

RAPORT ANUAL

31.12.2023

META ESTATE TRUST SA

Companie listată pe piața SMT – AeRO a Bursei de Valori

București

Simbol: MET



CUPRINS

- 🔝 Raportul Anual 2023
- 🔝 Informații emitent
- 🔝 Mesaje către acționari din partea Consiliului de Administrație și a Conducerii Executive
- 🔝 Cifre cheie 2023
- 🔝 Despre Meta Estate Trust (MET)
- 🔝 Evenimente cheie în perioadă
- 🔝 Portofoliu de proiecte
- 🔝 Piața imobiliară în România
- 🔝 Analiza rezultatelor financiare
- 🔝 Indicatori financiari
- 🔝 Perspective și riscuri
- 🔝 Declarație privind Guvernanța Corporativă
- 🔝 Declarația conducerii

Situații financiare la 31 decembrie 2023 însoțite de raportul auditorului financiar independent

INFORMAȚII EMITENT

INFORMAȚII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport Anual 2023

Pentru perioada: 01.01.2023 – 31.12.2023

Data publicării raportului: 25.04.2024

INFORMAȚII DESPRE EMITENT

Denumire: META ESTATE TRUST S.A. (“Societatea”, “MET”)

Data de înființare: 05.03.2021

Cod Fiscal: RO43859039

Număr Înregistrare la Reg. Comerțului: J40/4004/2021

Sediul Social: Strada Munții Tatra nr. 4-10, Etaj 4, București, România

INFORMAȚII DESPRE VALORILE MOBILIARE

Capital subscris și vărsat: 93.491.736 lei

Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare: SMT-AeRO Premium

Număr total de acțiuni: 93.491.736, din care: 82.241.760 acțiuni ordinare clasa “A” și 11.249.976 acțiuni preferențiale clasa “B”

Simbol: MET

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Email: investors@meta-estate.ro

Telefon: 021 589 7329

Website: www.metaestate.ro

Situațiile financiare la 31 decembrie 2023, prezentate în paginile următoare sunt auditate. Cifrele prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în mii sau milioane lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg și pot conduce la mici diferențe de regularizare.

MESAJ CĂTRE ACȚIONARI DIN PARTEA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

Stimați acționari și investitori,

Aș dori să vă mulțumesc pentru încrederea acordată CA care și-a început mandatul la finalul lunii ianuarie 2024. În această perioadă, prioritățile noastre au vizat subiectele esențiale pentru continuitatea activității companiei și stabilirea structurii executive și procedurale care să susțină o activitate investițională funcțională.

Anul 2023 a fost unul marcat de evenimente importante, cu impact semnificativ asupra modului în care compania și-a desfășurat activitatea. Modificările structurii executive, o nouă structura a CA și episoadele litigioase în care compania este implicată și-au pus amprenta asupra activității și a climatului de lucru. Toate aceste teme necesită atenție și o gestiune responsabilă pentru a reuși să navigăm cu succes provocările curente. Suntem încrezători în soluționarea acestor subiecte cu costuri minimale.

Una dintre măsurile adoptate la preluarea mandatului a fost demararea unui audit intern care și-a propus analiza activității desfășurate în anul anterior, conform prevederilor cadrului legal în vigoare. Rezultatele acestei evaluări vor fi comunicate către investitori prin mijloacele oficiale ale companiei și dezbătute în întâlnirile ordinare sau dedicate cu investitorii. Actuala echipă de administratori face demersuri intense pentru a rezolva structural problemele curente la nivel executiv și funcțional.

Aprobarea Bugetului de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2024 a fost una dintre prioritățile noastre. Deși era o obligație pendinte a exercițiului financiar precedent, am constatat că la finalul lunii ianuarie 2024 nu exista încă un BVC aprobat, ceea ce pune probleme serioase în desfășurarea activităților curente ale companiei. Bugetul a fost construit urmărind principiile prudențiale, de susținere a activității investiționale dar și de alocare eficientă a resurselor. În continuare, ne propunem urmărirea atentă a execuției bugetare pentru atingerea obiectivelor propuse.

Relația contractuală cu Meta Management Team SRL ("MMT"), unul dintre subiectele contencioase care a marcat evoluția companiei, a intrat într-o fază litigioasă care își urmează cursul în instanță. MET a început colaborarea cu două case de avocatură care gestionează perspectiva tehnică a soluționării dosarelor în instanță. Ne propunem să informăm acționarii și piața cu privire la evoluția acestor subiecte. Îmi exprim încrederea cu privire la maniera diligentă în care dosarele sunt gestionate și îmi doresc ca MET să soluționeze aceste subiecte cât mai curând pentru a putea relua implementarea modelului sau de business și a reveni la țintele propuse inițial acționarilor în materie de creștere, atragere de capital și listare pe piața principală a BVB.

Rezultatele financiare pentru anul anterior se dovedesc a fi pozitive. Meta Estate Trust a obținut în 2023 venituri totale în valoare de 28,2 milioane lei (2022: 21,7 milioane lei), un avans de 30%, și un profit net de 9,5 milioane lei (2022: 6,5 milioane lei), în creștere cu peste 45% comparativ cu rezultatul net al anului anterior.

