

Către:
Bursa de Valori București
Autoritatea de Supraveghere Financiară

Raport curent 52/2023

Întocmit în conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață (republicată) și Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și/sau Codul Bursei de Valori București pentru Sistemul Multilateral de Tranzacționare.

Data raportului:	20.09.2023
Denumirea entității emitente:	Meta Estate Trust S.A.
Sediul social:	Str. Munții Tatra nr. 4-10, Etajul 4, Sector 1, Municipiul București
E-mail:	investors@meta-estate.ro
Număr de telefon/ fax:	+40 372 934 455
Website:	www.metaestate.ro
Nr. înregistrare la ONRC:	J40/4004/2021
Cod unic de înregistrare	43859039
Capital social subscris și vărsat	87.035.241 lei
Număr de acțiuni	87.035.241 acțiuni, dintre care 75.785.265 acțiuni ordinare clasa „A” și 11.249.976 acțiuni preferențiale clasa „B”
Simbol	MET
Piața de tranzacționare	SMT AeRO Premium

Evenimente importante de raportat: Recomandări de vot și materiale de informare în legătură cu AGEA convocată în data de 25/26 septembrie 2023 – ordine de zi completată

Conducerea Meta Estate Trust S.A. (denumită în continuare „Societatea”) dorește să reamintească acționarilor că a convocat Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății („AGEA”) pentru data de 25.09.2023 (prima convocare) și data de 26.09.2023 (a doua convocare). Ordinea de zi AGEA a fost completată conform solicitărilor primite de la acționarii Societății, în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile. Toate materialele suport aferente AGEA actualizate ca urmare a completării ordinii de zi sunt disponibile pe pagina web a Societății (<https://metaestate.ro/relatii-investitori/>).

De asemenea, Consiliul de Administrație al Societății dorește să își actualizeze recomandările de vot către acționari prin raportare la noile puncte de pe ordinea de zi. Recomandările actualizate ale Consiliului de Administrație sunt anexate prezentului raport, nu sunt în niciun fel obligatorii, acționarii fiind liberi să decidă asupra modului în care votează pentru fiecare punct de pe ordinea de zi. Consiliul de Administrație va duce la îndeplinire și se va conforma cu toate deciziile luate de acționari, indiferent de recomandările sale din prezentul document, sub rezerva respectării legii și a reglementărilor legale.

Teodor-Cristian Cartianu

Reprezentant permanent al Președintelui Consiliului de Administrație

Meta Estate Trust S.A.

Str. Muntii Tatra nr. 4-10, Etaj 4, Sector 1, București, Romania
Nr. Reg. Comertului: J40/4004/2021; CUI 43859039
Capital social subscris: 87.035.241 lei
Tel: +40 372 93 44 55 | office@meta-estate.ro | metaestate.ro



RECOMANDĂRI DE VOT CU PRIVIRE LA ORDINEA DE ZI AGEA
CONVOCATĂ ÎN DATA DE 25 SEPTEMBRIE 2023 (PRIMA CONVOCALLARE),
RESPECTIV 26 SEPTEMBRIE 2023 (A DOUA CONVOCALLARE)

