare („SMT”), piata AeRO, a actiunilor ordinare ale Societatii, va oferi actionarilor lichiditate sporita si acces mai usor la fructificarea capitalului investit. Emitentul are ca obiectiv realizarea de randamente de doua cifre procentuale pentru investitii.

Printre obiectivele strategice ale Emitentului se numara:

- Listarea actiunilor ordinare pe SMT administrat de BVB, urmata de trecerea acestora in piata reglementata a BVB (estimata pentru anul 2024);
- Cresterea volumului de active aflate sub administrare (Assets Under Management) la 100 milioane euro in urmatorii 3-5 ani;
- Pe termen mediu, Emitentul doreste sa isi extinda prezenta si in alte segmente din industria de real estate, mai exact, pe segmentul de birouri logistica si retail, pentru a avea o baza stabila de venituri din active

inchiriate;

- Pe termen lung, Societatea are în vedere să își crească prezența și în alte zone din regiunea Europei Centrale și de Est.
- 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 companiei este influențată de capacitatea acesteia de a atrage noi fonduri prin majorări succesive de capital 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 (de exemplu, modificarea pragului de 140.000 euro la cota de TVA redusă la 5% pentru achiziții de apartamente cu scopuri rezidențiale), majorarea taxelor locale și modificarea cotei impoziturilor 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 început până acum. În perioada 2023-2025 Societatea va continua să atragă fonduri sub formă 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 2023-2025:

Obiective financiare	2023 (mii EUR)	2024 (mii EUR)	2025 (mii EUR)
<i>Total venituri operationale</i>	11,480	22,829	33,897
<i>Total cheltuieli operationale</i>	(9,640)	(16,861)	(24,324)
<b>Profit operational</b>	<b>1,840</b>	<b>5,968</b>	<b>9,573</b>
<b>Profit/(pierdere) financiar(a)</b>	<b>587</b>	<b>(1,487)</b>	<b>(2,473)</b>
<b>Profit brut</b>	<b>2,427</b>	<b>4,481</b>	<b>7,100</b>

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 menționată (în valoare de 27 milioane euro) și prin atragerea de obligațiuni (în valoare de 32,5 milioane euro) în aceeași perioadă.

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

#### 2.2.2 – Activitățile principale

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

Meta Estate Trust își propune să dezvolte în paralel mai multe linii de afaceri complementare în cursul unui ciclu economic astfel încât activitatea să agregată să genereze un profil de risc mediu. Astfel, în perioade de contractie 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:

- Activitatea de achiziționare și revanzare de proprietăți rezidențiale pe durata construcției – ”Early stage”
- Activitatea de parteneriate cu dezvoltatori imobiliari de proprietăți rezidențiale
- ”Turnaround” – reamenajare
- Activități de închiriere ”Renting”
- Asocieri în Proiecte de parcelare și urbanizare

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 primii ani ai proiectului Meta Estate Trust, constând în fructificarea ecarterului de valoare al unităților locative din cadrul unui proiect rezidențial în funcție de etapa de dezvoltare/construcție în care proiectul în cauză se află, neexistând altfel risc de autorizare. Pe măsura ce fondurile atrase de către proiect 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. pretul de achiziție negociat sub cel de listă datorită volumului
2. creșterea prețurilor pe măsura ce proiectul se apropie de finalizare
3. creșterea naturală a prețurilor din piața imobiliară



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 zonă, tipologia apartamentelor cautate în zonă, prețul de închiriere în zonă, potențialul de dezvoltare în zonă, școli, grădinițe, spitale din zonă, calitatea proiectului și, în general, o analiză asupra viitorului succes al proiectului. De asemenea, o parte importantă a analizei de investiții o constituie capacitatea dezvoltatorului de a finaliza lucrările de construcție 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 ciclică a pieței imobiliare, această 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 META să achiziționeze unele apartamente care s-ar fi prețat la vânzare, dar acestea vor putea fi închiriate până la revenirea pieței, asigurând altfel un randament minim al capitalului. Nu se



excluse nici vanzarea lor in rate, pentru obtinerea unui profit suplimentar.

### **Parteneriate cu dezvoltatorii**

Parteneriatele cu dezvoltatorii reprezinta o linie de afaceri prin care Meta Estate Trust utilizeaza capitalul sau disponibil pentru a intra in co-dezvoltarea unor proiecte rezidentiale in diferite stadii ale dezvoltarii acestora. Compania isi propune sa valorifice astfel de investitii in diversele stadii ale dezvoltarii acestora sau post-dezvoltare. Pe termen mediu, aceasta linie de afaceri va deveni din ce in ce mai relevanta, avand in vedere ca astfel de proiecte vor presupune prin natura lor alocarea de capitaluri semnificative.

Ca principiu general, META are posibilitatea de a investi alaturi de dezvoltatori imobiliari pentru proiecte specifice. In prima faza, aceste parteneriate se limiteaza la proiecte rezidentiale care, datorita naturii proiectului, experientei si calitatii dovedite ale dezvoltatorului, confera un grad mare de incredere asupra finalizarii cu succes a proiectului. META poate intra ca participant la capitalul social al societatilor de proiect sau altor entitati legate cu acestea si, in functie de parteneriatul stabilit, poate sa sustina dezvoltatorul si prin mecanisme precum acordarea unui credit actionar tip mezzanine sau subscrierea de obligatiuni emise de catre acesta. Ar putea, de asemenea, sa existe situatii in care participarea la capital sa aiba loc in fazele finale ale proiectului, datorita unor nevoi aditionale de capital neprevazute de catre dezvoltator (majorari de costuri de exemplu pentru a finaliza proiectul). Modul in care META va investi in aceste proiecte impreuna cu dezvoltatorii va fi adaptat nevoilor fiecarui proiect, dar principiile mentionate mai sus de randament rezonabil si risc controlat raman si vor ramane esentiale.

Acest tip de investitie prezinta cateva avantaje. De exemplu, permite alocari mai mari de capital in proiectele in care managementul Emitentului considera ca sunt sau vor fi de succes, precum si accesul pe anumite piete geografice in care exista oportunitati investitionale limitate.

Randamentul Emitentului este, in conditii normale, mai mic fata de cel din early stage, avand in vedere ca o parte din randament este obtinut din dobanda imprumuturilor acordate catre societatea de dezvoltare. Emitentul va avea un rol pasiv in gestiunea proiectului si nu isi doreste sa devina, cel puțin pe termen scurt, un dezvoltator imobiliar.

### **Turnaround**

Proiectele Turnaround vor consta in unitati locative achizitionate in conditii favorabile, reamenajate si revandute intr-un orizont de timp scurt. Activele aferente acestei linii de afaceri vor ramane la un nivel redus comparativ cu celelalte linii de afaceri ale Meta Estate Trust, avand in vedere ca exista un numar potential limitat de active in piata care indeplinesc conditiile necesare reconversiei in regim de rentabilitate.

Aceasta este, probabil, cea mai putin scalabila dintre directiile de business propuse, inasa se poate dovedi foarte rentabila. Conceptul acestei linii de business se rezuma la achizitionarea unor imobile, fie prin achizitie in piata libera, fie prin achizitii in licitatie sau de credite neperformante ori proceduri de insolventa sau faliment, ori lichidare la un pret redus si reamenajarea si modernizarea imobilului pentru a mari atractivitatea, intr-o eventuala tranzactie de vanzare rapida. Acest tip de tranzactii ar trebui sa aiba in mod normal un ciclu maxim de la achizitie pana la vanzare de intre patru si sase luni, timp in care se pot realiza aceste lucrari de amenajare. Randamentul este dat atat de marja de pret intre vanzare si cumparare, dar si de o rotatie rapida a capitalului.

Emitentul considera ca aceasta linie de business va ramane una secundara in cadrul activitatii sale globale, din cauza dificultatii in a achizitiona imobile potrivite acestui model de business. Cu toate acestea, in momentele in care piata este in etapa de stagnare si atunci cand creditele neperformante si lichidariile sunt mai des intalnite, aceasta linie de business s-ar putea dovedi de mare succes, majorand in acest context alocarea de capital pe aceasta directie.



### Renting / Inchirieri

Renting, mai precis activitatea de inchiriere, va deveni pe termen lung una dintre liniile de afaceri cele mai importante pentru activitatea Meta Estate Trust, prin specificul sau complementar altor activitati de valorificare a proprietatilor imobiliare. Dezvoltarea unui portofoliu de proprietati exploatare in regim de chirie, fie pe termen lung si/sau in format aparthotel se va construi in timp si va deveni o parte semnificativa din activele companiei pe termen lung.

Aceasta linie de business va creste in timp in importanta, randamentele in piata pentru apartamentele in chirie achizitionate in acest moment situandu-se in jur de 4-6%. Aceasta linie de business ofera diverse avantaje, printre care accesul facil la finantare cu costuri reduse pentru investitii, datorita faptului ca exista active in garantie, acestea sunt generatoare de trezorerie intr-un mod recurent si previzibil, iar randamentele pot fi mai mari datorita aprecierii pretului activelor. De asemenea, aceasta activitate poate fi un generator stabil de venituri in fazele de regres ale pietei imobiliare.

Trebuie, de asemenea, mentionat faptul ca Romania este una din tarile din Europa cu cel mai ridicat numar de proprietari. Pe masura ce preturile imobilelor cresc si accesul la astfel de proprietati devine mai dificil pentru o parte din populatie, ne asteptam ca piata de inchirieri pe segmentul rezidential sa se dezvolte. De asemenea, blocurile de apartamente care sunt destinate in intregime pentru inchiriere sunt un produs foarte atractiv pentru investitorii institutionali si fondurile de pensii care cauta investitii cu risc scazut si cu un randament peste cel oferit de obligatiunile de stat. Emitentul ia in considerare si optiunea consolidarii unor pachete mari de apartamente inchiriate, care sa fie vandute investitorilor strategici internationali (tip REIT). Deja exista semne ca aceste fonduri sa devina din ce in ce mai active pe piata romaneasca, insa nu isi gasesc produsul potrivit.

### Tranzactii de parcelare si urbanizare

Urbanizarea si parcelarea reprezinta o linie de afaceri cu proiecte investitionale identificate exclusiv in mod oportunist si cu ciclul mai lung de conversie in numerar. Pe termen mediu, este de asteptat sa creasca nivelul capitalurilor investite in aceasta linie de afaceri. Acest tip de tranzactii reprezinta investitii in proiecte rezidentiale in faze incipiente, prin parteneriate cu dezvoltatori imobiliari, unde nevoia de capital de dezvoltare este mare, cu exit inainte de finalizarea acestora. Orizontul investitional este de durata medie: 12-18 luni.

O tranzactie standard de parcelare si urbanizare presupune asocierea cu proprietarul unei suprafete de teren de cateva hectare care, datorita dimensiunilor sale, se poate tranzactiona cu dificultate si doar la preturi reduse. Odata ce terenul este parcelat si lucrarile de urbanizare au fost realizate, parcelele rezultante cresc atat in valoare cat si in atractivitate pentru cumparatorii finali care pot fi oamenii care doresc sa isi construiasca o locuinta pe cont propriu sau in regie proprie, sau in cazul unor mici dezvoltatori imobiliari care doresc sa construiasca cateva case.

Ciclul acestor proiecte este de durata medie, conditionat in principal de procedura urbanistica necesara obtinerii de parcele, procedura care poate dura in conditii normale in jur de 12 luni, in functie de complexitate si de autoritatea publica responsabila; costurile asociate unui PUZ sunt relativ mici comparativ cu costul de urbanizare a intregului teren. Avand in vedere ca investitiile majore se realizeaza doar dupa obtinerea autorizatiilor de parcelare si construire, rezulta o rotatie rapida a capitalului, de pana la 12 luni.

Emitentul, in schimbul realizarii si suportarii costurilor legate de PUZ, parcelare, inscriere in cartea funciara si costuri de organizare, va primi de la proprietarul terenului un numar de parcele ce vor permite obtinerea randamentului dorit.

Riscul asociat acestor tranzactii este relativ mic, avand in vedere ca investitia se va realiza preponderent odata cu obtinerea tuturor autorizarilor necesare. In cazul in care piata imobiliara se va afla in partea negativa a ciclului, emitentul va ramane proprietarul unor parcele fara sarcini, achizitionate la un cost rezonabil.

Emitentul considera ca aceasta linie de business se poate dovedi foarte rentabila atat pentru detinatorul terenului, cat si pentru emitent.

### Alte oportunitati

Emitentul va analiza piata si oportunitatile sale continuu, va lasa deschisa posibilitatea de a investi in alte proiecte imobiliare, cum ar fi cele logistice, hoteliere, birouri, retail sau proiecte de uz mixt. Criteriile ce vor sta la baza deciziilor de investitii in alte sectoare decat in cel rezidential vor fi bazate pe indicatori de risc si randament. De asemenea, Emitentul ia in considerare achizitia de active generatoare de venituri (*income producing assets*) si de active tip *distressed* ce pot aparea in perioade de recesiune din cadrul ciclului economic.

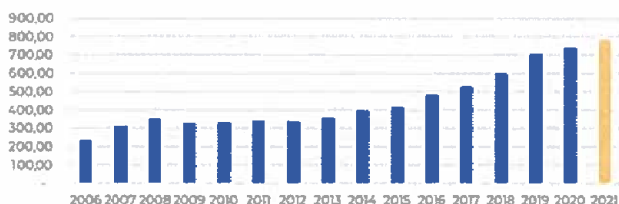
## 2.2.3 Pietele principale

### Context Economic

Dupa o revenire puternica in a doua jumatate a anului, cresterea PIB a ajuns la 5.9% la sfarsitul anului 2021. Romania a inchis 2021 cu un PIB de 239,6 miliarde euro, cu o rata de somaj de 5,40%, in scadere fata de finalul anului 2020. In 2021, castigul salarial mediu nominal net a fost 3.879 lei, cu 7.2% mai mult decat in luna decembrie a anului 2020.

Potrivit INS, Romania a avut in primul trimestru o crestere economica de 6,5% fata de perioada similara din 2021, in timp ce, comparativ cu ultimul trimestru din 2021 PIB-ul a crescut in T1 cu 5.2%. Ritmul de crestere anual in T1/2022 este mai mare decat cel din T4/2021, cand economia a urcat cu 2.4%. La nivelul anului 2021, PIB-ul a avut un plus de 5.9%.

### Salariul mediu net lunar in Romania (euro)



Sursa: INS

Trebuie remarcat ca Romania a cunoscut in ultimii ani o perioada economica foarte buna, cu cresteri ale tuturor indicatorilor economici, in special in ceea ce priveste veniturile populatiei, care au crescut in ultimii 15 ani de 3,3 ori in euro sau de peste 4.5 ori in lei. Cresterea veniturilor populatiei a fost un catalizator al dezvoltarii economice pe care a cunoscut-o Romania de la aderarea la UE.

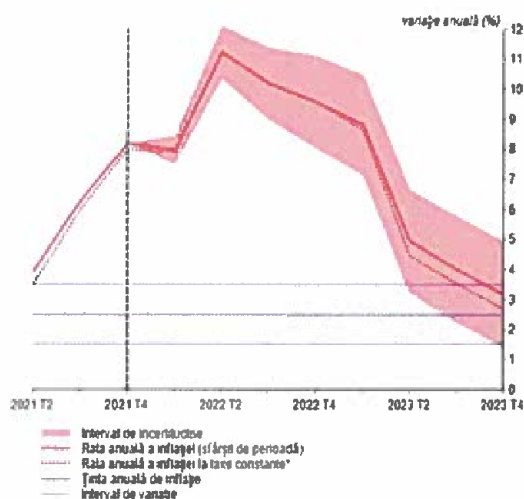
La data de 1 ianuarie 2022, populatia Romaniei era de aproximativ 19,2 milioane de locuitori (din care 56,4% populatie urbana). In ciuda trendului demografic descendent inregistrat in ultimii ani, numarul de gospodarii din Romania a crescut cu peste 400.000 in perioada cuprinsa intre 1 ianuarie 2011 si 1 ianuarie 2021, ajungand la 7.52 milioane de gospodarii (Sursa: INS).

Rata de economisire a populatiei a crescut in ultimii ani semnificativ, mai ales in contextul pandemic. Nivelul economiilor stranse de romani in banci a atins la finalul lui 2021 cea mai ridicata cota din istorie, economiile in lei si valuta ale persoane fizice depasind 285 miliarde de lei, potrivit Bancii Nationale a Romaniei.

Economia Europei si implicit a Romaniei se confrunta in acest moment cu cateva probleme ale caror efecte vor determina ritmul de crestere in urmatoarea perioada. Economia Romaniei si-a revenit rapid dupa efectele pandemiei, insa pe fondul problemelor din lantul logistic si din cauza cresterii masei monetare din aceasta perioada, s-a putut observa o inflatie crescuta fata de anii precedenti. Aceste probleme s-au accentuat odata cu inceperea razboiului din

Ucraina, lucru care a dus la o noua majorare a costurilor, in special in sectorul energetic, pe fondul dependentei de livrarea de gaz si petrol din Rusia.

Proiecția inflației anuale a prețurilor IPC și  
Intervalul de incertitudine asociat



Sursa: [www.bnr.ro](http://www.bnr.ro)

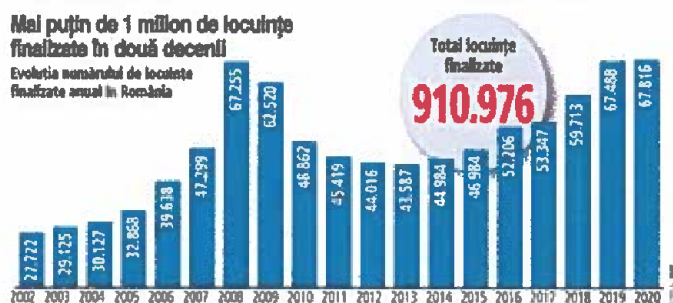
Inflația a ajuns la doua cifre in Romania si conform prognozelor BNR, se va mentine ridicata cel puțin pentru restul anilor 2022 si 2023. Pentru a tine sub control inflația, bancile centrale sunt (si vor fi) nevoite in continuare sa majoreze dobanzile, inasa cu toate acestea, dobanzile reale (ajustate cu nivelul inflației) sunt cu mult sub pragul negativ. Acest lucru ii impinge pe cei care au economii in depozite bancare sa isi protejeze capitalul in alta clasa de active decat trezoreria, bond-uri si similare, care ofera un randament real negativ (Sursa: [www.bnr.ro](http://www.bnr.ro)).

## Sectorul Imobiliar Rezidential

In termeni generali, piata imobiliara din Romania se remarcă, din pacate, ca având un fond locativ foarte inechit, cu cele mai mici locuinte din UE dar, in acelasi timp, si cele mai supraglomerate locuinte din spatiul european. Se remarcă, de asemenea, prin unul dintre cele mai ridicate nivele de detinere in proprietate din lume: 95% dintre cetatenii romani traiesc in locuinte in proprietate personala, iar dintre acestea (intr-o proportie copleșitoare) peste 95% nu sunt ipotecate. In concluzie, proprietatile imobiliare reprezinta 400 miliarde euro sau 75% din avutia totala a romanilor.

Pe de alta parte, locuintele din Romania au un nivel de pret accesibil, fiind necesar echivalentul a aproximativ 8 ani de salariu mediu pentru a achizitiona o locuinta noua, potrivit SVN Romania.

## Fondul Locativ Inechit



Sursa: INS

La nivel national, din cele peste noua milioane de locuinte existente in Romania, mai puțin de un milion s-au finalizat in ultimii 20 de ani. In acest ritm de dezvoltare, vor fi necesari aproape 200 de ani pentru a reinnoi intregul fondul locativ, inasa viata utila a unui imobil este evident mult mai scurta.

## Locuinte inadecvate

Suprafata medie locuibila a unei locuinte din Romania este de 46.54 mp (INS 2011), semnificativ mai mica comparativ cu media din UE – 85 mp. Fata de media UE, de 2.3 persoane per locuinta, in Romania sunt in medie 2.6 persoane care impart o locuinta, potrivit datelor publicate de Eurostat.

Pe termen mediu si lung, odata cu dezvoltarea economica, e de asteptat ca acest ecart se va reduce treptat, existand o tendinta de trecere catre apartamente mai spatiosase, locuite de mai putine persoane. Acest fenomen este deja vizibil in ultimii 10 ani in Romania: chiar daca populatia totala este in scadere, s-au creat peste 400.000 de noi gospodarii.



■ mp locuibili / gospodărie ■ % supraaglomerare ■ Pers. / gospodărie

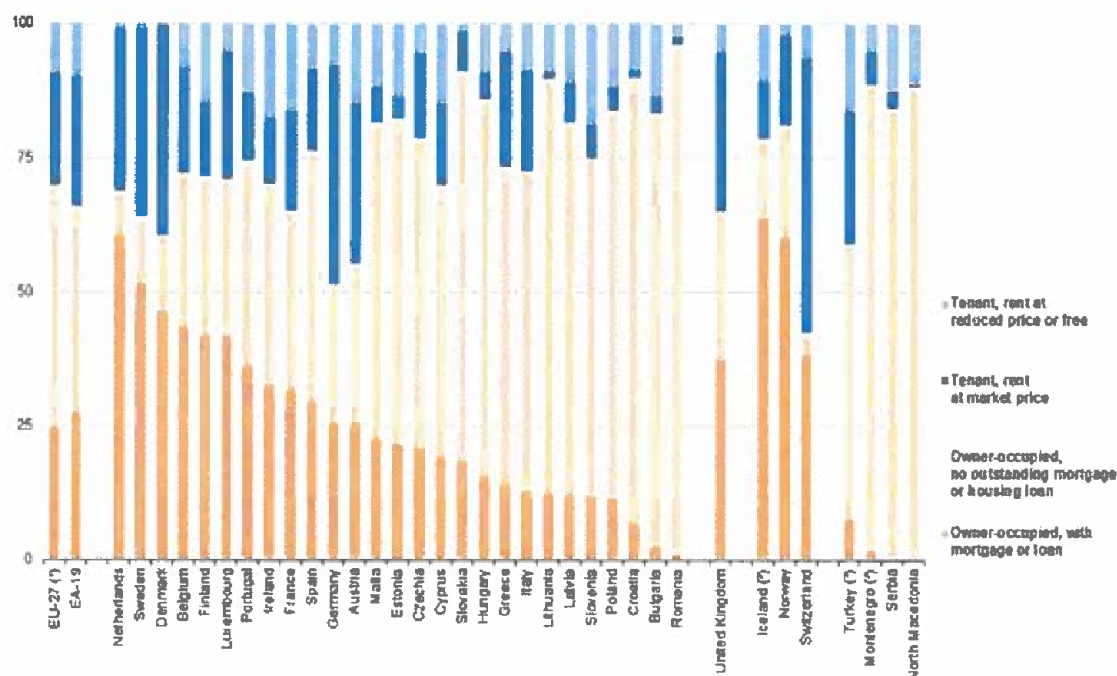
Sursa: Eurostat

In concluzie, pentru a aduce Romania intr-o oarecare normalitate europeana, este nevoie nu de sute de mii, ci de milioane de locuinte noi.

## Mod de detinere a locuintelor

Un alt element care deosebeste Romania de restul statelor din spatiul european este acela ca un procent de peste 95% din locuinte sunt ocupate de proprietari. Acest factor este unul de extrem de important pentru piata rezidentiala: pe de o parte, ilustreaza apetitul romanilor pentru achizitia de locuinte, iar pe de alta parte indica si faptul ca achizitia

Distribution of population by tenure status, 2018 (%)



Note: ranked on owner, with mortgage or loan.

(\*) Estimates.

(\*) 2016

(\*) 2017.

Source: Eurostat (online data code: hc\_hr002)

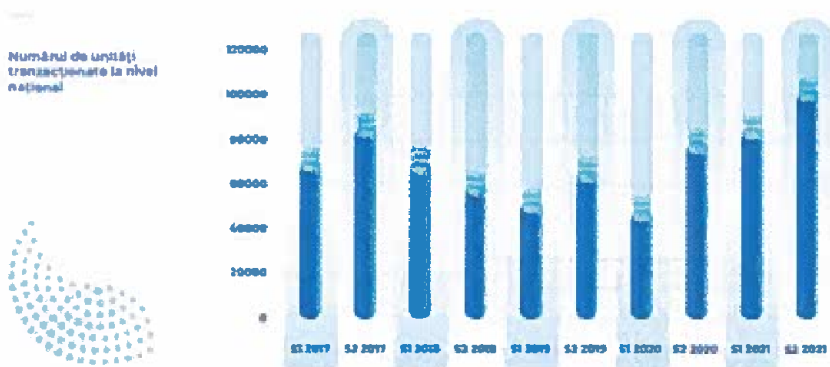
unei noi locuinte se poate finanta intr-o proportie semnificativa din vanzarea locuintei existente.

Din graficul de mai sus, trebuie remarcat ca un procent extrem de redus din locuintele din Romania sunt finantate prin credite ipotecare. Achizitia de proprietati imobiliare fara folosirea unui credit ipotecar reprezinta o raritate in Europa, insa in Romania, in 2021, sub 40% din locuinte au fost finantate prin credit ipotecar, desi volumul creditelor ipotecare a crescut in 2021 cu 39% fata de 2020 si cu 49% fata de cel inregistrat in 2019.

### Preturi si volumul de tranzactii

Dupa ce in 2021 piata imobiliara a inregistrat cel mai bun an din istorie in ceea ce priveste numarul de tranzactii imobiliare, cu un total de 183.000 (conform ANCPPI), este de asteptat ca in anul 2022 sa existe o incetinire a numarului de tranzactii, datorata cresterii preturilor si dobanzilor pentru credite ipotecare, insa aceasta scadere este compensata de investitiile realizate de cei care dispun de economii si care cauta in imobiliare un refugiu din fata inflatiei, crescand astfel in ultimele luni ponderea tranzactiilor achitate fara credit.

#### Cel mai bun an din istorie



Sursa: SVN Romania pe baza ANCPPI

In acest moment, locuintele din Romania se numara printre cele mai ieftine din spatiul european: doar Bulgaria si Portugalia au locuinte mai ieftine (media nationala care include si mediu rural). In ceea ce priveste principalele orase din Uniunea Europeana, doar in Sofia se gasesc locuinte mai ieftine decat in Bucuresti.

In opinia Emitentului, tendinta generala este aceea de continua crestere a preturilor locuintelor, determinata in mod special de cresterea costurilor de dezvoltare a noilor proiecte, neexistand in acest moment premise pentru o scadere de pret, ci dimpotriva, mai degraba orientarea catre o situatie in care sa va reduce oferta de locuinte noi. Criza fortei de munca, precum si aprovizionarea ingreunata si preturile majorate ale materialelor de constructii pun in dificultate noile dezvoltari imobiliare, al caror termen de predare si cost final sunt in acest moment incerte. Dezvoltatorii au posibilitatea de a astepta o eventuala reducere a costurilor sau o majorare semnificativa a preturilor de vanzare pentru a mentine noile proiecte bancabile. Pietele cele mai atractive pentru dezvoltatori raman in continuare, cu precadere, orasele cele mai dezvoltate ale Romaniei.

Segmentul locuintelor finalizate inainte de 1990 in Bucuresti a continuat sa reprezinte o optiune importanta pentru cumparatori si in 2021, cu o cota estimata de peste 50% din totalul tranzactiilor, potrivit calculului SVN Romania.

Acest lucru este datorat in primul rand preturilor de tranzactionare mai reduse comparativ cu cele ale locuintelor noi din zonele similare si datorita amplasamentului mai favorabil, in unele cazuri, in functie de cerintele si nevoile specifice ale fiecarui cumparator.

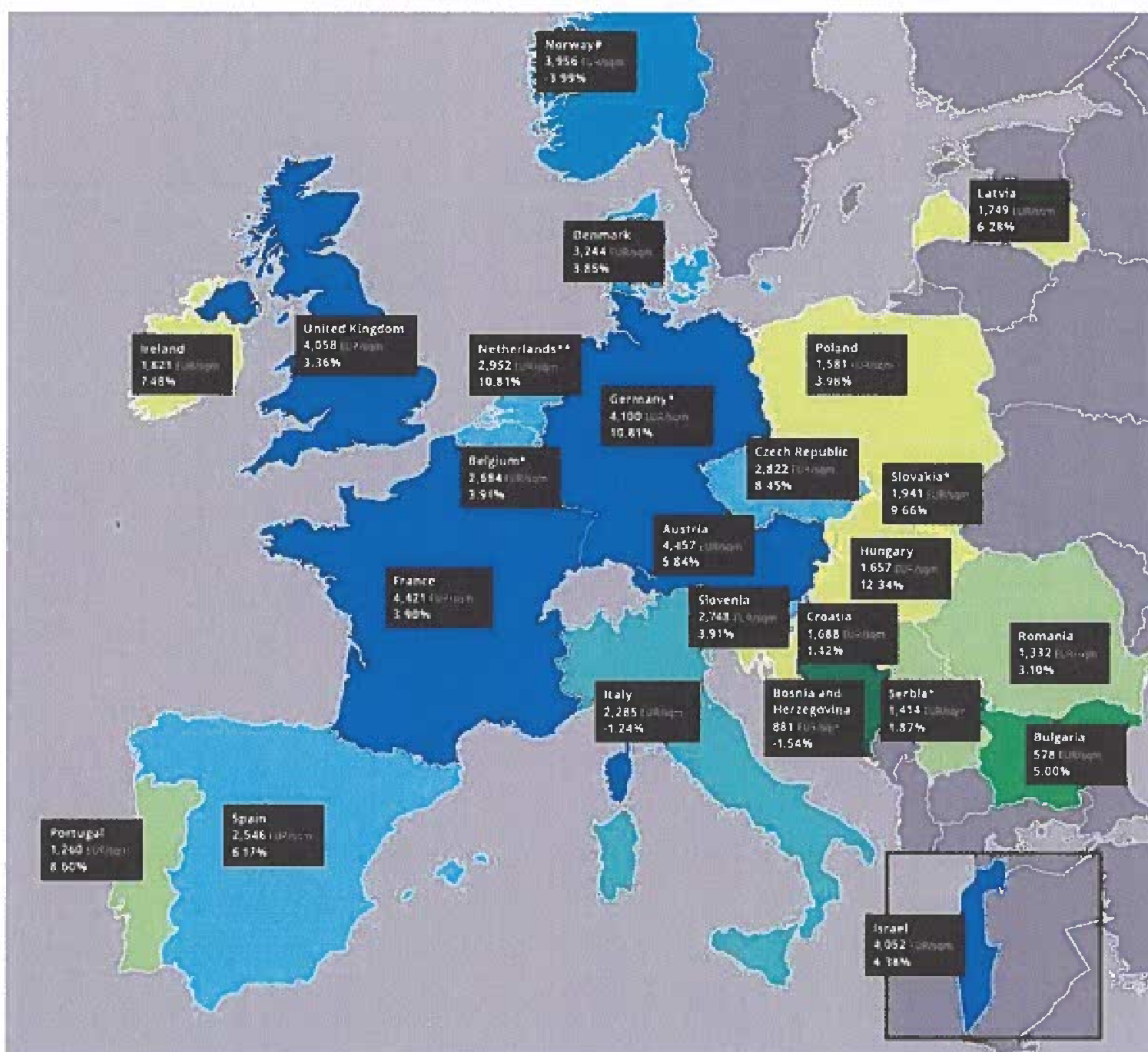
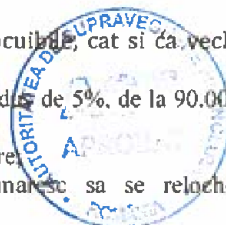
Anul 2021 a adus o decuplare a evolutiei preturilor locuintelor in functie de segmentul pietei: daca pe segmentul nou s-a inregistrat o majorare medie de aproximativ 15%, pe segmentul vechi s-a inregistrat o crestere mai moderata, de 5,6% in 2021, comparativ cu 2020.



Potrivit datelor ANCP, primul trimestru din anul 2022 a debutat cu o creștere de 6,5% a numărului de locuințe vândute la nivel național, comparativ cu aceeași perioadă din 2021. În București, această creștere a numărului de unități tranzacționate în T1 2022 a fost de 16,6%.

Printre motivele evoluției pozitive pe termen mediu și lung a pieței, Emitentul considera ca fiind cele mai relevante:

1. Fondul locativ precar, atât din punctul de vedere al suprafeței locuibile, cât și ca vechime a fondului;
2. Creșterea valorii tranzacțiilor pentru care se aplică plafonul de TVA redus de 5%, de la 90.000 până la 140.000 de euro;
3. Anticiparea unui puseu inflaționist care încurajează investițiile imobiliare;
4. Schimbarea preferințelor cumpărătorilor persoane fizice, care urmează să se relocheze în apartamente mai mari sau în case.



(Sursa: Deloitte property index 2021)



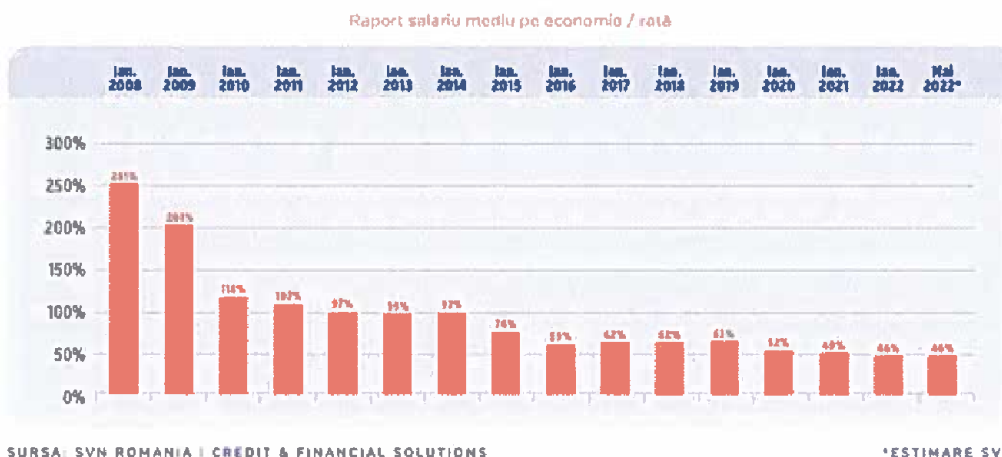
Este de reținut ca prețurile locuințelor din 2008 până astăzi, chiar dacă prețurile au crescut sustinut în ultimii șase ani, sunt în continuare în funcție de zonă cu 20-30% mai mici decât în perioada de boom din 2008 și chiar dacă prețurile au crescut în această perioadă, numărul de tranzacții și apartamente finalizate în ultimii 3 ani este în continuare în creștere.



Sursa: <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro/bucuresti>

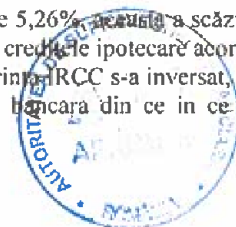
### Accesibilitate – Credite Ipotecare

În ultimii ani, volumul de credite ipotecare a crescut până la 4.3 miliarde euro (+39.1% în 2021), credite care au finanțat achiziția unui număr de 70.000 de unități locative, ce reprezintă sub 40% din totalul tranzacțiilor realizate în România anul trecut. Această creștere se datorează în mod special majorării veniturilor cumpărătorilor, reducerii sustinute a dobânzilor de referință, cât și unei mai mari competiții între instituțiile financiare, care au rezultat în reducerea marjelor aplicate creditelor.



Raportul dintre salariul mediu pe economie și rata lunară se află în acest moment în zona de minime istorice, ceea ce permite un acces mai facil la creditele ipotecare pentru populație.