În piața de capital, anul 2023 a însemnat o creștere a bazei de acționari cu peste 55%, ceea ce ne arată interesul pieței pentru modelul de business al companiei și potențialul de creștere. De asemenea, am distribuit dividende în valoare de 3,5 milioane lei din profitul aferent exercițiului financiar 2022. Acest exercițiu ne-a demonstrat pragmatic necesitatea simplificării structurii de capital a companiei. Existența simultană a mai multor clase de acțiuni a necesitat un parcurs procedural complex în procesul de administrare și distribuire a dividendelor. Ne propunem în acest an simplificarea structurii de capital. În acest context, aș dori să mulțumesc tuturor celor implicați în formularea portofoliului de proiecte și în administrarea sa, celor care au contribuit la atingerea acestor rezultate, care cu diligență, loialitate față de companie și interesele acționarilor, și-au îndeplinit responsabilitățile încredințate.

Probabil va întrebați cum arată în continuare prioritățile noastre.

Gestionarea și clarificarea relației cu MMT, conform mandatului dat de Adunarea Generală din decembrie 2023 rămâne în continuare prioritatea zero. Demersurile noastre vizează asigurarea continuității activității și protejarea intereselor investitorilor, operaționalizarea structurilor funcționale ale companiei, în acord cu prevederile legale în vigoare și cu constatările analizelor interne. O altă temă majoră o reprezintă analiza riscurilor, controlul acestora și alinierea la prevederile cadrului de reglementare. Prevenirea conflictelor de interes reprezintă o preocupare permanentă și o prioritate a CA. Considerând acest context, ne propunem validarea modelului de business și testarea rezilienței acestuia în diversele faze ale ciclului economic, pe durata acestui mandat.

Pentru 2024, ne propunem un profit brut de 12,6 milioane lei, pe fondul creșterii veniturilor din exploatare cu 18% față de anul anterior și a celor financiare cu 28%. De asemenea, considerăm importantă implementarea unui mecanism de control al discountului prețului de piață al acțiunilor care constă din răscumpărarea automată a acțiunilor dacă diferența dintre valoarea contabilă a acțiunii și prețul de piață este mai mare de 15%.

MET este încă un concept unic în peisajul investițional românesc și în acești ani a demonstrat reziliență și capacitatea de a traversa crize existențiale. Este responsabilitatea noastră să investim în continuare pricepere, energie, loialitate și dăruire pentru a rezolva amenințările, a cristaliza un model de business competitiv și rezilient și a găsi o formulă executivă care să gestioneze responsabil proiectele de investiții și așteptările investitorilor.

As vrea să vă mulțumesc încă o data pentru încrederea cu care ne-ați investit !

În numele Consiliului de Administrație,

**Laurentiu Mihai Dinu,
Reprezentant al Cert Master Standard SRL,
Președintele Consiliului de Administrație Meta Estate Trust SA**

MESAJ CĂTRE ACȚIONARI DIN PARTEA CONDUCERII EXECUTIVE

Stimați acționari și investitori,

E posibil ca pentru mulți dintre dumneavoastră rezultatele pe care urmează să vi le prezentăm să fie neașteptat de bune ținând cont de efervescenta noutăților mai puțin fericite ale companiei din ultimul an.

Anul 2023 a fost unul crucial și foarte complex pentru Meta Estate Trust, un an în care compania a avut multe provocări iar piața de real-estate și cea de capital au avut propriile turbulențe.

La mijlocul anului trecut am simțit ca e de datoria mea ca inițiator al ideii pe care a fost construită Meta Estate Trust și co-fondator al companiei să mă implic mai mult. Astfel am preluat mandatul de CEO într-un moment dificil pentru companie, în care pe de o parte portofoliul investițional era expus la riscuri structurale semnificative, iar pe de cealaltă parte tensiunile de la nivelul structurii de administrare a companiei generau adevărate sincopă în activitatea de conducere. În acest context mi-am asumat rolul de CEO pentru a echilibra portofoliul și a reorganiza echipa executivă prin recrutarea unor profesioniști cu experiență vastă în piața imobiliară și financiară. Cu ajutorul lor am reușit să navigăm cu succes contextul economic delicat în care ne aflăm și să restructurăm o bună parte a portofoliului de investiții, minimizând astfel substanțial riscurile asociate celor mai mari expuneri. Mai mult de atât am reușit să disponibilizăm capital prin exit-uri atent operaționalizate, maximizând randamentele investițiilor aflate la maturitate. Am reușit astfel să accesăm noi proiecte cu grad mic de risc, randamente ridicate și cu maturități mai mici de 12 luni. Asta ne permite să ne capitalizăm în 2024 și începând cu semestrul 2 să fim pregătiți de a ne bucura de oportunitățile ce pot să apară în acest nou an imprevizibil.

Datorită acestor eforturi comune am reușit să ne atingem țintele financiare ambițioase (profit net de 9,47 mil RON, în creștere cu 46% față de anul 2022, cu 39% peste ce era bugetat pentru 2023) și să asigurăm o creștere organică semnificativă (activele noastre totale au crescut cu 12% până la 110 milioane lei) în contextul în care nu am accesat nicio operațiune de finanțare prin piața de capital.

Toate acestea atestă faptul că modelul de business MET funcționează așa cum a fost conceput, că avem potențialul de a crește organic în perioade de criza pentru companie și că echipa de management are abilitățile și experiența necesare în așa fel încât poate să navigheze contexte economice dificile și să livreze rezultatele așteptate pentru acționari.