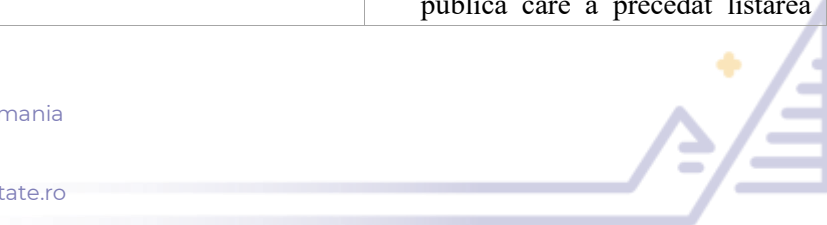
NR. PUNCT PE ORDINEA DE ZI AGEA	OBIECTUL PUNCTELOR DE PE ORDINEA DE ZI	RECOMANDARE DE VOT
<p>Punctele 1 și 2 (punctul 2 fiind introdus la solicitarea unui grup de acționari)</p>	<p>Aprobarea modificării contractului de administrare încheiat între Societate și Meta Management S.R.L. („MMT”) („Contractul”).</p> <p>Modificările propuse au în vedere, în principal:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) majorarea (prin dublare) a indicatorilor minimi de performanță (de la 10% la 20% rată profit net cumulat pe o perioadă consecutivă de 3 ani începând cu anul 2024) care se aplică MMT conform contractului de administrare; (ii) introducerea a unor cazuri noi de denunțare unilaterală în favoarea Societății (prin notificare prealabilă, în caz de numire reprezentant permanent MMT în Consiliul de Administrație care nu este confirmat de ceilalți membri – în acest din urmă caz nu se aplică penalitatea de încetare anticipată); și (iii) reflectarea structurii actuale a conducerii Societății și rolului MMT în cadrul acestei structuri (MMT nu mai are calitatea de administrator unic, însă deține rolul de președinte al Consiliului de Administrație). 	<p>Consiliul de Administrație recomandă votul PENTRU în ce privește punctele 1 și 2 de pe ordinea de zi AGEA.</p> <p>Propunerile de modificare ale Contractului au fost formulate la inițiativa MMT, ca urmare a unor discuții prealabile (la nivelul Consiliului de Administrație, ca urmare a unor solicitări de la acționarii Societății) privind necesitatea unui astfel de demers.</p> <p>Fără a se pronunța în sensul că acestea sunt toate modificările care ar putea fi discutate între acționarii Societății și MMT, Consiliul de Administrație apreciază că aceste propuneri sunt în beneficiul Societății și, în consecință, recomandă aprobarea lor.</p>
<p>Punctele 3 și 4</p>	<p>Punctul 3 are drept obiect propunerea de aprobare a majorării capitalului social cu suma de până la 6.456.495 RON, prin emisiunea unui număr de până la 6.456.495 de acțiuni noi ordinare, oferite cu titlu gratuit tuturor acționarilor Societății (indiferent de clasa de acțiuni deținută) în mod egal, prin incorporarea unor rezerve.</p> <p>Punctul 4 este în legătură cu punctul 3, reprezentând împuternicirea acordată Consiliului de Administrație în vederea implementării</p>	<p>Consiliul de Administrație recomandă votul PENTRU în ce privește punctele 3 și 4 de pe ordinea de zi AGEA.</p> <p>Prin această propunere, împreună cu propunerea de distribuire dividende în numerar a sumei de 3.757.429,68 RON care se regăsește pe ordinea de zi a adunării generale ordinare („AGO”) convocată pentru data de 7/8 decembrie 2023, se are în vedere</p>

	<p>operațiunii de majorare de capital social cu acțiuni gratuite.</p>	<p>distribuirea tuturor rezervelor (cu excepția rezervelor legale) disponibile ale Societății (6.456.495 RON prin distribuirea de acțiuni gratuite și 3.757.429,68 RON prin distribuirea de dividende în numerar) către toți acționarii Societății (indiferent de clasa de acțiuni deținute, ordinare sau preferențiale).</p>
<p>Punctele 5 până la 13</p>	<p>Aceste puncte de pe ordinea de zi AGEA privesc:</p> <p>(i) modificarea actului constitutiv al Societății în vederea eliminării drepturilor speciale acordate acționarilor fondatori, cu scopul îmbunătățirii guvernantei corporative a Societății, alinierii la standardele aplicabile societăților ale căror acțiuni sunt admise la tranzacționare pe un sistem multilateral de tranzacționare, precum și asigurarea egalității în drepturi între acționarii Societății; și</p> <p>(ii) modificări ce au drept obiect alinierea prevederilor Actului Constitutiv cu cerințele legale (modificări de tip “clean-up”).</p>	<p>Consiliul de Administrație recomandă votul PENTRU în ce privește punctele 5 până la 13 de pe ordinea de zi AGEA.</p> <p>Consiliul de Administrație atrage atenția asupra faptului că pentru aprobarea valabilă a modificărilor ce vizează eliminarea drepturilor speciale acordate acționarilor fondatori este necesar votul acționarilor reprezentând 95% din totalul drepturilor de vot.</p>
<p>Punctele 14 până la 16</p>	<p>Aceste puncte de pe ordinea de zi AGEA reflectă situația actuală a poziției MMT în cadrul conducerii Societății (MMT nu mai are calitatea de administrator unic, însă deține rolul de președinte a Consiliului de Administrație).</p> <p>De asemenea, conform acestei propuneri, MMT, în vederea îndeplinirii mandatului său conform contractului de administrare încheiat cu Societate, va avea drept de veto în ce privește numirea directorilor (însă nu și la retragerea mandatului acestora).</p>	<p>Consiliul de Administrație recomandă votul PENTRU în ce privește punctele 14 până la 16 de pe ordinea de zi AGEA.</p> <p>Prin aceste modificări se are în vedere respectarea înțelegerii dintre Societate și MMT privind conducerea Societății. MMT se va asigura astfel că persoanele care au calitatea de candidați la poziții-cheie din Societate sunt capabili să respecte viziunea de management investițional și pe cea de performanță, conturate de MMT pentru Societate.</p>
<p>Punctul 17</p>	<p>Punctul 17 are în vedere modificarea actului constitutiv al Societății în vederea eliminării unor drepturi speciale acordate acționarilor fondatori.</p>	<p>Consiliul de Administrație recomandă votul PENTRU în ce privește punctul 17 de pe ordinea de zi AGEA.</p>