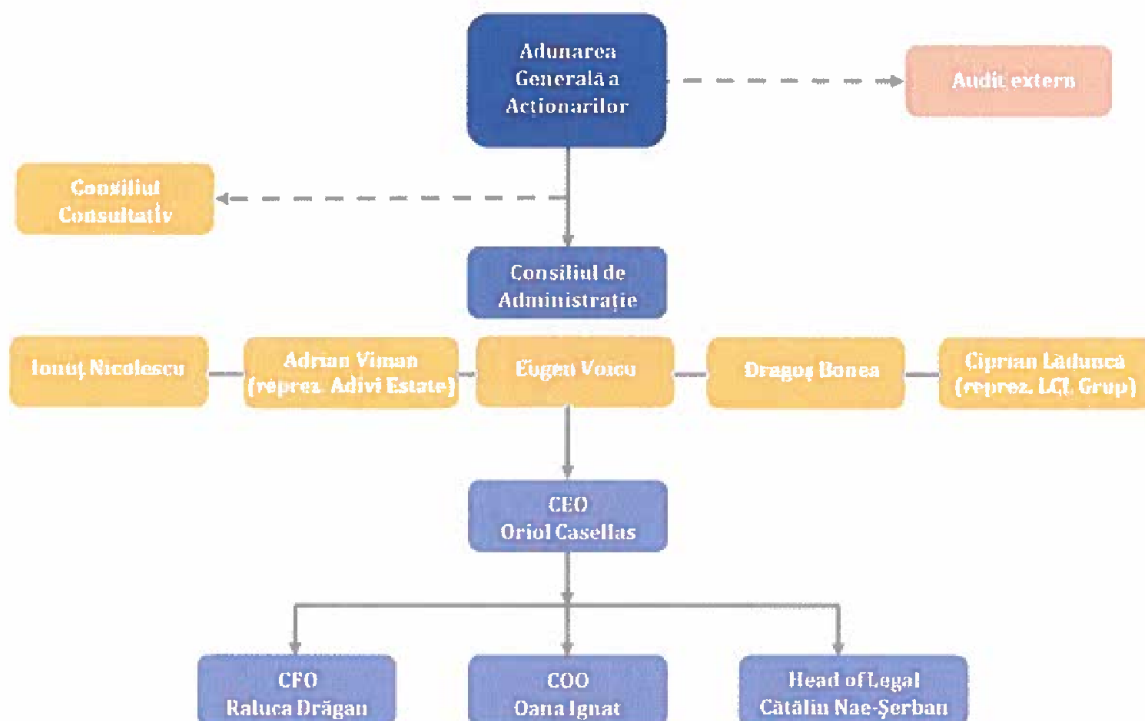
Dacă media dobânzilor pentru creditele ipotecare acordate în București în 2020 a fost de 5,26%, aceasta a scăzut la 4,22% în 2021 – un nivel semnificativ mai redus comparativ și cu dobânda medie pentru creditele ipotecare acordate în București în 2019, de 5,90%. În ultimele luni, tendința de reducere a indicelui de referință IRCC s-a inversat, însă chiar dacă creșterea a fost una rapidă, IRCC este sub nivelul din 2019, într-o piață bancară din ce în ce mai competitivă.



## 2.3 Structura organizatorică

### 2.3.1 Organigrama

La data prezentului document Emitentul este organizat după cum urmează:



### 2.3.2 Legatura de dependenta fata de alte entitati din cadrul grupului

Nu este cazul.

## 2.4 Investițiile

### 2.4.1 Investițiile semnificative ale emitentului

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 detinatorii de active de pe piața de real estate.

Meta Estate Trust a fost înființată în martie 2021 și detine la momentul actual un capital social de 75 de milioane de lei. Societatea a plasat până în prezent aproape în întregime capitalul în 21 de proiecte, dintre care a făcut exit

complet din 4, avand in acest moment in portofoliu investitii in 17 proiecte imobiliare din Romania, in principal in Bucuresti-Ilfov, dar si in alte judete din Romania, precum Sibiu, Brasov, Iasi sau Constanta.

La momentul actual, activitatea Emitentului pe zona imobiliara rezidentiala (zona exploatata pana acum) este organizata in trei directii generatoare de venit:

1. Achizitie de apartamente in faza de constructie, pe baza unui avans, urmand ca restul pretului sa fie platit la livrare, in scop de revanzare;
2. Achizitie de apartamente finalizate pentru revanzare sau inchiriere;
3. Participare in actionariatul dezvoltatorilor imobiliari si sustinerea proiectelor din aceasta calitate, inclusiv prin acordarea de imprumuturi catre dezvoltatori.

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

1. Atragerea unui grup de investitori strategici si capitalizarea Societatii;
2. Atragerea unei echipe manageriale profesioniste in cadrul companiei;
3. Investitii cu randamente atractive, la nivelul de risc adecvat.

#### **2.4.2 Investitiile importante ale emitentului aflate in derulare sau pentru care au fost deja asumate angajamente ferme**

Societatea a reusit sa aiba succes in toate obiectivele sale, atragand si investind fonduri in valoare de circa 16 milioane euro si alcatuind o echipa de management profesionista si cu experienta extinsa in domeniul imobiliar.

Investitiile META s-au realizat pe masura atragerii de fonduri prin operatiunile de majorare de capital derulate. Plasamentele s-au realizat pana in acest moment exclusiv in segmentul rezidential. In acest moment, compania are investitii in 17 proiecte din mai multe zone geografice si segmente de piata, de la premium pana la mass market, cu expunere pe mai multi dezvoltatori si cu finalizare esalonata in timp a proiectelor.

Printre investitiile cele mai relevante ca volum amintim:

**Desilva Lujerului:** Cea mai mare investitie pana in prezent (4 milioane euro), cu un exit prognozat in 12 sau 18 luni de la plasament, prin achizitia unui numar de apartamente la un pret negociat cu discount. Proiectul a beneficiat de o autorizatie initiala emisa in 2007, in aprilie 2022 acesta a fost reautorizat pentru a fi adaptat la cerintele actuale ale cumparatorilor. Este de mentionat, de asemenea, ca sumele platite in avans sunt garantate cu o ipoteca de rang I pe teren.

**Aviatiei Park:** Achizitia a 15 apartamente si locuri de parcare finalizate in cadrul fazei 2 a proiectului Aviatiei Park din Bucuresti, dezvoltat de Forte Partners. Pana la 31 martie 2022, Meta Estate a revandut/cesionat 4 apartamente, peste nivelul prognozat initial.

META a intrat in anul 2021 in actionariatul **Redport Properties SRL**, detinand 40% din aceasta. Compania dezvolta faza a doua a unui proiect imobiliar situat la intrarea Straulesti din Bucuresti, cu 134 de apartamente si locuri de parcare. Proiectul a fost vandut in proportie de 70%, iar planurile companiei sunt ca vanzarile unitatilor sa se finalizeze pana la sfarsitul acestui an.

De asemenea, META detine 17% din capitalul social al **Novarion Living Xperience SA**. Aceasta dezvolta un proiect de regenerare urbana situat in Sibiu, in apropierea lacului Binder, recent reamenajat. Proiectul a fost premiat de International Property Awards la categoria de regenerare urbana. In luna aprilie 2022 s-a receptionat prima faza a proiectului.

#### **2.5 Examinarea rezultatelor activitatii si a situatiei financiare care trebuie furnizate de catre emitentii cu o capitalizare mai mare de 200.000.000 milioane euro**

Nu se aplica.

## 2.6 Informatii privind tendintele

### 2.6.1 Descrierea celor mai semnificative tendinte recente care au afectat productia, vanzarile, stocurile, costurile si preturile de vanzare de la sfarsitul ultimului exercitiu financiar si pana la data Prospectului

Pe termen scurt, Emitentul considera ca tendinta de crestere a preturilor se va mentine cel putin la nivelul inflatiei, insa cel mai posibil numarul de tranzactii se va tempera fata de anii 2020 si 2021, cand acesta a atins nivele record. Pentru Emitent, o eventuala incetinire a pietei va crea noi oportunitati de investitii in conditii similare sau chiar mai favorabile decat pana in prezent.

Pe termen mediu si lung, Emitentul considera ca nivelul de crestere a cererii de locuinte noi va ramane ridicat, peste oferta de locuinte noi in piata, asa cum a fost cazul in ultimii ani. In opinia Emitentului, fondul locativ din Romania (si in special in marile orase) este complet inadecvat, datorita lipsei de confort oferit de locuintele existente pe piata, avand ca rezultat dezvoltarea unui numar important de locuinte noi si reabilitarea la standarde moderne a cladirilor pe viitor. Viteza cu care va avea loc aceasta tranzitie, catre un stoc mai modern de locuinte, va fi determinata in principal de viteza cu care economia Romaniei va reusi sa se dezvolte in urmasorii ani.

A se vedea Sectiunea I din Partea I, Pct. 2.2.3 – “Pietele principale”.

## 2.7 Previziuni sau estimari privind profitul

Nu este cazul.

## SECTIUNEA 3 - FACTORII DE RISC

### 3.1 - Factori de risc

Orice investitie in Actiunile Oferite implica riscuri. Inainte de a investi in Actiunile Oferite, potentialii investitori trebuie sa analizeze cu atentie factorii de risc asociati oricarei investitii in Actiunile Oferite, afacerilor Emitentului si domeniului in cadrul caruia Emitentul isi desfasoara activitatea, precum si toate celelalte informatii continute in acest Prospect, inclusiv, in mod particular, factorii de risc descrisi mai jos.

Potentialii investitori trebuie sa aiba in vedere ca riscurile cu privire la emitent, la industria in cadrul careia emitentul isi desfasoara activitatea si cele cu privire la Actiunile Oferite, astfel cum sunt prezentate in sectiunea denumita „Rezumat” din prezentul Prospect, sunt riscurile pe care Emitentul le considera drept cele mai de importante pentru analiza efectuata de un potential investitor in contextul deciziei de investitie a acestuia cu privire la Actiunile Oferite. Cu toate acestea, intrucat riscurile la care este expus Emitentul sunt in legatura cu evenimente si depind de circumstante care se pot materializa sau nu in viitor, potentialii investitori ar trebui sa ia in calcul nu doar informatia cu privire la riscurile cheie descrise in sectiunea denumita „Rezumat” din prezentul Prospect dar, printre altele, si riscurile si incertitudinile descrise in detaliu mai jos.

Aparitia oricarui dintre urmatoarele evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activitatii, a perspectivelor, a rezultatelor operatiunilor si a situatiei financiare a Emitentului. Factorii de risc descrisi mai jos nu reprezinta o lista exhaustiva sau o explicatie a tuturor riscurilor la care ar putea fi expusi investitorii atunci cand fac o investitie in Actiunile Oferite si trebuie folositi doar in scop de indrumare. Riscurile si incertitudinile suplimentare cu privire la Emitent, care nu sunt cunoscute in prezent Emitentului sau pe care Emitentul le considera in prezent ca fiind lipsite de importanta, pot avea, de asemenea, in mod individual sau cumulativ, un efect negativ semnificativ asupra activitatii, a rezultatelor operatiunilor si a situatiei financiare a Emitentului si, in situatia materializarii unui asemenea risc, pretul Actiunilor Oferite ar putea scadea, iar investitorii ar putea pierde investitia facuta, in totalitate sau in parte. O investitie in Actiunile Oferite implica riscuri financiare complexe si este adecvata numai pentru investitorii care (fie singuri, fie impreuna cu un consultant corespunzator in domeniul financiar sau in alt domeniu)

sunt capabili sa evalueze avantajele si riscurile unei astfel de investitii si care dispun de resurse suficiente pentru a putea sa suporte pierderile care ar putea rezulta din aceasta. Investitorii ar trebui sa analizeze cu atentie daca o investitie in Actiunile Oferite este potrivita pentru acestia, tinand seama de informatiile din acest Prospect si de circumstantele personale ale acestora.

### **Riscuri referitoare la activitatea emitentului si la domeniul in care acesta isi desfasoara activitatea**

Riscul in legatura cu activitatea unui start-up rezulta in principal din dificultatea de formare a unei echipe eficiente si din nivelul redus al gradului de notorietate in piata al companiei. Emitentul gestioneaza aceste riscuri printr-o selectie riguroasa la nivelul structurilor de supraveghere, administrare si conducere de profesionisti cu o vasta experienta, cu o buna reputatie la nivel de piata si cu aducerea de cele mai bune practici in administrarea afacerii.

De asemenea, pot interveni riscuri ce se pot materializa prin stagnarea sau chiar reducerea vanzarilor de apartamente, datorita unor motive externe pietei, cum ar fi crize internationale sau crize politice nationale, instalarea in opinia publica a ideii ca preturile apartamentelor vor scadea, lucru care cauzeaza implicit amanarea deciziei de cumparare, crize financiare sau aplicarea de catre banci 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 proprietatilor imobiliare care indeplinesc standardele de calitate ale Emitentului*

Emitentul ar putea sa intalneasca dificultati in achizitionarea de proprietati imobiliare care sa indeplineasca standardele sale de calitate. Identificarea si achizitia de proprietati imobiliare care sunt potrivite cu viziunea, planurile si standardele Emitentului ar putea sa fie afectate de concurenta exercitata de diverse entitati de achizitie de proprietati imobiliare, participante in piata. Astfel de entitati ar putea avea un avantaj din urmatoarele perspective: au relatii existente cu actualii sau potentialii vanzatori si clienti, beneficiaza de resurse financiare, tehnice sau de alta natura mai puternice sau au reguli de guvernanta corporativa si integritate mai relaxate, elemente care ar putea crea un dezavantaj pentru Emitent cu privire la oportunitatile de achizitie in conditiile unei pieti concurentiale intense si a unor tinte de achizitie limitate. Unii dintre competitorii Emitentului pot avea costuri reduse de capital sau acces mai facil la surse de finantare, pot avea o toleranta mai mare la risc sau pot realiza analize de risc diferite de cele ale Emitentului, cu efectul ca acestea le pot permite sa accepte conditii mai putin favorabile pentru potentiale achizitii. Astfel, imposibilitatea achizitionarii proprietatilor imobiliare identificate, la preturi favorabile pentru indeplinirea proiectelor Emitentului, poate afecta perspectivele Emitentului si implicit posibilitatea de a genera rezultate financiare in concordanta cu planul de afaceri propus.

#### *Riscuri generate de puterea de negociere a Societatii la momentul achizitiei*

In functie de momentul de piata si de disponibilitatea altor surse de finantare pentru dezvoltatorii imobiliari, dezvoltatorii pot fi mai flexibili, iar Emitentul poate obtine conditii mai favorabile la momentul negocierii achizitiei unui pachet de apartamente sau al intrarii in actionariatul unei companii de proiect.

#### *Riscuri asociate cu prognozarea incorecta a preturilor de vanzare*

Prin scaderea potentiala a preturilor de vanzare, veniturile obtinute de Emitent in proiectele rezidentiale in curs de dezvoltare ar putea fi mai mici decat valorile estimate initial.

Estimarea valorii viitoare a unei proprietati este inerent subiectiva, datorita naturii individuale a fiecarei proprietati, precum si faptului ca aceasta valoare putea fi afectata de conditiile de piata sau de alte aspecte aflate in afara controlului Emitentului, factori precum modificarile cerintelor legale aplicabile (in domenii precum urbanism, constructii, mediu si fiscal), conditiile politice, starea pietelor financiare, starea financiara a clientilor, etc. Regimurile fiscale aplicabile si fluctuatiile ratelor dobanzii contribuie, de asemenea, la o posibila modificare a



evaluării anticipative a valorii viitoare a proprietăților. Există riscul ca Emitentul să achiziționeze anumite proprietăți imobiliare pentru prețuri care se dovedesc ulterior excesive, ceea ce afectează situația financiară a Emitentului.

#### *Riscuri asociate cu evaluarea incorectă a prețurilor de achiziție*

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 tranzacțiilor de tip Early Stage*

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.

#### *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 mană 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 puțin, 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 analiză asupra dezvoltatorilor și a proiectelor pentru care intră în parteneriat cu aceștia.

#### *Riscul legat de nerealizarea veniturilor prognozate din închirieri*

Se consideră că există 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 zonă sau chirii fixe pe perioade îndelungate, în condițiile unei dinamici a prețului chiriilor, pot influența de asemenea negativ randamentul investitorilor.

#### *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 scaderii 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.

#### *Riscuri legate de tranzacții tip Turnaround*

Sunt reprezentate în principal de vicii ascunse la momentul achiziționării, imposibilitatea sau întârzierea de/în a obține autorizația de construcție dacă aceasta ar fi necesară, precum și costurile de amenajare subestimate la momentul achiziției.

*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 funciara. 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 reбалансиze 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.

#### *Riscul generat de eventuale conflicte de interese*

Chiar dacă, la această dată, nu există conflicte de interese în ceea ce privește organele de conducere, administrative și de supraveghere ale Emitentului, managementul Societății se angajează să analizeze în mod continuu posibilele cauze generatoare de risc de conflicte de interese și să fie pregătit procedural să le întâmpine, evidența acestor potențiale conflicte fiind gestionată intern. Advisory Board-ul va avea un rol activ în gestionarea conflictului de interese.

#### *Riscul concentrării*

Acest risc se manifestă atunci când o pondere importantă din investițiile Emitentului se concentrează în același proiect rezidențial, oraș sau tip de funcțiune (rezidențial, comercial, office, logistic). Odată cu atragerea în societate a unor fonduri suplimentare prin aportul acționarilor și creditare bancară, creșterea activelor imobiliare ale Emitentului va fi realizată prin diversificare, atât geografică, cât și ca funcțiuni, însă întotdeauna se vor viza proiecte de investiții în centrele urbane dinamice din România.

#### *Riscul de levier*

În măsura în care Emitentul va utiliza o cofinanțare bancară pentru achiziția de proprietăți imobiliare pentru a-și realiza planul de afaceri, acesta își va asuma riscul de levier. Acesta include, în varianta unei evoluții nefavorabile a situației financiare a Emitentului, posibilitatea ca activele imobiliare ale acestuia să facă obiectul unor proceduri de executare silită pentru plata creditorilor. Aceștia au prioritate în recuperarea creanțelor înregistrate la societate în fața acționarilor. Sumele rămase de distribuit după îndestularea creditorilor vor rămâne în societate și eventual vor fi distribuite acționarilor. Planul de afaceri prevede însă o utilizare limitată a efectului de levier. Orice accelerare a utilizării efectului de levier peste 40% din valoarea activelor va face obiectul unei hotărâri a Adunării generale a acționarilor Emitentului la momentul potrivit.

#### *Evoluții demografice*

Modificări ale tendințelor demografice cu impact în cererea în domeniul imobiliar: scăderea natalității, prelungirea speranței de viață, numărul de divorțuri și căsătorii, și alte elemente ce modifică cerințele locative în termeni de suprafață, număr de camere, localizare, spații verzi, Home office.

#### *Resurse Umane*

Există riscul ca Emitentul să nu poată atrage sau să rețină personalul cheie: administratorii, directorii, angajații și alte persoane fără de care nu ar putea gestiona în mod eficient activitatea.

#### *Riscuri reputaționale*

În situația în care Emitentul nu își menține reputația în ceea ce privește calitatea produselor și serviciilor, capacitatea Emitentului de a atrage noi clienți și de a păstra clienții existenți poate fi afectată.

Pentru a preveni și a adresa aceste riscuri, în desfășurarea activității Emitentului, echipa de management va avea susținerea Advisory Board-ului, auditorilor și controlului intern al Societății.

## Riscuri de natura juridica si litigii

In activitatea curenta, ca urmare a modificarilor legislative, ale dinamicii in relatiile sale cu contraparti (clienti, concurenti sau autoritati de reglementare), Emitentul este supus unui risc teoretic constant de dispute si litigii, cu impact asupra situatiei financiare si asupra imaginii Societatii. Zonele principale de vulnerabilitate identificate sunt cele de natura contractuala – intermediarii nu au fost in masura sa evalueze eventualele vulnerabilitati, rezultand din actele juridice incheiate intre Emitent si clienti/furnizori principali.

*Cadrul legislativ in continua schimbare*, cu acte normative multiple pe diferite zone fiscale si cu numeroase neclaritati, poate crea confuzie. Procesul de consolidare si armonizare a sistemului de impozitare din Romania cu legislatia europeana permite interpretari diferite ale anumitor aspecte, care sunt tratate in mod diferit de catre autoritatile fiscale. Acest aspect poate conduce la amenzi si penalitati suplimentare. In cadrul prevenirii acestor riscuri sunt implicati, pe langa management, auditorii si controlul intern al Societatii. La acest moment, putem aminti lipsa unui cadru legislativ specific in Romania pentru societatile de tip REIT, insa este de presupus ca in viitorul apropiat si Romania va elabora o legislatie specifica in vederea eliminarii multora dintre aceste riscuri privind cadrul legislativ existent. In masura in care un asemenea cadru legislativ va fi instituit, Emitentul se obliga sa faca toate eforturile pentru a se conforma cat mai repede acestuia si sa propuna Adunarii generale a actionarilor, la momentul potrivit, modificari ale actului constitutiv care sa conduca la aceasta aliniere.

*Litigii*. In activitatea curenta, ca urmare a modificarilor legislative, ale dinamicii in relatiile sale cu diverse persoane si entitati (clienti, concurenti sau autoritati de reglementare), Emitentul este supus unui risc teoretic constant de dispute si litigii, cu impact asupra situatiei financiare si asupra imaginii Societatii.

Astfel, litigiile care pot influenta in mod negativ activitatea Emitentului pot fi urmatoarele (fara a se limita la cele enumerate mai jos):

1. Litigii cu privire la actele de autorizare ale proiectelor imobiliare in cadrul carora Emitentul este implicat. In masura in care se poate justifica un interes legitim, orice terta parte are posibilitatea de a contesta acte administrative individuale sau acte administrative cu caracter normativ prin intermediul unei actiuni directe care este guvernata de reglementari partial diferite, in functie de caracterul individual (cum ar fi o autorizatie de construire) sau normativ (cum ar fi planurile urbanistice) al actului administrativ respectiv. In Romania, sunt uzuale situatiile in care organizatii non-profit contesta in instanta documentele urbanistice aferente diverselor proiecte imobiliare. In situatia in care contestatiile tertilor sunt admise si actele de autorizare ale proiectelor in cadrul carora Emitentul este implicat sunt anulate sau suspendate, Emitentul poate suporta pierderi financiare, ceea ce ar influenta negativ pozitia financiara a acestuia.
2. Proprietatile imobiliare in cadrul carora Emitentul este implicat pot face obiectul expropriarii (in anumite situatii, autoritatile publice pot dispune exproprierea unui imobil, pentru o cauza de utilitate publica, pe baza unei juste si prealabile despagubiri). Cu toate acestea, in practica nu exista nicio garantie ca valoarea despagubirilor oferite de autoritatile publice acopera valoarea de piata a bunului expropriat, o potentiala despagubire inadecvata putand avea un efect negativ semnificativ asupra activitatii, pozitiei financiare si rezultatelor operationale ale Emitentului.
3. Deciziile nefavorabile ale autoritatilor fiscale sau modificarile legilor sau interpretarilor fiscale ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activitatii, pozitiei financiare si rezultatelor operationale ale Emitentului. Legile si reglementarile fiscale din Romania pot fi supuse modificarilor si pot exista modificari in interpretarea si aplicarea legislatiei fiscale. Aceste modificari ale legislatiei fiscale si/sau ale interpretarii si aplicarii legii fiscale pot fi adoptate/aplicate cu celeritate de catre autoritati, dificil de anticipat si, prin urmare, este posibil ca Emitentul sa nu fie pregatit pentru aceste schimbari. Ca urmare, este posibil ca atat Emitentul, cat si dezvoltatorii cu care contracteaza sau contractorii cu care contracteaza dezvoltatorii sa se confrunte cu crestere ale impozitelor platibile in cazul in care cresc ratele de impozitare sau in cazul in care legile sau reglementarile fiscale sunt modificate de catre autoritatile competente intr-un

mod care defavorizeaza Emitentul/dezvoltatorul/contractorii dezvoltatorilor, ceea ce ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra fluxurilor de numerar, activitatii, perspectivelor, rezultatelor operatiunilor si situatiei financiare pentru orice perioada de raportare afectata, respectiv asupra capacitatii dezvoltatorilor si a contractorilor acestora de a executa dezvoltarea proiectelor in care Emitentul a achizitionat unitati rezidentiale.

In plus, autoritatile fiscale pot exercita periodic atributiile lor de control cu privire la activitatea Emitentului. Identificarea unor deficiente si aplicarea de eventuale sanctiuni sau decizii de impunere ar putea privi o suma diferita fata de cea anticipata de conducerea Emitentului, ceea ce ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra fluxurilor de numerar, activitatii, perspectivelor, rezultatelor operatiunilor si situatiei financiare pentru orice perioada de raportare afectata.

### **Riscuri de natura financiara**

Nu exista nicio garantie ca Emitentul va fi in masura sa genereze sau sa acumuleze suficiente fonduri pentru a putea acoperi cheltuielile de capital avute in vedere pe termen lung sau ca va fi in masura sa le acopere la un cost rezonabil. Este posibil ca termenii si conditiile in care o viitoare finantare va fi pusa la dispozitia Emitentului sa nu fie acceptabili pentru acesta sau ar putea chiar sa nu existe nicio posibilitate de finantare disponibila. Mai mult, daca nivelul imprumuturilor contractate creste pe termen lung, Emitentul ar putea fi supus unor restrictii financiare suplimentare. Inabilitatea pe termen lung de a procura suficiente fonduri pentru finantarea proiectelor Emitentului ar putea avea un efect negativ asupra abilitatii acestuia de a isi dezvolta activitatea si de a isi atinge obiectivele de performanta si ar putea rezulta in suportarea unor costuri neprevazute sau intarzieri in implementarea proiectelor Emitentului.

Desi toate aceste limitari fac obiectul unor exceptii si calificari importante, aceste obligatii ar putea limita capacitatea Emitentului de a finanta potentiale noi proiecte si nevoile de capital si de a continua achizitiile si alte activitati comerciale care il pot interesa.

#### *Riscul asociat cu ratele dobanzilor*

Evolutiile macroeconomice si internationale, care se reflecta in dinamica inflatiei, a politicilor monetare la nivel national si european, dar si in evolutia pietei de capital, influenteaza rata dobanzii, la fluctuatiile careia Emitentul este expus cu precadere prin creditele si liniile de credit contractate. Cresterea ratelor dobanzii este absorbita la nivelul costurilor financiare, cu impact negativ asupra situatiei financiare, rezultatelor operatiunilor si perspectivelor Emitentului.

#### *Riscul de refinantare*

La momentul contractarii unor credite bancare sau la momentul refinantarii unora aflate la scadenta, in conditiile in care acestea vor fi dificil de rambursat din lipsa rezervelor, dobanzile se vor putea situa la un nivel superior celui inregistrat in prezent. Aceste situatii vor putea antrena chiar vanzari de active pe termen scurt sau situatiile descrise la Riscul de levier, care pot afecta profitabilitatea si valoarea actiunilor Emitentului.

#### *Riscul valutar*

Se asociaza cu precadere contractarii unor finantari in moneda locala, incheierii unor contracte de inchiriere, de asemenea, exprimate in moneda locala si achizitiei/vanzarii unor imobile care, in mod specific, sunt exprimate in euro. Desi devalorizarea monedei nationale poate influenta negativ veniturile Societatii, Administratorii Societatii considera ca impactul potential al acestui risc nu afecteaza semnificativ rentabilitatea financiara a Societatii si nu intentioneaza sa foloseasca instrumente speciale de protectie in acest sens.

#### *Conditii de creditare oferite de banci pentru achizitia de imobile si dezvoltare imobiliara*

Conditii generale de creditare si, in mod special, procentul total din cost finantat de banca determina in mod substantial necesitatea de capital sau de alte surse de finantare 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 dobândă 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.

În plus față de cele de mai sus, ieșirea Marii Britanii din UE („Brexit”) a creat volatilitate pe piețele financiare mondiale și ar putea contribui la prelungirea stării de incertitudine cu privire la anumite aspecte din economiile europene și mondiale, precum și la societățile și consumatorii europeni. Brexit-ul a avut loc pe data de 31 ianuarie 2020, iar perioada tranzitorie s-a încheiat la 31 decembrie 2020. Brexit probabil va afecta în mod defavorabil situația economică din Europa și din lume și ar putea contribui la accentuarea stării de instabilitate pe piețele financiare mondiale. Brexit-ul ar putea afecta mediul politic general din Uniunea Europeană, precum și stabilitatea și poziția Uniunii Europene ca piață unică. În plus, Brexit-ul a condus la o stare de volatilitate generală pe piața de schimb valutar.

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 operationale 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- (stabil) acordat de S&P, Baa3 (negativ) acordat de Moody's și BBB- (negativ) 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 operationale 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 somajului ar putea avea un impact negativ direct asupra cererii de pe piața imobiliară din România. Deteriorarea economiei României poate duce la reducerea numărului de clienți, un număr mai mare de clienți rau-plătitori și/sau poate duce la creșterea numărului spațiilor neînchiriate sau scăderea pretului 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.



In ultimii ani, Romania a trecut prin schimbari politice, economice si sociale de anvergura. Asa cum este de asteptat in cazul pietelor emergente, acestea nu detin intreaga infrastructura de afaceri, cadrul juridic si de reglementare care exista in general in economii de piata libere mai mature. De asemenea, legislatia fiscala a Romaniei este supusa unor interpretari diverse si poate suferi modificari in mod frecvent si, uneori, rapide.

Directia in care se indreapta pe viitor economia Romaniei ramane, in mare parte, dependenta de eficacitatea masurilor economice, financiare si monetare adoptate la nivel guvernamental, precum si de evolutiile din domeniul fiscal, juridic, de reglementare si politic. Conditile economice defavorabile in Romania, incertitudinea fiscala si cresterea impozitarii ar putea avea, in cele din urma, un impact negativ direct si/sau indirect asupra preturilor care pot fi percepute pentru produsele si serviciile Emitentului, in special prin scaderea cererii pe piata imobiliara.

In ipoteza in care Emitentul nu ar putea gestiona cu succes riscurile asociate activitatii sale pe piata din Romania, orice astfel de evolutii pot afecta negativ activitatea, reputatia, rezultatele operationale si situatia financiara a Emitentului.

***Dificultatile Romaniei in legatura cu integrarea sa in Uniunea Europeana pot avea un efect negativ semnificativ asupra activitatii Emitentului.***

Romania a intrat in Uniunea Europeana in ianuarie 2007 si continua sa treaca prin procese de modificari legislative ca urmare a aderarii la UE si a integrarii continue in UE. In cadrul procesului de aderare, UE a stabilit o serie de masuri pe care Romania trebuie sa le respecte pentru a indeplini cerintele de baza de aderare la UE. Comisia Europeana a primit sarcina de a monitoriza progresele realizate de Romania, prin emiterea de rapoarte anuale de conformitate, prin Mecanismul de Cooperare si de Verificare.

In cazul in care Romania nu se conformeaza cu masurile pe care trebuie sa le respecte pentru a indeplini cerintele de baza de aderare la UE sau nu pune in aplicare recomandarile emise de Comisia europeana in cadrul Mecanismului de Cooperare si de Verificare, aceasta poate fi supusa unor sanctiuni UE care ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra operatiunilor financiare, investitiilor si fluxurilor de capital din tara si, prin urmare, asupra activitatii, perspectivelor, rezultatelor operatiunilor si situatiei financiare a Emitentului.

***Sistemul juridic si judiciar din Romania este mai putin dezvoltat decat cele din alte tari europene, ceea ce face ca o investitie in Actiunile Oferite sa fie mai riscanta decat investitiile in valorile mobiliare ale unui emitent care isi desfasoara activitatea intr-un sistem juridic si judiciar mai dezvoltat.***

Sistemul juridic si judiciar din Romania este mai putin dezvoltat decat cele din alte tari europene. Dreptul comercial, al concurentei, al pietei de capital, legea societatilor, legea insolventei si alte ramuri de drept din Romania sunt relativ noi pentru judecatori, iar prevederile legale conexe au fost si continua sa fie supuse unor schimbari constante pe masura ce noi legi sunt adoptate pentru integrarea cerintelor legislative ale Uniunii Europene. Este posibil ca legile si reglementarile existente in Romania sa fie aplicate in mod inconsecvent sau interpretate intr-un mod restrictiv si neorientate catre afaceri.

In plus fata de cele de mai sus, solutionarea cazurilor poate implica uneori intarzieri considerabile. Sistemele judiciare din Romania sunt subfinantate comparativ cu cele ale altor tari europene. Aceasta lipsa de certitudine juridica poate avea un efect negativ asupra activitatii si, de asemenea, poate face dificila solutionarea oricaror pretentii pe care investitorii in Actiunile Oferite le pot avea.

Elementele de mai sus ar putea avea un efect negativ asupra economiei si ar putea astfel determina un mediu nesigur pentru investitii si, in consecinta, si asupra activitatii, rezultatelor operationale, situatiei financiare si perspectivelor Emitentului.

***Leul poate fi supus unei volatilitati ridicate.***

Leul este supus unui regim de curs de schimb variabil, prin care valoarea sa fata de valutele straine este stabilita pe piata de schimb interbancara. Politica monetara a Bancii Nationale a Romaniei („BNR”) are ca tinta inflatia. Regimul de curs de schimb variabil este aliniat la folosirea tintelor de inflatie ca ancora nominala a politicii monetare si permite un raspuns de politica flexibila la socurile neprevazute 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 numar de factori economici si politici, inclusiv de disponibilitatea rezervelor de moneda straina si de volumul noilor investitii directe straine.

Orice modificari ale perceptiilor investitorilor globali asupra perspectivelor economice globale ori ale Romaniei pot

duce la deprecierea leului românesc. O depreciere semnificativa a leului ar putea afecta negativ situatia economica si financiara a tarii, ceea ce ar putea avea un efect negativ substantial asupra activitatii, rezultatelor operationale si situatiei financiare a Emitentului.

***Instabilitatea politica si militara din regiune poate avea consecinte negative semnificative asupra activitatii Emitentului.***

Instabilitatea politica si militara din regiune (criza din Ucraina, determinata initial de pierderea controlului asupra Peninsulei Crimeea in favoarea Federatiei Ruse – 2014, conflictul din Estul Ucrainei cu separatistii pro-rusi, intensificarea in aprilie 2021 a tensiunilor la zona de granita de Est a Ucrainei, in Crimeea si in Marea Neagra, dintre Ucraina si in actuala agresiune militara a Federatiei Ruse asupra Ucrainei), pot determina conditii economice profund nefavorabile, tulburari sociale sau, in cel mai rau caz, confruntari militare in regiune. De asemenea, in luna februarie 2022, a izbucnit un conflict armat intre Rusia si Ucraina, care a afectat economiile celor doua tari si a avut ca rezultat, printre altele, un flux semnificativ de refugiatii din Ucraina inspre tarile vecine (inclusiv Romania), precum si o serie de sanctiuni impuse de comunitatea internationala Rusiei si Belarusiei si unora dintre companiile de origine rusa.

Efectele sunt, in mare masura, imprezibile, dar pot include o scadere a investitiilor, fluctuatii valutare semnificative, cresteri ale ratelor dobanzilor si cresterea generalizata a inflatiei, reducerea disponibilitatii creditului, a fluxurilor comerciale si de capital si cresteri ale preturilor energiei. Aceste efecte si alte efecte negative neprevazute ale crizelor din regiune ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activitatii, perspectivelor, rezultatelor operatiunilor si pozitiei financiare ale Emitentului.

**Riscuri cu privire la investitia in actiuni**

***Riscul unei posibile anulari a Majorarii de Capital si/sau a Ofertei.***

Hotararile adoptate de AGA unei societati pe actiuni pot fi atacate in instanta de terti care justifica un interes. In plus, ofertele publice de actiuni, precum Oferta, pot fi anulate in cazul in care conditiile de aprobare a Prospectului nu au fost respectate ori daca decizia de aprobare emisa de ASF cu privire la Prospect este anulata.