Acest an nou financiar va rămâne unul provocator în care abilitățile și perseverența tuturor persoanelor aflate la conducerea companiei vor fi testate la maxim. Vom continua restructurarea portofoliului investițional, vom operaționaliza și mai multe exit-uri și vom implementa o serie de proceduri și procese atent proiectate pentru a gestiona substanțial îmbunătățită a operațiunilor companiei. Sunt încrezător că în formula actuală a echipei executive, fiind aliniați și având sprijinul consiliului de administrație vom reuși să livrăm în 2024 rezultate demne de o companie listată. Dorința mea e ca acesta să fie anul în care ne vom putea pregăti pentru scalarea companiei și să fim un pas mai aproape de a deveni un adevărat REIT.

În încheiere aș dori să mulțumesc pentru sprijinul acordat în anul 2023 echipei Meta Estate Trust, membrilor consiliului de administrație, partenerilor și colaboratorilor și acționarilor noștri pentru încrederea continuă în compania noastră.

În numele Conducerii Executive,

**Alexandru Bonea,
Director General**

CIFRE CHEIE 2023



12,38 mil.
Cifră de afaceri
+20% vs. 2022



9,47 mil.
Profit net
+46% vs. 2022
+39% vs. buget



19,29 mil.
Venituri din exploatare
+4% vs. 2022



28,22 mil.
Venituri totale
+26% vs. 2022



109,75 mil.
Total active
+12% vs. 2022



101 mil.
Portofoliu investiții
+25% vs. 2022

Notă: sumele sunt exprimate în lei

DESPRE META ESTATE TRUST (MET)

Meta Estate Trust este o companie tip holding, cu activitate în sectorul imobiliar, fondată în martie 2021 de un grup de antreprenori români cu experiență în real estate și piața de capital. Din 29 august 2022, Meta Estate Trust este listată la Bursa de Valori București, în piața AeRO, având simbolul bursier MET. Compania a investit în 2 ani de la înființare în mai mult de 50 de proiecte imobiliare și a ieșit cu succes până în acest moment din peste 20 de proiecte imobiliare, acționând ca partener al dezvoltatorilor imobiliari prin participare la capital, precum și achiziții de locuințe în proiecte rezidențiale în faze incipiente ale construcției, în București și în marile orașe.

Viziunea noastră este democratizarea investițiilor imobiliare din România. **Misiunea** noastră este crearea și dezvoltarea unui instrument financiar inovator care oferă investitorilor oportunitatea de a obține randamente sustenabile pe piața imobiliară, indiferent de capitalul disponibil. Prin democratizarea investițiilor înțelegem: accesibilitate, diversificare, diminuarea riscurilor, transparență, protejarea capitalului.

Meta Estate Trust își propune să devină partenerul dezvoltatorilor imobiliari, prin utilizarea instrumentelor pieței de capital și, o misiune pe termen lung, de a facilita accesul la investiții imobiliare diversificate, atât pe segmente de piață, cât și geografic.

Politica investițională

Politica investițională a companiei se bazează pe un mix de tipologii investiționale cu profile de randament și risc diferite pentru a contura un portofoliu diversificat și flexibil, care se poate adapta ușor ciclurilor de piață.

Analiza și diminuarea riscurilor investiționale asociate cu această clasă de active reprezintă o activitate cheie a companiei, luând în calcul 3 dimensiuni de studiu: realizabilitatea ipotezelor de exit (preț și moment în timp), fezabilitatea finalizării lucrărilor de construcții (încadrare în buget și finanțarea acestuia) și legalitatea proiectului (încadrare în indici urbanistici și respectarea textelor de lege cu privire la obținerea autorizației de construire).

Direcțiile de afaceri pe care se concentrează compania sunt:

- ◆ Parteneriate cu dezvoltatori pentru co-dezvoltare - investiții în proiecte în faze incipiente, cu autorizație de construcție;
- ◆ Proiecte Early stage - achiziție de locuințe în proiecte rezidențiale în faze incipiente ale construcției, cu exit înainte sau la finalizarea acestora;
- ◆ Income producing assets - achiziție de locuințe pentru închiriere pe termen lung și scurt, cu un yield de achiziție 6,5 –7,5%, cu potențial de reevaluare pozitivă anuală și revânzare în 3-5 ani;
- ◆ Bulk acquisitions – achiziții de pachete de apartamente în stoc noi finalizate la prețuri reduse și revânzarea lor individuală la prețul pieței;
- ◆ Call/Put-Option pe Asseturi imobiliare - pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat la un pret cu un discount considerabil fata de pretul de piata și optionea vanzatorului de a rascumpara pre-contractul;
- ◆ Alte oportunități - Investiții flexibile în orice sector al pieței imobiliare ce oferă un randament satisfăcător.

Avantajele Meta Estate Trust

Protejarea capitalului – investiția este protejată prin garanții și clauze contractuale suplimentare.

Administrarea riscului – riscul este diminuat prin diversificare geografică, acces la segmente diferite de piață și rotație rapidă a capitalului.