		<p>Consiliul de Administrație atrage atenția asupra faptului că pentru aprobarea valabilă a modificărilor ce vizează eliminarea drepturilor speciale acordate acționarilor fondatori este necesar votul acționarilor reprezentând 95% din totalul drepturilor de vot.</p>
Punctul 18	<p>Punctul 18 are în vedere alinierea dispozițiilor din Actul Constitutiv privind cerințele de cvorum și majoritate în cazul distribuției de dividende conform unei hotărâri AGOA ținută la a doua convocare, la cerințele legale (la a doua convocare o decizie se adoptă indiferent de cvorum, cu majoritatea voturilor acționarilor prezenți sau reprezentați).</p>	<p>Consiliul de Administrație recomandă votul PENTRU în ce privește punctul 18 de pe ordinea de zi AGEA, întrucât modificarea propusă are în vedere alinierea la cerințele legale.</p> <p>Punctul 18 de pe ordinea de zi ar reprezenta deci o variantă alternativă a punctului 24 (introdus la solicitarea unui grup de acționari). Astfel, votul în favoarea punctului 18 este alternativ votului în favoarea punctului 24 de pe ordinea de zi AGEA, votul în favoarea punctului 18 echivalând cu votul negativ asupra punctului 24.</p>
Punctul 19 (introdus la solicitarea unui grup de acționari)	<p>Punctul 19 de pe ordinea de zi AGEA are în vedere aprobarea majorării capitalului social al Societății, cu suma de 10.213.926 RON prin incorporarea rezervelor în cuantum de 10.213.926 RON. În consecință, acțiunile Clasa A nou emise ar fi alocate în mod gratuit tuturor acționarilor Societății (atât acționarilor deținători de acțiuni ordinare înregistrați în registrul acționarilor ținut de Depozitarul Central S.A. la data de 08.11.2023 stabilită de AGEA ca data de înregistrare, cât și acționarilor deținători de acțiuni preferențiale cu dividend prioritar fără drept de vot, evidențiați în registrul acționarilor ținut de Consiliul de Administrație al Societății la data de 17.05.2023).</p>	<p>Consiliul de Administrație se abține de la formularea unei recomandări de vot asupra acestui punct de pe ordinea de zi.</p> <p>Consiliul de Administrație transmite acționarilor că propunerea sa în ceea ce privește rezervele distribuibile este următoarea: (i) să aloce acționarilor acțiuni gratuite în valoare de până la 6.456.495 RON, conform punctului 3 de pe ordinea de zi AGEA, iar (ii) suma de 3.757.429,68 RON să fie distribuită sub formă de dividende în numerar, sub condiția aprobării acestei operațiuni de către AGOA convocată în data de 7/8.12.2023.</p> <p>Punctul 19 de pe ordinea de zi ar reprezenta deci o variantă alternativă propunerii Consiliului de</p>