In consecinta, daca hotararea adoptata de AGEA pentru aprobarea Majorarii de Capital sau orice alte acte subsecvente (inclusiv, dar fara a se limita la, hotararea Consiliului de Administratie care constata finalizarea Ofertei) este declarata nula sau daca Oferta este anulata, Actiunile Oferite vor fi anulate, iar detinatorii acestora au dreptul sa le fie rambursat pretul de subscriere de catre Emitent. Detinatorii Actiunilor Oferite anulate, care au achizitionat respectivele Actiuni Oferite in urma unei tranzactii pe piata la un pret mai mare decat pretul de subscriere vor suporta o pierdere echivalenta diferentei dintre pretul de subscriere al Actiunilor si pretul de achizitie al acestora. Orice intarziere a Registrului Comertului in aprobarea si inregistrarea Majorarii de Capital va cauza intarzieri in livrarea catre investitori a Actiunilor Oferite si in admiterea acestora la tranzactionare. In plus, in cazul in care o instanta dispune suspendarea hotararii AGEA care aproba Majorarea de Capital, precum si a oricarei hotarari subsecvente acesteia ca urmare a unei cereri de anulare, indiferent ca o astfel de anulare este sau nu dispusa, perioada de timp in care Actiunile Oferite nu vor fi livrate investitorilor si admise la tranzactionare se va extinde in mod corespunzator.

***Actiunile Oferite ar putea sa nu fie o investitie corespunzatoare pentru toti investitorii.***

Fiecare potential investitor in Actiunile Oferite trebuie sa stabileasca in ce masura investitia respectiva este una corespunzatoare pentru propriile circumstante. In mod specific, fiecare potential investitor ar trebui:

1. sa aiba cunostinte si experienta suficiente pentru a face o evaluare adecvata a avantajelor si a beneficiilor de a face o investitie in Actiunile Oferite;
2. sa aiba acces la, si cunostinte despre instrumentele analitice adecvate pentru a evalua, in contextul situatiei sale financiare specifice, o investitie in Actiunile Oferite precum si impactul pe care respectiva investitie il va avea asupra portofoliului sau investitional;
3. sa aiba resurse financiare si lichiditati suficiente pentru a suporta toate riscurile unei investitii in Actiunile Oferite;
4. sa poata sa evalueze (singur sau cu ajutorul unui consultant financiar) posibile scenarii cu privire la factorii care ar putea afecta investitia si capacitatea sa de a suporta riscurile aferente.

Nu este recomandat potentialilor investitori sa investeasca in Actiunile Oferite decat daca au experienta in a evalua (singuri sau cu ajutorul unui consultant financiar) modul in care Actiunile Oferite se vor comporta in contextul unor modificari de circumstante, care sunt efectele acestor modificari asupra valorii respectivelor Actiuni Oferite si care este impactul pe care aceasta investitie l-ar putea avea asupra portofoliului investitional general al potentialului investitor. Activitatile de investitii sunt supuse legilor si regulamentelor aplicabile privind investitiile si/sau analizei sau reglementarilor emise de anumite autoritati si fiecare potential investitor ar trebui sa discute cu consultantii sai juridici sau cu autoritatile de reglementare relevante.

***Actiunile Oferite ar putea sa nu fie admise la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare („SMT”), piata AeRO al Bursei de Valori Bucuresti ori sa nu ramana listate pe piata AeRO.***

Desi Bursa de Valori Bucuresti a aprobat in principiu admiterea Actiunilor Oferite la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare, este necesar ca Bursa de Valori Bucuresti sa aprobe tranzactionarea acestora pe aceasta piata. Admiterea Actiunilor Oferite la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare este supusa anumitor cerinte. Emitentul isi propune sa ia toate masurile necesare pentru a se asigura ca Actiunile Oferite sunt admise la tranzactionare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare al Bursei de Valori Bucuresti, cat mai curand posibil dupa inchiderea Ofertei. Cu toate acestea, nu exista nicio garantie ca, in cazul in care conditiile de admitere pentru aprobarea de catre Bursa de Valori Bucuresti se modifica, toate aceste conditii privind listarea si/sau conditii de tranzactionare vor fi indeplinite. In consecinta, nu exista nicio garantie ca Actiunile Oferite vor fi admise la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare sau ca vor fi admise la data estimata. In cazul in care Actiunile Oferite nu vor fi admise la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare, piata AeRO, al Bursei de Valori Bucuresti, pretul Actiunilor Oferite si posibilitatea de a le transfera vor fi afectate in mod semnificativ.

***Tranzactionarea pe Bursa de Valori Bucuresti poate fi suspendata.***

ASF este autorizata sa suspende tranzactionarea de valori mobiliare sau sa solicite Bursei de Valori Bucuresti sa suspende de la tranzactionare valorile mobiliare tranzactionate pe Bursa de Valori Bucuresti, daca continuarea tranzactionarii ar afecta negativ interesele investitorilor sau in masura in care emitentul relevant si-ar incalca obligatiile care ii revin potrivit legilor si reglementarilor relevante privind valorile mobiliare. De asemenea, Bursa de Valori Bucuresti are dreptul sa suspende de la tranzactionare Actiunile Oferite in alte circumstante, in conformitate cu reglementarile sale. Orice suspendare ar putea afecta pretul de tranzactionare al Actiunilor Oferite si ar afecta transferul Actiunilor Oferite.

***Piata de tranzactionare pentru Actiunile Oferite ar putea sa nu fie dezvoltata sau mentinuta.***

Inainte de Admitere, nu a existat nicio piata de tranzactionare pentru Actiunile Oferite. Nu exista nicio garantie ca se va dezvolta o piata activa de tranzactionare pentru Actiunile Oferite sau ca, daca aceasta s-ar dezvolta, ar putea fi mentinuta dupa inchiderea Ofertei. Prin urmare, lichiditatea Actiunilor Oferite este incerta. In cazul in care o piata activa de tranzactionare nu este dezvoltata sau mentinuta, lichiditatea si pretul de tranzactionare al Actiunilor Oferite ar putea fi afectate in mod negativ.

De asemenea, Pretul de Oferta va fi determinat de catre Emitent prin consultare cu Intermediarul, tinand cont de o serie de factori, inclusiv de nivelul cererii pentru Actiunile Oferite pe parcursul procesului de Oferta, de tipul cererii (cu alocare garantata sau pro-rata), de prevalarea conditiilor de piata si de obiectivul de a stabili o tranzactionare ordonata a Actiunilor Oferite pe piata secundara. Astfel, Pretul de Oferta poate sa nu reflecte performantele viitoare. In plus, pretul de piata al Actiunilor Oferite poate scadea sub Pretul de Oferta. De asemenea, pretul de piata al Actiunilor Oferite poate fluctua in mod substantial din cauza unor factori diversi, dintre care unii pot fi specifici Emitentului si operatiunilor acestuia, iar altii pot avea legatura cu piata dezvoltatorilor imobiliari si cu pietele de capital, in general. Nu exista nicio garantie ca investitorii vor putea revinde Actiunile Oferite la Pretul de Oferta sau la un pret mai mare decat acesta.

***Actiunile Oferite pot fi afectate de volatilitatea pretului de piata, iar pretul de piata al Actiunilor Oferite poate scadea in mod disproportionat, ca urmare a unor evenimente care nu au legatura cu performanta activitatii Societatii.***

Pretul de Oferta nu indica pretul de piata al Actiunilor Oferite dupa Admitere. Pretul de piata al Actiunilor Oferite

poate fi volatil. Pretul de piata al Actiunilor Oferite poate inregistra fluctuatii ca urmare a unui numar mare de factori, inclusiv, dar fara a se limita la factorii mentionati, precum si ca urmare a unor variatii de la o perioada la alta ale rezultatelor operationale sau ca urmare a modificarilor veniturilor sau ale oricaror estimari de profit realizate de Emitent, participanti la industrie sau analisti financiari. De asemenea, pretul de piata ar putea fi afectat in mod negativ de evenimente care nu au legatura cu performanta activitatii Emitentului, cum ar fi, de exemplu, performanta si pretul actiunilor altor companii pe care investitorii le pot considera comparabile cu Emitentul, speculatii in presa sau in comunitatea investitorilor referitoare la Emitent, articole de presa nefavorabile, actiuni strategice ale concurentilor (inclusiv achizitii si restructurari), modificari ale conditiilor de piata si legislative. Oricare dintre acesti factori poate determina fluctuatii semnificative ale pretului Actiunilor Oferite, care ar putea duce la un randament negativ pentru investitori.

***Pretul de piata al Actiunilor Oferite ar putea fi afectat negativ de vanzarea unui numar mare de Actiuni pe pietele publice, inclusiv ca urmare a expirarii perioadei de blocare sau a perceptiei conform careia aceste vanzari ar putea avea loc.***

Actionarii reprezentand peste 50% din capitalul social al Emitentului si-au luat angajamentul sa nu vanda/transfere actiunile ordinare pentru o perioada de minim sase luni de la data admiterii la tranzactionare a acestora. Actionarii care au incheiat acorduri de restrictionare cu Emitentul sunt supusi unor restrictii referitoare la vanzarea si/sau transferul participatiilor la capitalul social subscris al Emitentului pentru o perioada de de minim sase luni de la data admiterii la tranzactionare a actiunilor ordinare. Vanzarea unui numar semnificativ de Actiuni dupa expirarea restrictiilor privind vanzarea sau perceptia conform careia aceste vanzari pot aparea in viitor, pot scadea pretul de piata al Actiunilor Oferite si pot afecta capacitatea Emitentului de a mobiliza capital prin vanzarea de titluri de capital suplimentare.

***Emisiunea de Actiuni suplimentare ale Emitentului in legatura cu achizitiile viitoare, orice plan de stimulente, optiuni cu privire la Actiuni sau de reducere a gradului de indatorare (sau altele) pot dilua participatiile actionarilor existenti.***

Emitentul poate incerca sa atraga finantare pentru achizitii viitoare si pentru alte oportunitati de crestere, poate emite actiuni in vederea implementarii unor planuri de optiuni pentru acordarea actiunilor membrilor din conducerea Emitentului sau angajatilor Emitentului, sau pentru obtinerea de finantare in vederea reducerii gradului de indatorare. Pentru realizarea acestor scopuri si a altor scopuri, este posibil sa emita titluri de capital suplimentare sau titluri convertibile. Prin urmare, procentajul dreptului de proprietate al detinatorilor existenti de Actiuni poate fi diluat sau pretul de piata al Actiunilor poate fi afectat in mod negativ. Drept urmare, participatiile respectivelor actionari in capitalul social al Emitentului ar putea sa fie diluate.

***Capacitatea Emitentului de a plati dividende actionarilor poate fi limitata.***

Emitentul este o societate de tip holding si capacitatea acestuia de a genera venituri si de a plati dividende depinde de capacitatea filialelor sale de a declara si de a plati dividende. Plata efectiva a dividendelor viitoare de catre Emitent, plata de dividende de catre filialele Emitentului catre Emitent, daca este cazul, si valoarea acestora vor depinde de o serie de factori, inclusiv (dar fara a se limita la) valoarea profiturilor si a rezervelor distribuibile si planurile de investitii, venituri, nivelul de rentabilitate, rata de indatorare a capitalului propriu, restrictiile aplicabile cu privire la plata dividendelor in conformitate cu legislatia aplicabila si restrictiile din contractele de credit (ale Emitentului sau ale filialelor acestuia), nivelul dividendelor platite de alte societati listate din acelasi sector de activitate sau sectoare inrudite si alti factori pe care Consiliul de Administratie ii poate considera relevanti la anumite intervale de timp. Prin urmare, capacitatea Emitentului de a plati dividende in viitor poate fi limitata si/sau politica de dividende a Emitentului se poate schimba. In cazul in care Emitentul nu plateste dividende in viitor, cresterea pretului Actiunilor Oferite, daca este cazul, ar fi singura sursa de castig a investitorilor.

***Emitentul va respecta obligatiile de reglementare suplimentare si va suporta costuri suplimentare ca urmare a Admiterii.***

Suplimentar costurilor nerecurente, Admiterea va genera costuri administrative suplimentare pentru Emitent. Ca urmare a Admiterii, Emitentul va fi obligat sa indeplineasca cerintele de reglementare aplicabile entitatilor cu actiuni admise la tranzactionare pe Bursa de Valori Bucuresti, in special in ceea ce priveste divulgarea, guvernanta corporativa si raportarea financiara, precum si sa aloce personal si resurse pentru astfel de scopuri. Aceste costuri crescute pot avea un impact negativ semnificativ asupra activitatii, perspectivelor, rezultatelor operatiunilor si situatiei financiare a Emitentului. In plus, reglementarile si cerintele aplicabile societatilor listate la Bursa de Valori



Bucuresti se pot schimba si orice modificari viitoare pot fi dificil de prezis, existand riscul ca Emitentul sa incalce in viitor aceste reguli si regulamente, lucru care poate avea drept rezultat aplicarea de amenzi si taxe administrative. In plus, Consiliul de Administratie si conducerea pot fi supusi cerintei de a dedica timp si efort pentru a asigura respectarea unor asemenea legi si regulamente, ceea ce poate atrage dupa sine faptul ca mai putin timp si efort vor fi dedicate altor aspecte ale afacerii.

**Rangul relativ al valorilor mobiliare in structura capitalului emitentului in caz de insolventa.**

In caz de insolventa, prin natura lor, actiunile - inclusiv actiunile obiect al prezentei Oferte - confera detinatorilor un rang inferior de prioritate raportat la alti creditori ai Emitentului. In caz de insolventa, actionarii sunt indreptatiti la sumele reziduale dupa lichidarea completa a activului in favoarea creditorilor Societatii, proporțional cu cotele de participare la capitalul social.

## SECTIUNEA 4 – GUVERNANTA CORPORATIVA

### 4.1 Organele de administrare, conducere si supraveghere si conducerea superioara

De la infiintare si pana la data de 27.01.2022, Emitentul a fost administrat de catre un Administrator Unic. In prezent, Emitentul este administrat de catre un Consiliu de Administratie format din 5 membri neexecutivi, numiti in cadrul Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 27.01.2022 pentru un mandat de 2 ani, dupa cum urmeaza:

1. **Presedinte – Meta Management Team SRL**, prin reprezentant permanent Voicu Eugen Gheorghe, cu o experienta de peste 27 de ani in industria serviciilor financiare. Eugen a fost implicat in domenii precum administrare fonduri, pensii private, asigurari si leasing.
2. **Membru – Adivi Estate SRL**, prin reprezentant permanent Viman Adrian Vasile, unul dintre cei mai cunoscuti executivi din piata locala. Acesta a condus business-ul Kaufland Romania pentru 9 ani, pentru ca mai apoi sa preia mandatul de CEO si Presedinte CA al Kaufland Germania. Adivi Estate SRL este actionar al Emitentului cu o participatie directa de ~12,65% din drepturile de vot ale Emitentului.
3. **Membru – LCL Grup SRL**, prin reprezentant permanent Ladunca Ciprian, Membru in AmCham. Coalitia pentru Dezvoltarea Romaniei, al Asociatiei Administratorilor Independenti, al Aspen Institute Romania si al Comitetului Director al United Way.
4. **Membru – Bonea Dragos**, cu peste 25 de ani de experienta in antreprenariat, este actionarul fondator al grupului Deltastudio, cel mai mare jucator pe piata amenajarilor interioare rezidentiale de lux. Dragos Bonea detine in mod indirect (prin intermediul Delta Studio SRL) o participatie de ~0,56% din drepturile de vot ale Emitentului.
5. **Membru – Nicolescu Ionut Alin**, Presedintele si Co-fondator al SVN Romania, cu peste 15 ani de experienta in industrie si un succes dovedit de peste 35.000 de unitati rezidentiale vandute. Ionut Nicolescu detine in mod indirect (prin intermediul NKS Management Team SRL) o participatie de ~0,7% din drepturile de vot ale Emitentului.

Consiliul de Administratie este responsabil pentru indeplinirea tuturor actelor, faptelor, actiunilor si procedurilor necesare si utile pentru a realiza obiectul de activitate al Emitentului, cu exceptia acelor acte si actiuni care intra in competenta Adunarii Generale a Actionarilor.

Membrii Consiliului de Administratie isi exercita atributiile in temeiul unui contract de management, in cazul Presedintelui Consiliului de Administratie, respectiv contracte de mandat, in cazul membrilor Consiliului de Administratie, incheiate intre Societate si fiecare dintre membri.

Presedintele Consiliului de Administratie isi desfasoara activitatea in baza unui contract de management ce a fost incheiat pe o perioada de 10 ani, contract ce a intrat in vigoare incepand cu luna aprilie 2021.

Consiliul de Administratie are urmatoarele atributii generale:



- a) stabilirea directiilor principale de activitate si de dezvoltare ale Societatii;
- b) stabilirea politicilor contabile si ale sistemului de control financiar, precum si aprobarea planificarii financiare; numirea si revocarea directorilor, supravegherea activitatii directorilor si stabilirea remuneratiei lor; aprobarea contractelor de mandat ale directorilor Societatii;
- c) pregatirea raportului anual, organizarea AGA si implementarea hotararilor acesteia;
- d) introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolventei Societatii;
- e) indeplinirea atributiilor delegate catre Consiliul de Administratie de catre AGA, daca este cazul;
- f) reprezentarea Societatii in raporturile acesteia cu Directorii Societatii;
- g) schimbarea sediului social al Societatii;
- h) orice decizie de infiintare sau lichidare a unitatilor secundare ale Societatii, cum ar fi: sucursale, puncte de lucru, birouri de reprezentare sau orice astfel de entitati fara personalitate juridica, precum si achizitia de participatii in alte societati, infiintarea sau inchiderea/lichidarea filialelor Societatii sau a societatilor in care Societatea detine participatii si exercitarea voturilor in cadrul unor astfel de filiale sau societati;
- i) schimbarea obiectului de activitate al Societatii (cu exceptia domeniului si activitatii principale a Societatii, care pot fi modificate doar prin Hotarare a Adunarii Generale Extraordinare);
- j) aprobarea oricarei tranzactii, cum ar fi vanzarea sau cumpararea de mijloace fixe, achizitionarea de servicii de la terti, cu o valoare mai mare de 10 milioane euro pana la 50 milioane euro;
- k) incheierea, incetarea, intreruperea, neexercitarea drepturilor sau nerespectarea obligatiilor care decurg din vreun contract al Societatii care are un impact mai mare de 10 mil EUR (zece milioane euro) per tranzactie pana la 50 milioane euro;
- l) sa autorizeze orice actiune sau omisiune cu privire la orice act/operatiune care poate avea un impact pentru Societate mai mare de 10 milioane euro (zece milioane euro) dar mai mica de 50 de milioane euro (cincizeci milioane euro) per tranzactie, orice depasire a acestui prag fiind atributul exclusiv al AGEA;
- m) aprobarea atragerii oricarui tip de finantare bancara, in limita sumei maxime de 10 milioane euro (sau echivalent in lei).

Totodata, Consiliul de Administratie este raspunzator, in mod solidar fata de Emitent,

- i. realitatea varsamintelor efectuate de actionarii Societatii;
- ii. existenta reala a dividendelor platite;
- iii. existenta registrelor cerute de lege si corecta lor tinere;
- iv. exacta indeplinire a hotararilor AGA;
- v. stricta indeplinire a indatoririlor pe care legea si Actul Constitutiv le impun.



#### **4.1.1 Numele, adresa de la locul de munca si functia in cadrul societatii emitente ale membrilor organelor de administrare, conducere si/sau supraveghere**

In plus fata de functiile de conducere detinute la nivelul Emitentului, principalele functii detinute in ultimii 5 (cinci) ani de membrii Consiliului de Administratie, de reprezentantii membrilor Consiliului de Administratie persoane juridice si de Directori sunt urmatoarele:

Nume	Entitate	Funcția detinuta	Funcție detinuta in prezent (da/nu)
Oriol Deig Casellas	Barsine Investitii SRL	Administrator	Da
	Ascalon Investment SRL	Administrator	Da
	Monarch Imobiliare SRL	Adminsitrator	Da
	Emerge Management & Consulting SRL	Administrator	Da
	AKKO Venture Capital SRL	Administrator	Da
Raluca-Elena Dragan	DR Consulting & Other Services SRL	Administrator si Director General	Da
	One United Properties SA	Director Financiar (CFO)	Nu
	Ernst & Young Assurance Services SRL	Senior Manager	Nu
Voicu Eugen Gheorghe	Certinvest Management Solutions SA	Administrator	Da
	Mentor 2 Invest dezvoltare proiecte SRL	Adminsitrator	Da
	Holde Agri Management SRL	Administrator	Da
	Meta Management Team SRL	Administrator	Da
	Estate Asset Management SRL	Adminsitrator	Da
Viman Adrian Vasile	ADIVI Estate SRL	Adminsitrator	Da
	Cross City Retail	Adminsitrator	Da
Ladunca Ciprian	LCL GRUP SRL (inclusiv societati afiliate)	Administrator	Da
	Fondul Proprietatea SA	Membru in Comitetul Reprezentantilor	Da
	Metropolitan Life Societate de administrare Fond de Pensii	Membru in Consiliul de Administratie	Nu
	Metropolitan Life Asigurari Metlife europe Insurance Limited Dublin Sucursala Bucuresti	CFO	Nu
	Amcham Romania	Membru in Comitetul Director Presedinte al Comitetului Piata de Capital si Servicii Financiare Presedinte al Comitetului de Guvernanta Corporativa	Da
	United Way Romania	Membru in Comitetul Director	Nu
Bonea Dragos	Delta Studio SRL	Director General	Da
Nicolescu Ionut Alin	SVN Romania	Presedinte/Co-fondator	Da
	Svn Romania Residentialist	Managing Partner/Administrator	Da
	Svn Cee Affiliates	Managing Partner/Administrator	Da
	Cbar Mosilor	Presedinte/Administrator	Nu



	Longbridge	Presedinte/Administrator	Nu
	Cbar Mosilor-Dacia	Presedinte/Administrator	Da
	Niare Creative Management Srl	Director General/Administrator	Da
	Woodbury Development & Investment	Managing Partner/Administrator	Da
	Grand Development & Investment	Managing Partner/Administrator	Da
	Nks Management Team Srl	Managing Partner/Administrator	Da
	Innovation Property Development	Director/Administrator	Nu
	Chamois Development	Director/Administrator	Da
	Icon Properties	Managing Partner/Administrator	Da
	Real Estate Innovation & Management	Managing Partner/Administrator	Nu

Nu exista relatii de rudenie intre persoanele mentionate mai sus.

**4.1.2 - Pentru fiecare membru al organelor de administrare, conducere sau supraveghere si fiecare persoana mentionata la 4.1.1, detalii privind pregatirea si experienta relevanta a persoanei respective in ceea ce priveste gestionarea afacerilor, precum si alte informatii**

Meta Management Team SRL, este administrata de catre un Consiliu de Administratie format din 5 membri dupa cum urmeaza:

- Adrian Stanciu (Presedinte)** – Consultant in conducerea organizatiilor, cu 30 de ani de experienta in afaceri si fondator al mai multor companii antreprenoriale de succes, Adrian e o voce prezenta si respectata de multi CEO de companii din Romania, din pozitia de consultant si coach. Adrian Stanciu detine in mod direct o participatie de ~1,45% din drepturile de vot ale Emitentului.
- Eugen Voicu (Vicepresedinte)** – Antreprenor cu peste 27 de ani de experienta in industria serviciilor financiare, Eugen a activat in domenii precum administrare de fonduri de investitii, de pensii private, asigurari si leasing (ex: SAI Certinvest, Aviva asigurari si pensii) precum si agricultura (Holde Agri Invest). De asemenea, a fost implicat in conducerea unor organizatii profesionale precum UNSLR (Uniunea Nationala a Societatilor de Leasing din Romania), AAF (Asociatia Administratorilor de Fonduri), APAPR (Asociatia pentru Pensiile Administrate Private din Romania). Eugen Voicu detine in mod indirect (prin intermediul Certinvest Management Solutions SA) o participatie de ~1.8% din drepturile de vot ale Emitentului.
- Ionut Nicolescu (Membru)** – Presedinte si Cofondator al SVN Romania, avand peste 15 ani de experienta in industria imobiliara cu un succes dovedit de peste 2.000 de unitati rezidentiale vandute anual. Ionut Nicolescu detine in mod indirect (prin intermediul NKS Management Team SRL) o participatie de ~0.7% din drepturile de vot ale Emitentului.
- Cosmin Mizof (Membru)** – Cu o experienta de peste 15 ani pe pietele de capital locale si regionale, in equity research, administrarea portofoliului, managementul riscului, investment banking si private equity. Este certificat CFA si CAIA. Cosmin Mizof detine in mod direct o participatie de ~0,08% din drepturile de vot ale Emitentului.
- Alexandru Bonea (Membru)** – Pasionat de antreprenorat, arhitectura si amenajari interioare, are rolul de antreprenor, intraprenor si proiect manager in 3 companii care activeaza pe piata imobiliara din Romania: Zenom, Deltastudio si Deltastudio Properties. Alexandru Bonea detine in mod direct ~0,06% din drepturile de vot ale Emitentului si in mod indirect (prin intermediul Delta Studio Properties SRL) o participatie de ~0.03% din drepturile de vot ale Emitentului.

### Functionarea Consiliului de Administratie al emitentului

Consiliul de Administratie se intruneste in sedinte periodice, convocate de catre presedintele Consiliului de Administratie cel putin o data la 3 luni, sau la initiativa a cel putin doi dintre membrii sai. Convocarea sedintelor este transmisa membrilor Consiliului de Administratie cu cel putin cinci (5) zile calendaristice inaintea datei propuse pentru o sedinta periodica. Termenul de 5 (cinci) zile poate fi redus daca niciunul din membrii consiliului nu se opune unui termen mai scurt. Sedintele Consiliului de Administratie sunt prezidate de Presedinte sau, in lipsa acestuia, de unul din administratori, desemnat de Presedinte. Presedintele sedintei va numi un secretar de sedinta.

Convocarile sedintelor Consiliului de Administratie pot fi transmise in scris, prin e-mail, scrisoare recomandata sau prin curier si trebuie sa cuprinda data, ora si locul sedintei, precum si ordinea de zi propusa si materialele care stau la baza subiectelor aflate pe ordinea de zi.

Sedintele Consiliului de Administratie pot fi tinute oricand fara convocare, daca toti membrii Consiliului de Administratie sunt prezenti (personal sau prin reprezentare) sau daca cei care nu sunt prezenti renunta, in scris in mod expres, la cerinta de a primi convocatorul de sedinta.

Sedinta Consiliului de Administratie este legal intrunita daca cel putin (trei) membri ai Consiliului de Administratie sunt prezenti (personal sau prin reprezentare), iar deciziile in cadrul sedintei se iau cu votul majoritatii membrilor prezenti in sedinta.

### Directorii Emitentului

Conducerea Societatii este delegata de catre Consiliul de Administratie, Directorilor Societatii, acestia din urma avand putere de reprezentare a Societatii in relatia cu tertii, in functie de competentele acordate prin decizia de numire.

Conducerea executiva este responsabila cu aprobarea tuturor masurilor aferente conducerii Emitentului, in limitele mandatelor acordate si cu respectarea competentelor exclusive conferite prin lege.

Conducerea executiva a Emitentului este asigurata de urmatoarele persoane:

Nume	Varsta (ani)	Functie	Data expirare mandat	Locul desfasurarii activitatii
Oriol Deig Casellas	48	Director General	19.10.2025	Sediul Emitentului
Raluca-Elena Dragan	40	Director Financiar	20.09.2025	Sediul Emitentului

Oriol Deig Casellas este absolvent al cursurilor de MBA si management ESADE (Barcelona), si-a inceput cariera sa profesionala in domeniul bancar in Belgia iar apoi s-a alaturat sectorului imobiliar din Spania unde a contribuit la dezvoltarea de proiecte rezidentiale, retail, servicii medicale si leisure. In anul 2005 a fost numit country manager pentru Romania si Polonia de Grupo Harmonia. Este implicat activ in dezvoltarea pietei imobiliare din Romania de peste 15 ani, perioada in care a coordonat proiecte imobiliare in domeniul rezidential, cladiri de birouri sau mall-uri a caror valoare a depasit 350 milioane euro. In aceasta perioada a gestionat si achizitionat mai multe proiecte imobiliare rezidentiale, ultima realizare profesionala fiind proiectul mall-ului Veranda, la care a contribuit din momentul conceperii proiectului si pana la ultima extindere a centrului comercial. Angajamentul CEO-ului este de a fructifica cele mai bune oportunitati printr-o analiza in profunzime a riscurilor in conditii de protejare a capitalului si o dezvoltare accelerata si sustenabila a companiei care sa se reflecte intr-o detinere de active de peste 100 milioane de euro la finalul anului 2024. Oriol Deig Casellas detine in mod direct o participatie de ~2.12% din drepturile de vot ale Emitentului.

Raluca-Elena Dragan este membru ACCA (Association of Chartered Certified Accountants) din Marea Britanie si membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania. A lucrat timp de 14 ani in consultanta in cadrul Ernst & Young, unde a coordonat echipe de audit multidisciplinare pentru clienti din diverse sectoare de activitate, cu precadere din industria serviciilor financiare si imobiliare. De asemenea, a coordonat proiecte de consultanta cu privire la implementarea de standarde internationale de raportare financiara, audit intern, SOX si due diligence. In anul 2018 s-a alaturat One United Properties in calitate de CFO, unde a dezvoltat departamentul financiar si a gestionat intr-un mediu dinamic activitatea financiara a grupului. In vara anului 2021 s-a alaturat Meta Estate in calitate de actionar si din septembrie 2021 face parte din echipa de management executiv al Societatii. Raluca-Elena Dragan detine in mod indirect (prin intermediul DR Consulting & Other Services SRL) o participatie de ~0.67% din

drepturile de vot ale Emitentului.

De asemenea, activitatea Emitentului este sustinuta de catre:

- Catalin Nae Serban, Director Departament Juridic, avand o experienta de peste 15 ani in piata de capital, ocupand de-a lungul timpului diverse pozitii in cadrul societatilor de servicii de investitii financiare si in cadrul societatilor de administrare a investitiilor (UniCredit CAIB Securities – Legal&Compliance, BRK Financial Group – Legal&Compliance – Divizia clienti instititionali, Ieba Trust – Director Corporate, SAI Certinvest – Expert Juridic). A coordonat diferite proiecte corporative pe piata de capital (emisiuni si listari actiuni, obligatiuni, oferte publice de preluare/cumparare, etc.).
- Oana Ignat, cu studii in domeniul lingvistic, juridic si de business administration. Incepand din anul 2005 a lucrat in dezvoltare imobiliara, in proiecte cu mai mult de 100 de apartamente fiecare, ca de exemplu Barcelona Residence sau Alta Vista Residence, unde a gestionat procedurile de autorizare, receptie cu autoritatile competente, negociere cu clientii si vanzare, activitati post-vanzare (administrare, constituire asociatii de proprietari, etc.)

Din informatiile disponibile detinute, Emitentul declara ca in prezent nu exista relatii de rudenie intre membrii Consiliului de Administratie si/sau Directorii acesteia.

De asemenea, Emitentul declara ca, in perioada de cinci ani anterior datei prezentului Prospect, niciunul dintre Administratori si/sau Directori:

1. nu a fost condamnat pentru infractiuni de frauda
2. nu a fost membru al organelor administrative, de conducere sau de supraveghere sau administrator sau membru al conducerii al oricarei societati la data la care acestea au intrat in faliment, administrare judiciara sau lichidare; sau
3. nu a fost pus sub urmarire penala si/sau nu a fost sanctionat de catre orice organe statutare sau de reglementare (inclusiv organismele profesionale desemnate pentru aplicarea de sanctiuni) si nu i s-a interzis vreodata de catre instanta sa ocupe functia de membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unei societati sau sa se implice in gestionarea sau desfasurarea afacerilor unei societati.

#### *Advisory Board/Consiliu consultativ*

Activitatea Emitentului este sustinuta si de catre un Consiliu Consultativ (Advisory Board), format din actionari cu experienta in domeniul finantelor, mediului de business si imobiliare. Advisory Board este format din cinci membri, persoane cu reputatie foarte buna, cetateni romani sau straini, care detin expertiza vasta in domeniul imobiliar si in domeniile conexe (arhitectura, constructii, finante, fonduri de investitii, etc.), care detin o experienta de minimum cinci (5) ani in unul dintre domeniile de mai sus. O persoana nu poate fi numita in Advisory Board daca se afla intr-un conflict de interese (in conformitate cu legislatia aplicabila), incluzand, dar fara a se limita la, detinerea unei participatii de control sau a unei pozitii de conducere sau executiva intr-o Societate Concurenta. Membrii Advisory Board au obligatia de a manifesta grija, diligenta si loialitate fata de Societate, iar membrii sai sunt raspunzatori pentru orice daune cauzate Societatii sau Actionarilor pentru incalcarea obligatiilor si atributiilor lor. Inainte de a-si incepe activitatea in calitate de membri ai Advisory Board, persoanele desemnate pentru aceasta functie trebuie sa semneze un acord de confidentialitate si declaratii privind conflictele de interese si orice formulare conexe propuse de Consiliul de Administratie.

Componenta Consiliului Consultativ (Advisory Board) este urmatoarea:

**Iliana Von Derenthall (Presedinte)** – Director Independent, Presedinte al Comitetului Rezentantilor, Fondul Proprietatea.

**Marius Scuta (Membru)** – Head of Office Departament and Tenant Representation in cadrul JLL.

**Andreea Paun (Membru)** – Managing Partner la Griffes.

**Viorel Nica (Membru)** – Antreprenor si fondator Capital Group.

**Marian Teodor Alecu (Membru)** – Antreprenor, fost country manager McDonalds Romania.

Rolul Advisory Board este unul consultativ dar foarte important in ceea ce priveste partajarea experientelor, a



viziunii strategice si implementarea procedurii de transparenta. Consiliul este in mod intentionat format din oameni cu experienta, nu doar in Romania, dar si in Europa de Vest, in mai multe domenii, nu doar imobiliar, ci si financiar, private equity, HoReCa. Viziunea globala a membrilor Advisory Board asupra intregii economii va permite Emitentului sa anticipeze eventuale corectii sau crize macroeconomice.

## 4.2 Remuneratie si beneficii

### 4.2.1 Cuantumul remuneratiei platite (inclusiv orice remuneratie conditionata sau amanata) si beneficiile in natura acordate

Pentru activitatea desfasurata, Presedintele Consiliului de Administratie – Meta Management Team SRL – este remunerat in baza contractului de management incheiat pe o perioada de 10 ani incepand cu luna aprilie 2021, dupa cum urmeaza:

- a. Remuneratia anuala fixa de baza in primii trei ani:
  - 2021 – 100.000 EUR
  - 2022 – 75.000 EUR
  - 2023 – 50.000 EUR
- b. Onorariu anual de administrare (% din activele aflate in administrare):
  - 2,4% in 2021
  - 2,2% in 2022
  - 2% in 2023 si 2024
  - 1,5% incepand cu 2025
- c. Onorariul de performanta: In functie de valoarea adaugata generata de proiect (Valoarea companiei + Dividende distribuite in numerar – Contributii de capital) se va plati un Bonus de performanta structurat in trepte, in functie de IRR-ul generat de proiect.
  - 0% pentru IRR < 4%
  - 10% pentru IRR intre 4% si 7%
  - 14% pentru surplus IRR intre 7% si 14%
  - 17% pentru surplus IRR intre 14% si 21%
  - 21% pentru surplus IRR > 21%



Formula de calcul pentru IRR este urmatoarea:

$$\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} + \frac{VS_n}{(1+r)^n} - \sum_{t=1}^n \frac{I_t}{(1+r)^t} = 0$$

unde:

$I_t$  = investitii efectuate de investitori in cadrul fiecarei runde de finantare (aporturi la capitalul social)

$n$  = numarul de ani incepand cu 01.04.2021 pana la data calcularii Exit Bonusului

$C_t$  = distributii de capital in anul "t" (dividende platite/diminuari de capital social/programe de rascumparari) derulate in anii 1 - n

$VS_n$  = Valoarea Societatii la data calcularii Exit Bonusului

$r$  = IRR

De asemenea, remuneratia membrilor Consiliului de Administratie a fost stabilita prin hotararea AGOA nr. 1/27.01.2022 la echivalentul in RON a 1.500 EUR brut/luna, incepand cu data numirii si pana la data de 31.12.2022, urmand ca dupa aceasta data remuneratia sa fie de echivalentul in RON a 2.000 EUR brut/luna.