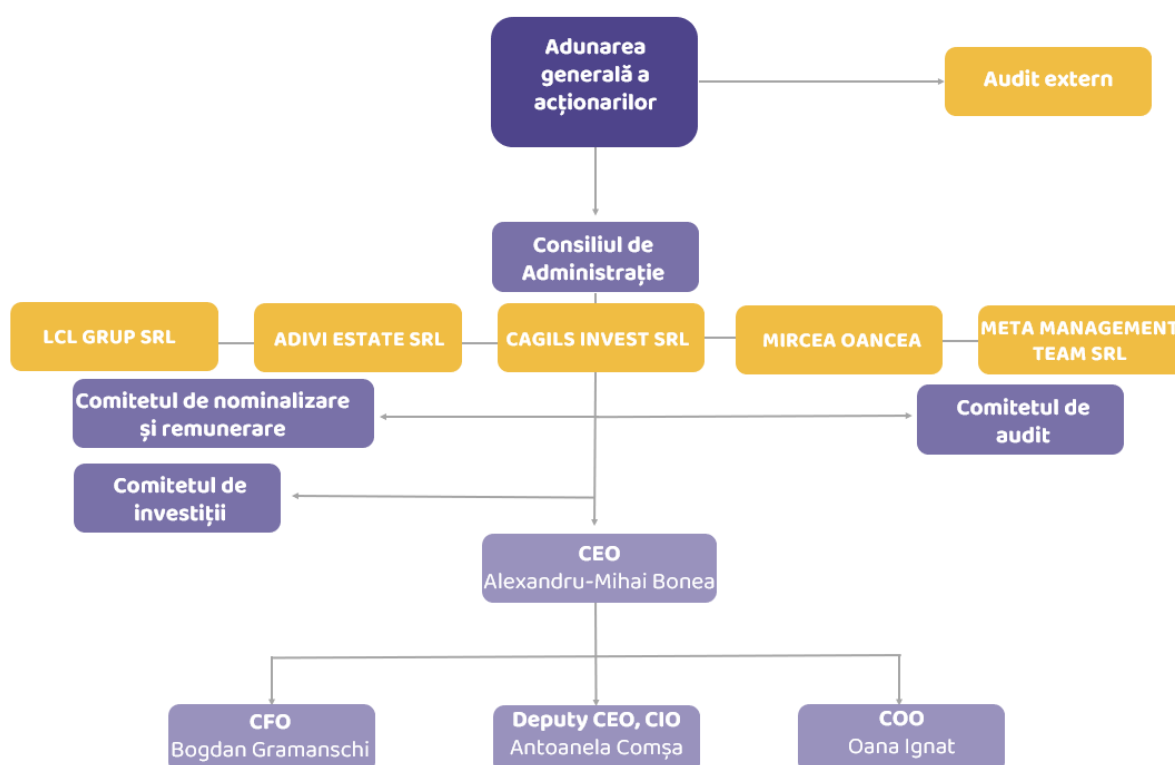
Accesibilitate – investitorii pot alege proiecte de real estate complexe fără un prag minim de investiție.

Lichiditate – acces imediat la capitalul investit și o lichiditate net superioară față de investițiile imobiliare directe.

Randamente atractive – expertiza unei echipe cu mulți ani de experiență în piața de real estate, cu acces la oportunități atractive.

Transparență – vizibilitate asupra activității companiei prin guvernare corporativă și comunicare la standarde înalte.

Structura organizațională la 31.12.2023



Guvernanță corporativă

Compania beneficiază de sprijinul unui Consiliu de Administrație ("Consiliul") format din cinci membri, a trei comitete cu roluri predefinite – audit, nominalizare și remunerare, precum și analiză a riscului și a investițiilor. Aplicăm reguli de guvernanță corporativă pentru a oferi transparență și încredere partenerilor noștri, dar și pentru a ghida organizația spre standardele dorite.

Consiliul de Administrație este format din 5 membri aleși de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor pentru o perioadă de maxim 4 ani, cu posibilitatea realegerii pentru mandate succesive.

La 31 decembrie 2023 Consiliul de Administrație are următoarea componență

- Meta Management Team SRL – Președinte Consiliu Administrație
- CAGILS INVEST SRL, reprezentată prin doamna Ilinca Păun
- LCL GRUP SRL, reprezentat prin domnul Ciprian Lăduncă
- ADIVI ESTATE SRL, reprezentat prin domnul Adrian Vasile Viman
- Domnul Mircea Oancea

În cursul anului 2023 Consiliul de Administrație s-a întrunit în 15 ședințe.

Menționăm că, până în prezent, Consiliul de Administrație nu a fost suspus unui proces formal de evaluare anuală a performanței.

Membri Consiliului de Administrație votați în Adunarea Generală a Acționarilor în data de 7 decembrie 2023, a căror mandat a început în data de 27 ianuarie 2024, pe o perioada de 4 ani, sunt prezentați mai jos.



Laurențiu Dinu, reprezentant permanent al Cert Master Standard S.R.L. - **Președinte** Consiliu de Administrație

Laurențiu Dinu are o experiență profesională de peste 10 ani în cadrul Ministerului Integrării Europene, Guvernului României și Comisiei Europene, în prezent este managing partner al CertRom, companie de certificare pentru instituții publice și private.



Ilinca von Derenthall – membra Consiliul de Administratie.

Ilinca își desfășoară activitatea actuală în consilii de administrație: experiență ca președinte al consiliului de administrație, director independent non-executiv, membru al consiliului de administrație, consilii consultative.