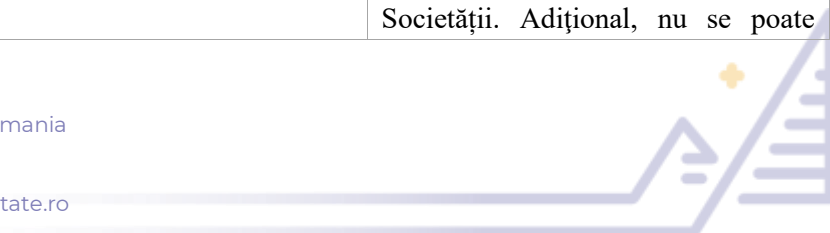
		<p>Administrație. Astfel, votul în favoarea punctului 19 este alternativ votului în favoarea punctului 3 de pe ordinea de zi AGEA, votul în favoarea punctului 3 echivalând cu votul negativ asupra punctului 19.</p> <p>De asemenea, în măsura în care se aprobă punctul 19 de pe ordinea de zi, nu se vor mai putea distribui dividende în numerar.</p>
<p>Punctele 20 și 21 (introdus la solicitarea unui grup de acționari)</p>	<p>Punctul 20 de pe ordinea de zi AGEA are în vedere aprobarea răscumpărării de către Societate a unui număr maxim de 11.249.976 acțiuni preferențiale Clasa B cu scopul anulării lor și reducerii capitalului social. Potrivit propunerii, intervalul de preț aplicabil răscumpărării este între minimum 2,5 RON/acțiune și maximum 3,2 RON/acțiune.</p> <p>Punctul 21 de pe ordinea de zi AGEA se află în strânsă corelare cu punctul 20, vizând împuternicirea Consiliului de Administrație în vederea implementării operațiunii de răscumpărare.</p>	<p>Consiliul de Administrație recomandă votul ÎMPOTRIVA acestui punct de pe ordinea de zi, indicând că, față de propunerea în această formă, consideră necesar a fi avute în vedere următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consiliul de Administrație consideră că prin utilizarea resurselor Societății în vederea răscumpărării de acțiuni preferențiale este împiedicată îndeplinirea obiectivelor investiționale curente și viitoare ale Societății. • Consiliul de Administrație informează acționarii că în prezent analizează mai multe opțiuni cu privire la situația acțiunilor preferențiale, printre care și o răscumpărare urmată de conversia creanței în acțiuni ordinare ale Societății. Consiliul de Administrație va informa acționarii și investitorii cu privire la rezultatul acestei analize, respectiv va supune votului acționarilor opțiuni în acest sens. • o răscumpărare a acțiunilor de Clasa B în numerar, urmată de anularea acestor acțiuni, nu este în conformitate cu scopul declarat privind utilizarea fondurilor obținute în oferta publică care a precedat listarea



		<p>acțiunilor Societății. Prin impactul asupra capitalului Societății (și potențialul impact asupra prețului acțiunilor) există riscul să fie prejudiciați în mod disproporționat acționarii ce dețin acțiuni ordinare; ținând cont de acest aspect, Consiliul de Administrație atenționează acționarii care dețin și acțiuni preferențiale asupra obligației lor de a se abține de la votul asupra acestui punct de pe ordinea zi, prin prisma conflictului de interese existent.</p> <ul style="list-style-type: none"> De asemenea, intervalul de preț aplicabil răscumpărării acțiunilor preferențiale indicat în propunere (minimum 2,5 RON/acțiune și maximum 3,2 RON/acțiune) nu a fost confirmat printr-un raport de evaluare independent.
<p>Punctele 22 și 23 (introduse la solicitarea unui grup de acționari)</p>	<p>Punctul 22 de pe ordinea de zi are în vedere modificarea articolului 6.11.3. din Actul Constitutiv în sensul restrângerii puterilor Consiliul de Administrație prin modificarea limitelor valorice ale actelor și operațiunilor care pot fi încheiate de către acesta de la intervalul actual de 10,000,000 EUR – 50,000,000 EUR, la intervalul de 500.000 EUR – 4.000.000 EUR.</p> <p>Punctul 23 de pe ordinea de zi AGEA se află în strânsă corelare cu punctul 22, vizând corelarea articolului 7.13.14 din Actul Constitutiv care prevede prerogativele AGEA cu limitele valorice propuse conform punctului 22 de pe ordinea de zi, motiv pentru care votul asupra acestui punct ar trebui să fie corelat votului asupra punctului 22.</p>	<p>Consiliul de Administrație recomandă votul ÎMPOTRIVA acestui punct de pe ordinea de zi.</p> <p>Poziția Consiliului de Administrație asupra acestei propuneri este că odată aprobată în această formă va împiedica flexibilitatea decizională la nivelul Societății într-o manieră incompatibilă unei societăți care activează în domeniul investițiilor imobiliare și ale cărei acțiuni sunt admise la tranzacționare. În cazul adoptării acestei propuneri, există riscul ca Societatea să nu poată beneficia de anumite oportunități, respectiv să-i fie afectată poziția concurențială în cazul dezvoltării anticipate a anumitor tranzacții cu scopul aprobării lor de către AGEA.</p> <p>Mai mult, ținând cont că atât profitul, cât și cifra de afaceri ale Societății au crescut semnificativ în ultimii doi ani, Consiliul de Administrație</p>