De mentionat ca membrii Consiliului de Administratie, Dragos Bonea, Nicolescu Ionut Alin si Adivi Estate SRL au renuntat la indemnizatia stabilita, pe perioada cuprinsa intre data numirii si data de 27.01.2023, inclusiv.

Cuantumul remuneratiei platite pentru membrii organelor de administrare, conducere si supraveghere si pentru orice

membru al conducerii superioare nu include beneficii acordate in natura.

#### **4.2.2 Cuantumul total al sumelor alocate sau acumulate de emitent sau de filialele sale pentru plata pensiilor sau a altor beneficii**

Nu este cazul.

#### **4.3 Participatiile si optiunile pe actiuni**

Capitalul social, subscris si varsat integral al Emitentului este de 75.000.000 RON, divizat in 75.000.000 actiuni, fiecare cu o valoare nominala de 1 leu (din care 63.750.024 actiuni ordinare, reprezentand 85% din capitalul social total, si 11.249.976 actiuni preferentiale, fara drept de vot, reprezentand 15% din capitalul social total) – numarul maxim de actiuni preferentiale stabilit prin Actul Constitutiv este de 11.250.000.

La data intocmirii prezentului Prospect, structura actionariatul este urmatoarea:

**Actionari persoane fizice tip lista (120 actionari):** detin 49.326.491 actiuni cu valoare nominala de 1 leu fiecare si o valoare totala de 49.326.491 lei, reprezentand 65,7687% din capitalul social total, din care 41.718.325 actiuni ordinare (Clasa A) cu valoare nominala de 1 leu fiecare si o valoare totala de 41.718.325 lei, reprezentand 65,4405 % din actiunile ordinare si drepturile de vot si 7.608.166 actiuni preferentiale cu dividend prioritar fara drept de vot (Clasa B) cu valoare nominala de 1 leu fiecare si o valoare totala de 7.608.166 lei reprezentand 67,6283% din totalul actiunilor preferentiale cu dividend prioritar.

**Actionari persoane juridice tip lista (17 actionari):** detin 25.673.509 actiuni cu valoare nominala de 1 leu fiecare si o valoare totala de 25.673.509 lei reprezentand 34,2313% din capitalul social total, din care 22.031.699 actiuni ordinare (Clasa A) cu valoare nominala de 1 leu fiecare si o valoare totala de 22.031.699 lei reprezentand 34,5595% din actiunile ordinare si drepturile de vot si 3.641.810 actiuni preferentiale cu dividend prioritar fara drept de vot (Clasa B) cu valoare nominala de 1 leu fiecare si o valoare totala de 3.641.810 lei reprezentand 32,3717% din totalul actiunilor preferentiale cu dividend prioritar.

### **SECTIUNEA 5 – INFORMATII FINANCIARE SI INDICATORII-CHEIE DE PERFORMANTA (KPI)**

*Prezentarea si analiza privind situatia financiara si rezultatele operatiunilor Societatii prezentate in cele ce urmeaza trebuie citite in coroborare cu Situatiile Financiare Anuale anexate acestui Prospect. Termenii utilizati in cadrul acestei sectiuni au intelesul prevazut in Situatiile Financiare Anuale. Urmatoarea prezentare include declaratii prospective bazate pe ipoteze privind activitatea viitoare a Emitentului. Rezultatele financiare reale ale Societatii pot diferi in mod semnificativ de cele incluse in aceste declaratii prospective din cauza mai multor factori, inclusiv si fara a se limita la factorii descrisi in Sectiunea 3 din Partea 1 – „Factori de Risk”.*

#### **5.1.1 Informatii financiare istorice auditate pentru ultimele doua exercitii financiare (sau pentru orice perioada mai scurta de cand functioneaza emitentul) si raportul de audit corespunzator fiecarui exercitiu**

Situatiile Financiare Anuale la data de 31.12.2021 au fost avizate de catre Consiliul de Administratie, aprobate de actionari in AGOA din data de 04.04.2022 si auditate de Mazars Romania S.R.L.

##### **Informatii financiare selectate**

Informatiile Financiare de mai jos trebuie citite impreuna cu Situatiile Financiare Anuale anexate la prezentul Prospect, precum si coroborat cu informatiile din Sectiunea 5 din Partea 1, Pct. 5.4 „Indicatorii-cheie de performanta (KPI)”. Investitorii potentiali ar trebui sa citeasca prezentul Prospect in totalitate si nu ar trebui sa se bazeze exclusiv pe informatiile selectate sau pe cele sintetizate. Raportul de audit emis de Auditor, anexate la prezentul Prospect, trebuie de asemenea citit si interpretat doar in corelatie cu setul integral de situatii financiare asupra carora a fost emis.

Situatiile Financiare Anuale sunt prezentate in lei romanesti (RON), daca nu este specificat altfel.

## Bilantul

Principalele pozitii bilantiere sunt prezentate mai jos:

	Sold la 31.12.2021 (auditat)
I. IMOBILIZARI CORPORALE	42.676.293
II. IMOBILIZARI FINANCIARE	6.325.940
<b>ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL</b>	<b>49.002.233</b>
I. CREANTE	8.026.870
II. CASA SI CONTURI LA BANCI	14.538.819
<b>ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL</b>	<b>22.565.689</b>
CHELTUIELI IN AVANS	2.575
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA 1 AN	1.263.257
<b>ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b>	<b>21.302.432</b>
<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>70.307.241</b>
PROVIZIOANE	2.930
CAPITAL	68.737.003
PRIME DE CAPITAL	3.963.701
PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	2.396.394
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII</b>	<b>70.304.310</b>

Sursa: Situatiile Financiare Anuale auditate

## Contul de profit si pierdere (extras)

### Denumirea indicatorilor

	Exercitiul financiar incheiat la 31.12.2021 (auditat)
Cifra de afaceri neta	1.900.994
Alte venituri din exploatare	1.159.490
<b>TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>3.060.484</b>
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	336
Alte cheltuieli materiale	4.368
Cheltuieli privind marfurile	1.668.806
Cheltuieli cu personalul	34.674
Alte cheltuieli de exploatare	3.773.111
Ajustari privind provizioanele – cheltuieli / (venituri)	2.930
<b>TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>5.484.225</b>
<b>PIERDEREA DIN EXPLOATARE</b>	<b>2.423.741</b>
Venituri din dobanzi	50.857
Cheltuieli privind dobanzile	3.303
<b>PROFITUL FINANCIAR</b>	<b>47.510</b>
<b>PIERDEREA BRUTA</b>	<b>2.376.231</b>
Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus	20.163
<b>PIERDEREA NETA A EXERCITIULUI FINANCIAR</b>	<b>2.396.394</b>

Sursa: Situatiile Financiare Anuale auditate

## Situatia modificarilor capitalului propriu

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2021	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2021
Capital subscris	-	68.737.003	-	68.737.003
Prime de capital	-	3.963.701	-	3.963.701
Rezultatul exercitiului financiar	-	-	2.396.394	(2.396.394)
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>72.700.704</b>	<b>2.396.394</b>	<b>70.304.310</b>

Sursa: Situatiile Financiare Anuale auditate

## Factori semnificativi care influenteaza rezultatul operational al societatii

Urmatorii factori au impact semnificativ si se asteapta sa continue sa influenteze performanta, rezultatele operatiunilor, situatia financiara si perspectivele Emitentului:

1. *Evolutia pietei imobiliare din Romania* - Avand in vedere ca o parte importanta din portofoliul Societatii este investit in apartamente finalizate sau in curs de finalizare cu scopul de a fi vandute sau inchiriate, evolutia preturilor apartamentelor influenteaza semnificativ randamentele obtinute de Societate cu privire la aceste linii de business. De asemenea, volumul cererii de imobile si tipologia acestora au un efect asupra volumului si tipurilor de dezvoltari curente si influenteaza de asemenea decizia Societatii de a investi in proiecte specifice si, respectiv, capacitatea de a vinde in termenii preconizati.

2. *Puterea de negociere a Societatii la momentul achizitiei* - In functie de momentul de piata si de disponibilitatea altor surse de finantare pentru dezvoltatorii imobiliari, Emitentul poate obtine conditii mai favorabile la momentul negocierii achizitiei unui pachet de apartamente sau intrarii in actionariatul unei companii de proiect.

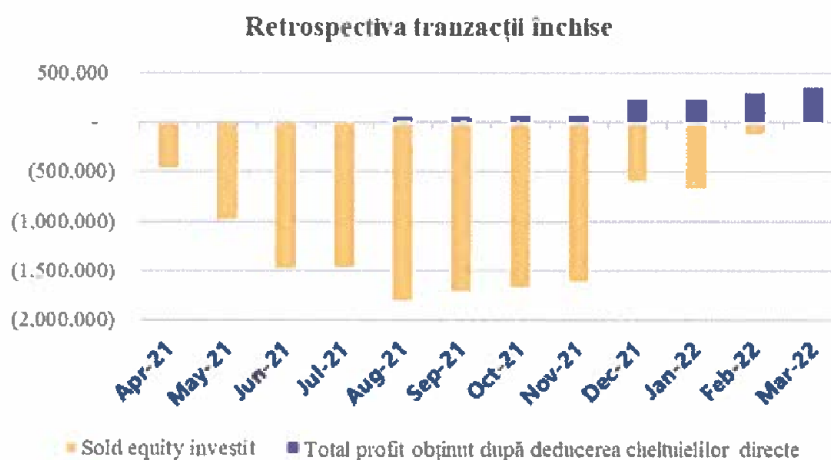
3. *Volumul fondurilor atrase de catre Societate* - O suma mai mare atrasa pentru investitii va permite Emitentului acces la tranzactii mai mari si diversificate si pe alte segmente de piata (precum office sau retail) si eficientizarea structurii de costuri administrative. Aceasta depinde in general de evolutia generala economica din Romania, de perceptia investitorilor si finantatorilor asupra pietei imobiliare precum si de performanta altor sectoare care sunt alternativa la portofoliul de investitii. De asemenea, performanta si pozitionarea Societatii influenteaza capacitatea de a atrage fonduri in vederea realizarii de noi investitii.

4. *Conditii de creditare oferite de banci pentru achizitia de imobile si dezvoltare imobiliara* - Conditii generale de creditare si, in mod special, procentul total din cost finantat de banca determina in mod substantial necesitatea de capital sau de alte surse de finantare alternative pentru dezvoltatorii imobiliari. De asemenea, accesul populatiei si costul creditelor ipotecare pentru achizitia de imobile influenteaza cererea pentru apartamentele finalizate. Nu in ultimul rand, conditiile de creditare primite de Societate si creditele bancare utilizate influenteaza in mod semnificativ rentabilitatea Emitentului si eficienta utilizarii capitalului propriu.

5. *Capacitatea partenerilor dezvoltatori de a finaliza la timp si in conditiile stabilite contractuale* - Livrarea la timp a proiectelor achizitionate in faza de proiect determina intr-o masura importanta ritmul de vanzare a portofoliului META si, implicit, rentabilitatea acestuia.

### Analiza rezultatelor operationale pana la 31 martie 2022

De la infiintare si pana la data de 31 martie 2022, Societatea a realizat un profit operational brut (calculat ca venituri operationale minus cheltuieli direct legate de investitii, inainte de cheltuielile generale) de 4,68 milioane lei din 4 tranzactii incheiate complet si 3 investitii exitate partial (cifre neauditate). META a tranzactionat in aceasta perioada un total de 47 de apartamente in 7 proiecte diferite, obtinand un randament anualizat de peste 20 %. Acest randament se incadreaza in asteptarile Emitentului.



La data de 31.12.2021, Emitentul avea plasamente in 18 proiecte din care estimeaza sa obtina un profit brut (inainte de cheltuielile generale) in jur de 4 milioane euro. Durata medie ponderata asteptata pana la momentul exitului este de aproximativ 14 luni.

#### Analiza datelor aferente situatiilor financiare care au un impact semnificativ

##### Analiza pozitiei financiare

ACTIVE	31-Dec-21	% din total active
Imobilizari corporale	42.676.293	59,6%
Imobilizari financiare	6.325.940	8,8%
<b>Total active imobilizate</b>	<b>49.002.233</b>	<b>68,5%</b>
Creante	8.026.870	11,2%
Casa si conturi la banci	14.538.819	20,3%
<b>Total active circulante</b>	<b>22.565.689</b>	<b>31,5%</b>
Cheltuieli in avans	2.575	0,0%
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>71.570.497</b>	<b>100,0%</b>

Sursa: Situatiile Financiare Anuale, Emitentul

La data de 31 decembrie 2021, 59,6% din activele Emitentului erau reprezentate de avansuri achitate pentru achizitia de proprietati rezidentiale, in diverse stadii de constructie si in cantumuri de avans diferite. Din sumele platite ca avans, aproximativ 46% erau legate de proiectul Lujerului din Bucuresti, 13% de un proiect imobiliar din zona Matasari si 10% de proiectul The Level – faza 2 dezvoltat de Redport Properties in zona Straulesti.

Imobilizarile financiare sunt reprezentate de participatii in societati care dezvolta proiecte imobiliare (5,95 milioane lei) si de garantii aferente unor achizitii viitoare de imobile in proiectul Aviatiei Park (0,37 milioane lei). Societatea a achizitionat participatii la Redport Properties SRL (40% din actionariat) si la Novarion Living Xperience SA (17% din actionariat).

Societatea a acordat in cursul anului 2021 imprumuturi societatilor in care aceasta detine participatii (prezentate in categoria *Creante*). Valoarea imprumuturilor si a dobanzilor aferente la 31 decembrie 2021 este de 7,45 milioane lei. De asemenea, Emitentul avea la sfarsitul anului 2021 o creanta de la stat reprezentand TVA de recuperat in suma de 0,57 milioane lei.

95,6% din sumele reprezentate de *Casa si conturi la banci* la 31 decembrie 2021 sunt reprezentate de depozite pe termen scurt, restul disponibilului aflandu-se in conturi curente la banci in lei.

DATORII SI CAPITALURI PROPRII	31-Dec-21	% din total active
Datorii pe termen scurt	1.263.257	1,8%
Provizioane	2.930	0,0%
<b>Total datorii si provizioane</b>	<b>1.266.187</b>	<b>1,8%</b>
Capital social	68.737.003	96,0%
Prime de emisiune	3.963.701	5,5%
Pierdere exercitiului financiar	2.396.394	3,3%
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>70.304.310</b>	<b>98,2%</b>
<b>TOTAL DATORII SI CAPITALURI PROPRII</b>	<b>71.570.497</b>	<b>100,0%</b>

Sursa: Situatiile Financiare Anuale, Emitentul

Emitentul avea un grad foarte scazut de indatorare la data de 31 decembrie 2021, raportul dintre datorii si capitaluri proprii fiind de 1,8%.



*Datoriile pe termen scurt* reprezinta majoritar sume de plata aferente contractului de management incheiat cu Meta Management Team SRL (0,81 milioane lei) precum si sume imprumutate de la actionari (0,41 milioane lei) care au fost convertite in anul 2022 in capital social si prime de emisiune aferente.

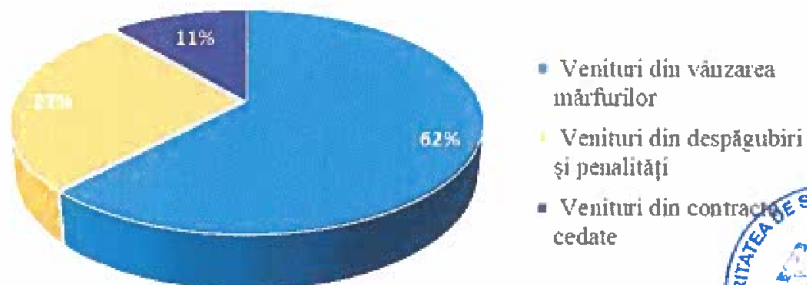
Dupa infiintare, Emitentul a desfasurat 4 majorari de capital social in anul 2021, din care 2 sub forma de plasament privat. Evolutia capitalului social este descrisa la Sectiunea 6, Pct. 6.5.2 „Cuantumul capitalului emis, pentru fiecare categorie de actiuni” din Partea 1 a prezentului Prospect.

#### **Analiza veniturilor si a cheltuielilor**

<b>VENITURI SI CHELTUIELI</b>	<b>2021</b>
Total venituri din exploatare	3.060.484
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	1.994.932
<b>Profit din exploatare inainte de cheltuielile din exploatare generale</b>	<b>1.065.552</b>
Cheltuieli de exploatare generale	3.489.293
<b>Pierdere din exploatare</b>	<b>2.423.741</b>
<b>Profit financiar</b>	<b>47.510</b>
<b>Pierdere bruta</b>	<b>2.376.231</b>
Impozit pe venit	20.163
<b>PIERDEREA NETA A EXERCITIULUI FINANCIAR</b>	<b>2.396.394</b>

Sursa: *Situatiile Financiare Anuale, Emitentul*

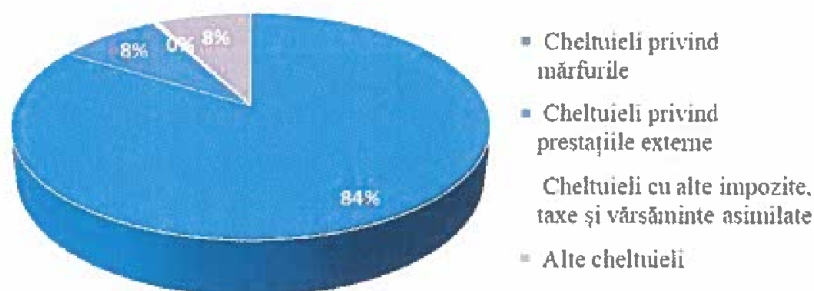
Structura veniturilor din exploatare in anul 2021 este prezentata mai jos:



Veniturile din vanzarea marfurilor sunt generate de vanzarea de unitati locative care au fost achizitionate in scopul revanzarii. In anul 2021, aceste venituri erau aferente vanzarilor dintr-un proiect imobiliar situat in Constanta.

Veniturile din despagubiri si penalitati provin din sume convenite din neindeplinirea clauzelor contractuale. Toate veniturile din exploatare au fost incasate integral in cursul anului 2021.

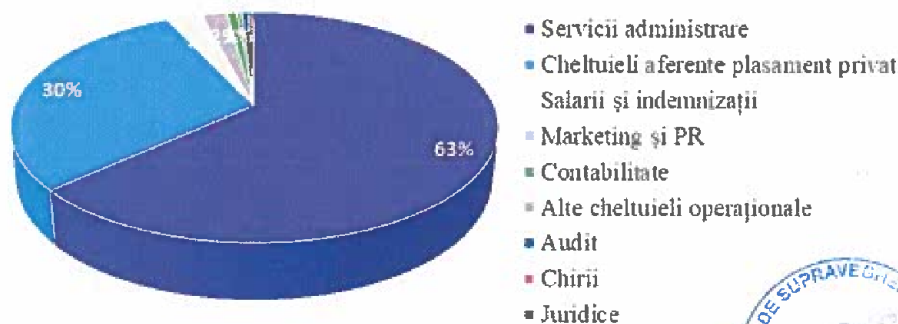
*Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare* au structura de mai jos in anul 2021:



Cheltuielile privind marfurile reprezinta costurile care au fost capitalizate in pretul de achizitie al marfurilor vandute in timpul anului. Cheltuielile privind prestațiile externe și alte cheltuieli includ costurile legate de tranzacțiile imobiliare derulate (brokeraj, avocați, notari etc.) in acele situații in care Societatea nu a intrat in proprietatea imobilelor și a iesit din promisiunile de vanzare-cumparare semnate.

Marja obtinuta de Emitent prin raportarea profitului din exploatare inainte de cheltuielile din exploatare generale la total venituri din exploatare a fost de 34.8% in anul 2021 (cifre neauditate).

*Cheltuielile de exploatare generale* cuprind acele costuri din exploatare care nu sunt direct atribuibile tranzacțiilor imobiliare desfasurate de Emitent. Acestea au avut urmatoarea structura in anul 2021:



*Profitul financiar* provine din castiguri din dobanzi din sume acordate entitatilor la care Societatea detine participatii, nete de cheltuielile cu dobanzile.

Emitentul este platitor de impozit pe profit incepand cu trimestrul IV al anului 2021. Pana la acel moment, Societatea a platit impozit pe venit.



### Lichiditate si fluxuri de numerar

Evolutia fluxurilor de numerar in anul 2021 a Emitentului este prezentata in cele ce urmeaza:

<b>Anul financiar incheiat la 31 decembrie 2021</b>	
<b>(cifre neauditate)</b>	
Fluxuri nete de trezorerie din activitati de exploatare	(52.613.625)
Fluxuri nete de trezorerie din activitati de investitii	(5.954.780)
Fluxuri nete de trezorerie din activitati de finantare	73.107.224
<b>Cresterea neta a numerarului si echivalentelor de numerar</b>	<b>14.538.819</b>
<hr/>	
Numerar si echivalente de numerar la inceputul perioadei	-
<b>Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei</b>	<b>14.538.819</b>

Sursa: Emitentul

In anul 2021 Societatea a atras resurse de la actionari in valoare de 73,11 milioane lei sub forma de capitaluri proprii sau imprumuturi (ulterior convertite in capital si prime de emisiune). Acestea au fost folosite preponderent in activitatea operationala prin achizitia (partiala sau finala) de proprietati imobiliare, sustinerea dezvoltatorilor cu care Emitentul a intrat in parteneriat prin achizitia unui pachet minoritar (Redport Properties SRL si Novarion Living Xperience SA) precum si in acoperirea costurilor operationale angajate pentru sustinerea activitatii. Trezoreria neta utilizata in activitatea de investitii se refera la achizitia de parti sociale si actiuni in cele 2 societati mentionate mai sus. Disponibilitatile banesti aflate la dispozitia Societatii la sfarsitul anului 2021 erau de 14,54 milioane lei.

### Cerinte de numerar planificate si planul cheltuielilor de capital

Emitentul anticipeaza ca cerintele de lichiditati pe termen scurt si mediu vor fi directionate in principal catre realizarea planului de investitii propus si acoperirea cheltuielilor curente ale Societatii. Emitentul intentioneaza sa atraga resurse suplimentare si din finantari bancare si emisiuni de obligatiuni.

### Angajamente extrabilantiere

In cadrul activitatii de investitii in proprietati imobiliare rezidentiale, Societatea incheie promisiuni de cumparare ce contin, pe langa sumele achitate cu titlu de avans, angajamente de plata la anumite perioade de timp (de exemplu, finalizarea constructiei). Ulterior incheierii promisiunii de cumparare, Societatea poate cesiona o parte din proprietati contra unei taxe de cesiune, caz in care angajamentul ramas de plata se transfera catre cesionar. In cazul in care angajamentele nu sunt achitate la termen, exista de obicei o prelungire acceptata de parti de 3 luni si ulterior, in cazul in care restul de pret nu este achitat si partile nu ajung la o alta intelegere, promitentul cumparator pierde avansul achitat. Suma totala a angajamentelor de plata maximale aferente promisiunilor de cumparare incheiate de Societate era de 10,65 milioane euro la data de 31 decembrie 2021, din care 6,63 milioane euro estimate a fi scadente in anul 2022. La data de 30 aprilie 2022, Emitentul avea angajamente de plata maximale in suma de 8,17 milioane euro, din care 4,03 milioane euro estimate a fi datorate pana la sfarsitul anului 2022. Societatea isi propune sa acopere angajamentele existente printr-un mix de surse proprii si surse atrase de la institutiile bancare si prin intermediul pietei de capital, urmarind un nivel optim al calendarului de finantare.

### Evolutii recente

In primul trimestru al anului 2022, Societatea a finalizat o noua runda de majorare a capitalului social prin conversia de imprumuturi primite de la actionari marind capitalurile proprii cu suma totala de 6,89 milioane lei. Astfel, capitalul social al Emitentului atinge valoarea de 75 milioane lei la sfarsitul lunii martie 2022.

In perioada ianuarie-martie 2022, Societatea a continuat planul de investitii si a plasat 1,30 milioane euro in proiecte noi si suplimentar in portofoliul existent conform angajamentelor de plata curente. De asemenea, Emitentul a facut exituri partiale din 4 proiecte realizand un profit operational brut (calculat ca venituri operationale minus cheltuieli direct legate de investitii, inainte de cheltuielile generale) de 0,62 milioane lei. La data de 31 martie 2022 Societatea avea disponibilitati in conturi in valoare de 13,30 milioane lei.

## Bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2022 aprobat de AGA

In data de 4 aprilie 2022 s-a aprobat in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor bugetul de venituri si cheltuieli pe anul 2022 conform tabelului urmator:

Descrierea elementului	Buget 2022 (lei)
Total venituri operationale	26.595.919
Cheltuieli operationale - direct legate de investitiile efectuate	15.461.322
<b>Profit operational inainte de cheltuielile operationale generale</b>	<b>11.134.598</b>
Cheltuieli operationale generale	6.191.887
<b>Profit operational</b>	<b>4.942.711</b>
	-
<b>Rezultat financiar - profit</b>	<b>2.233.853</b>
	-
<b>Profit brut</b>	<b>7.176.564</b>
Impozit pe profit	923.093
<b>Profit net</b>	<b>6.253.470</b>

In alcatuirea bugetului, Emitentul a luat in considerare premise legate de sumele atrase de majorarea de capital social prin oferta publica de vanzare de actiuni aferenta prezentului Prospect, respectiv din emisiunea de obligatiuni planificata pentru anul 2022, de scenariile de exit legate de investitiile curente precum si de rezultate obtinute in anul 2022 aferente unor investitii efectuate dupa data alcatuirii bugetului.

### 5.1.2 Modificarea datei de referinta contabila

Emitentul nu si-a modificat data de referinta contabila in intervalul pentru care li sunt solicitate informatiile financiare istorice.

### 5.1.3 Standardele de contabilitate

Informatiile financiare au fost extrase din situatiile financiare individuale auditate intocmite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor publice nr. 1802/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 („Situatiile Financiare Anuale”), insotite de raportul auditorului independent.

## 5.2 Informatii financiare interimare si alte informatii financiare

Nu este cazul.

## 5.3 Auditarea informatiilor financiare anuale

### 5.3.1 Audit independent

Situatiile Financiare Anuale au fost auditate de catre firma de audit Mazars Romania S.R.L. (“**Auditorul**”) cu sediul situat in str. Ing. George Constantinescu nr. 4B, etaj 5, cam.2, Globalworth Campus, cladirea B, sector 2, Bucuresti, Romania. Aceasta este inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/756/1995, avand codul unic de inregistrare 6970597, este membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania, inregistrata in Registrul Public al Auditorilor Financiari cu numarul 699/2007 si este inregistrata in Registrul Public Electronic al Autoritatii pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar („ASPAA”) cu nr. FA699, cea mai recenta viza avand nr. 129931/2021.

Opinia Auditorului asupra Situatiilor Financiare Anuale este fara rezerve.

### 5.3.2 Alte informatii care au fost auditate de auditori

Nu este cazul.

### 5.3.3 In cazul in care informatiile financiare nu au fost extrase din situatiile financiare auditate ale emitentului

Pentru acele informatii care nu au fost extrase din situatiile financiare auditate, a fost menționata sursa acestora si faptul ca informațiile nu sunt auditate.

### 5.4 Indicatorii-cheie de performanta (KPI)

Nu este cazul.

### 5.5 Modificari semnificative ale pozitiei financiare a emitentului

In luna ianuarie 2022 s-a decis in AGA majorarea capitalului social prin conversia cecanelor de la actionari, capitalul social atingand valoarea de 75.000.000 lei. Soldul primelor de emisiune dupa aceasta tranzactie este de 4.590.001 lei. Astfel, capitalurile proprii ale Emitentului au crescut in urma acestei tranzactii cu 6.889.296 lei, din care 6.482.777 lei au fost sume noi incasate in luna ianuarie 2022. Lichiditatea suplimentara obtinuta a fost plasata pana la data acestui prospect in proiecte noi.

### 5.6 Politica de distribuire a dividendelor

Emitentul va distribui profitul anual conform prevederilor actului constitutiv si in baza situatiilor financiare anuale auditate si a strategiei generale in acest sens, dupa aprobarea acestora de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor („AGOA”). Propunerea de distributie a profitului va fi supusa aprobarii AGOA si va consta in folosirea profitului pentru majorarea capitalului social in vederea emisiunii si distributiei de actiuni. In conditiile Actului Constitutiv, intentia Emitentului este de reinvestire integrala a profitului pentru a evita decapitalizarea companiei. Orice dividende datorate vor fi acumulate ca o obligatie de plata a Societatii.

Numarul de actiuni preferentiale care pot fi emise de Emitent este limitat la 11.250.000, iar numarul total atins la ultima majorare de capital social a fost de 11.249.976 actiuni preferentiale.

Actionarii primesc dividende proportional cu participatia lor in capitalul social varsat, in cadrul fiecărei clase de actiuni.

Consiliul de Administratie va supune votului AGOA propunerea de distribuire a profitului de regula in aceeasi adunare in care se supun aprobarii si situatiile financiare anuale auditate.

Pentru a creste constant capitalul social si a deveni cat mai repede un lider al pietei, Consiliul de Administratie va avea in vedere in propunerea de distribuire a profitului, in concordanta cu prevederile actului constitutiv, emisiunea de actiuni de clasa A in vederea distributiei acestora catre actionarii existenti. Emitentul estimeaza ca autofinantarea prin orientarea profitului catre majorari de capital si emisiunea de noi actiuni genereaza o crestere a valorii companiei, care este in beneficiul actionarilor, datorita unei rentabilitati mari scontate a capitalului fata de costul acestuia.

Pana la data publicarii prezentului Prospect, nu au fost acordate niciun fel de dividende catre actionarii Emitentului.

### 5.7 Informatii financiare pro forma

Nu este cazul.





## SECTIUNEA 6 – INFORMATII PRIVIND ACTIONARIII SI DETINATORII DE VALORI MOBILIARE

### 6.1 Principalii actionari

#### 6.1.1 Actionari cu detineri semnificative

Actionarii cu detineri semnificative ai Emitentului sunt urmatoarii:

Adivi Estate SRL, cu o detinere de 7.755.319 actiuni ordinare, reprezentand 12,1652% din capitalul social al Emitentului, Ovidiu Andries cu o detinere de 3.405.750 actiuni ordinare, reprezentand 5,3423% din capitalul social al Emitentului si Certrom SRL cu o detinere de 3.267.545 actiuni ordinare, reprezentand 5,1256% din capitalul social al Emitentului.

#### 6.1.2 Informatii din care sa reiasa daca actionarii principali ai emitentului au drepturi de vot diferite

Actiunile Societatii sunt nominative si sunt emise in forma dematerializata. Pana la data admitterii la tranzactionare a actiunilor emise, actiunile sunt inregistrate in registrul actionarilor tinut de Societate, urmand ca dupa aceasta data, registrul actionarilor sa fie administrat de catre o societate de registru desemnata in acest scop, respectiv de catre Depozitarul Central SA, in baza unui contract perfectat cu aceasta.

Capitalul social al Emitentului este impartit in doua clase de actiuni:

1. clasa A, care corespunde actiunilor ordinare si
2. clasa B, care corespunde actiunilor preferentiale.

Actiunile preferentiale nu au drept de vot dar, conform Actului Constitutiv, beneficiaza de un dividend prioritar.

Actiunile preferentiale cu dividend prioritar, fara drept de vot, emise de Societate, sunt actiuni emise in conditiile prevazute de Legea nr. 31/1990 privind societatile si confera titularilor lor, conform Actului Constitutiv al Emitentului, dreptul la un dividend prioritar in valoare de 0,38 RON (treizecisioptdebeni) pe actiune („Dividend Prioritar”). Quantumul total al Dividendelor Prioritare anuale la care sunt intrepratiti detinatorii de actiuni preferentiale va fi plafonat la maxim 33% din profitul anual distribuibil determinat conform Legii 31/1990, pe intreaga durata de viata a actiunilor preferentiale.

Plata dividendelor prioritare aferente actiunilor preferentiale se va efectua incepand cu anul 2023 (pentru anul financiar 2022) si se va realiza prin alocarea de actiuni ordinare in contul sumelor datorate ca dividend prioritar. Alocarea de actiuni ordinare in contul dividendelor prioritare se va realiza prin majorarea capitalului social al Emitentului, in baza Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor, majorare adresata tuturor actionarilor Societatii, acestia din urma avand posibilitatea de a-si mentine participatia la capitalul social prin participarea la respectiva majorare.

Titularii Actiunilor Preferentiale au toate celelalte drepturi prevazute de Legea nr. 31/1990, inclusiv, dar fara a se limita la, dreptul de a participa la Adunarile Generale, cu exceptia dreptului de vot. Astfel, in situatia in care Emitentul intarzie plata dividendelor prioritare aferente actiunilor preferentiale, actiunile preferentiale vor dobandi drept de vot, incepand de la data scadentei obligatiei de plata a dividendelor ce urmeaza a fi distribuite in cursul anului urmator sau, daca in anul urmator adunarea generala hotaraste ca nu vor fi distribuite dividende, incepand de la data publicarii respectivei hotarari a adunarii generale, pana la plata efectiva a dividendelor restante.

Accasta situatie va fi comunicata de catre Emitent tuturor actionarilor prin sistemul Bursei de Valori Bucuresti, sub forma unui raport curent, mentionandu-se clar care va fi numarul drepturilor de vot aplicabil pentru urmatoarea adunare generala a actionarilor.

#### 6.1.3 Daca emitentul este detinut sau controlat

Nu este cazul.

#### 6.1.4 O descriere a acordurilor cunoscute de emitent, a caror aplicare poate genera sau impiedica, la o data ulterioara, o schimbare a controlului asupra emitentului

Actionarii reprezentand peste 50% din capitalul social al Emitentului si-au luat angajamentul sa nu vanda/transfere actiunile ordinare pentru o perioada de minim sase luni de la data aditerii la tranzactionare a acestora. Actionarii care au incheiat acorduri de restrictionare cu Emitentul sunt supusi unor restrictii referitoare la vanzarea si/sau transferul participatiilor la capitalul social subscris al Emitentului pentru o perioada de de minim sase luni de la data aditerii la tranzactionare a actiunilor.

## 6.2 Proceduri judiciare si de arbitraj

**6.2.1 Informatii privind orice procedura guvernamentala, judiciara sau de arbitraj (inclusiv orice astfel de procedura in derulare sau potentiala de care emitentul are cunostinta) din ultimele 12 luni, cel putin, care ar putea avea sau a avut recent efecte semnificative asupra pozitiei financiare sau a profitabilitatii emitentului**

Din informatiile pe care le detine la data intocmirii prezentului Prospect, Emitentul declara ca nu are cunostinta de existenta vreunei proceduri guvernamentale, judiciare sau de arbitraj, inclusiv orice astfel de proceduri in derulare sau potentiala, din ultimele 12 luni, si nici nu are cunostinta de o eventuala astfel de procedura, care sa aiba efecte semnificative asupra situatiei financiare sau profitabilitatii Emitentului.

## 6.3 Conflicte de interese la nivelul organelor de administrare, conducere si supraveghere si al conducerii superioare

**6.3.1 Informatii clare privind orice potential conflict de interese intre obligatiile fata de emitent ale oricareia dintre persoanele mentionate la 4.1.1 si interesele sale private si alte obligatii.**

La data intocmirii prezentului Prospect, nu exista niciun potential conflict intre responsabilitatile membrilor Consiliului de Administratie si Conducerea Executiva si interesele lor personale si/sau alte responsabilitati.

Emitentul declara ca respecta regulile aplicabile privind guvernanta corporativa in vigoare conform legislatiei din Romania.