Ilinca posedă o experiență semnificativă în managementul executiv de top fiind implicată în tranzacții de listări la burse, fuziuni și achiziții, privatizări, management de investiții pentru clienți și producția de energie regenerabilă. De asemenea Ilinca are o experiență profesională semnificativă în industrie în sectoarele financiar, bancar, chimie, producție de energie regenerabilă, precum și internațională în piața de capital și finanțări.



Daniel Popa – membru Consiliul de Administrație

Director al Reynaers România, cu experiență de peste 20 de ani în sectorul imobiliar și de construcții. Un conducător executiv dinamic, orientat spre rezultate, cu o experiență robustă în sectorul imobiliar și cel de construcții.

Expertiză dovedită în dezvoltarea afacerilor, planificare strategică, compliance, supraveghere financiară și negocieri.



Alexandru Voicu – membru Consiliul de Administrație

CEO al administratorului de active Certinvest, cu o experiență de peste 13 ani în piețele de capital, fiind specializat pe gestiunea riscului și a investițiilor.

Profesionist ce își împarte timpul între domeniul investițiilor, antreprenariat și gestiunea riscurilor; privește lumea ca pe o serie de sisteme care interacționează și adaugă complexitate. Adept al implementării de noi tehnologi acolo unde sunt necesare și de optimizarea operațională a companiilor.



Adrian Viman, reprezentant permanent al Adivi Estate S.R.L. – membru Consiliul de Administrație

Adrian Viman este fondator & CEO al Adivi Estate și Adivi Gims și are peste 20 de ani de activitate în top management și consilii de administrație. A condus Grupul Kaufland în România și Germania din poziția de CEO și Presedinte al Consiliului de Administrație.

Antreprenor cu experiență în sectorul imobiliar și financiar-bancar, cu un interes aparte pentru companii în industriile tech și crowd-funding.

Conducerea executivă este prezentată mai jos.



Alexandru Bonea – CEO MET este un antreprenor în serie, cu un istoric de succes în business în trei țări. El este inițiatorul proiectului Meta Estate Trust prin care a adus în piața din România un model de business inovator ce oferă o punte de legătură între piața imobiliară și piața de capital.

Are o experiență de peste 7 ani în sectorul real estate, perioadă în care a coordonat investițiile imobiliare ale Grupului Delta Studio și dezvoltări imobiliare în domeniul rezidențial și a lansat proiecte în Portugalia, Dubai și România.



Cu o carieră impresionantă de peste 20 de ani în industria imobiliară din România, este unul dintre cei mai cunoscuți și apreciați manageri de pe piața imobiliară din România, Antoanela Comșa se ocupă, alături de CEO și echipa executivă, de implementarea politicii investiționale.

Specializată în construcții, a supravegheat cu succes toate investițiile grupului spaniol Gran Via în România, deținând poziția de Director General. De asemenea a ocupat funcția de președinte al Asociației Investitorilor Imobiliari din România (AREI), în prezent fiind membru în consiliul Asociației.



Bogdan Gramanschi – CFO MET este un profesionist cu o experiență solidă de peste 14 ani în audit financiar și consultanță, în domeniul bancar și instituții financiare, cu expertiză în management de proiect, implementarea standardului de raportare IFRS și interpretarea aspectelor specifice.

Experiența sa privind evaluarea riscurilor și dezvoltarea afacerilor, structurarea diverselor tranzacții, inclusiv structuri de prețuri complexe și de capital, achiziții/vânzări sau fuziuni, etc este un atribut esențial pentru o companie care are un model de afaceri precum Meta Estate Trust și aduce plusvaloare echipei pentru a livra rezultatele pe care acționarii le așteaptă.

Remunerație și beneficii ale membrilor Consiliului de Administrație și Directorului General

Pentru activitatea desfășurată în cursul anului financiar încheiat la 31.12.2023, Președintele Consiliului de Administrație – Meta Management Team SRL – a fost remunerat în baza contractului de management încheiat pe o perioadă de 10 ani începând cu luna aprilie 2021. Contractul prezintă remunerația stabilită după cum urmează:

- a. Remunerația anuală fixă de bază în primii trei ani:
 - 2021 – 100.000 EUR
 - 2022 – 75.000 EUR
 - 2023 – 50.000 EUR
- b. Onorariu anual de administrare (% din activele aflate în administrare):
 - 2,4% în 2021
 - 2,2% în 2022
 - 2% în 2023 și 2024
 - 1,5% începând cu 2025
- c. Onorariul de performanță: În funcție de valoarea adăugată generată de proiect (Valoarea companiei + Dividende distribuite în numerar – Contribuții de capital) se va plăti un Bonus de performanță structurat în trepte, în funcție de IRR-ul generat de proiect:
 - 0% pentru IRR < 4%
 - 10% pentru IRR între 4% și 7%
 - 14% pentru surplus IRR între 7% și 14%
 - 17% pentru surplus IRR între 14% și 21%
 - 21% pentru surplus IRR > 21%

Formula de calcul pentru IRR este următoarea:

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

unde:

I_t = investiții efectuate de investitori în cadrul fiecărei runde de finanțare (aporturi la capitalul social)

n = numărul de ani începând cu 01.04.2021 până la data calculării Exit Bonusului

C_t = distribuții de capital în anul "t" (dividende plătite/diminuări de capital social/programe de rascumpărări) derulate în anii 1 - n

VS_n = Valoarea Societății la data calculării Exit Bonusului

r = IRR

De asemenea, remunerația membrilor Consiliului de Administrație a fost stabilită prin hotărârea AGOA nr. 1/27.01.2022 la echivalentul în RON a 1.500 EUR brut/lună, începând cu data numirii și până la data de 31.12.2022, urmând ca după această dată remunerația să fie de echivalentul în RON a 2.000 EUR brut/lună.