		consideră că o astfel de limitare a puterilor sale este nejustificată și de natură să îngreuneze activitatea acestuia.
Punctul 24 (introdus la solicitarea unui grup de acționari)	Punctul 24 de pe ordinea de zi AGEA are în vedere reducerea cerințelor de cvorum și majoritate pentru decizia de distribuție a dividendelor în numerar.	<p>Consiliul de Administrație se abține de la formularea unei recomandări de vot asupra acestui punct de pe ordinea de zi.</p> <p>Consiliul de Administrație atrage atenția asupra faptului că pentru aprobarea valabilă a modificărilor propuse conform punctului 24 de pe ordinea de zi AGEA este necesar votul acționarilor reprezentând 95% din totalul drepturilor de vot.</p> <p>Punctul 24 de pe ordinea de zi este alternativ punctului 18 de pe ordinea de zi AGEA (votul pozitiv asupra punctului 18 echivalând cu votul negativ asupra punctului 24).</p>
Punctul 25 (introdus la solicitarea unui grup de acționari)	<p>Punctul 25 de pe ordinea de zi AGEA vizează stabilirea unor cerințe aplicabile persoanelor care ocupă funcții în conducerea executivă a Societății, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> • experiență de minim 3 ani în poziții similare în Societăți care activează sau au activat pe piața de capital; • să nu aibă fapte înscrise în cazierul fiscal/juridic; și • să nu aibă grade de rudenie de gradul 1-3 cu oricare membru din Consiliul de Administrație sau cu acționarii acestora. 	<p>Consiliul de Administrație recomandă votul ÎMPOTRIVA acestui punct de pe ordinea de zi.</p> <p>Consiliul de Administrație consideră că o astfel de propunere reprezintă o ingerință asupra prerogativelor sale de numire a conducerii executive stabilite prin Actul Constitutiv. Pentru clarificare, acordarea mandatului actualului director general al Societății, ca și numirea celorlalți directori anteriori și actuali, au avut la bază o evaluare a experienței pe care o au în domeniul imobiliar, financiar și alte domenii complementare, după caz, precum și a cunoștințelor, atributelor și experienței necesare pentru îndeplinirea rolului asumat. Cerința privind deținerea de experiență minimă de 3 ani în cadrul altor companii listate nu reprezintă un criteriu relevant pentru activitatea Societății. Adicional, nu se poate</p>



		<p>stabili o conexiune între această cerință și obiectivul declarat de a evita conflictele de interese.</p> <p>Prin adoptarea acestei propuneri ar putea fi afectată astfel continuitatea echipei executive la nivelul Societății, cu potențial de destabilizare a activității actuale.</p>
Punctul 26	Punctul 26 de pe ordinea de zi se referă la aprobarea achiziționării de către Societate a părților sociale emise de Meta Management Team S.R.L.	Consiliul de Administrație se abține de la formularea unei recomandări de vot asupra acestui punct de pe ordinea de zi, întrucât MMT a comunicat către Consiliul de Administrație faptul că asociații săi nu intenționează să își înstrăineze părțile sociale și că nu au existat niciun fel de negocieri la nivelul asociațiilor în acest sens.
Punctele 27 - 28	Punctele 27 și 28 se referă la chestiuni de ordin administrativ, respectiv stabilirea datelor relevante AGEA și împuternicirea Consiliului de Administrație în vederea asigurării opozabilității și aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate de AGEA.	Consiliul de Administrație recomandă votul PENTRU în ce privește punctele 27 și 28 de pe ordinea de zi AGEA.