## 6.4 Tranzactii cu parti afiliate

Entitatile afiliate si partile legate cu care Societatea a incheiat tranzactii in anul 2021 pana in prezent sunt urmatoarele:

Nume	Tip de afiliere
Meta Management Team SRL	Administrator Unic / Presedinte al Consiliului de Administratie
Redport Properties SRL	Entitate asociata
Oriol Casellas-Deig	Membu cheie din conducerea executiva
Raluca-Elena Dragan	Membu cheie din conducerea executiva
Intercapital Invest SA	Alte parti legate
LCL Grup SRL (prin reprezentant Ciprian Ladunca)	Membu al Consiliului de Administratie

Situatia tranzactiilor cu entitatile afiliate si partile legate in decursul anului 2021 este prezentata in cele ce urmeaza:

Sume incluse in bilant	Categorii de entitati afiliate si alte parti legate	RON (neauditat)	Procent din activul total al Emitentului (2021)
Imobilizari financiare	Entitati asociate	5.937.780	8,30%
Avansuri acordate pentru achizitia de imobile	Entitati asociate	3.958.800	5,53%
Datorii	Administrator Unic	806.373	1,13%

Sume incluse in contul de profit si pierdere	Categorii de entitati afiliate si alte parti legate	RON (neauditat)	Procent din activul total al Emitentului (auditat 2021)
Cheltuieli cu servicii de administrare	Administrator Unic	2.209.180	3,09%
Cheltuieli cu prestari servicii de consultanta	Alte parti legate	861.762	1,20%
Cheltuieli de exploatare	Membrii conducerii executive	64.595	0,09%

Sursa: Emitentul

Tranzactiile din anul 2021 prezentate mai sus se refera la achizitia de participatii in entitati asociate, la plata unor avansuri pentru unitati rezidentiale, la remuneratia datorata Administratorului Unic (in prezent Membru si Presedinte al Consiliului de Administratie) prin contractul de management semnat la constituirea Societatii si descris in Sectiunea 4. Pct. 4.1 „Organele de administrare, conducere si supraveghere si conducerea superioara” din Partea I a prezentului Prospect, precum si la servicii de consultanta contractate cu ocazia derularii plasamentelor private in cursul anului si la indemnizatiile acordate membrilor conducerii executive.

In perioada ianuarie-martie 2022, tranzactiile desfasurate cu entitatile afiliate si partile legate au fost urmatoarele:

Sume incluse in bilant	Categorii de entitati afiliate si alte parti legate	RON (neauditat)	Procent din activul total al Emitentului (2021)
Imobilizari financiare	Entitati asociate	5.937.780	8,30%
Avansuri acordate pentru achizitia de imobile	Entitati asociate	3.958.800	5,53%

Sume incluse in contul de profit si pierdere	Categorii de entitati afiliate si alte parti legate	RON (neauditat)	Procent din activul total al Emitentului (2021)
Cheltuieli de exploatare	Membrii conducerii executive	91.596	0,13%
Cheltuieli cu servicii de administrare	Presedintele Consiliului de Administratie	151.879	0,21%
Cheltuieli cu servicii de administrare	Alti membri ai Consiliului de Administratie	15.897	0,02%

Sursa: Emitentul

## 6.5 Capitalul social

### 6.5.1 Informatii din situatiile financiare anuale, de la data celui mai recent bilant

#### 6.5.2 Cuantumul capitalului emis, pentru fiecare categorie de actiuni

Capitalul social, subscris si varsat integral al Emitentului este de 75.000.000 RON, divizat in 75.000.000 actiuni, fiecare cu o valoare nominala de 1 leu (din care 63.750.024 actiuni ordinare, reprezentand 85% din capitalul social total, si 11.249.976 actiuni preferentiale, fara drept de vot, reprezentand 15% din capitalul social total).

Evolutia capitalului social al Emitentului este urmatoarea:

- La data infiintarii Emitentului, capitalul social a fost in valoare de 110.000 lei, divizat in 110.000 actiuni cu o valoare nominala de 1 leu fiecare.
- In data de 20.04.2021 a fost inregistrata majorarea capitalului social aprobata prin AGEA nr. 1/26.03.2021, pana la valoarea de 7.100.000 lei, divizat in 7.100.000 actiuni, cu valoare nominala de 1 leu fiecare.

3. In data de 18.05.2021 a fost inregistrata majorarea capitalului social aprobata prin AGEA nr. 1/23.04.2021, de la valoarea de 7.100.000 lei la valoarea de 19.100.000 lei, capital social divizat in 19.100.000 actiuni cu valoare nominala de 1 leu fiecare.
4. In data de 30.07.2021 a fost inregistrata majorarea capitalului social aprobata prin AGEA nr. 1/14.06.2021 si prin decizia Administratorului Unic NR. 1/19.07.2021, de la valoarea de 19.100.000 lei la valoarea de 39.100.000 lei, capital social divizat in 39.100.000 actiuni cu valoare nominala de 1 leu fiecare (din care 34.325.000 actiuni ordinare si 4.775.000 actiuni preferentiale) – majorare de capital social realizata prin intermediul unui plasament privat in cadrul careia au subcris 58 de actionari noi.
5. In data de 10.12.2021 a fost inregistrata majorarea capitalului social aprobata prin AGEA nr. 1/27.09.2021 si prin decizia Administratorului Unic nr. 1/15.11.2021, de la valoarea de 39.100.000 lei la valoarea de 68.737.003 lei, capital social divizat in 68.737.003 actiuni cu valoare nominala de 1 leu fiecare (din care 61.077.020 actiuni ordinare si 7.659.983 actiuni preferentiale) – majorare de capital social realizata prin intermediul unui plasament privat desfasurat prin sistemul de tranzactionare administrat de catre BVB).
6. In data de 23.02.2022 a fost inregistrata majorarea capitalului social aprobata prin AGEA nr. 1/27.01.2022, de la valoarea de 68.737.003 lei la valoarea de 75.000.000 lei, capital social divizat in 75.000.000 actiuni cu valoare nominala de 1 leu fiecare (din care 64.376.322 actiuni ordinare si 10.623.678 actiuni preferentiale)
7. In data de 19.04.2022 a fost inregistrata conversia unui numar de 626.298 actiuni ordinare in actiuni preferentiale, conversie aproba prin AGEA nr. 1/04.04.2022, in urma careia capitalul social al Emitentului a ramas neschimbat insa divizat in 63.750.024 actiuni ordinare si 11.249.976 actiuni preferentiale.

Capitalul social al Emitentului nu a fost varsat prin intermediul altor active decat numerarul in perioada vizata de situatiile financiare anuale.

#### **6.5.3 Numarul si caracteristicile principale ale actiunilor care nu reprezinta capital, daca exista**

Nu este cazul.

#### **6.5.4 Numarul, valoarea contabila si valoarea nominala a actiunilor emitentului detinute de emitent sau in numele emitentului ori de catre filialele acestuia**

Nu este cazul.

#### **6.5.5 Cuantumul valorilor mobiliare convertibile, preschimbabile sau insotite de bonuri de subscriere, cu indicarea conditiilor si a procedurilor de conversie, schimb sau subscriere**

Nu este cazul.

#### **6.5.6 Informatii despre orice drept de achizitie si/sau obligatie aferent(a) capitalului autorizat, dar neemis, sau despre orice angajament de majorare a capitalului social, precum si conditiile acestora**

Nu este cazul.

#### **6.5.7 Informatii privind capitalul social al oricarui membru al grupului care face obiectul unei optiuni sau al unui acord conditionat sau neconditionat care prevede acordarea unor optiuni asupra capitalului si detalii privind optiunile respective, inclusiv identitatea persoanelor la care se refera**

Nu este cazul.

## 6.6 Actul constitutiv si statutul

Mai jos este prezentat un rezumat al anumitor informatii relevante referitoare la Actul Constitutiv, la Codul de Guvernanta Corporativa si al anumitor prevederi din legea romana in vigoare la data acestui Prospect.

Acest rezumat nu isi propune sa ofere o imagine completa a Actului Constitutiv sau a prevederilor relevante ale legii romane si trebuie citit prin prisma prevederilor Actului Constitutiv asa cum este in vigoare la inchiderea Ofertei. Acest rezumat nu constituie o opinie juridica cu privire la aceste aspecte si nu ar trebui sa fie considerat ca atare. Textul integral al Actului Constitutiv va fi disponibil in mod gratuit, in limbile romana si engleza, la sediul Emitentului, in timpul programului de lucru obisnuit si in format electronic, pe pagina web a Emitentului, [www.metaestate.ro](http://www.metaestate.ro), precum si pe pagina web a Intermediarului ([www.brk.ro](http://www.brk.ro)).

### OBIECTUL DE ACTIVITATE

Obiectul de activitate principal al Emitentului este reprezentat de „Activitati ale holdingurilor” – Cod CAEN 6420. De asemenea, Emitentul poate desfasura si oricare dintre activitatile secundare prezentate in articolul 3 al Actului Constitutiv.

### REGISTRUL ACTIONARILOR

Conform legii romane si a Actului Constitutiv, Emitentul trebuie sa tina un registru al actionarilor. Registrul actionarilor Emitentului trebuie sa fie exact si actualizat si include inregistrari ale numelui si adresei tuturor detinatorilor de Actiuni, indicand data la care Actiunile au fost achizitionate, data confirmarii de catre Emitent sau a notificarii Emitentului precum si suma achitata pentru fiecare Actiune. De asemenea, registrul include si mentiuni cu privire la orice drept de ipoteca mobiliara constituit asupra Actiunilor.

Conform Actului Constitutiv, pana la data aditerii la tranzactionare a actiunilor emise, registrul actionarilor Emitentului se pastreaza de catre Societate, urmand ca dupa aceasta data, registrul actionarilor sa fie administrat de catre o societate de registru desemnata in acest scop, respectiv de catre Depozitarul Central. Registrul actionarilor Emitentului se pastreaza prin grija Consiliului de Administratie al Emitentului.

### TRANSFERUL ACTIUNILOR

Nu exista restrictii cu privire la transferabilitatea Actiunilor in Actul Constitutiv.

### MAJORAREA CAPITALULUI SOCIAL

Capitalul Social poate fi majorat prin hotararea AGEA. Hotararea AGEA prin care este aprobata majorarea Capitalului Social este adoptata cu o majoritate de cel putin doua treimi din drepturile de vot detinute de Actionarii prezenti sau reprezentati in Adunarea Generala.

Capitalul Social se poate majora prin emisiunea de Actiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a Actiunilor existente in schimbul unor noi aporturi in numerar si/sau in natura. De asemenea, Capitalul Social va putea fi majorat prin incorporarea rezervelor, cu exceptia rezervelor legale, precum si a beneficiilor sau primelor de emisiune, ori prin compensarea unor creante certe, lichide si exigibile asupra Emitentului cu Actiuni ale acestuia.

Actiunile emise pentru majorarea Capitalului Social vor fi oferite spre subscriere in primul rand Actionarilor existenti, proportional cu numarul de actiuni pe care le posedea, acestia putandu-si exercita dreptul de preferinta. Adunarea Generala poate aproba limitarea sau suspendarea drepturilor de preferinta al Actionarilor in cazul majorarii Capitalului Social prin aport in numerar prin intermediul unei hotarari adoptate in prezenta Actionarilor reprezentand 85% plus unu din capitalul social, cu o majoritate de cel putin trei patrimi din drepturile de vot. Consiliul de Administratie va pune la dispozitie adunarii generale extraordinare a actionarilor un raport scris, prin care se precizeaza motivele limitarii sau ridicarii dreptului de preferinta. Acest raport va explica, de asemenea, modul de determinare a valorii de emisiune a Actiunilor.



Fiecare actionar are dreptul de a subscrie actiuni ordinare sau valori mobiliare nou-emise pro rata cu participatia fiecaruia la capitalul social al societatii in acel moment, astfel incat sa isi poata mentine nivelul participatiei la capitalul social. Pretul de subscriere in perioada de exercitare a dreptului de preferinta va fi acelasi pentru toti actionarii Societatii.

Actul Constitutiv sau hotararea Adunarii Generale Extraordinare pot autoriza majorarea Capitalului Social pana la un nivel maxim. In limitele nivelului fixat, Consiliul de Administratie poate decide, in urma delegarii de atributii, majorarea Capitalului Social. Aceasta competenta se acorda Administratorilor pe o durata de maximum 3 ani si poate fi reinnoita de catre Adunarea Generala pentru o perioada care, pentru fiecare reinnoire, nu poate depasi 3 ani. Consiliului de Administratie ii poate fi delegata prin hotarare a Adunarii Generale Extraordinare si atributia de limitare sau ridicare a dreptului de preferinta in cadrul respectivei operatiuni.

Hotararile luate de Consiliul de Administratie in exercitiul atributiilor delegate de Adunarea Generala Extraordinara au acelasi regim ca si hotararile Adunarii Generale in ceea ce priveste publicitatea acestora si posibilitatea de contestare in instanta.

### **ACHIZITIA DE ACTIUNI PROPRII**

Emitentul nu poate sa subscrie propriile actiuni, inasa acesta poate sa dobandeasca actiunile proprii fie direct, fie indirect, prin intermediul unei persoane actionand in nume propriu, dar pe seama Emitentului, cu respectarea conditiilor de aprobare a autorizarii dobandirii actiunilor proprii de catre Adunarea Generala a Actionarilor, in conditiile prevazute de legislatia aplicabila.

Actiunile proprii detinute nu confera Emitentului dreptul la dividende pe perioada detinerii lor de catre Emitent. In plus, dreptul de vot conferit de aceste Actiuni va fi suspendat pe perioada detinerii lor de catre Emitent.

Eventualele implicatii de natura fiscala care decurg din achizitia Actiunilor proprii si din operatiunile subsecvente (inclusiv anularea sau rascumpararea) trebuie avute in vedere in functie de circumstantele specifice ale fiecarei tranzactii.

### **REDUCEREA CAPITALULUI SOCIAL**

Adunarea Generala a Actionarilor poate decide reducerea capitalului social subscris prin urmatoarele operatiuni: (i) reducerea numarului de actiuni; (ii) reducerea valorii nominale actiunilor sau (iii) dobandirea propriilor actiuni, urmata de anularea lor. In oricare dintre cazuri, reducerea va face obiectul prevederilor legale aplicabile.

Din perspectiva dreptului fiscal roman, orice distributie in numerar sau in natura facuta Actionarilor in baza reducerii capitalului social, proportional cu participatia fiecaruia la capitalul social, nu este considerata distributie de dividende si drept urmare nu intra in sfera impozitului cu retinere la sursa.

### **SITUATIILE FINANCIARE ANUALE SI AUDITORII**

Exercitiul financiar al Emitentului coincide cu anul calendaristic. In fiecare an, in termen de patru luni de la incheierea exercitiului financiar, Emitentul trebuie sa publice situatiile financiare anuale si sa le puna la dispozitia dispozitia publicului, precum si la ASF. Situatiile financiare anuale trebuie sa fie insotite de un raport al auditorului independent, un raport al Consiliului de Administratie si de alte informatii solicitate in conformitate cu legislatia romana.

Situatiile financiare ale Emitentului vor fi auditate de catre auditori financiari, persoane fizice sau persoane juridice, in conditiile prevazute de legislatia aplicabila. Auditorul financiar intocmeste raportul de audit asupra situatiilor financiare anuale, in care prezinta opinia sa, din care sa rezulte daca situatiile financiare anuale prezinta o imagine fidela a pozitiei financiare, a performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la desfasurarea activitatii, potrivit legii nr. 162/2017 privind auditul statutar al situatiilor financiare anuale si al situatiilor financiare anuale consolidate si de modificare a unor acte normative.

Raportul auditorului financiar, impreuna cu opinia sa, vor fi prezentate Adunarii Generale a Actionarilor si va fi publicat impreuna cu situatiile financiare anuale ale Emitentului. Adunarea Generala nu poate aproba situatiile financiare anuale decat daca acestea sunt insotite de raportului auditorului financiar.

## **DIVIDENDE SI ALTE DISTRIBUIRI**

Emitentul va distribui profitul anual conform prevederilor actului constitutiv si in baza situatiilor financiare anuale auditate, dupa aprobarea acestora de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor („AGOA”).

Repartizarea profitului se face conform legislatiei in vigoare si dupa acoperirea rezervelor sau altor destinatii prevazute de lege sau de actul constitutiv, cum ar fi acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, daca va fi cazul, rezultand un profit distribuibil actionarilor.

Capitalul social al Emitentului este impartit in doua clase de actiuni:

1. clasa A, care corespunde actiunilor ordinare si
2. clasa B, care corespunde actiunilor preferentiale.

Actiunile preferentiale nu au drept de vot, dar conform Actului Constitutiv, beneficiaza de un dividend prioritar anual fix de 38% din valoarea nominala a unei actiuni, limitat la maxim 33% din profitul anual distribuibil. In situatia in care procentul de 33% din total profit distribuibil nu este suficient pentru acordarea dividendului de 38%, aceasta limita va fi scazuta in acel an, fara ca diferenta sa fie reportata in anii urmatoari.

Dupa distributia dividendelor preferentiale, suma ramasa de distribuit se aloca detinatorilor de actiuni ordinare.

## **ADUNAREA GENERALA**

### **Adunarile Generale Ordinare**

Adunarea Generala Ordinara se intruneste cel putin o data pe an, in cel mult patru (4) luni de la incheierea exercitiului financiar, pentru aprobarea, printre altele, a situatiilor financiare anuale si pentru stabilirea programului de activitate si a bugetului pe anul in curs.

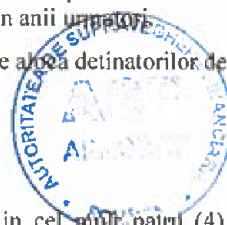
### **Adunarile Generale Extraordinare**

Adunarile Generale Extraordinare se convoaca ori de cate ori este nevoie, in conditiile prevazute de lege.

Consiliul de Administratie convoaca de indata Adunarea Generala, la cererea Actionarilor reprezentand, individual sau impreuna, cel putin 5% din Capitalul Social, daca cererea cuprinde dispozitii ce intra in atributiile Adunarii Generale, astfel incat Adunarea Generala sa fie tinuta, la prima sau la a doua convocare, in termen de 60 de zile de la data cererii.

### **Convocatorul si ordinea de zi**

Adunarile Generale vor fi convocate de Consiliul de Administratie, in baza unui convocator care trebuie sa fie publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, si in unul dintre ziarurile de larga raspandire din localitatea in care se afla sediul Emitentului sau din cea mai apropiata localitate. Termenul de intrunire a Adunarii Generale nu poate sa fie mai mic de 30 de zile de la publicarea convocarii in Monitorul Oficial al Romaniei partea a IV-a. Acest termen nu este aplicabil pentru a doua sau pentru urmatoarea convocare a Adunarii Generale determinata de neintrunirea cvorumului necesar pentru adunarea convocata pentru prima data, cu conditia ca prevederile aplicabile sa fi fost respectate cu privire la prima convocare, pe ordinea de zi sa nu se fi adaugat niciun punct nou si intre convocarea finala si data intrunirii Adunarii Generale sa treaca cel putin 10 zile.



Convocarea va cuprinde, printre altele: informatii cu privire la urmatoarele aspecte: (i) locul, data si ora tinerii Adunarii Generale; (ii) ordinea de zi, cu aratarea explicita a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbaterilor AGA; (iii) data de referinta stabilita de Consiliul de Administratie (i.e. data stabilita de Consiliul de Administratie care serveste la identificarea actionarilor care au dreptul sa participe la AGA si sa voteze in cadrul acesteia), precum si mentionarea faptului ca doar persoanele care sunt Actionari la aceasta data au dreptul de a participa si de a vota in cadrul Adunarii Generale; (iv) o descriere clara si precisa a procedurilor care trebuie respectate de Actionari pentru a putea participa si vota in cadrul Adunarii Generale; (v) locul de unde este posibil sa se obtina textul integral al documentelor si al proiectelor de hotarare si data incepand cu care acestea sunt disponibile, precum si procedura urmata in acest sens; (vi) adresa paginii de internet a Emitentului si detaliile de contact ale Emitentului; (vii) propunerea Consiliului de Administratie privind detaliile evenimentului corporativ, cum ar fi, si in functie de eveniment, data de inregistrare, ex date, data participarii garantate si data platii; (viii) precizarea expresa a faptului ca dreptul de vot se poate exercita direct, prin reprezentant sau prin corespondenta si conditiile in care se exercita; si (ix) modalitatea de distribuire a buletinului de vot si a formularului de procura speciala pentru reprezentarea in AGA, precum si data incepand cu care acestea sunt disponibile.

Unul sau mai multi Actionari reprezentand cel putin 5% din Capitalul Social pot solicita printr-o cerere scrisa adresata Consiliului de Administratie completarea ordinii de zi cu noi puncte, cu conditia ca fiecare punct sa fie insotit de o justificare sau de un proiect de hotarare propus spre adoptare de Adunarea Generala, precum si in termen de 15 zile de la data publicarii convocarii. In aceleasi conditii, unul sau mai multi Actionari reprezentand cel putin 5% din Capitalul Social pot prezenta proiecte de hotarare pentru punctele incluse sau propuse spre a fi incluse pe ordinea de zi a Adunarii Generale.

Fiecare Actionar poate adresa Consiliului de Administratie intrebari in scris referitoare la activitatea Emitentului prin transmiterea acestora la adresa de e-mail destinata relatiei cu investitorii, inaintea datei de desfasurare a Adunarii Generale, urmand a i se raspunde in cadrul Adunarii Generale. Emitentul poate formula un raspuns general pentru intrebarile cu acelasi continut. De asemenea, raspunsul se considera dat daca informatia solicitata este publicata pe website-ul Emitentului, la sectiunea «Intrebari frecvente».

Adunarea Generala este prezidata de catre presedintele Consiliului de Administratie sau de un membru al Consiliului de Administratie desemnat in acest scop de presedintele Consiliului de Administratie. Vor fi intocmite procese-verbale ale adunarilor.

Numai Actionarii inregistrati in Registrul Actionarilor la data de referinta stabilita de Consiliul de Administratie au dreptul sa participe si sa voteze in cadrul Adunarii Generale. Actionarii pot participa la Adunarea Generala personal (in cazul persoanelor juridice prin reprezentatul legal sau reprezentantii legali, dupa caz) sau prin reprezentant, in baza unei procuri generale sau speciale, procura speciala fiind acordata in mod expres pentru respectiva Adunare Generala.

Emiterea mai multor categorii de actiuni, conversia actiunilor dintr-o categorie in alta, emiterea de obligatiuni, conversia unei categorii de obligatiuni intr-o alta categorie de obligatiuni sau actiuni intra in competenta Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor Societatii.

#### **Drepturi de vot**

Fiecare Actiune confera dreptul la un vot. Cu exceptia cazului in care legea romana sau Actul Constitutiv prevad cerinte mai ridicate, cerintele generale de cvorum si majoritate pentru Adunarea Generala, la prima si la a doua convocare sunt urmatoarele: Hotararile AGEA se adopta in toate cazurile cu votul Actionarilor reprezentand cel putin 30 (treizeci)% din drepturile de vot ale Societatii. La a doua convocare, AGEA poate sa delibereze asupra punctelor de pe ordinea de zi a celei dintai adunari, indiferent de cvorumul intrunit, luand hotarari cu majoritatea voturilor exprimate. Cu toate acestea, emiterea de catre Societate a unui numar maxim de 11.250.000 actiuni preferentiale si hotararile AGEA cu privire la punctul 7.3.6. din Actul Constitutiv al Emitentului, se adopta cu votul a 95% al Actionarilor Societatii prezenti sau reprezentati la AGEA, indiferent daca este vorba despre prima convocare sau orice convocari ulterioare. De asemenea, deciziile prevazute la art. 5.5.3, art. 7.3.11 si la art. 7.3.17 din Actul Constitutiv se vor putea adopta in mod legal numai daca majoritatea sus mentionata include si votul pozitiv al majoritatii (50%+1) al Actionarilor Fondatori.

De asemenea, conform Actului Constitutiv, incepand cu semestrul II al anului 2037, dupa distributia dividendelor prioritare aferente exercitiului financiar 2036, actionarii societatii (detinatorii de actiuni ordinare cu drept de vot) se pot intruni in AGEA si vota reconversia acestor actiuni preferentiale in actiuni ordinare, aceasta operatiune

realizandu-se cu votul actionarilor reprezentand cel putin 60% din drepturile de vot ale Emitentului, indiferent daca este vorba despre prima sau a doua convocare (pana la data mentionata, pentru realizarea conversiei actiunilor dintr-o clasa in alta este nevoie de votul a 95% a actionarilor Emitentului).

Hotararile AGOA se adopta cu votul Actionarilor reprezentand cel putin 30 (treizeci)% din drepturile de vot ale Societatii, in cazul primei convocari. La o a doua convocare, AGOA poate sa deliberaze asupra punctelor de pe ordinea de zi a celei dintai adunari, indiferent de cvorumul intrunit, luand hotarari cu majoritatea voturilor exprimate. Hotararile AGOA cu privire la distribuirea de dividende (oricare ar fi natura acestora) in numerar se adopta cu votul Actionarilor reprezentand cel putin 80 (optzeci)% din drepturile de vot ale Societatii, indiferent daca este vorba despre prima convocare sau orice convocari ulterioare. Prezenta prevedere este aplicabila pentru o perioada de 5 (cinci) ani de la data admiterii la tranzactionare a actiunilor ordinare emise de Societate.

Secretarul Adunarii Generale intocmeste procesul-verbal al sedintei care este semnat de presedintele Consiliului de Administratie sau de acea persoana care prezideaza Adunarea Generala, precum si de secretarul Adunarii Generale. Procesul-verbal constata indeplinirea formalitatilor de convocare, data si locul Adunarii Generale. Actionarii prezenti sau reprezentati, numarul actiunilor detinute de Actionarii prezenti sau reprezentati, rezumatul dezbaterilor si hotararile adoptate si, la cererea Actionarilor, declaratiile facute de acestia in sedinta. La procesul-verbal se anexeaza toate actele referitoare la convocarea Adunarii Generale, precum si lista de prezenta a Actionarilor. Acest proces-verbal este trecut in registrul Adunarii Generale.

#### **Modificarea Actului Constitutiv**

Adunarea Generala a actionarilor poate decide modificarea Actului Constitutiv. In situatia in care pe ordinea de zi a adunarii figureaza propuneri pentru modificarea Actului Constitutiv, in cadrul convocarii va trebui mentionat textul integral al propunerilor de modificare.

Hotararile de modificare ale Actului Constitutiv vor fi luate cu respectarea conditiilor de cvorum mentionate in cadrul Actului Constitutiv al Emitentului.

Emitentul va depune toate diligentele pentru actualizarea actului constitutiv prin includerea reglementarilor prevazute de legislatia specifica, aplicabila pietei de capital, in prima Adunare Generala Extraordinara a Actionarilor Societatii.

#### **Dizolvarea si lichidarea**

Adunarea Generala a Actionarilor Emitentului poate decide dizolvarea Emitentului. In situatia in care Adunarea Generala a Actionarilor decide dizolvarea Emitentului, respectiva dizolvare are ca efect deschiderea procedurii lichidarii societatii. Din momentul aprobarii dizolvarii, Directorii si Administratorii Emitentului nu mai pot intreprinde noi operatiuni, in caz contrar, fiind personal si solidar raspunzatori pentru respectivele actiuni intreprinse. Consecintele de natura fiscala ale dizolvarii si lichidarii vor fi determinate in conformitate cu prevederile dreptului fiscal roman si legislatia tarii in care fiecare investitor/actionar este rezident fiscal.

#### **OBLIGATII ALE ACTIONARILOR, SOCIETATII SI ADMINISTRATORILOR DE A NOTIFICA DETINATORII DE ACTIUNI SI DE DREPTURI DE VOT**

Conform Legii 24/2017, daca dupa achizitia sau vanzarea Actiunilor, proportia drepturilor de vot detinute de o persoana atinge, depaseste sau scade sub unul dintre nivelurile de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 50% sau 75% din totalul drepturilor de vot, acea persoana trebuie sa notifice Emitentul, ASF si Bursa de Valori Bucuresti, in maximum 4 Zile Lucratoare de la confirmarea acestei operatiuni. Procentele relevante vor fi calculate prin raportare la toate drepturile de vot din cadrul unei anumite clase de actiuni, indiferent daca toate sau anumite drepturi de vot din acea clasa sunt suspendate.

În scopul calculării procentului din drepturile de vot, următoarele participatii trebuie, printre altele, să fie luate în considerare: (i) drepturile de vot deținute direct de către orice persoană; (ii) drepturile de vot deținute sau care pot fi exercitate de către o entitate controlată de respectiva persoană sau de către o terță parte în numele acestei persoane sau de către o altă persoană care acționează împreună cu această persoană; (iii) drepturile de vot deținute de către un tert cu care persoana respectivă a încheiat un acord privind exercitarea concertată a drepturilor de vot; (iv) drepturile de vot deținute de o terță persoană cu care respectiva persoană a încheiat un acord cu privire la transferul temporar, cu titlu oneros, a respectivelor drepturi de vot; (v) drepturile de vot aferente Acțiunilor deținute de respectiva persoană care sunt constituite în garanție, cu condiția ca aceasta să controleze drepturile de vot și să-și declare intenția de a le exercita; (vi) drepturile de vot aferente Acțiunilor, dreptul de uzufruct aparținând respectivei persoane; (vii) drepturile de vot aferente Acțiunilor aflate în posesia respectivei persoane, pe care aceasta, în lipsa unor instrucțiuni contrare de la proprietarii Acțiunilor, poate să le exercite fără restricții; (viii) drepturile de vot exercitate de respectiva persoană fizică sau juridică în calitate de mandatat pe care aceasta, în lipsa unor instrucțiuni specifice de la proprietarii acțiunilor poate să le exercite fără restricții; și (ix) drepturile de vot aferente Acțiunilor emise care pot fi dobândite de către persoana respectivă pe baza altor instrumente financiare deținute de aceasta.

Nerespectarea acestor obligații de notificare constituie contravenție. ASF poate solicita persoanelor cărora le revin obligațiile de mai sus să facă divulgările aferente, de asemenea, poate solicita informații suplimentare cu privire la aceste divulgări. ASF poate impune sancțiuni administrative pentru nerespectare și poate face publică această nerespectare.

Actionarii sunt sfătuiți să se consulte cu persoanele care le oferă consiliere juridică pentru a stabili dacă obligațiile de notificare li se aplică.



## **NORME PRIVIND ABUZUL DE PIATA**

Începând cu 3 iulie 2016, a avut loc abrogarea legislației naționale aplicabile anterior în statele membre UE. Regulamentul privind Abuzul de Piață (Regulamentul (UE) nr. 596/2014) („MAR”) prevede norme speciale destinate să prevină abuzul de piață, cum ar fi interdicții privind tranzacțiile bazate pe informații privilegiate, divulgarea de informații privilegiate și divulgate în mod nepermis și manipularea pieței. Emitentul, membrii Consiliului de Administrație și alți deținători de informații privilegiate precum și persoanele care efectuează tranzacții cu instrumente financiare ale Emitentului, după caz, vor fi supuse interdicției privind tranzacțiile bazate pe informații privilegiate, interdicțiile privind divulgarea de informații privilegiate și transmiterea lor în mod nepermis către anumite persoane, precum și interdicției de manipulare a pieței. În anumite circumstanțe, investitorii Emitentului pot fi, de asemenea, supuși normelor privind abuzul de piață.

Informațiile privilegiate înseamnă orice informații de o anumită natură, care se referă (în mod direct sau indirect) la Emitent sau la acțiunile Emitentului sau la alte instrumente financiare, care nu au fost făcute publice și care, dacă ar fi făcute publice, ar putea avea un impact semnificativ asupra pretului Acțiunilor sau asupra celorlalte instrumente financiare sau asupra pretului instrumentelor financiare derivate.

Conform MAR, unei persoane îi este interzis să dețină informații privilegiate și să utilizeze acele informații prin achiziționarea sau înstrăinarea, în nume propriu sau în numele unui tert, în mod direct sau indirect, de Acțiuni ale Emitentului și de alte instrumente financiare la care se referă informațiile respective. De asemenea, unei persoane îi este interzisă utilizarea de informații privilegiate prin anularea sau modificarea unui ordin privind Acțiuni ale Emitentului sau alte instrumente financiare la care se referă informațiile, în cazul în care ordinul a fost emis înainte ca persoana respectivă să posede informații privilegiate. În plus, unei persoane îi este de asemenea interzis să recomande unei alte persoane să se angajeze în efectuarea de tranzacții bazate pe informații privilegiate sau să determine o altă persoană să se angajeze în efectuarea de tranzacții bazate pe informații privilegiate, atunci când persoana respectivă deține informații privilegiate și (a) recomandă, pe baza acestor informații, ca această altă persoană să dobândească sau să înstrăineze Acțiuni ale Emitentului sau alte instrumente financiare la care se referă informațiile respective sau determină acea altă persoană să efectueze o astfel de achiziție sau înstrăinare sau (b) recomandă, pe baza acestor informații, ca această altă persoană să anuleze sau să modifice un ordin privind Acțiunile sau alte instrumente financiare la care se referă informațiile respective sau determină acea persoană să facă o astfel de anulare sau modificare.

Emitentul va avea obligația de a face publice imediat orice informații privilegiate. Cu toate acestea, Emitentul poate întârzia publicarea informațiilor privilegiate în cazul în care aceasta poate asigura confidențialitatea informațiilor.



Aceasta intarziere este posibila numai in cazul in care publicarea acestor informatii ar putea dauna intereselor legitime ale Emitentului si daca nu exista riscul ca intarzierea sa induca in eroare piata. Emitentul va fi supus legislatiei romane in ceea ce priveste publicarea informatiilor privilegiate. De asemenea, Emitentul trebuie sa informeze imediat ASF cu privire la orice informatie care este facuta publica.

Administratorii, alte persoane cu responsabilitati de conducere si persoanele aflate in relatii apropiate cu acestia sunt supuse obligatiilor de notificare prevazute de MAR. Administratorii si alte persoane cu responsabilitati de conducere precum si persoanele aflate in relatii apropiate cu acestia, trebuie sa notifice ASF cu privire la fiecare tranzactie efectuata in nume propriu in legatura cu Actiunile sau titlurile de creanta ale Emitentului sau cu instrumentele derivate sau cu alte instrumente financiare legate de aceste Actiuni sau titluri de creanta. Notificarea trebuie facuta in termen de trei Zile Lucratoare de la data tranzactiei. In conformitate cu MAR, nu este necesar sa se efectueze nicio notificare a unei tranzactii, daca tranzactiile dintr-un an calendaristic efectuate de catre acel Administrator, persoanele cu responsabilitati de conducere sau persoanele aflate in relatii apropiate cu acestia nu depasesc pragul de 5.000 € (fara netting). Odata ce a fost atins pragul, toate tranzactiile vor trebui notificate, indiferent de valoare si de locul in care au fost incheiate.

Nerespectarea acestor obligatii de raportare ar putea conduce la sanctiuni penale, amendele si ordine de incetare si intrerupere a activitatii (si publicarea acestora), inchisoare sau alte sanctiuni.



## CERINTE PRIVIND TRANSPARENTA

Conform Legii 24/2017, Emitentul trebuie sa isi publice situatiile financiare auditate anuale in termen de patru luni de la incheierea fiecarui exercitiu financiar si situatiile sale financiare semestriale, in termen de trei luni de la incheierea primului semestru financiar al anului.

In conformitate cu Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, Emitentul trebuie sa publice raportul sau anual, inclusiv situatiile sale financiare anuale, insotite de raport si o declaratie a Consiliului de Administratie, precum si de raportul auditorului independent, in termen de patru luni de la incheierea fiecarui exercitiu financiar. Aceleasi documente trebuie sa fie depuse la ASF si Bursa de Valori Bucuresti, in acelasi termen.