Astfel, în anul 2023 Societatea a înregistrat următoarele costuri cu remunerațiile:

- ✦ 1,67 milioane lei pentru Președintele Consiliului de Administrație (remunerația anuală fixă de bază + onorariul anual de administrare)
- ✦ 0,47 milioane lei pentru ceilalți membri ai Consiliului de Administrație și Directorul General al Societății

Nu s-au acordat bonusuri sau compensații variabile în anul 2023 pentru membrii Consiliului de Administrație și nici pentru Directorul General.

Contractul de management nu se mai aplica începând cu anul 2024, mai multe informații prezentăm în secțiunea următoare, Evenimente cheie.

Politica de distribuire a dividendelor

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

aprobării AGOA și va consta în folosirea profitului pentru majorarea capitalului social în vederea emisiunii și distribuției de acțiuni. În condițiile Actului Constitutiv, intenția Societății este de reinvestire integrală a profitului pentru a evita decapitalizarea companiei. Orice dividende datorate vor fi acumulate ca o obligație de plată a Societății.

Repartizarea profitului se face conform legislației în vigoare, din profitul real și după acoperirea rezervelor sau a altor contribuții prevăzute de lege sau de Actul Constitutiv, cum ar fi acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă va fi cazul, rezultând un profit distribuibil acționarilor.

Capitalul social al Societății este împărțit în două clase de acțiuni:

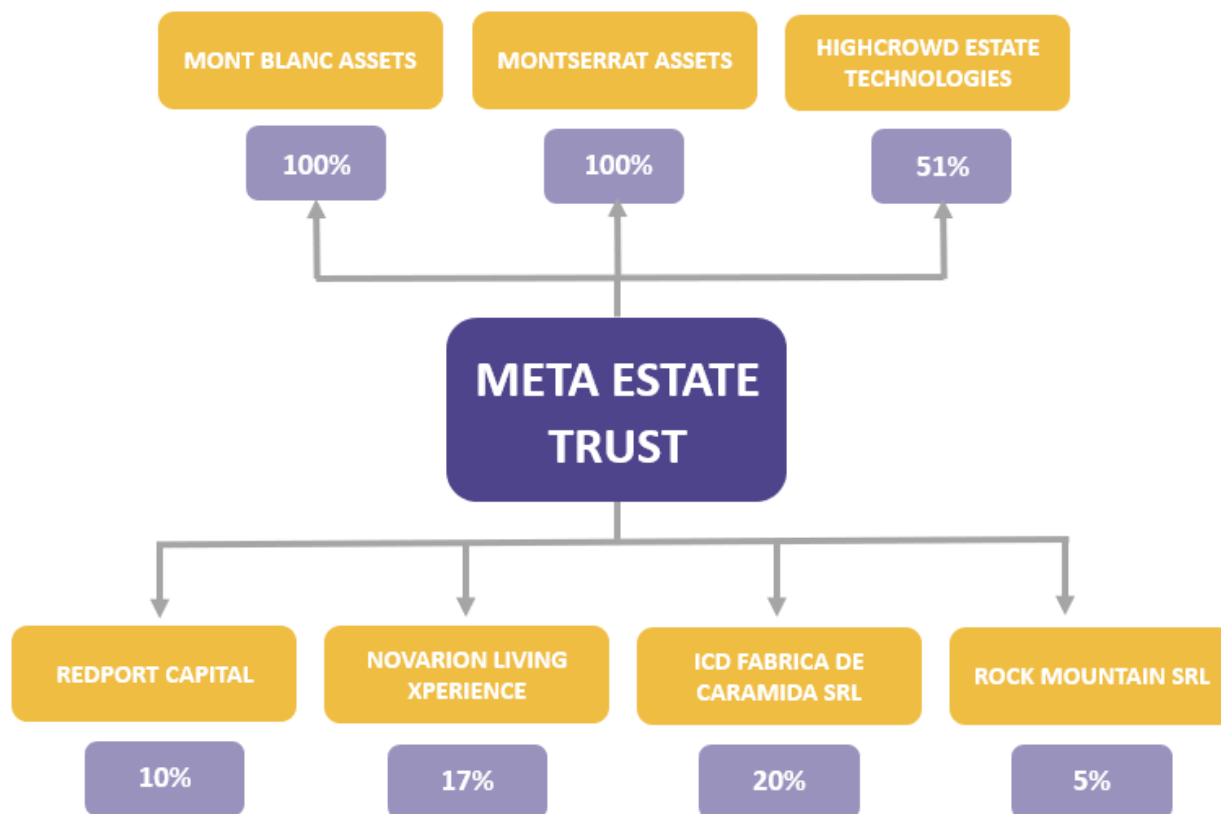
1. clasa A, care corespunde acțiunilor ordinare și
2. clasa B, care corespunde acțiunilor preferențiale.

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

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

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

Structura participațiilor la 31 decembrie 2023



EVENIMENTE CHEIE

Evenimente cheie în 2023

Evenimente cheie legate de activitatea operațională:

- ◆ Cu scopul de a optimiza procesul de vânzare a proprietăților din portofoliul Meta Estate Trust și pentru a simplifica și accelera exitul din proiectele rezidențiale cu maturitatea scurtă, am creat divizia Meta Homes (www.metahomes.ro). Divizia a vândut sau cesionat în cursul anului 2023 un număr de 19 apartamente, 7 case și 9 locuri de parcare.
- ◆ În prima parte a anului 2023 Societatea a făcut exit complet și a marcat randamentul prognozat din proiectele Rahmaninov și Dante Aligheri din București, precum și proiectul din Eforie Sud.
- ◆ Compania a vândut în luna septembrie participația de 40% deținută în Redport Properties, dezvoltatorul proiectului The Level Apartments pentru suma de 13,6 milioane lei, proiect investițional ce a generat un randament pe proiect de 37% într-o perioadă de 22 luni.
- ◆ Am reinvestit disponibilitățile de numerar generate din vânzări și investiții atât în proiecte aflate în derulare, cât și în noi oportunități identificate.
 - ⤴ În prima parte a anului echipa Meta Estate Trust a identificat și plasat disponibilități în 4 proiecte noi: în Eforie Sud (Constanța), One66 (Brașov), Metropolitan Residence (București), și un teren excepțional localizat în zona ultracentrală a Municipiului București, care beneficiază deja de Autorizație de Construire.
 - ⤴ În proiectele aflate în derulare am finalizat achizițiile de unități locative în proiectele imobiliare din București: The Level, Avrig Park, Parcului 20 by Cordia și Mobexpert Homes. De asemenea, am efectuat investiții suplimentare în proiectele investiționale localizate în zona Sibiu în valoare totală de 3,4 milioane lei. Suplimentar am inițiat achiziția a 3 unități locative și 3 locuri de parcare în proiectul rezidențial Green Lake Residence (București).
 - ⤴ În a doua parte a anului 2023 am investit în proiecte noi prin:
 - achiziția unei participații de 10% în Redport Capital, dezvoltator ce urmează să înceapă construcția fazelor 3 și 4 ale proiectului The Level Apartments în zona Dămăroaia – Străulești și a acordat o finanțare pentru această dezvoltare pentru o sumă totală de 6,7 milioane lei.
 - acordarea unui împrumut în valoare totală de 5,9 milioane lei dezvoltatorului Rock Mountain destinat construcției de apartamente de lux în zona centrală a stațiunii Poiana Brașov.
 - achiziția de unități locative în proiectele rezidențiale construite de către dezvoltatorul NOA în zonele Piața Victoriei și Pajura (București) în valoare totală de 4,9 milioane lei.
 - încheierea unui parteneriat cu dezvoltatorul APX Immo Property pentru un proiect rezidențial high-end în zona Cotroceni (București), acordând o finanțare de tip mezzanin în valoare de 6,9 milioane lei.
 - ⤴ Am inițiat prima investiție în industria de ospitalitate prin achiziția a 4 apartamente și 4 locuri de parcare în cadrul Swissotel din Poiana Brașov ce urmează a fi operate în regim hotelier și valorificate într-un orizont de timp de 3 ani. Cuantumul investiției până în prezent este de 3,4 milioane lei.
- ◆ Am început utilizarea facilității de finanțare tip plafon contractată în 2022 cu Libra Internet Bank prin tragerea unei sume de 1 milion lei pentru finanțarea achiziției de imobile în proiectul Avrig Park și 1 milion lei pentru finanțarea imobilelor achiziționate în proiectul Parcului
- ◆ Filiala Montserrat Assets SRL a inițiat primul proiect investițional în cadrul liniei de afaceri Chirii prin achiziția a 2 apartamente și 4 locuri de parcare în cadrul proiectului The Level Apartments - Faza II (București) în valoare totală de 2 milioane lei. Acestea urmează a genera venituri recurente printr-un contract de închiriere încheiat pe o perioadă de 5 ani, urmând a genera un randament anualizat de peste 7%.

Evenimente desfășurate după data de 31.12.2023:

- ◆ Am finalizat vânzarea ultimelor 3 unități imobiliare achiziționate în ansamblul rezidențial Mobexpert Homes, proiect investițional ce a generat un randament pe proiect de 30%.