In plus, Regulamentul 5/2018 si Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, prevad faptul ca Emitentul va trebui sa faca publice informatiile privilegiate in legatura cu Emitentul, precum si informatii in legatura cu evenimente importante intervenite recent in activitatea Emitentului, care ar putea avea un impact asupra pretului Actiunilor Oferite. De exemplu, Emitentul va trebui sa transmita informatii precum:

- convocarea adunarilor generale ale actionarilor;
- hotararile adoptate de adunarea generala a actionarilor sau, dupa caz, informatii legate de neindeplinirea cvorumului sau a majoritatii necesare pentru adoptarea unei hotarari;
- schimbari in controlul asupra societatii, inclusiv schimbarea indirecta a controlului asupra societatii;
- schimbari la nivelul managementului;
- inlocuirea auditorului societatii si motivul acestei inlocuiri;
- incetarea sau reducerea relatiilor contractuale care au generat cel putin 10% din veniturile societatii pe parcursul exercitiului financiar anterior;
- schimbari in caracteristicile si/sau drepturile aferente diferitelor clase de valori mobiliare emise de societate, inclusiv schimbari in drepturile aferente instrumentelor derivate emise de societate ce confera drepturi asupra actiunilor emise de acesta;
- litigii in care societatea este implicata;
- initierea unei proceduri de incetare, respectiv de reluare a activitatii societatii, initierea si incheierea procedurii de insolventa/ faliment, a reorganizarii judiciare sau a dizolvării;
- operatiunile extrabilantiere cu efecte semnificative asupra rezultatelor financiare ale societatii;
- modificari la nivelul obligatiilor societatii, cu efect semnificativ asupra activitatii sale si a situatiei sale

financiare;

- achizitii sau instrainari substantiale de active (achizitiile sau instrainarile de active vor fi considerate substantiale, daca activele reprezinta cel putin 10% din valoarea totala a activelor societatii fie inainte, fie dupa tranzactia respectiva);
- contracte incheiate de societate a caror valoare depaseste 10% din cifra de afaceri neta aferenta ultimelor situatii financiare anuale sau contracte incheiate in afara activitatii curente a societatii; si
- realizarea unui produs sau introducerea unui serviciu nou sau a unui proces de dezvoltare ce afecteaza resursele societatii.

## CONTRACTE DE INTERMEDIERE

La data de 18.03.2022, Emitentul a incheiat un Contract de Intermediere cu Intermediarul. Conform Contractului de Intermediere:

- Emitentul fost de acord ca, in anumite conditii, sa vanda Actiunile incluse in Oferta la Pretul de Oferta;
- Intermediarul va primi de la Emitent un comision in conformitate cu contractul intre parti.

**6.6.1 O scurta descriere a oricarei prevederi din actul constitutiv, statut, carta sau un regulament care ar putea avea ca efect amanarea, suspendarea sau impiedicarea schimbarii controlului asupra emitentului**

Nu este cazul.

## 6.7 Contracte importante

Emitentul nu a incheiat contracte importante, altele decat cele incheiate in cadrul normal al activitatii si la care se face referire in prezentul Prospect.



## SECTIUNEA 7 - DOCUMENTELE DISPONIBILE

### 7.1 Documente disponibile pentru consultare

Copii ale urmatoarelor documente vor fi disponibile pentru consultare in timpul programului normal de lucru in orice zi a saptamanii (cu exceptia zilelor de sambata, duminica si a sarbatorilor legale) pe o perioada de 12 luni dupa data aprobarii acestui Prospect, la sediul Emitentului:

- a) Actul Constitutiv al Emitentului;
- b) situatiile financiare auditate ale Emitentului pentru exercitiul financiar 2021 impreuna cu raportul de audit aferent;
- c) acest Prospect; si
- d) sinteza raportului de evaluare realizat.

Documentele respective vor fi puse la dispozitie si pe pagina web a Emitentului, [www.metaestate.ro](http://www.metaestate.ro) precum si pe pagina web a Intermediarului la [www.brk.ro](http://www.brk.ro).

## PARTEA A II-A

### SECTIUNEA 1 – SCOP, PERSOANE RESPONSABILE, INFORMATII PRIVIND TERTII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR SI APROBAREA AUTORITATII COMPETENTE

#### 1.1 Persoane responsabile

A se vedea Sectiunea I din Partea I, Pct. 1.1 – “Persoane responsabile”.

#### 1.2 Declaratii ale persoanelor responsabile

A se vedea Sectiunea I din Partea I, Pct. 1.2 – “Declaratii ale persoanelor responsabile”.

#### 1.3 Declaratii / rapoarte ale expertilor

A se vedea Sectiunea I din Partea I, Pct. 1.3 – “Declaratii/rapoarte ale expertilor”.

#### 1.4 In cazul in care informatiile provin de la o terta parte

Nu este cazul.

#### 1.5 Declaratie privind aprobarea prospectului

A se vedea Sectiunea I din Partea I, Pct. 1.5 – “Declaratie privind aprobarea prospectului”.



#### 1.6 Interesele persoanelor fizice si juridice implicate in emisiune/oferta

La data intocmirii prezentului Prospect, Emitentul declara ca nu exista niciun conflict de interese care ar putea influenta semnificativ emisiunea/Oferita. Intermediarul financiar, expertii si consultantii implicati in Oferta nu au niciun interes si nici un conflict de interese care ar putea influenta in mod semnificativ Oferta, cu exceptia indeplinirii contractelor incheiate cu Emitentul.

#### 1.7 Motivele ofertei, utilizarea fondurilor obtinute si cheltuielile aferente emisiunii/ofertei

##### 1.7.1 Motivele ofertei si utilizarea fondurilor

Prin vanzarea Actiunilor Oferite in conformitate cu Oferta, se preconizeaza ca Emitentul va incasa, in total, o valoare de maxim ~~30.000.000~~ RON, fara a lua in calcul comisioanele si cheltuielile.

Principalele motive ale ofertei sunt:

- Cresterea volumului de active aflate sub administrare (Assets Under Management) la 100 milioane euro in urmatoorii 3-5 ani;
- Extinderea prezentei si in alte segmente din industria de real estate, mai exact, pe segmentul de birouri logistica si retail;
- Cresterea prezentei in alte zone din regiunea Europei Centrale si de Est.
- Cresterea credibilitatii Emitentului in randul clientilor, partenerilor comerciali si angajatilor acestuia.

Cheltuielile detaliate aferente Ofertei si care vor fi suportate in totalitate de catre Emitent sunt urmatoarele:

- Comisionul Intermediarului: conform Contractului intre Parti;
- Comision ASF de 0.1% din valoarea sumelor subscribe in mod valid in Oferta, nu mai mult de 1.000.000 lei;
- Taxa ASF de eliberare a Certificatului de Inregistrare a Instrumentelor Financiare: 500 Lei;
- Taxe Registrul Comertului de inregistrare a majorarii capitalului social: aproximativ 2.000 Lei;
- Alte cheltuieli legate de autentificare documente/declaratii: aproximativ 1.000 Lei;
- Taxe BVB pentru procesare documentatie si pentru admiterea si mentinerea la tranzactionare: aprox. 5.950 lei;
- Taxa Depozitarul Central servicii registru: aproximativ 6.000 Lei.

Cheltuielile prezentate anterior sunt estimative.

### **1.7.2 O explicatie a modului in care veniturile obtinute din aceasta oferta sunt in concordanta cu strategia de afaceri si cu obiectivele strategice descrise**

Fondurile obtinute vor permite Emitentului sa finanteze activitatea curenta a societatii, respectiv noile proiecte partial identificate.



### **1.8 Informatii suplimentare**

#### **1.8.1 Daca in nota privind valorile mobiliare sunt mentionati consilierii care au legatura cu emisiunea, o declaratie precizand calitatea in care au actionat acestia**

A se vedea Sectiunea I din Partea I, Pct. 1.3 – “Declaratii/rapoarte ale expertilor”.

#### **1.8.2 Se precizeaza ce alte informatii din nota privind valorile mobiliare au fost verificate sau examinate de catre auditori si daca acestia au elaborat un raport**

Obiectul auditarii au fost situatiile financiare ale Emitentului si nu prezentul Prospect. Raportul de Audit este anexat prezentului Prospect.

## **SECTIUNEA 2 - DECLARATIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT SI DECLARATIA PRIVIND CAPITALIZAREA SI NIVELUL DE INDATORARE**

### **2.1 Declaratie privind capitalul circulant**

Emitentul declara ca, in opinia sa, capitalul sau circulant este suficient pentru plata obligatiilor sale actuale. De asemenea, META ESTATE TRUST S.A. declara ca, la data de 31.12.2021, nivelul capitalurilor proprii era de 70.304.310 RON.

### **2.2 Capitalizarea si gradul de indatorare**

Nu se aplica.

### SECTIUNEA 3 – FACTORII DE RISC

A se vedea Sectiunea 3 din Partea I – “Factorii de risc”.

### SECTIUNEA 4 – TERMENII SI CONDITIILE VALORILOR MOBILIARE

#### 4.1 Informatii privind valorile mobiliare care urmeaza a fi oferite

##### 4.1.1 O descriere a tipului si clasei valorilor mobiliare oferite, inclusiv codul ISIN (numarul international de identificare a valorilor mobiliare)

Actiunile Oferite sunt actiuni ordinare, nominative, emise in forma dematerializata, avand o valoare nominala de 1 RON fiecare.

Codul ISIN al actiunilor ce fac obiectul Ofertei: ROX9GQFJ81G8

Codul LEI al Emitentului: 7872008RCGO1U014F068



##### 4.1.2 Legislatia aferenta

Actiunile Oferite sunt emise si oferite in conformitate cu legislatia relevanta din Romania. Orice litigiu care decurge din sau in legatura cu Actiunile Oferite va fi solutionat de catre autoritatile competente din Romania.

Legislatia in temeiul careia isi desfasoara activitatea Emitentul include reglementarile privind Sistemul Multilateral de Tranzactionare, administrat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., in calitate de operator de sistem, precum si:

1. Legea nr. 31/1991 privind societatile, cu modificarile si completarile ulterioare;
2. Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, actualizata, republicata;
3. Regulamentul nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, cu modificarile si completarile ulterioare;
4. Orice legislatie aplicabila domeniului de activitate al Societatii, inclusiv Regulamentul (UE) 2017/1129, cu modificarile si completarile ulterioare, Regulamentul delegat (UE) 2019/980 si Regulamentul delegat (UE) 2019/979.

##### 4.1.3 Forma sub care au fost emise valorile mobiliare

Toate clasele de valori mobiliare (cu exceptia instrumentelor derivate) tranzactionate pe o piata reglementata din Romania sau in cadrul unui sistem alternativ de tranzactionare, inclusiv Actiunile Oferite dupa data Admiterii, sunt depozitate, in mod obligatoriu, la Depozitarul Central in vederea efectuarii in mod centralizat a operatiunilor cu valori mobiliare si asigurarii unei evidente unitare a acestor operatiuni. Toate valorile mobiliare admise in sistemul Depozitarului Central Roman sunt dematerializate si evidentiata prin inscriere in cont.

Actiunile Oferite sunt emise in forma dematerializata si evidentiata prin inscriere in cont si vor fi inregistrate la ASF si la Depozitarul Central. Depozitarul Central va pastra inregistrarile tuturor detinerilor de Actiuni Oferite.

Depozitarul Central este o societate pe actiuni organizata si care functioneaza in conformitate cu legea romana, avand sediul social situat in Bd. Carol I nr. 34-36, etaj 3, etajele 8 si 9, Bucuresti, 020922, Sector 1, Romania, cod unic de inregistrare RO9638020, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/5890/1997, care este autorizata si supravegheata de ASF si furnizeaza servicii de depozitare, registru, compensare si decontare si alte servicii conexe in legatura cu valorile mobiliare (cu exceptia instrumentelor derivate) tranzactionate pe Bursa de Valori Bucuresti.



Dreptul de proprietate asupra valorilor mobiliare listate pe Bursa de Valori Bucuresti este transferat cumparatorului la data decontarii. Decontarea este, in general, efectuata la momentul T+2, prin debitarea/creditarea conturilor relevante, in baza mecanismului livrare contra plata (i.e., valorile mobiliare fiind livrate doar daca pretul de cumparare corespunzator este platit).

In mod exceptional, exista anumite cazuri in care Depozitarul Central poate opera transferuri directe ale dreptului de proprietate asupra valorilor mobiliare listate pe Bursa de Valori Bucuresti, sub rezerva conditiilor prevazute in regulamentele Depozitarului Central, ca efect, printre altele, al: (i) unei hotarari judecatoresti definitive emise de o instanta; (ii) succesiunii; (iii) transferului de actiuni intre emitent si salariatii sai; (iv) transferului de actiuni ca efect al fuziunii, divizarii sau lichidarii; (v) transferului de actiuni intre o societate-mama si filialele sale sau intre filialele aceleiasi societati-mama, cu acordul prealabil al ASF; sau (vi) altor transferuri, in conformitate cu legile si reglementarile aplicabile.

Desi cele mentionate mai sus stabilesc procedurile Depozitarului Central care, in principiu, se vor aplica transferurilor de Actiuni Oferite dupa Admiterea acestora la tranzactionare pe Piata Reglementata la Vedere a Bursei de Valori Bucuresti, in anumite cazuri, Depozitarul Central isi rezerva dreptul de a suspenda sau anula inregistrarea unei instructiuni, daca exista dubii cu privire la continutul acesteia, autoritatea persoanei care a initial aceasta instructiune sau in situatia in care constata ca prevederile regulamentelor sale sau ale contractelor aferente au fost incalcate, sau de a ignora instructiuni care contin erori sau alte vicii sau care nu sunt efectuate corespunzator de persoane autorizate. Emitentul, Intermediarul, sau agentii lor respectivi, nu vor fi raspunzatori pentru indeplinirea sau neindeplinirea de catre Depozitarul Central sau de catre alti participanti a obligatiilor lor conform normelor, procedurilor si contractelor care guverneaza operatiunile acestora la data la care respectivele obligatii sunt sau ar fi trebuit sa fie indeplinite.

Emitentul nu va impune niciun comision in legatura cu detinerile Actiunilor Oferite; cu toate acestea, detinatorii de Actiuni Oferite pot suporta comisioane care se platesc in mod normal pentru mentinerea si operarea conturilor in sistemul Depozitarului Central Roman.

#### 4.1.4 Moneda emisiunii

Actiunile Oferite sunt emise in RON si au o valoare nominala de 1 RON fiecare.

#### 4.1.5 Drepturile aferente actiunilor oferite

Fiecare Actiune Oferita acorda drepturi si obligatii egale actionarilor care detin actiuni ordinare si confera detinatorului acesteia toate drepturile prevazute de Legea Societatilor, in conformitate cu reglementarile aplicabile pietei de capital si prevederile Actului Constitutiv. In conformitate cu Legea nr. 31/1990 privind societatile, modificata si completata („Legea Societatilor”) actionarii trebuie sa isi exercite drepturile cu buna-credinta, cu luarea in considerare a intereselor si drepturilor legitime ale Emitentului si ale celorlalti actionari.

Mai jos sunt prezentate principalele drepturi atasate actiunilor ordinare ale Emitentului si care vor fi atasate Actiunilor Oferite care vor fi emise in cadrul Majorarii de Capital Social, dupa cum urmeaza:

*i. Dreptul de a participa si de a vota la adunarea generala a actionarilor*

Dreptul de a participa si de a vota in cadrul adunarilor generale ale actionarilor sunt drepturi fundamentale ale actionarilor. Actionarii au, printre altele, dreptul de a avea acces la informatii suficiente privind punctele de pe ordinea de zi propuse a fi discutate in adunarile generale.

Orice titular de actiuni ordinare emise de Emitent, inregistrat in registrul actionarilor tinut de Depozitarul Central la data de referinta stabilita de Consiliul de Administratie, poate participa la adunarile generale ale actionarilor, fiecare actiune subscrisa si platita dand dreptul la vot (cu exceptia cazurilor in care dreptul de vot este suspendat), dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere ale Emitentului, dreptul de a participa la distribuirea dividendelor si a cotei cuvenite in cazul lichidarii Emitentului. Actionarii pot participa si vota in cadrul adunarilor personal sau prin reprezentare, in baza unei procuri generale sau a unei procuri speciale acordate pentru respectiva adunare sau prin

corespondenta. Formalitatile care trebuie indeplinite pentru participarea la adunarile generale ale Emitentului, inclusiv modalitatile de obtinere si termenul de depunere a punctelor noi pe ordinea de zi, a proiectelor de hotarari, a procurilor generale si speciale si a buletinelor de vot prin corespondenta vor fi mentionate in convocatorul adunarii. Actionarul care, intr-o anumita operatiune, are, fie personal, fie ca mandatar al unei alte persoane, un interes contrar aceluia al societatii, va trebui sa se abtina de la deliberarile privind acea operatiune, fiind raspunzator de daunele produse societatii, daca fara votul sau nu s-ar fi obtinut majoritatea ceruta. Dreptul de vot nu poate fi cedat, orice conventie prin care actionarul se obliga a exercita dreptul de vot intr-o anumita maniera este nula.

In plus fata de prevederile Actului Constitutiv si ale Legii Societatilor, Emitentul respecta dispozitiile specifice pietei de capital si emitentilor, care stabilesc anumite drepturi ale actionarilor, care pot fi exercitate in cadrul unei adunari generale a actionarilor Emitentului si, implicit, anumite obligatii ale Emitentului in raport cu acestea:

(i) dreptul unuia sau al mai multor actionari reprezentand, individual sau impreuna, cel putin 5% din capitalul social:

1. de a introduce puncte pe ordinea de zi a adunarii generale a actionarilor Emitentului, cu conditia ca fiecare punct sa fie insotit de o justificare sau de un proiect de hotarare propus spre adoptare de catre adunarea generala a actionarilor Emitentului; si

2. de a prezenta proiecte de hotarare pentru punctele incluse sau propuse spre a fi incluse pe ordinea de zi a adunarii generale a actionarilor Emitentului;

(ii) dreptul tuturor actionarilor de a primi un tratament egal in ceea ce priveste participarea si exercitarea drepturilor de vot in cadrul adunarii generale a actionarilor Emitentului;

(iii) dreptul tuturor actionarilor de a avea acces la informatii si documente suficiente cu privire la punctele supuse dezbaterii adunarii generale a actionarilor Emitentului, precum si la acelea care le-ar permite sa isi exercite drepturile in cadrul adunarii generale a actionarilor Emitentului;

(iv) dreptul tuturor actionarilor de a avea acces rapid si nediscriminatoriu la convocatorul adunarii generale a actionarilor Emitentului;

(v) dreptul fiecarui actionar de a adresa intrebari privind punctele de pe ordinea de zi a adunarii generale a actionarilor Emitentului si de a primi raspuns de la Emitent; si

(vi) dreptul de a participa la adunarea generala a actionarilor Emitentului direct sau indirect, inclusiv prin mijloace electronice, prin corespondenta sau prin reprezentant.

## ii. *Dreptul la dividende*

Adunarea generala a actionarilor este principalul organism de conducere a Emitentului, care decide asupra unor aspecte precum: situatiile financiare anuale, numirea membrilor Consiliului de Administratie, distribuirea de dividende, programul de activitate si diverse actiuni corporative. Adunarea generala a actionarilor se va intruni cel putin o data pe an, fiind obligatorie intrunirea la cel mult 4 luni de la inchiderea exercitiului financiar. Pentru exercitiile financiare in care emitentul inregistreaza profit, adunarea generala a actionarilor va decide asupra repartizarii profitului net sub forma de dividende, daca este cazul. Daca se constata o pierdere a activului net, capitalul social subscris va trebui reintregit sau redus inainte de a se putea face vreo repartizare sau distribuire de profit. Adunarea generala a actionarilor prin care se decide distribuirea de dividende va stabili si o data de inregistrare, care va fi ulterioara cu cel putin 10 zile lucratoare datei adunarii si care va servi la identificarea actionarilor care urmeaza a beneficia de dividende. Dividendele se vor plati la data stabilita de adunarea generala a actionarilor in care se fixeaza dividendul, care nu poate depasi 15 zile lucratoare de la data de inregistrare. In orice caz, termenul de plata a dividendelor nu va depasi 6 luni de la data adunarii de distribuire a dividendelor. Dividendele se repartizeaza actionarilor proportional cu numarul de actiuni detinute in cadrul Emitentului.

Dividendele pot fi distribuite doar daca Emitentul inregistreaza profit, conform situatiilor financiare anuale aprobate

de adunarea generala a actionarilor Emitentului si doar daca adunarea generala ordinara a actionarilor decide distribuirea dividendelor.

Capitalul social al Emitentului este impartit in doua clase de actiuni:

1. clasa A, care corespunde actiunilor ordinare si
2. clasa B, care corespunde actiunilor preferentiale.

Actiunile preferentiale nu au drept de vot, dar conform Actului Constitutiv, beneficiaza de un dividend prioritar anual fix de 38%, din valoarea nominala a unei actiuni, limitat la maxim 33% din profitul anual distribuibil. In situatia in care procentul de 33% din total profit distribuibil nu este suficient pentru acordarea dividendului de 38%, aceasta limita va fi scazuta in acel an, fara ca diferenta sa fie reportata in anii urmasori. Dupa distributia dividendelor preferentiale suma ramasa de distribuit se alocata detinatorilor de actiuni ordinare.

Numarul de actiuni preferentiale care pot fi emise de Emitent este limitat la 11.250.000, iar numarul total atins la ultima majorare de capital social a fost de 11.249.976 actiuni preferentiale. Emitentul nu va mai emite alte actiuni preferentiale, altele decat cele emise pana in acest moment (nr. total 11.249.976 actiuni preferentiale).

Actionarii primesc dividende proportional cu participatia lor in capitalul social varsat, pentru fiecare clasa de actiuni.

Consiliul de Administratie va supune votului AGOA propunerea de distribuire a profitului de regula in aceeasi adunare in care se supun aprobarii si situatiile financiare anuale auditate.

Inainte de plata dividendelor, Emitentul trebuie sa publice un comunicat de presa intr-un ziar national si un raport curent pe site-ul Bursei de Valori Bucuresti, care detaliaza i) valoarea dividendului pe actiune; ii) data ex-date; iii) data de inregistrare si iv) data platii dividendelor. Emitentul trebuie, de asemenea, sa publice mijloacele de plata a dividendelor si identificarea agentului de plata. Plata dividendelor este limitata de termenul general de prescriptie de extinctiva trei ani, ceea ce inseamna ca dividendele distribuite, dar neplatite la sfarsitul acestei perioade raman la dispozitia Emitentului.

In conformitate cu prevederile Legii Societatilor, coroborate cu dispozitiile referitoare la prescriptia extinctiva din Codul civil, termenul de prescriptie extinctiva al dreptului la actiune privind plata dividendelor neridicate este de 3 ani. Termenul de prescriptie extinctiva al dreptului la actiune privind solicitarea platii dividendelor incepe sa curga de la data exigibilitatii platii, si anume de la data stabilita prin hotararea de distribuire de dividende pentru efectuarea platii, si poate fi extins, dupa caz, in situatia in care intervin anumite imprejurari prevazute de lege si care atrag fie suspendarea, fie intreruperea cursului prescriptiei. Prescrierea intervine in favoarea Societatii.

Dividendele platite contrar dispozitiilor legale pot fi reclamate de Emitent, si, in masura in care acesta va putea dovedi ca actionarii sai nu erau indreptatiti, din orice cauza, la plata dividendelor astfel distribuite, inclusiv in caz de anulare/desfiintare a hotararii de aprobare a distribuirii de dividende, ori pentru orice alta cauza de ineficacitate a hotararii de distribuire de dividende, Emitentul va putea cere restituirea lor. Dreptul Emitentului la actiunea de restituire a dividendelor necuvenite se prescrie in termen de 3 ani, care incepe sa curga de la momente diferite in functie de cauza care a condus la ineficacitatea/nelegalitatea distribuirii de dividende, i.e. de la data platii lor; de la data ramanerii definitive a hotararii judecatoresti prin care este anulata hotararea de distribuire de dividende. Prescrierea intervine in favoarea actionarilor.

### iii. Dreptul de preferinta

Dreptul de preferinta este un drept asociat, de regula, unei operatiuni de majorare a capitalului social si ofera tuturor actionarilor inregistrati in registrul actionarilor Emitentului la data de inregistrare stabilita de adunarea actionarilor care aproba majorarea de capital social dreptul de a subscrie cu intaietate actiunile emise in cadrul unei majorari de capital social, proportional cu cota de participare la capitalul social pentru a-si mentine cota de participare la capitalul social. In consecinta, orice astfel de actiuni nou emise vor fi oferite in primul rand pentru a fi subscribe de toti actionarii existenti proportional cu numarul drepturilor de preferinta detinute la data de inregistrare. Perioada in

care se pot subscrie actiuni nou-emise prin exercitarea dreptului de preferinta nu este mai mica de o luna de la data stabilita in prospect, data ulterioara datei de inregistrare si datei de publicare a hotararii AGEA in Monitorul Oficial al Romaniei. Hotararea AGEA a fost publicata in Monitorul Oficial al Romaniei in data de 26.05.2022. ASF poate aproba ca Oferta publica de vanzare sa fie initiata incepand cu ziua lucratoare imediat urmatoare datei publicarii Prospectului, care nu poate fi anterioara datei de inregistrare stabilite pentru majorarea respectiva a capitalului social sau datei publicarii hotararii adunarii generale extraordinare a actionarilor/a consiliului de administratie privind majorarea capitalului social in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a. In cazul in care, dupa expirarea termenului, actiunile nou emise nu au fost subscribe integral, actiunile noi care nu au fost subscribe pot fi anulate sau oferite altor investitori, in conformitate cu deciziile organului statutar competent.

Conform reglementarilor aplicabile pietei de capital, in cazul majorarii capitalului social, ridicarea dreptului de preferinta trebuie decisa in adunarea generala extraordinara a actionarilor, in care participa actionari reprezentand cel putin 85% din capitalul social scris si cu aprobarea actionarilor care detin cel putin 3/4 din drepturile de vot. Dupa ridicarea drepturilor de preferinta, aceste actiuni noi vor fi oferite spre subscriere publicului cu respectarea dispozitiilor privind ofertele publice.

*iv. Dreptul de participare la profiturile Emitentului*

Fiecare actiune nou-emisa subscrisa si platita de investitori confera acestora aceleasi drepturi cu cele ale actiunilor deja existente ale Emitentului. Pe langa drepturile enumerate deja mai sus, investitorii beneficiaza si de dreptul de a participa la distribuirea profitului in conditiile legii si ale Actului Constitutiv, de dreptul derivat din lichidarea Emitentului, respectiv dreptul de participare la excedent in cazul lichidarii, precum si orice alte drepturi prevazute de Actul Constitutiv si de prevederile legale in vigoare.

*v. Dreptul la informare*

Actionarii au dreptul la o corecta si completa informare asupra situatiei Emitentului in cadrul adunarii generale a actionarilor Emitentului. In particular, in legatura cu orice adunare generala a actionarilor Emitentului, actionarii au dreptul de a primi documente care sustin fiecare punct de pe ordinea de zi a adunarii, inclusiv, in cazul adunarii generale ordinare a actionarilor de aprobare a situatiilor financiare anuale, copii ale situatiilor financiare, rapoartelor anuale, propunerii Consiliului de Administratie privind distribuirea de dividende, precum si informatii privind exercitarea drepturilor de vot cu cel putin 30 de zile inainte de data adunarii generale. De asemenea, Emitentul trebuie sa informeze actionarii cu privire la rezultatele votului.

Totodata, actionarii au dreptul de a primi informatii despre structura actionariatului Emitentului si de a consulta registrele tinute de Emitent, precum cel tinut pentru inregistrarea adunarilor generale ale actionarilor Emitentului. In plus, Emitentul trebuie sa puna la dispozitia actionarilor informatii diverse in cazul anumitor evenimente corporative, pentru diseminarea acestor informatii beneficiind de suportul tehnic asigurat de catre Depozitarul Central.

*vi. Dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere*

In conformitate cu Legea Societatilor si Actul Constitutiv, adunarea generala a actionarilor numeste si revoca membrii Consiliului de Administratie.

Conform legislatiei privind pietele de capital, membrii Consiliului de Administratie pot fi alesi prin vot simplu (in masura in care exercitiul respectivului drept nu este suspendat, aplicandu-se cerintele de cvorum si majoritate prevazute de Legea Societatilor si/sau de Actul Constitutiv) sau vot cumulativ. In cazul votului cumulativ, un actionar sau un grup de actionari care actioneaza concertat si care detin in mod direct sau indirect o participatie de cel putin 5% a unei societati sau din drepturile de vot poate solicita ca alegerile sa se bazeze pe aceasta metoda. Pe baza votului cumulativ, fiecare actionar are dreptul sa atribuiе voturile sale in totalitate uneia sau mai multor persoane nominalizate pentru a fi alese in Consiliul de Administratie.

*vii. Dreptul de retragere in anumite cazuri si conditii prevazute de lege*

Conform legii, actionarii care nu au votat in favoarea unei anumite actiuni corporative propuse spre adoptare in cadrul adunarii generale a actionarilor, au dreptul de a se retrage din structura actionariatului Emitentului si de a solicita cumpararea actiunilor lor de catre Emitent. Acest drept poate fi exercitat doar daca actiunile corporative mentionate mai sus se refera la:

- schimbarea obiectului principal de activitate al Emitentului, asa cum este prevazut in Actul Constitutiv;
- mutarea sediului social al Emitentului in alta tara;
- schimbarea formei juridice a Emitentului, sau
- fuziunea sau divizarea Emitentului.

Dreptul de retragere se aplica si in cazul in care, urmare a unei oferte publice de cumparare derulata de catre un actionar al Emitentului, acesta ajunge sa detina o anumita participatie in cadrul Emitentului. In acest caz, ceilalti actionari au dreptul de a solicita respectivului ofertant de a le achizitiona actiunile in Emitent, in anumite conditii (a se vedea xiii de mai jos).

*viii. Dreptul de participare la excedent in cazul lichidarii*

Dupa incheierea lichidarii, lichidatorii pregatesc o situatie financiara finala, indicand ce se datoreaza fiecarei actiuni din distributia activelor Emitentului. Sumele datorate actionarilor care nu sunt incasate in doua luni de la publicarea situatiei financiare vor fi depuse la o banca in numele actionarului. Lichidatorii nu ar trebui sa plateasca actionarilor nicio suma in contul partilor care ar fi datorate acestora din lichidare, inainte de plata creditorilor Emitentului.

*ix. Dreptul de a contesta hotararile adunarii generale*

Conform Legii Societatilor, un actionar care nu a participat la o adunare generala a actionarilor sau care a votat impotriva unei anumite hotarari a actionarilor si a cerut ca votul sau sa fie mentionat in mod expres in procesul-verbal al respectivei adunari generale a actionarilor Emitentului, are dreptul de a contesta hotararea respectiva in termen de 15 zile de la publicarea acesteia in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, sec. I, art. 1-4, daca hotararea respectiva a fost luata cu incalcare a prevederilor Actului Constitutiv sau a reglementarilor legale in vigoare. Cererile privind constatarea nulitatii absolute a unei hotarari a adunarii generale a actionarilor pot fi depuse in instanta in orice moment, fara nicio limita de timp.

*x. Dreptul la mecanisme sigure de inregistrare si confirmare a proprietatii asupra actiunilor emise de Emitent*

Registrul actionarilor Emitentului este tinut de o societate independenta – Depozitarul Central – autorizata si supravegheata de ASF, pentru a asigura transparenta operatiunilor cu actiuni si protectia actionarilor si a titlurilor de participare detinute de acestia.

*xi. Alte drepturi ale actionarilor*

Legea Societatilor, Legea 24/2017 si Regulamentul 5/2018 prevad, pentru anumite categorii de actionari, si urmatoarele drepturi, a caror respectare este atent urmarita de Emitent:

(i) dreptul actionarului/actionarilor detinand separat sau impreuna cel putin 5% din capitalul social al Emitentului, de a solicita auditorilor interni sa investigheze reclamatii privind Emitentul;

(ii) dreptul actionarului/actionarilor, detinand separat sau impreuna cel putin 5% din capitalul social al Emitentului, de a solicita convocarea unei adunari generale a actionarilor, de a propune puncte noi pe ordinea de zi a adunarii si de a propune proiecte de hotarari pentru punctele de pe ordinea de zi a adunarii generale a actionarilor; in cazul in care aceasta cerere nu este respectata, actionarii in cauza au dreptul suplimentar de a solicita instantei sa convoace imediat o adunare generala;

(iii) dreptul actionarului/actionarilor, detinand separat sau impreuna cel putin 5% din capitalul social al Emitentului, de a solicita instantei sa numeasca unul sau mai multi experti pentru a investiga anumite operatiuni din gestiunea Emitentului si pentru pregatirea unui raport in acest caz;



(iv) dreptul actionarului/actionarilor care detin in mod direct sau indirect cel putin 5% din capitalul social al Emitentului sau din drepturile de vot de a solicita alegerea membrilor Consiliului de Administratie printr-un vot cumulat;

(v) adunarea generala a actionarilor poate decide introducerea actiunii in raspundere impotriva fondatorilor, administratorilor, directorilor, respectiv a membrilor Consiliului de Administratie precum si a cenzorilor sau auditorilor financiari, pentru daune cauzate societatii de acestia, prin incalcarea indatoririlor lor fata de Emitent. Daca adunarea generala nu decide introducerea actiunii in raspundere si nici nu da curs propunerii unuia sau mai multor actionari de a initia o asemenea actiune, actionarii reprezentand, individual sau impreuna, cel putin 5% din capitalul social au dreptul de a introduce o actiune pentru daune, in nume propriu, dar in contul Emitentului, impotriva oricarei persoane mentionate mai sus.

(vi) clauze de rascumparare si de conversie - nu este cazul.

#### xii. *Obligatia de a raporta o participatie importanta*

Conform Legii 24/2017, daca un actionar dobandeste sau vinde actiuni ale Emitentului intr-un procent care atinge, depaseste sau scade sub 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 50% sau 75% din totalul drepturilor de vot in Emitent, precum si din totalul drepturilor de vot atasat tuturor actiunilor din aceeași clasa (dupa caz), actionarul respectiv trebuie sa notifice imediat Emitentului procentul din drepturile de vot pe care le detine in urma achizitiei sau vanzarii in cauza. Drepturile de vot sunt calculate pe baza numarului total de drepturi de vot al actiunilor, chiar daca exercitarea acestor drepturi este suspendata.

In vederea calcularii pragurilor sus-mentionate, Emitentul va face public numarul total al actiunilor emise si al drepturilor de vot asociate acestora la sfarsitul fiecărei luni calendaristice, ~~daca in cursul acesteia a avut loc o~~ majorare sau o micșorare a capitalului social sau a numarului drepturilor de vot (dupa caz, pe fiecare clasa de actiuni, inclusiv in cazul conversiei unor actiuni dintr-o clasa in cealalta).

#### xiii. *Dispozitii privind retragerea actionarilor*

In conformitate cu Legea 24/2017, un actionar care a derulat o oferta publica de cumparare, adresata tuturor actionarilor si pentru toate detinerile acestora, are dreptul de a solicita actionarilor care nu au subscrie in cadrul ofertei sa-i vanda respectivele actiuni, la un pret echitabil, in situatia in care acesta se afla in una din urmatoarele situatii:

- detine actiuni reprezentand cel puțin 95% din numarul total de actiuni din capitalul social care confera drepturi de vot si cel puțin 95% din drepturile de vot care pot fi efectiv exercitate;

- a achizitionat, in cadrul ofertei publice de cumparare adresata tuturor actionarilor si pentru toate detinerile acestora actiuni reprezentand cel puțin 90% din numarul total de actiuni din capitalul social care confera dreptul de vot si cel puțin 90% din drepturile de vot vizate in cadrul ofertei.

Ofertantul poate sa isi exercite acest drept in termen de trei (3) luni de la data incheierii ofertei publice. In plus, in cazul in care un actionar deruleaza o oferta publica de cumparare, actionarul minoritar are dreptul sa ceara ca un ofertant care se incadreaza intr-una dintre situatiile mentionate mai sus sa-i cumpere actiunile sale la un pret echitabil, calculat in conformitate cu prevederile legale. Acest drept trebuie, de asemenea, exercitat in termen de trei (3) luni de la data incheierii ofertei publice.

Dreptul de retragere este recunoscut si actionarilor care nu sunt de acord cu hotararea adoptata de catre adunarea generala extraordinara a actionarilor Emitentului de retragere de la tranzactionare, in cazul in care sunt indeplinite conditiile din reglementarile emise de ASF. Pretul platit actionarilor care se retrag nu poate fi mai mic decat valoarea de piata a actiunilor lor stabilita in conformitate cu standardele internationale de evaluare de catre un evaluator autorizat independent inregistrat la ASF.

#### **4.1.6 In cazul unei noi emisiuni, o declaratie privind hotararile, autorizatiile si aprobarile in temeiul carora au fost sau vor fi create si/sau emise valorile mobiliare**

Oferta a fost aprobata prin hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Emitentului nr. 1 din data de 04.04.2022. Caracteristicile Ofertei au fost aprobate prin decizia Consiliului de Administratie al Emitentului nr. 2/17.06.2022.

#### **4.1.7 Data prevazuta a emisiunii**

Actiunile nou subscribe in cadrul operatiunii de majorare a capitalului social se considera emise dupa inregistrarea noului capital social la Oficiul registrului Comertului, ASF si, ulterior, la institutiile pietei de capital.

#### **4.1.8 Restrictii de vanzare**

Actionarii reprezentand peste 50% din capitalul social al Emitentului si-au luat angajamentul sa nu vanda/transfere actiunile ordinare pentru o perioada de minim sase luni de la data aditerii la tranzactionare a acestora. Actionarii care au incheiat acorduri de restrictionare cu Emitentul sunt supusi unor restrictii referitoare la vanzarea si/sau transferul participatiilor la capitalul social scris al Emitentului pentru o perioada de minim sase luni de la data aditerii la tranzactionare a actiunilor.

Distribuirea acestui document si oferirea Actiunilor Oferite in anumite jurisdicii pot fi restrictionate prin lege si, in consecinta, persoanele care intra in posesia acestui document ar trebui sa se informeze cu privire la aceste restrictii si sa le respecte, inclusiv pe cele prevazute in alineatele de mai jos. Orice nerespectare a acestor restrictii poate constitui o incalcare a legii valorilor mobiliare a oricarei astfel de jurisdicii.

Nu va fi facuta o oferta publica in afara Romaniei

Nu a fost intreprinsa si nu se va intreprinde nicio actiune intr-o alta jurisdicie (alta decat Romania) care ar putea permite o oferta catre public a Actiunilor Oferite, sau posesia ori distribuirea acestui document sau a oricarui alt material de oferta in orice tara sau jurisdicie in care este solicitata orice actiune in acest scop sau in care o astfel de actiune ar putea fi restrictionata prin lege. Prin urmare, Actiunile Oferite nu vor putea fi oferite sau vandute, direct sau indirect, si nici acest document, nici orice material de oferta sau material publicitar in legatura cu Actiunile Oferite nu poate fi distribuit sau publicat in sau din orice alta tara sau jurisdicie, cu exceptia unor circumstante care vor fi in concordanta cu regulile si reglementarile aplicabile intr-o astfel de tara sau jurisdicie. Persoanele care intra in posesia acestui document ar trebui sa se informeze cu privire la si sa respecte orice restrictii legate de distribuirea acestui document si oferirea Actiunilor Oferite continute de acest document. Orice nerespectare a acestor restrictii poate constitui o incalcare a legii valorilor mobiliare a oricarei astfel de jurisdicii. Acest document nu reprezinta o oferta pentru achizitionarea oricaror Actiuni Oferite care sunt oferite oricarei persoane in orice jurisdicie unde este ilegal sa se faca o astfel de oferta sau solicitare in respectiva jurisdicie.

Acest Prospect va putea fi distribuit catre public si Actiunile Oferite vor putea fi oferite spre vanzare sau cumparare doar in Romania in conformitate cu Legea privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata nr. 24/2017, Regulamentul 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata si Regulamentul privind Prospectul.

#### **Spatiul Economic European**

Prin raportare la fiecare Stat Membru al Spatiului Economic European („SEE”) (inclusiv Romania), nicio Actiune Oferita nu a fost sau nu va fi oferita, in conformitate cu Oferta, publicului din respectivul stat membru inainte de publicarea unui prospect in legatura cu Actiunile Oferite, aprobat de autoritatea competenta din acel stat membru sau, daca este cazul, aprobat in alt Stat Membru si notificat autoritatii competente din respectivul stat membru, in conformitate cu Regulamentul privind Prospectul.

In scopul acestei prevederi, expresia „oferta publica” in legatura cu orice Actiuni Oferite din orice stat membru inseamna comunicarea, in orice forma si prin orice mijloace, a unor informatii suficiente cu privire la termenii

ofertei și la orice Acțiuni Oferite ce urmează a fi oferite, astfel încât să permită unui investitor să decidă să cumpere orice Acțiuni Oferite, astfel cum această expresie poate varia în respectul stat membru datorită oricărei măsuri de punere în aplicare a Regulamentului privind Prospectul în acel stat membru.

În cazul în care orice Acțiuni Oferite sunt oferite unui intermediar financiar, astfel cum este acest termen utilizat în Regulamentul privind Prospectul, se va considera că acest intermediar financiar a declarat, a recunoscut și a acceptat că Acțiunile Oferite achiziționate de acesta în cadrul Ofertei nu au fost dobândite în mod nediscricționar pe seama și că nici nu au fost dobândite cu scopul de a fi oferite sau revândute unor persoane care nu sunt îndreptățite în acest scop. Emitentul și Intermediarul și alte persoane se vor baza pe veridicitatea și exactitatea declarațiilor, a confirmărilor și a acordului de mai sus.

#### **Statele Unite**

Acțiunile Oferite nu au fost și nu vor fi înregistrate conform Legii privind Valorile Mobiliare, astfel cum a fost această modificată, sau conform legilor privind valorile mobiliare din oricare stat sau jurisdicție din Statele Unite ale Americii și nu pot fi oferite sau vândute, în mod direct sau indirect, în Statele Unite ale Americii sau către sau în contul sau în beneficiul unor persoane din SUA, decât în temeiul unei excepții de la, sau în cadrul unei tranzacții care nu face obiectul cerințelor de înregistrare prevăzute de Legea privind Valorile Mobiliare. Acțiunile Oferite sunt oferite și vândute în afara Statelor Unite ale Americii către persoane non-SUA în baza Regulamentului S. Cuvintele folosite în acest paragraf au semnificația atribuită acestora în Regulamentul S din Legea privind Valorile Mobiliare.

#### **4.1.9 Avertisment cu privire la aspecte de ordin fiscal**

Potențialii detinatori ai Acțiunilor Oferite trebuie să ia cunoștință de faptul că este posibil să se nască în sarcina lor obligația de a plăti taxe sau impozite în temeiul legilor și al practicilor fiscale din jurisdicțiile în care Acțiunile Oferite vor fi transferate sau din alte jurisdicții relevante. Fiecare potențial investitor ar trebui să consulte propriul consultant fiscal din fiecare stat în parte în legătură cu implicațiile fiscale rezultate din achiziționarea sau deținerea de Acțiuni Oferite. Numai un asemenea consultant poate realiza o analiză completă și corectă a situației specifice a potențialului investitor.

Investiția propusă nu atrage un tratament fiscal diferit altul decât cel impus de Codul Fiscal.

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 evităre a dublei impunerii, 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, art. 94, 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.

#### **Investitori rezidenți - persoane fizice**

Veniturile sub formă de dividende se impun cu o cotă de 5% din suma acestora, impozitul fiind final. Obligația calculării și reținerii impozitului pe veniturile sub formă de dividende revine emitentului, odată cu plata dividendelor către acționarii investitori. Termenul de virare a impozitului este până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care se face plata. În cazul dividendelor distribuite, dar care nu au fost plătite acționarilor/ investitorilor până la sfârșitul anului în care s-au aprobat situațiile financiare anuale, impozitul pe dividende se plătește până la data de 25 ianuarie inclusiv a anului următor. Impozitul datorat se virează integral la bugetul de stat.

Cota de impozitare aplicată asupra câștigului net anual impozabil din transferul titlurilor de valoare = acțiuni este de 10%.

Câștigul net / pierderea născută anuală din tranzacții cu acțiuni se determină ca diferența între câștigurile și pierderile din transferuri de titluri de valoare înregistrate cumulativ în cursul anului fiscal respectiv. Impozitul anual datorat de către contribuabil se stabilește de către organul fiscal competent pe baza declarației privind venitul realizat care se depune la organul fiscal competent pentru fiecare an fiscal până la data de 25 mai inclusiv a anului următor celui de

realizare a castigului net anual.

Daca operatiunile de transfer se efectueaza printr-un intermediar rezident fiscal roman, determinarea castigului se efectueaza de catre intermediar pe baza documentelor justificative. Acestuia ii revine obligatia:

- de a calcula castigul / pierderea pentru fiecare tranzactie efectuata pentru contribuabil sau anual, dupa caz;
- de a transmite catre contribuabil informatiile privind totalul castigurilor / pierderilor in forma scrisa, pana in ultima zi a lunii februarie a anului curent pentru anul anterior;
- de a depune anual, pana in ultima zi a lunii februarie a anului curent, pentru anul anterior, la organul fiscal competent, o declaratie informativa privind totalul castigurilor / pierderilor pentru fiecare contribuabil.

In caz contrar, determinarea castigului se efectueaza de catre beneficiarul de venit, pe baza documentelor justificative.

#### **Investitori rezidenti – persoane juridice**

Castigurile obtinute de o persoana juridica romana rezidenta din transferul actiunilor detinute la o persoana juridica rezidenta sunt reflectate in situatiile financiare ale acesteia sub forma profitului impozabil. Cota de impozit pe profit aplicabila in Romania este de 16%.

In situatia persoanei juridice romane care plateste dividende catre o alta persoana juridica romana, obligatia determinarii, retinerii si platii impozitului pe dividende revine in sarcina a entitatii care plateste dividendele, odata cu plata acestora catre actionari.

Impozitul pe dividende se stabileste prin aplicarea unei cote de impozit de 5% asupra dividendului brut distribuit/platit unei persoane juridice romane.

Impozitul pe dividende se declara si se plateste la bugetul de stat pana la data de 25 inclusiv a lunii urmatoare celei in care se distribuie/plateste dividendul. In cazul in care dividendele distribuite nu au fost platite pana la sfarsitul anului in care s-au aprobat situatiile financiare anuale, impozitul pe dividende aferent se plateste pana la data de 25 ianuarie a anului urmator.

Impozitul nu se aplica in cazul dividendelor platite de o persoana juridica romana unei alte persoane juridice romane, daca beneficiarul dividendelor detine, la data platii dividendelor, minimum 10% din titlurile de participare ale celeilalte persoane juridice, pe o perioada neintrerupta de un an implinit pana la data platii acestora inclusiv.

#### **Investitori nerezidenti – persoane fizice**

In acord cu prevederile Codului Fiscal, notiunea de „persoane fizice nerezidente” este reprezentata de acele persoane fizice care nu au cetatenia romana, nu au domiciliul stabilit in Romania, nu locuiesc in Romania pentru o perioada sau mai multe perioade care depasesc in total 183 de zile, pe parcursul oricarui interval de 12 luni consecutive, care se incheie in anul calendaristic vizat, iar „centrul intereselor vitale ale persoanei nu este amplasat in Romania”.

In situatia in care un investitor persoana fizica este rezident al unei tari cu care Romania a incheiat o conventie de evitare a dublei impuneri cu privire la impozitele pe venit si capital, legislatia romana stabileste faptul ca prevaleaza prevederile conventiei pentru evitarea dublei impuneri. Pentru aplicarea prevederilor conventiei de evitare a dublei impuneri, nerezidentul are obligatia de a prezenta platitorului de venit certificatul de rezidenta fiscala, care trebuie sa ateste faptul ca acesta a fost rezident in statul cu care Romania are incheiata conventie de evitare a dublei impuneri in anul/perioada obtinerii veniturilor.

Pe de alta parte, in masura in care: (i) o astfel de conventie nu a fost incheiata; (ii) conventia nu reglementeaza problema impozitarii veniturilor din transferul titlurilor de valoare; (iii) conventia stabileste ca impozitul va fi datorat statului sau in masura in care clientul nu prezinta certificatul de rezidenta fiscala, impozitarea castigului va urma regulile impuse prin legislatia nationala.

Impozitul datorat de nerezidenti, pentru veniturile obtinute din Romania cu titlu de dividende de la o persoana juridica romana, se calculeaza, respectiv se retine in momentul platii veniturii, de catre platitorul de venituri.

#### **Investitori nerezidenti – persoane juridice**

Prin persoane juridice nerezidente” se inteleg, conform Codului Fiscal, persoanele juridice care nu au sediul social in Romania, respectiv care nu au fost infiintate in conformitate cu legislatia romana.

Pentru dovedirea calitatii de nerezident, persoanele juridice nerezidente vor prezenta certificatul de rezidenta fiscala sau alt document echivalent care atesta rezidenta fiscala a acestora. La fel ca in cazul persoanelor fizice nerezidente, se stabileste ca regula in materia determinarii obligatiilor fiscale prevalenta conventiilor de evitare a dublei impuneri, incheiate intre Romania si statele in care persoanele juridice straine isi au rezidenta.

In masura in care o astfel de conventie nu exista sau in urma analizei acesteia rezulta ca impozitul este datorat statului, devin aplicabile prevederile Codului Fiscal - Titlul II - impozitul pe profit, in raport de care persoanele juridice straine care desfasoara activitati in Romania datoreaza un impozit pe profit in cuantum de 16% aferent castigurilor din transferul titlurilor de valoare.

Impozitul datorat de nerezidenti, pentru veniturile obtinute din Romania cu titlu de dividende de la o persoana juridica romana, se calculeaza, respectiv se retine in momentul platii venitului, de catre platitorul de venituri.

Punctul de vedere prezentat si mentionat in Prospect este exprimat in limita legislatiei aplicabile. Nu se exclude posibilitatea ca o instanta de judecata/autoritate administrativa/terta parte sa aiba o interpretare diferita asupra aspectelor analizate.

#### **4.1.10 Identitatea si datele de contact ale ofertantului valorilor mobiliare (daca aceste persoane sunt diferite de emitent)**

Nu este cazul.

#### **4.1.11 Masuri de impiedicare, retragerea obligatorie sau rascumpararea obligatorie sau indicarea ofertelor publice de cumparare facute de terti asupra capitalului emitentului**

**(a) O declaratie cu privire la existenta oricarui act legislativ national sau a oricarei reglementari nationale privind achizitiile aplicabil(a) emitentului si posibilitatea aplicarii unor masuri de impiedicare, daca exista;**

Nu este cazul.

**(b) o scurta descriere a drepturilor si obligatiilor actionarilor in cazul unei oferte publice de cumparare obligatorii si/sau a reglementarilor privind retragerea obligatorie sau rascumpararea obligatorie;**

Nu este cazul. In baza prezentului Prospect, Actiunile Emitentului urmeaza a fi admise la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti. Conform legislatiei in vigoare, prevederile referitoare la ofertele publice de cumparare obligatorii sunt aplicabile doar emitentilor listati pe piata reglementata. In ceea ce priveste ofertele publice de cumparare obligatorii, nu este cazul, dat fiind faptul ca emitentul este tranzactionat in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

In conformitate cu Legea nr. 24/2017, un actionar care a derulat o oferta publica de cumparare, adresata tuturor actionarilor si pentru toate detinerile acestora, are dreptul de a solicita actionarilor care nu au scris in cadrul ofertei sa-i vanda respectivele actiuni, la un pret echitabil, in situatia in care acesta se afla in una din urmatoarele



situatii:

- detine actiuni reprezentand cel putin 95% din numarul total de actiuni din capitalul social care confera drepturi de vot si cel putin 95% din drepturile de vot care pot fi efectiv exercitate;
- a achizitionat, in cadrul ofertei publice de cumparare adresata tuturor actionarilor si pentru toate detinerile acestora actiuni reprezentand cel putin 90% din numarul total de actiuni din capitalul social care confera dreptul de vot si cel putin 90% din drepturile de vot vizate in cadrul ofertei.

Ofertantul poate sa isi exercite acest drept in termen de 3 luni de la data inchiderii ofertei publice. In plus, in cazul in care un actionar deruleaza o oferta publica de cumparare, actionarul minoritar are dreptul sa ceara ca un ofertant care se incadreaza intr-una dintre situatiile mentionate mai sus sa-i cumpere actiunile sale la un pret echitabil, calculat in conformitate cu prevederile legale. Acest drept trebuie, de asemenea, exercitat in termen de trei (3) luni de la data incheierii ofertei publice.

(c) indicarea ofertelor publice de cumparare facute de terti asupra capitalului emitentului in cursul exercitiului financiar precedent sau al exercitiului financiar in curs. Trebuie indicate, de asemenea, pretul sau conditiile de schimb si rezultatul acestor oferte.

Nu au fost intreprinse oferte publice de cumparare de catre terti asupra capitalului Emitentului in cursul exercitiului financiar precedent sau al exercitiului financiar in curs.

#### 4.1.12 Impactul potential asupra investitiei in cazul rezolutiei in temeiul directivei 2014/59/UE

Nu este cazul.



### SECTIUNEA 5 - DETALII PRIVIND OFERTA/ADMITEREA LA TRANZACTIONARE

#### 5.1 Termenii si conditiile ofertei publice de valori mobiliare

##### 5.1.1 Conditiiile care reglementeaza oferta

Cadrul legal care reglementeaza emisiunea este format din reglementarile privind Sistemul Multilateral de Tranzactionare, administrat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., in calitate de operator de sistem, precum si:

- Legea nr. 31/1991 privind societatile, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, republicata;
- Regulamentul nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Orice legislatie aplicabila domeniului de activitate al Societatii, inclusiv Regulamentul (UE) 2017/1129, cu modificarile si completarile ulterioare, Regulamentul delegat (UE) 2019/980 si Regulamentul delegat (UE) 2019/979.
- Hotararea AGEA nr. 1/04.04.2022, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, nr. 2238 din 26 Mai 2022 si Decizia CA nr. 2/17.06.2022, de aprobare a termenilor si conditiilor ofertei.

##### 5.1.2 Quantumul total al emisiunii/ofertei

Numar de Actiuni Oferite este de 25.000.000 actiuni nominative, ordinare, cu valoare nominala de 1 leu fiecare, emise in forma dematerializate si indivizibile.

Conditia de incheiere cu succes a Ofertei este data de situatia subscrierii a minim 10.000.000 de actiuni din total

actiunilor oferite spre vanzare. In cazul in care aceasta conditie nu va fi indeplinita, Societatea poate sa respinga, la discretia sa, toate subscrierile facute in baza Ofertei sau sa publice un Supliment la Prospect, prin care, pe baza deciziei Consiliului de Administratie al Emitentului, se are in vedere inchiderea Ofertei fara indeplinirea Conditiei de incheiere cu succes.

Subscriitorii trebuie sa aiba in vedere faptul ca Emisiunea se poate incheia fara succes, in acest caz, pretul platit de Investitori le va fi inapoiat Investitorilor care au scris in Oferta, in fiecare caz, mai putin cuantumul comisiunilor de transfer sau a oricaror alte comisioane aplicabile de catre institutiile de piata relevante, in conturile Investitorilor indicate in Formularele de Subscriere depuse pentru subscrierea de Actiuni Oferite sau in contractul de servicii de investitii financiare ori in orice alta modalitate agreata cu intermediarul sau Participantul Eligibil, dupa caz, in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la data inchiderii Perioadei de Oferta. Nu vor fi platite investitorilor niciun fel de dobanzi pentru astfel de sume.

Pretul la care se va vinde fiecare actiune oferita va fi de 1,2 lei/actiune, iar pentru subscrierile realizate in primele 5 (cinci) zile lucratoare ale perioadei de derulare a Ofertei, se acorda un discount de pret de 5%. Valoarea maxima a Ofertei este de 30.000.000 lei, fara a lua in calcul comisiunile si cheltuielile.

### **5.1.3 Durata de valabilitate a ofertei, inclusiv orice modificare posibila, si o descriere a procedurii de subscriere**

*Prin subscrierea Actiunilor Oferite, fiecare Investitor confirma ca a citit acest Prospect, ca a acceptat in mod neconditionat termenii si conditiile prevazute in acest Prospect si ca a efectuat subscrierea pentru Actiunile Oferite in conformitate cu termenii inclusi in acest Prospect si garanteaza fata de Emitent si Intermediar ca este un investitor care poate subscrie in mod legal Actiunile Oferite (fara a fi supus niciunor restrictii sau limitari) in jurisdicia sa de resedinta. Nicio subscriere efectuata cu incalcarea prezentului Prospect sau a legislatiei aplicabile nu va fi considerata valabila si va fi anulata.*

*Semnarea Formularului de Subscriere sau transmiterea ordinului de subscriere constituie acceptarea neconditionata a Termenilor si Conditiei Ofertei si a Prospectului in intregimea sa.*

Perioada de derulare a Ofertei este de 10 (zile) Zile lucratoare, incepand cu a treia zi lucratoare urmatoare datei publicarii Prospectului, respectiv de la data de 20.07.2022 si pana la data de 02.08.2022 inclusiv, daca oferta nu se inchide anticipat. Oferta va putea fi inchisa anticipat de catre Emitent, in functie de criteriile descrise Pct. 5.2.3 - „Informatii inainte de alocare” din Partea a II-a a prezentului Prospect.

Se va considera ca Investitorii au investit exclusiv pe baza Prospectului, impreuna cu orice suplimente ale acestuia si a respectivei lor subscrieri pentru Actiunile Oferite.

Investitorii care sunt persoane juridice nerezidente, indiferent daca utilizeaza sau nu serviciile unui agent custode, pot subscrie pentru Actiunile Oferite doar la sediul Intermediarului si/sau ale Participantilor Eligibili care accepta subscrierea acestora.

Se vor putea percepe comisioane de intermediere aferente subscrierilor efectuate de Investitori, aplicarea acestora depinzand de decizia Intermediarului sau Participantilor Eligibili.

Subscrierea Actiunilor Oferite de catre Investitori se face prin depunerea unui formular de subscriere, impreuna cu dovada platii si documentele cerute pentru subscriere.

Subscrierile de Actiuni Oferite nu vor fi validate daca:

- suma transferata in Conturile Colectoare sau indicata in angajamentul de decontare sau scrisoarea de garantie bancara este mai mica decat numarul de Actiuni Oferite subscribe de respectivul Investitor inmultit cu Pretul de Subscriere; sau

- procedurile de subscriere nu au fost respectate.

Subscrierile efectuate de Investitori vor fi înregistrate, pe parcursul Perioadei de Oferta, în sistemul electronic al Bursii de Valori București de către Intermediarul sau Participantul Eligibil, după caz, care a primit și a validat respectiva subscriere, cu condiția ca, până la sfârșitul ultimei zile bancare din Perioada de Oferta, subscrierea să fie însoțită de documentele de subscriere (dacă este cazul) și de unul dintre documentele următoare (fiecare reprezentând o „Dovada Plătii”):

**(i) Dovada plății sumei egale cu Pretul de Subscriere înmulțit cu numărul de Acțiuni subscribe prin:**

- a) transfer bancar în Contul Colector, deschis în RON, având IBAN RO69BTRLRONCRT00R1814006, deschis la Banca Transilvania, beneficiar S.S.I.F. BRK Financial Group S.A.;
- b) transfer bancar sau în numerar, dacă subscrierea se face printr-un Participant Eligibil, în funcție de procedurile interne ale respectivilor Participanți Eligibili, după caz, astfel cum sunt comunicate de către fiecare Participant Eligibil Investitorilor; sau, dacă este cazul
- c) transfer bancar, în contul de client deschis la Intermediar sau Participantul Eligibil prin care se face subscrierea pentru Acțiunile Oferite, în cazul în care respectivul investitor a încheiat un contract de servicii de investiții financiare valabil cu respectivul Intermediar sau Participant Eligibil,

cu condiția ca respectivul cont să fie creditat cel târziu la ora 12:00 EET în ultima Zi Lucrătoare din Perioada de Oferta.

Ordinul de plată trebuie să cuprindă codul numeric personal / seria pasaportului/ în cazul Investitorilor – persoane fizice și codul unic de înregistrare în cazul Investitorilor – persoane juridice. Numărul contului care trebuie completat de un Investitor în formularul de subscriere trebuie să fie numărul contului din care se transferă efectiv suma aferentă subscrierii, cu excepția cazului în care suma aferentă subscrierii este transferată direct în numerar (în cazul subscrierii printr-un Participant Eligibil ale cărui proceduri interne permit plățile în numerar). Sumele transferate de Investitor în contul bancar sau în contul de client nu vor fi purtătoare de dobândă în favoarea respectivului investitor.

O subscriere a unui Investitor pentru achiziționarea Acțiunilor Oferite nu poate fi acoperită printr-o combinație de sume disponibile în contul(urile) de client și de ordine de plată direct într-un cont bancar pentru sumele rămase. Numerarul existent în contul de client deschis la un Intermediar sau Participant Eligibil care este destinat plății Acțiunilor Oferite nu poate fi utilizat de Investitor pentru alte tranzacții.

Combinarea mai multor ordine de plată pentru o singură subscriere valabilă nu este permisă. Pretul pentru Acțiunile Oferite cumparate nu include comisioanele bancare sau alte taxe aplicabile, inclusiv orice comisioane sau taxe aplicabile ale instituțiilor relevante ale pieței de capital. Investitorii trebuie să aibă în vedere taxele aplicabile transferurilor bancare și durata acestora.

Intermediarul nu va fi ținut răspunzător dacă, din motive independente de acesta, banca relevantă sau contul sau conturile de client nu sunt efectiv creditate cu sumele reprezentând valoarea subscrierilor până la ora 12.00 (EET) în ultima zi bancară din Perioada de Oferta; sau

**(ii) declarație privind angajamentul de decontare emisă de agentul custode care își asumă răspunderea pentru decontare; sau**

**(iii) scrisoare de garanție bancară emisă de o instituție de credit din Uniunea Europeană sau de o instituție financiară nebancaară înscrisă în Registrul special ținut de Banca Națională a României pentru acoperirea riscului de decontare asumat de intermediar, în conformitate cu regulile sale de administrare a riscului; sau**

(iv) **declaratie scrisa din partea Intermediarului sau Participantului Eligibil, dupa caz, prin care s-a facut subscrierea, care isi asuma raspunderea pentru decontarea sumei reprezentand valoarea subscrierii, in conformitate cu limitarile prevazute de ASF.**

Subscrierile vor fi luate in considerare numai pentru suma efectiv transferata in Contul Colector relevant sau in contul (conturile) de client respective sau mentionata in mod valabil in angajamentele mentionate la punctele (ii)-(iv) de mai sus.

Daca suma transferata de un Investitor in Contul Colector relevant sau in contul (conturile) de client respective sau mentionata in angajamentele prevazute la punctele (ii)-(iv) de mai sus este mai mare decat Pretul de Subscriere inmultit cu numarul de Actiuni Oferite mentionat de catre Investitor in formularul/ordinul de subscriere, subscrierea va fi validata numai pentru numarul de Actiuni Oferite mentionat in respectivul formular/ordin, iar diferenta de bani i se va restitui investitorului in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la inchiderea Perioadei de Oferta.

Daca suma transferata de un Investitor in Contul Colector relevant sau in contul (conturile) de client respective sau mentionata in angajamentele prevazute la punctele (ii)-(iv) de mai sus este mai mica decat Pretul de Subscriere inmultit cu numarul de Actiuni Oferite mentionat de catre Investitor in formularul/ordinul de subscriere, sau daca procedurile de subscriere din prezentul document nu au fost respectate, subscrierea respectivului Investitor va fi invalidata pentru numarul total de Actiuni Oferite subscribe, iar investitorului i se va restitui suma transferata in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la inchiderea Perioadei de Oferta.

Subscrierile pentru Actiunile Oferite care nu sunt validate nu vor fi luate in considerare in procesul de alocare.

Orice restituiri catre investitori se vor efectua fara acordarea de dobanzi si vor fi nete de orice comisioane de transfer bancar si orice comisioane aplicabile ale institutiilor pietei, in contul bancar precizat de fiecare investitor in formularul de subscriere depus in legatura cu achizitionarea Actiunilor Oferite, in contractul de servicii de investitii financiare sau agreat in alt mod cu Intermediarul sau cu Participantul Eligibil prin care s-a facut subscrierea, dupa caz. Nu se va plati nicio dobanda investitorilor cu privire la sumele respective. Daca un investitor a indicat mai mult de un cont pentru restituirea oricaror asemenea sume, intreaga suma poate fi restituita doar in unul dintre conturile indicate de investitor, la libera alegere a Intermediarului sau Participantului Eligibil, dupa caz.

Pretul Actiunilor Oferite nu include comisioanele bancare sau alte taxe aplicabile. Investitorii trebuie sa aiba in vedere taxele aplicabile transferurilor bancare si durata acestora.

Subscrierile pentru Actiunile Oferite care nu sunt validate nu vor fi luate in considerare in procesul de alocare.

#### ***Documentatia de subscriere***

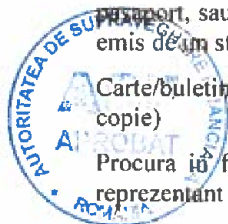
Daca un Investitor a incheiat un contract de servicii de investitii financiare cu Intermediarul prin care pot fi efectuate subscrieri in conformitate cu acest Prospect sau cu un Participant Eligibil, dupa caz, acest investitor poate subscrie in mod valabil Actiunile Oferite in baza ordinelor date potrivit respectivului contract si prin orice mijloace de comunicare prevazute in acesta, insotite de Dovada Platii, fara a fi necesar sa depuna vreun formular de subscriere sau alte documente mentionate mai jos, cu exceptia cazului in care au survenit orice modificari in legatura cu datele sale de identificare de la data ultimei actualizari transmise Intermediarului sau Participantului Eligibil relevant, dupa caz.

In toate celelalte situatii in care un Investitor nu a incheiat un contract de servicii de investitii financiare cu Intermediarul prin care pot fi efectuate subscrieri in conformitate cu acest Prospect sau cu un Participant Eligibil, dupa caz, acest investitor poate subscrie in mod valabil pentru achizitionarea Actiunilor Oferite prin completarea si semnarea unui formular de subscriere, in 2 (doua) exemplare originale, insotit de Dovada Platii si documentele mentionate mai jos.

Formularul de subscriere este disponibil la sediile autorizate ale Intermediarului, o lista a acestora fiind disponibila pe site-ul Intermediarului la [www.brk.ro](http://www.brk.ro). De asemenea, formularul de subscriere va fi disponibil si online pe site-urile [www.brk.ro](http://www.brk.ro), [www.metaestate.ro](http://www.metaestate.ro), [www.bvb.ro](http://www.bvb.ro). Formularul de subscriere va fi transmis in original, completat,

semnat olograf de catre investitor, sau prin e-mail, semnat cu semnatura electronica calificata in conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronica si serviciile de incredere pentru tranzactiile electronice pe piata interna, insotit de Dovada Platii si documentatia urmatoare:

- |  |  |
|--|--|
| <b>A Persoane fizice rezidente care subscriu pentru Actiunile Oferite in numele altor persoane fizice:</b> | Carte/buletin de identitate (in original si copie) al reprezentantului si carte/buletin de identitate (copie) al persoanei fizice reprezentate;<br>Procura in forma autentica data reprezentantului (in original si copie)   |
| <b>B. Persoane fizice rezidente incapabile (fara discernamant) sau aflate sub curatela:</b>                | Carte/buletin de identitate (in original si copie) al persoanei fizice rezidente care subscrie pentru persoana fizica reprezentata si carte/buletin de identitate (copie) a persoanei incapabile<br><br>Pasaport (in original si copie) si/sau permis de sedere (in original si copie) al persoanei fizice care subscrie pentru persoana incapabila – aplicabil doar in cazul cetatenilor straini<br><br>Actul juridic care stabileste curatela sau, dupa caz, documentul care stabileste curatela   |
| <b>C Persoane fizice nerezidente care subscriu in nume propriu:</b>  | Pasaport si dovada domiciliului, in cazul in care nu este mentionat in pasaport, sau carte/buletin de identitate emis de un stat membru al SEE (in original si copie)  |
| <b>D Persoane fizice nerezidente care subscriu prin reprezentanti autorizati rezidenti:</b>                | Pasaport si dovada domiciliului, in cazul in care nu este mentionat in pasaport, sau carte/buletin de identitate al persoanei fizice reprezentate emis de un stat membru al SEE (copie)<br><br>Carte/buletin de identitate al reprezentantului autorizat (in original si copie)<br>Procura in forma autentica (si, daca este necesar, apostilata) pentru reprezentant (copie)  |
| <b>E. Persoane juridice rezidente care subscriu in nume propriu:</b>                                       | Certificat de inregistrare eliberat de Registrul Comertului (copie)<br><br>Act constitutiv/statut actualizat (copie conforma cu originalul certificata pentru conformitate cu originalul de catre reprezentantul legal al persoanei juridice)<br><br>Certificat constatator eliberat de Registrul Comertului cu cel mult 30 Zile Lucratoare inainte de data subscrierii (in original)<br><br>Procura/mandat in original pentru persoana sau persoanele care semneaza formularul de subscriere, emis in forma prevazuta de actul constitutiv sau dovada ca persoana respectiva reprezinta in mod legal persoana juridica ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (daca societatea este reprezentata in mod colectiv de catre doua sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovada va fi prezentata pentru toate aceste persoane) (procura in original si orice alte documente certificate conform cu originalul de catre reprezentantul legal al persoanei juridice)<br><br>Carte/buletin de identitate (in original si copie) al persoanei care subscrie in numele persoanei juridice |
| <b>F. Persoane juridice nerezidente care subscriu in nume propriu:</b>                                     | Certificat de inregistrare sau act de infiintare eliberat de registrul comertului sau de o institutie echivalenta din jurisdictia de infiintare,   |





daca exista (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conforma cu originalul certificata pentru conformitate cu originalul de catre reprezentantul legal al persoanei juridice nerezidente)

Certificat constatator/certificat privind situatia actuala sau documente echivalente eliberate de registrul comertului sau de o institutie echivalenta din jurisdicia de infiintare sau, in cazul in care nicio institutie nu este autorizata sa emita un astfel de certificat, orice alt document care sa dovedeasca detinerea calitatii de reprezentanti legali ai entitatii respective (in original), si care sa fie emis cu cel mult 30 Zile Lucratoare inainte de data subscrierii (in original); un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza in mod clar daca reprezentantii legali au dreptul sa actioneze separat sau impreuna

In cazul in care subscrierile se fac printr-o alta persoana decat reprezentantul (reprezentantii) legal(i) al (ai) persoanei juridice nerezidente, procura/mandatul semnat de reprezentantii legali ai persoanei juridice nerezidente imputernicind persoana respectiva sa subscrie Actiunile Oferite pe seama persoanei juridice nerezidente (in original si copie)

Carte/buletin de identitate al persoanei care subscrie in calitate de reprezentant legal sau de mandatar al persoanei juridice nerezidente: pasaport si dovada domiciliului, in cazul in care nu este mentionat in pasaport, carte de identitate (pentru cetateni ai UE/SEE) (copie)

**G Persoane juridice nerezidente care subscriu printr-o persoana juridica rezidenta**

Certificat de inregistrare sau act de infiintare eliberat de registrul comertului sau de o institutie echivalenta din jurisdicia de infiintare, daca exista (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conforma cu originalul certificata pentru conformitate cu originalul de catre reprezentantul legal al persoanei juridice nerezidente)

Certificat constatator/certificat privind situatia actuala sau documente echivalente eliberate de registrul comertului sau de o institutie echivalenta din jurisdicia de infiintare sau, in cazul in care nicio institutie nu este autorizata sa emita un astfel de certificat, orice alt document care sa dovedeasca detinerea calitatii de reprezentanti legali ai entitatii respective (in original), si care sa fie emis cu cel mult 30 Zile Lucratoare inainte de data subscrierii (in original); un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza in mod clar daca reprezentantii legali au dreptul sa actioneze separat sau impreuna

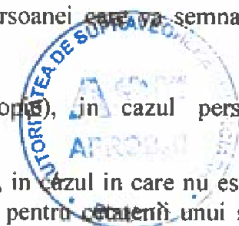
Certificat de inregistrare al reprezentantului persoana juridica rezidenta emis de Registrul Comertului (copie)

Act constitutiv actualizat/statut al reprezentantului persoana juridica rezidenta (copie conforma cu originalul certificata pentru conformitate cu originalul de reprezentantul legal al persoanei juridice)

Certificat constatator pentru reprezentantul persoana juridica rezidenta emis de Registrul Comertului cu cel mult 30 Zile Lucratoare inainte de data subscrierii (in original)

Carte/buletin de identitate al reprezentantului legal al persoanei juridice rezidente care subscrie in calitate de reprezentant pe seama

	<p>persoanei juridice nerezidente (in original si copie);</p> <p>Procura semnata de reprezentantul/reprezentantii legal(i) al/ai persoanei juridice nerezidente prin care se imputerniceste persoana juridica rezidenta sa subscrie in cadrul Ofertei;</p>
<b>H Institutii Financiare Internationale (IFI)</b>	<p>Act constitutiv/statut al IFI sau o copie a legii romane prin care Romania a acceptat sau a aderat la actul constitutiv al IFI respective</p> <p>Procura/certificat prin care se imputerniceste persoana care va semna formularul de subscriere in vederea subscrierii pe seama IFI (in original sau copie legalizata)</p> <p>Carte/buletin de identitate al persoanei care va semna formularul de subscriere pe seama IFI (copie)</p>
<b>I. Persoane fizice rezidente/nerezidente reprezentate de o societate de administrare a activelor prin intermediul unui mandat de administrare a portofoliului.</b>	<p>Carte/buletin de identitate (copie), in cazul persoanelor fizice rezidente;</p> <p>Pasaport si dovada domiciliului, in cazul in care nu este mentionat in pasaport, sau carte de identitate pentru cetatenii unui stat membru al UE/SEE (copie), in cazul persoanelor fizice nerezidente</p> <p>Mandat de reprezentare (in original si copie)</p> <p>Certificat de inregistrare emis de Registrul Comertului (copie)</p> <p>Act constitutiv/statut actualizat (copie conforma cu originalul certificata de reprezentantul legal al persoanei juridice)</p> <p>Certificat constatator eliberat de Registrul Comertului cu cel mult 30 Zile Lucratoare inainte de data subscrierii (in original)</p> <p>Procura/mandat in original pentru persoana sau persoanele care semneaza formularul de subscriere, emis in forma prevazuta de actul constitutiv sau dovada ca persoana respectiva reprezinta in mod legal persoana juridica ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (daca societatea este reprezentata in mod colectiv de catre doua sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovada va fi prezentata pentru toate aceste persoane) (procura in original si orice alte documente certificate conform cu originalul de catre reprezentantul legal al persoanei juridice)</p> <p>Carte/buletin de identitate (in original si copie) al persoanei care subscrie in numele persoanei juridice</p>
<b>J. Entitati administrate de alte persoane juridice rezidente/nerezidente (e.g. fonduri de investitii, fonduri de pensii)</b>	<p>Documentele listate mai jos vor fi prezentate pentru persoana juridica ce administreaza entitatea respectiva si vor fi insotite de autorizatia obtinuta de catre entitatea respectiva de la autoritatea de supraveghere competenta</p> <p>Certificat de inregistrare emis de Registrul Comertului (copie)</p> <p>Act constitutiv/statut actualizat (copie conforma cu originalul certificata de reprezentantul legal al persoanei juridice)</p> <p>Certificat constatator eliberat de Registrul Comertului cu cel mult 30 Zile Lucratoare inainte de data subscrierii (copie)</p> <p>Procura/mandat in original pentru persoana sau persoanele care semneaza formularul de subscriere, emis in forma prevazuta de actul constitutiv sau dovada ca persoana respectiva reprezinta in mod legal</p>



persoana juridica ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (daca societatea este reprezentata in mod colectiv de catre doua sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovada va fi prezentata pentru toate aceste persoane) (procura in original si orice alte documente certificate conform cu originalul de catre reprezentantul legal al persoanei juridice)

Carte/buletin de identitate (in original si copie) al persoanei care subscrie in numele persoanei juridice

Intermediarul sau Participantul Eligibil, dupa caz, prin care un investitor subscrie pentru achizitionarea Actiunilor Oferite poate solicita documente suplimentare necesare in scopul indeplinirii obligatiilor ce ii revin privind respectarea regulilor de „cunoastere a clientelei” si a procedurilor de identificare a clientilor, in conformitate cu procedurile sale interne. Intermediarul Ofertei sau Participantul Eligibil, dupa caz va verifica formularele de subscriere primite si documentatia aferenta, si le va valida in conformitate cu termenii si conditiile prezentului Prospect. Investitorii care au transmis prin posta electronica formularul de subscriere vor fi notificati cu privire la receptionarea e-mail-ului in termen de o zi lucratoare de la primirea acestuia, respectiv in termen de doua zile lucratoare cu privire la validarea subscrierii lor de catre Intermediar.

Intermediarul si Participantii Eligibili vor accepta, valida, transmite si executa ordinele de cumparare in sistemul electronic al Bursii de Valori Bucuresti in conformitate cu regulile si reglementarile interne privind gestionarea riscurilor de decontare si cu cerintele prevazute in prezentul Prospect si in legislatia aplicabila.

Toate documentele depuse de investitori in legatura cu subscrierea de catre acestia pentru achizitionarea Actiunilor Oferite vor fi in limba engleza sau in limba romana sau vor fi insotite de o traducere legalizata a acestora in limba romana.

#### **5.1.4 Indicarea momentului si a conditiilor in care oferta poate fi revocata sau suspendata si a posibilitatii sau imposibilitatii de revocare a ofertei dupa inceperea tranzactionarii.**

Nu este cazul. Oferta nu poate fi revocata sau suspendata de catre Emitent sau Intermediar dupa primirea aprobarii de la Autoritatea de Supraveghere Financiara.

ASF poate suspenda derularea ofertei sau poate revoca aprobarea prezentului Prospect in conformitate cu dispozitiile legislatiei pietei de capital.

#### **5.1.5 O descriere a posibilitatilor de reducere a subscrierii si a modului de rambursare a sumelor excedentare platite de subscriitori**

Nu exista posibilitatea de reducere a subscrierii. Retragerea subscrierilor este prezentata la pct. 5.1.7 de mai jos.

Orice restituii catre Investitori se vor efectua fara acordarea de dobanzi si vor fi nete de orice comisioane de transfer bancar si orice comisioane aplicabile ale institutiilor pietei, in contul bancar precizat de fiecare Investitor in Formularul de subscriere depus in legatura cu achizitionarea Actiunilor Oferite, in contractul de servicii de investitii financiare sau agreat in alt mod cu Intermediarul sau cu Participantul Eligibil prin care s-a facut subscrierea, dupa caz. Nu se va plati nicio dobanda Investitorilor cu privire la sumele respective. Daca un investitor a indicat mai mult de un cont pentru restituierea oricaror asemenea sume, intreaga suma poate fi restituita doar in unul dintre conturile indicate de Investitor, la libera alegere a Intermediarului sau Participantului Eligibil, dupa caz.

#### **5.1.6 Detalii privind cuantumul minim si/sau maxim al unei subscrieri (exprimat fie in numar de valori mobiliare, fie in valoarea globala a investitiei)**

Cuantumul minim al unei subscrieri este de 5.000 de Actiuni Oferite (subscrierea minima). Investitorii plaseaza ordine in functie de pretul si numarul de Actiuni Oferite dorite. Un investitor poate plasa ordine multiple pe toata perioada de derulare a ofertei, dar fiecare subscriere luata separat trebuie sa fie cel putin subscrierea minima.

Cuantumul maxim al unei subscrieri este de 25.000.000 Actiuni Oferite.

### **5.1.7 Indicarea termenului in care poate fi retrasa o solicitare de subscriere, daca investitorii sunt autorizati sa isi retraga subscrierea**

Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile pe toata Perioada de Oferta, Investitorii putandu-si retrage acceptul in conformitate cu art. 20 din Legea Emitentilor, doar in situatia prevazuta de art. 23 (2a) din Regulamentul UE nr. 1129/2017, cu modificarile si completarile ulterioare.

Astfel, Emitentul este obligat sa publice un Supliment la Prospect in cazul in care intervine un factor semnificativ, o eroare materiala sau inexactitate materiala privind informatiile cuprinse in Prospect care ar putea influenta evaluarea valorilor mobiliare, cu conditia ca acestea sa fi aparut sau sa se fi constatat inainte sa expire perioada de valabilitate a ofertei.

Orice cerere de modificare a prospectului va fi depusa la ASF cu cel putin 3 (trei) Zile Lucratoare anterioare ultimei zile de derulare a Ofertei. Suplimentul se aproba de catre ASF in acelasi mod ca Prospectul, in termen de maximum 5 (cinci) Zile Lucratoare si se publica cel putin in aceleasi conditii precum cele de la publicarea Prospectului.

Suplimentul cuprinde o mentiune vizibila cu privire la dreptul de retragere care precizeaza:

- (a) ca dreptul de retragere se acorda doar acelor investitori care au acceptat deja sa achizitioneze sau sa subscrie valorile mobiliare inaintea publicarii Suplimentului;
- (b) perioada in care investitorii isi pot exercita dreptul de retragere;
- (c) pe cine pot contacta investitorii in cazul in care doresc sa isi exercite dreptul de retragere.



Dupa aprobarea de catre ASF, Suplimentul va fi publicat pe pagina de internet a Emitentului ([www.metaestate.ro](http://www.metaestate.ro)), a Intermediarului ([www.brk.ro](http://www.brk.ro)) si a BVB ([www.bvb.ro](http://www.bvb.ro)), simbol MET.

In situatia publicarii unui Supliment la Prospect, investitorii care au acceptat deja sa achizitioneze Actiunile Oferite inaintea publicarii Suplimentului:

- vor fi contactati de intermediarul financiar (Intermediarul Ofertei sau Participantul Eligibil) prin care au scris pana la sfarsitul primei Zile Lucratoare care urmeaza zilei in care este publicat Suplimentul; si
- au dreptul sa-si retraga acceptul, in termen de 3 (trei) zile Lucratoare de la publicarea respectivului Supliment, prin depunerea unui Formular de retragere a acceptului de subscriere a Actiunilor Oferite, intocmit in doua exemplare originale si impreuna cu documentele insotitoare prevazute pentru Formularul de Subscriere, la sediul Intermediarului unde a fost depus anterior Formularul de Subscriere.

Formularul de retragere a acceptului de subscriere a Actiunilor Oferite este disponibil, in format electronic, pe pagina de internet a Emitentului ([www.metaestate.ro](http://www.metaestate.ro)), a Intermediarului ([www.brk.ro](http://www.brk.ro)) si a BVB ([www.bvb.ro](http://www.bvb.ro)).

Retragerea acceptului de subscriere de catre un Investitor poate fi numai integrala, nu si partiala. Sumele aferente subscrierilor retrase vor fi returnate investitorilor in maximum 5 (cinci) Zile Lucratoare de la data retragerii subscrierii. Toate comisioanele incidente platilor efectuate catre Investitorii care si-au retras subscrierile cad in sarcina acestora si vor fi suportate de catre acestia.

### **5.1.8 Metoda si datele-limita pentru plata, respectiv livrarea valorilor mobiliare.**

Actiunile subscribe vor trebui platite integral la data subscrierii, conform celor prezentate in acest Prospect.

Dupa terminarea Perioadei de Subscriere, Consiliul de Administratie se va intruni pentru a verifica subscrierile si varsamintele efectuate, constatand rezultatele subscrierii. Actiunile nou emise vor intra in contul actionarului subscriitor de la Depozitarul Central, doar dupa inregistrarea majorarii capitalului social la Oficiul Registrului Comertului si obtinerea Certificatului de Inregistrare a Instrumentelor Financiare de la ASF. Inregistrarea actiunilor in contul actionarului subscriitor se va efectua conform reglementarilor Depozitarului Central.

Actiunile Oferite vor fi emise numai prin inscriere in cont si, la data decontarii, vor fi inregistrate in conturile de valori mobiliare ale Investitorilor, prin intermediul RoClear (Sistemul Roman de Compensare-Decontare, Custodie, Depozitare si Inregistrare), care este administrat de catre Depozitarul Central, astfel:

Pentru Investitorii care au incheiat un contract de servicii de investitii financiare cu intermediarul sau cu un Participant Eligibil si au subscris prin intermediul acestuia si nu au un contract cu un agent custode, Actiunile Oferite vor fi evidentiata in conturile Investitorilor deschise la respectivul participant la sistemul RoClear;

Pentru Investitorii care au incheiat un contract de servicii de investitii financiare cu Intermediarul sau cu un Participant Eligibil si au subscris prin intermediul-acestuia si au incheiat un contract cu un agent custode, Actiunile Oferite vor fi evidentiata in conturile Investitorilor deschise la respectivul agent custode – participant la sistemul RoClear;

Pentru Investitorii care nu se regasesc in vreuna din cele doua situatii de mai sus, Actiunile Oferite vor fi evidentiata in conturile Investitorilor deschise in Sectiunea I de la Depozitarul Central.

#### **5.1.9 O descriere detaliata a modalitatilor de publicare a rezultatelor ofertei si data publicarii.**

Rezultatul subscrierii va fi facut public printr-un comunicat publicat pe site-ul BVB ([www.bvb.ro](http://www.bvb.ro)), precum si pe site-ul Intermediarului ([www.brk.ro](http://www.brk.ro)) si al Emitentului ([www.metaestate.ro](http://www.metaestate.ro)), si transmis la ASF in termen de maxim 5 (cinci) zile lucratoare de la expirarea Perioadei de Oferta de majorare a capitalului social.

#### **5.1.10 Procedura de exercitare a oricarui drept preferential de subscriere, negociabilitatea drepturilor de subscriere si regimul aplicat drepturilor de subscriere neexercitate.**

Nu este cazul. Prezenta oferta de majorare ca capitalului social cu aport in numerar se desfasoara cu ridicarea dreptului de preferinta (drept preferential de subscriere), in conformitate cu Hotararea AGA nr. 1/04.04.2022, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, nr. 2238 din 26 mai 2022 si Decizia nr. 2 a CA de aprobare a termenilor si conditiilor ofertei din data de 17.06.2022.

### **5.2 Planul de distribuire si de alocare a valorilor mobiliare**

#### **5.2.1 Diversele categorii de potentiali investitori carora le sunt oferite valorile mobiliare**

Nu este cazul.

#### **5.2.2 In masura in care aceste informatii sunt cunoscute emitentului, se indica daca principalii sai actionari sau membri ai organelor sale de administrare, supraveghere sau conducere intentioneaza sa subscrie la oferta sau daca orice persoana intentioneaza sa subscrie peste 5 % din oferta**

Valoarea maxima a Ofertei este de 30.000.000 RON, numarul de Actiuni Oferite fiind de 25.000.000 actiuni nominative, ordinare, cu valoare nominala de 1 leu fiecare, emise in forma dematerializate si indivizibile.

Conditia de incheiere cu succes a Ofertei este data de situatia subscrierii a minim 10.000.000 de actiuni din total actiunilor oferite spre vanzare. In cazul in care Conditia de incheiere cu succes a Ofertei nu este indeplinita, Emitentul poate publica un Supliment la Prospect, prin care, pe baza deciziei Consiliului de Administratie al Emitentului, se are in vedere inchiderea Ofertei fara indeplinirea Conditiei de incheiere cu succes.

Rezultatele Ofertei, precum si numarul de actiuni obiect al acesteia, vor fi anuntate printr-un raport curent transmis



catre BVB si ASF in prima zi lucratoare urmatoare Datei de Inchidere a Ofertei.

Actionarii care detin peste 5% din capitalul social al Emitentului analizeaza oportunitatea subscrierii dupa consultarea prezentului Prospect.

### 5.2.3 Informatii inainte de alocare

**(a) divizarea ofertei in transe – transe rezervate investitorilor institutionali, investitorilor individuali si angajatilor emitentului si orice alta trasa;**

Nu este cazul.

**(b) conditiile in care poate fi exercitat dreptul de redistribuire, dimensiunea maxima a unei astfel de redistribuiri si orice procentaj minim aplicabil transei individuale;**

Nu este cazul.

**(c) metoda sau metodele de alocare aplicabile transei investitorilor individuali si transei angajatilor emitentului, in cazul suprasubscrierii acestor transe;**

Nu este cazul.

**(d) o descriere a oricarui regim preferential prestabilit care urmeaza sa fie acordat, tratamentul alocarii, anumitor categorii de investitori sau anumitor grupuri (inclusiv a programelor privind prietenii si rudele), procentajul din oferta rezervat in acest sens si criteriile de includere in categoriile sau grupurile in cauza;**

Nu este cazul.

**(e) daca tratamentul aplicat subscrierilor sau solicitarilor de subscriere, in momentul alocarii, poate depinde de intreprinderea care le face sau prin intermediul careia sunt facute;**

Nu este cazul.

**(f) alocarea minima individuala tinta in cadrul transei investitorilor individuali, daca este cazul;**

Nu este cazul.

**(g) conditiile de inchidere a ofertei si data la care oferta ar putea fi inchisa cel mai devreme;**

Oferta poate fi inchisa anticipat, incepand cu a 2-a (doua) Zi Lucratoare din Perioada de Oferta, daca Emitentul decide inchiderea anticipata a Ofertei si daca la finalul unei zile de subscriere se indeplineste Conditia de incheiere cu succes a Ofertei, respectiv daca pana la acel moment au fost subscribe valabil cel putin 10.000.000 dintre Actiunile Oferite. Decizia de inchidere, semnata de Emitent, se comunica ASF si BVB imediat, pana cel tarziu la deschiderea programului de subscriere din urmatoarea Zi Lucratoare de la adoptarea ei si se publica cel putin in aceleasi conditii precum cele de publicare a Prospectului. In cazul in care Conditia de incheiere cu succes a Ofertei nu este indeplinita, Emitentul poate publica un Supliment la Prospect, prin care, pe baza deciziei Consiliului de Administratie al Emitentului, se are in vedere inchiderea Ofertei fara indeplinirea Conditiei de incheiere cu succes.

**(h) daca se admit subscrieri multiple si, in caz contrar, modul in care vor fi tratate subscrierile multiple.**

Un investitor poate plasa ordine multiple pe toata perioada de derulare a ofertei, dar fiecare subscriere luata separat trebuie sa fie cel putin subscrierea minima.



### 5.3 Procedura de notificare a subscriitorilor cu privire la cuantumul care le-a fost alocat si informatii din care sa reiasa daca tranzactionarea poate sa inceapa inainte de aceasta notificare

Rezultatele Ofertei, precum si numarul de actiuni obiect al acesteia, vor fi anuntate printr-un raport curent transmis catre BVB si ASF in prima zi lucratoare urmatoare Datei de Inchidere a Ofertei. Data Alocarii este prima zi lucratoare de la inchiderea Perioadei de Oferta (in situatia inchiderii cu succes a Ofertei), respectiv Ziua Lucratoare urmatoare Inchiderii anticipate a Ofertei.

De asemenea, prin subscrierea in cadrul Ofertei, investitorii inteleg si sunt de acord ca li se poate alocata un numar mai mic de actiuni decat numarul pentru care au scris sau ca este posibil sa nu primeasca nicio actiune. Investitorii au luat la cunostinta si sunt de acord ca nu pot refuza actiunile care le-au fost alocate de catre Emitent si Intermediar, conform metodei de alocare prevazuta in prezentul Prospect, si nu vor avea dreptul sa conteste sau sa se opuna acestei alocari.

La Data de Inchidere a Ofertei, in cazul in care subscrierile valide cumuleaza un volum mai mare decat numarul total al actiunilor obiect al Ofertei, atunci alocarea se va face pro-rata conform formulelor:

Indice de alocare = Actiunile obiect al Ofertei / Actiuni subscribe in Oferta

Actiuni alocate = Actiuni subscribe \* Indice alocare

Orice fractiuni de actiuni ce rezulta dintr-o asemenea alocare pro-rata vor fi rotunjite in jos pana la cel mai apropiat numar intreg de actiuni.



Indicele de alocare va fi transmis investitorilor pe suport durabil la Data de Inchidere a Ofertei.

Actiunile ramase pana la Actiunile obiect al Ofertei, ca urmare a rotunjirii in jos pana la cel mai apropiat numar intreg de actiuni pentru fiecare Formular de Subscriere validat, vor fi alocate cate una per subscriere, fara a depasi insa numarul maxim de actiuni subscribe initial in Formularul de Subscriere validat.

Distributia suplimentara va avea loc in ordinea descrescatoare a marimii subscrierilor (ordinelor) initiale. In cazul ordinelor de cumparare in cadrul Ofertei de exact aceeasi marime, distributia suplimentara va prioritiza ordinele introduse in sistemul BVB de catre intermediarii autorizati ASF, in functie de momentul introducerii acestuia. In situatia in care numarul de Actiuni obiect al Ofertei este suprasubscris, investitorii vor primi inapoi diferenta dintre pretul platit pe actiunile subscribe si valoarea actiunilor alocate (cu exceptia comisiunilor percepute pentru transferul bancar si orice alte comisioane percepute de institutiile pietei), in conditiile descrise la cap. 5.1.5. a prezentului Prospect.

Numarul maxim de actiuni pe care le poate subscrie un Investitor este egal cu numarul de Actiuni Oferite.

### 5.4 Stabilirea preturilor

#### 5.4.1 Indicarea pretului la care vor fi oferite valorile mobiliare si a cuantumului eventualelor cheltuieli si taxe percepute subscriitorului sau cumparatorului

Pretul la care se va vinde fiecare actiune oferita va fi de 1,2 lei/actiune, iar pentru subscrierile realizate in primele 5 (cinci) zile lucratoare ale perioadei de derulare a Ofertei, se acorda un discount de pret de 5%.

Emitentul nu va percepe de la subscriitori alte taxe in afara pretului de emisiune, insa acestia din urma trebuie sa aiba in vedere ca pretul de emisiune trebuie platit net de orice comisioane sau cheltuieli bancare.

Comisioanele bancare sau orice alte taxe, inclusiv orice alte comisioane aplicabile de catre institutiile pietei relevante, referitoare la plata Pretului de Oferta vor fi suportate separat de investitori. Astfel de taxe nu pot fi cuantificate de Emitent sau de Intermediarul Ofertei. Investitorii nu vor suporta niciun fel de costuri sau taxe suplimentare in legatura cu depunerea subscrierilor pentru Actiunile Oferite, cu exceptia costurilor (daca exista) de deschidere si administrare a unui cont de valori mobiliare (daca respectivul investitor nu detine deja un cont) si a oricaror comisioane ale Intermediarului sau Participantilor Eligibili datorate in baza oricaror contracte relevante sau potrivit oricaror regulamente emise de entitatea care accepta astfel de subscrieri.

Daca Pretul de Oferta (reduc sau nu, dupa cum este cazul) este mai mic decat pretul platit de un investitor pentru fiecare Actiune Oferita subscrisa, respectivului investitor i se va restitui o suma egala cu diferenta dintre:

- pretul total platit in avans de respectivul investitor pentru Actiunile Oferite pe care le-a subscris; si
- numarul Actiunilor Oferite vandute respectivului investitor inmultit cu Pretul de Oferta (reduc sau nu, dupa cum este cazul).

Fiecaruia dintre investitorii care a subscris Actiuni Oferite in cadrul Ofertei ii va fi restituita intreaga suma platita in avans de respectivul investitor pentru Actiunile Oferite, daca:

- Cererea de admitere la tranzactionare a fost respinsa;
- subscrierea unui Investitor nu este validata;
- Oferta nu se incheie cu succes, iar Consiliul de Administratie al Emitentului hotaraste ca Actiunile sa nu mai fie emise;
- subscrierea unui Investitor este retrasa in cazul in care este publicat un supliment la Prospect in conformitate cu prevederile acestui Prospect.



In oricare din cazurile de mai sus, sumele vor fi rambursate fara dobanda si nete de orice comisioane de transfer bancar si orice comisioane ale institutiilor relevante ale pietei. Respectiva suma rezultanta va fi restituita in contul bancar indicat de fiecare investitor in formularul de subscriere depus cu ocazia subscrierii Actiunilor Oferite, in cadrul contractului de servicii de investitii financiare incheiat (sau in alt mod convenit) cu Intermediarul Ofertei sau cu Participantul Eligibil prin care a subscris, dupa caz, si restituirea va fi facuta in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la expirarea Perioadei de Oferta sau de la data la care toate subscrierile au fost respinse (ca urmare a faptului ca Oferta nu a fost inchisa cu succes) (dupa caz). In cazul in care cererea de Admitere este respinsa, sumele investite vor fi restituite investitorilor in conformitate cu Regulamentul 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata (astfel cum a fost modificat). In nici un caz, respectiva suma rezultata nu va fi restituita mai tarziu de 3 (trei) Zile Lucratoare de la data la care cererea de restituire a sumei a fost primita. Nu se va plati nicio dobanda investitorilor cu privire la sumele respective.

Daca un investitor a indicat mai mult de un cont pentru restituirea oricaror asemenea sume, intreaga suma poate fi restituita doar in unul dintre aceste conturi, la libera alegere a Intermediarului Ofertei sau a Participantului Eligibil, dupa caz. Platile in conturile bancare ale investitorilor se vor efectua prima data catre investitorii care au realizat subscrieri valabile si numai ulterior catre investitorii care au realizat subscrieri nevalabile. Intermediarul Ofertei nu va fi tinut raspunzator in cazul in care respectivele sume nu sunt transferate ca urmare a faptului ca informatiile puse la dispozitie de un investitor pentru scopul transferului sunt incomplete sau incorecte.

#### 5.4.2 In cazul in care pretul nu este cunoscut

Nu este cazul.

### 5.4.3 Procedura de publicare a pretului de oferta

Pretul la care se va vinde fiecare actiune oferita va fi de 1,2 lei/actiune, iar pentru subscrierile realizate in primele 5 (cinci) zile lucratoare ale perioadei de derulare a Ofertei, se acorda un discount de pret de 5%.

Consiliul de Administratie al Emitentului a aprobat ridicarea dreptului de preferinta al actionarilor existenti in cadrul majorarii capitalului social prin Oferta, prin decizia CA nr. 2/17.06.2022.

Ridicarea dreptului de preferinta al actionarilor existenti cu privire la subscrierea in cadrul Ofertei de Actiuni Noi emise prin majorare de capitalul social este justificata prin reducerea perioadei de subscriere a noilor actiuni emise, avand in vedere ca majorarea se intentioneaza a fi efectuata printr-o oferta publica initiala derulata prin intermediul pietei de capital, urmata de intentia de listare a actiunilor ordinare emise de Societate Bursei de Valori Bucuresti (in cadrul SMT). Astfel, se reduce perioada de derulare a perioadei de subscriere (de la 30 de zile, la un numar de 10 zile, pentru derularea ofertei publice initiale), insa actionarii existenti vor avea dreptul de a subscrie actiuni nou emise in cadrul acestei perioade, neexistand o restrictie in acest sens. Dreptul actionarilor existenti de a subscrie Actiuni Noi nu este restrictionat, acesti avand posibilitatea sa subscrie, daca decid acest lucru, in cadrul Ofertei, in Perioada de Oferta. Pretul la care vor fi emise Actiunile Oferite a fost stabilit ca urmare a efectuării unei evaluari la zi a Societatii.

## 5.5 Plasarea si subscrierea

### 5.5.1 Numele si adresa coordonatorului ofertei

Intermediarul Ofertei este SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A., societate pe actiuni organizata si functionand conform legilor din Romania, inregistrata in Registrul ASF cu nr. PIR01SSIF/120072, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J12/3038/1994, avand codul unic de inregistrare 6738423, cu sediul social situat in Calea Motilor nr. 119, Cluj-Napoca, judetul Cluj.



Intermediarul Ofertei si Participantii Eligibili care participa la Oferta trebuie sa informeze Investitorii cu privire la conditiile de derulare a Ofertei. Acestia sunt exclusiv responsabili pentru implementarea Ofertei si respectarea conditiilor de derulare a Ofertei mentionate in prezentul Prospect si a reglementarilor ASF.

### 5.5.2 Numele si adresa agentilor de plata si a depozitarilor din fiecare tara implicata

Actiunile vor fi inregistrate la Depozitarul Central S.A., societate cu sediul in Bucuresti, B-dul Carol nr. 34-36, etajele 3, 8 si 9, Sector 2, cod postal 020922.

### 5.5.3 Denumirea si adresa entitatilor care si-au asumat un angajament ferm de a subscrie emisiunea

Nu este cazul.

### 5.5.4 Momentul in care acordul de subscriere a fost sau va fi incheiat

Nu este cazul.

## 5.6 Admiterea la tranzactionare si modalitatile de tranzactionare

### 5.6.1 Daca valorile mobiliare oferite fac sau vor face obiectul unei solicitari de admitere la tranzactionare

Bursa de Valori Bucuresti a emis un Acord de principiu pentru admiterea Actiunilor ordinare la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare - piata AeRO operat de Bursa de Valori Bucuresti.

Ulterior incheierii cu succes a Ofertei, Consiliul de Administratie va decide, in baza competentelor acordate prin hotararea AGEA, cu privire la subscrierile inregistrate. In continuare, va avea loc inregistrarea Actiunilor nou emise la Oficiul Registrului Comertului, respectiv la Autoritatea de Supraveghere Financiara (in baza inregistrarii majorarii la ORC). Ultima etapa o reprezinta inregistrarea la Depozitarul Central si la BVB a noilor caracteristici ale societatii. Dupa inchiderea ofertei, Emitentul va solicita BVB aprobarea finala pentru admiterea Actiunilor ordinare la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare — piata AeRO operat de Bursa de Valori Bucuresti. Dupa indeplinirea tuturor etapelor de mai sus, actiunile ordinare se vor tranzactiona pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare (SMT) administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

**5.6.2 Toate pietele de crestere pentru IMM-uri sau sistemele multilaterale de tranzactionare in cadrul carora, dupa cunostintele emitentului, sunt deja admise la tranzactionare valori mobiliare din aceeasi clasa ca si cele care urmeaza a fi oferite sau admise la tranzactionare.**

Nu este cazul.

**5.6.3 Daca, simultan sau aproape simultan cu crearea valorilor mobiliare pentru care se solicita admiterea la tranzactionare pe o piata de crestere pentru IMM-uri sau in cadrul unui sistem multilateral de tranzactionare sau care sunt oferite publicului, sunt subscribe sau plasate privat valori mobiliare din aceeasi clasa sau daca sunt create valori mobiliare din alte clase care vor face obiectul unui plasament public sau privat, se indica natura acestor operatiuni, precum si numarul si caracteristicile valorilor mobiliare care fac obiectul operatiunilor in cauza.**

Nu este cazul.

**5.6.4 Entitati care si-au asumat un angajament ferm de a actiona ca intermediari pe pietele secundare si de a garanta lichiditatea acestora**

Nu este cazul.

#### **5.6.5 Detalii privind stabilizarea**

SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A. va actiona ca Manager de Stabilizare si va efectua actiuni de stabilizare conform celor prevazute in continuare. Managerul de Stabilizare va putea, in limitele permise de legislatia aplicabila si cu deplina respectare a acesteia, sa achizitioneze de pe SMT operat de BVB, nu mai mult de 10% din numarul de Actiuni Oferite vandute efectiv in prezenta Oferta, cu scopul de a sustine pretul de piata al Actiunilor la un nivel mai mare decat cel care, in alte circumstante, ar putea prevala pe piata. In niciun caz nu se vor lua masuri pentru stabilizarea pretului de piata al Actiunilor la un nivel mai mare decat Pretul de Oferta.

Managerul de Stabilizare nu are obligatia de a efectua tranzactii de Stabilizare si nu exista nicio garantie ca vor fi intreprinse tranzactii de Stabilizare.

Perioada de stabilizare este de 30 de zile calendaristice de la data Admiterii Actiunilor la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti. O asemenea stabilizare, o data inceputa, poate fi intrerupta in orice moment si poate fi efectuata doar in cadrul Perioadei de Stabilizare.

Nu poate fi data nicio garantie ca, in cazul in care sunt intreprinse, masurile de stabilizare vor avea rezultatele asteptate.

#### **5.6.6 Supraalocare si prelungire**

Prelungirea Ofertei se va putea face prin publicarea unui Supliment la Prospect, in conformitate cu prevederile prezentului Prospect.



## **5.7 Detinatori de valori mobiliare care doresc sa le vanda**

**5.7.1 Numele si adresa de la locul de munca ale persoanei sau entitatii care ofera spre vanzare valorile mobiliare, natura functiei ocupate sau a altor relatii semnificative avute de potentialii vanzatori cu emitentul sau oricare dintre predecesorii acestuia sau partile afiliate la acesta in cursul ultimilor trei ani**

Nu este cazul.

**5.7.2 Numarul si clasa valorilor mobiliare oferite de fiecare dintre detinatorii care doresc sa vanda**

Nu este cazul.

**5.7.3 In ceea ce priveste contractele de restrictionare, se furnizeaza detalii cu privire la urmatoarele elemente:**

**(a) partile implicate;**

Nu este cazul.

**(b) continutul contractului si exceptiile prevazute;**

Nu este cazul.

**(c) indicarea durata perioadei de restrictionare.**

Nu este cazul.

## **5.8 Diluarea**

**5.8.1 O comparatie intre participarea la capitalul social si drepturile de vot ale actionarilor existenti inainte si dupa majorarea capitalului rezultata in urma ofertei publice, presupunand ca actionarii existenti nu subscriu noile actiuni**

In cazul in care sunt subscribe toate Actiunile Oferite, capitalul social al Emitentului va fi majorat cu un numar de 25.000.000 actiuni ordinare, cu o valoare nominala de 1 RON fiecare si o valoare nominala totala de 25.000.000 RON, reprezentand o majorare de aproximativ 46,67%% fata de nivelul capitalului social al Emitentului la data prezentului Prospect. Presupunand ca actionarii existenti nu subscriu noile actiuni, detinerile actionarilor actuali in capitalul social al Emitentului vor fi diluate cu un procent de 35,44%.

Actiunile ramase nesubscrise dupa oferirea acestora in Perioada de Oferta vor fi anulate prin decizia Consiliului de Administratie al Societatii, prin care se constata rezultatele majorarii capitalului social si prin care se aproba modificarea actului constitutiv, care se va raporta la actiunile efectiv subscribe.





**5.8.2 In cazul in care actionarii existenti vor face obiectul diluării indiferent dacă subscriu la dreptul lor, deoarece o parte a emisiunii relevante de actiuni este rezervata numai anumitor investitori, ar trebui sa se indice si diluarea care va fi aplicata actionarilor existenti in cazul in care acestia fac uz de dreptul lor**

In cazul in care actionarii existenti subscriu noile Actiuni Oferite, detinerile actionarilor actuali in capitalul social al Emitentului vor fi diluate cu un procent imposibil de determinat la momentul redactării prezentului Prospect.



**INTERMEDIAR**  
**SSIF BRK Financial Group SA**

**EMITENT**  
**Meta Estate Trust S.A.**

**Rat Razvan**  
**Director General Adjunct**

**Casellas Deig Oriol**  
**Director General**