Evenimente cheie legate de guvernanta corporativă:

- ✦ Anul 2023 a adus consolidări în conducerea Societății, atât la nivelul Conducerii Executive, cât și la nivelul Consiliului de Administrație, menite să întărească poziția companiei pe termen lung prin dezvoltarea unei echipe de conducere ce include specialiști din domenii complementare, cu experiență atât în piața imobiliară, cât și în domeniul financiar, în piața de capital sau în guvernanta corporativă.
- ✦ Conducerea executivă a Societății s-a modificat după cum urmează:
 - În data de 28 iulie 2023, prin decizia Consiliului de Administrație s-a aprobat numirea dlui. Bonea Alexandru-Mihai în poziția de Director General al Societății pentru un mandat de 4 ani.
 - În data de 23 august 2023 dna. Antoanela Comșa a fost numită în funcția de Director de Investiții, iar în data de 22 septembrie 2023 a fost anunțată preluarea de către dna. Antoanela Comșa a funcției de Director General Adjunct al Societății începând cu aceeași dată.
 - În data de 10 octombrie 2023, prin decizia Consiliului de Administrație, s-a aprobat numirea dlui. Bogdan Gramanschi în poziția de Director Financiar al Societății, pentru un mandat de 4 ani.
- ✦ Consiliul de Administrație s-a modificat după cum urmează:
 - În data de 26.04.2023, s-a aprobat numirea Cagils Invest SRL, reprezentată de dna Păun Ilinca-Mihaela, în calitate de membru permanent al Consiliului de Administrație al Societății, pentru un mandat ce expiră la data de 27.01.2024
 - În data de 08.05.2023, ca urmare a demisiei dlui. Bonea Dragoș Adrian din poziția de Membru al Consiliului de Administrație, a fost numit în calitate de Membru CA provizoriu al Societății, domnul Bonea Alexandru Mihai pentru un mandat care a început la data de 08.05.2023 și a înceta la data de 27 septembrie 2023, la care adunarea generală a acționarilor a decis numirea unui nou membru permanent în CA.
 - În data de 27 septembrie 2023 a fost aprobată alegerea dlui. Mircea Oancea ca membru al Consiliului de Administrație pentru un mandat ce expiră la data de 27 ianuarie 2024 (în locul dlui. Alexandru Mihai Bonea ce deținea poziția de membru provizoriu al Consiliului de Administrație din data de 8 mai 2023)
 - În data de 7 decembrie 2023, Adunarea Generală a Acționarilor a votat noii membri ai Consiliului de Administrație pentru mandate de 4 ani începând cu data de 27 ianuarie 2024, după cum urmează:
 - dna Ilinca von Derenthall
 - dl. Dumitru-Daniel Popa
 - Cert Master Standard S.R.L., prin reprezentant permanent dlui Laurentiu Mihai Dinu
 - dl. Alexandru Voicu
 - Adivi Estate S.R.L., prin reprezentant permanent dl Adrian Vasile Viman
- ✦ În data de 26.04.2023, Adunarea Specială a Deținătorilor de acțiuni preferențiale a aprobat renunțarea la plata dividendului prioritar aferent anului 2022, luând în considerare complexitatea mecanismului de conversie a dividendelor prioritare în acțiuni ordinare ale Societății, așa cum este menționat în Actul Constitutiv al Societății, cu mențiunea că Societatea va supune aprobării acționarilor în următoarea ședința a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor alocarea de acțiuni noi gratuite, proporțional cu cota deținută în capitalul social al Societății de către fiecare acționar, prin încorporarea rezervelor în capitalul social.
- ✦ În cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 25 septembrie 2023 a fost aprobată majorarea capitalului social al Societății cu suma de până la 6.456.495 lei prin încorporarea unor rezerve prin emisiunea unui număr de până la 6.456.495 de acțiuni noi ordinare la un preț de 1 leu pe acțiune.
- ✦ În data de 9 noiembrie 2023 Depozitarul Central a înregistrat majorarea capitalului social în valoare de 6.456.495 lei decisă în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 25 septembrie 2023. Astfel, a fost emis un număr de 6.456.495 acțiuni clasa A noi cu valoare nominală de 1,00 lei / acțiune, numărul acestora aflat în circulație ajungând la 82.241.760. Astfel capitalul social atinge valoarea de 93,49 milioane lei.
- ✦ În data de 7 decembrie 2023, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat distribuirea de dividende în valoare de 3.757.429,68 lei (dividend brut, cu randament de 5.22% la data de referință) din profitul net aferent anului financiar 2022, dividend ce urmează a fi plătit în data de 16 ianuarie 2024.

Evenimente desfășurate după data de 31.12.2023:

- ✦ În data de 16 ianuarie 2024 Societatea a plătit dividende nete în valoare de 3,5 milioane lei, așa cum au fost aprobate în AGOA din 7 decembrie 2023.
- ✦ În data de 27 ianuarie 2024 noul CA votat de acționari în AGOA din 7 decembrie 2023 și-a început activitatea, având ca obiective principale implementarea strategiei Societății pe următorii 4 ani, dezvoltarea portofoliului de investiții precum și atingerea obiectivului asumat privind generarea unui randament satisfăcător al capitalurilor proprii utilizate. O prioritate a noului CA este și gestionarea relației cu Meta Management Team pentru care membrii CA vor căuta cea mai bună soluție de rezolvare, ce protejează investiția acționarilor și și-au exprimat încrederea în succesul demersului început.
- ✦ În data de 29 ianuarie 2024 Societatea a fost informată de cererea de chemarea în judecată ("Cererea") de către Meta Management Team SRL ("MMT"), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22.03.2021 între MET și MMT ("Contractul") prin efectul voinței unilaterale MET (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea MET la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată.
 - ⤴ Cu privire la stadiul procesual, precizăm faptul că Cererea a fost comunicată de către instanță în data de 14 martie 2024.
 - ⤴ Consiliul de Administrație a demarat explorarea scenariilor de gestionarea litigiului respectiv. Au fost alese casele de avocatură care vor asigura asistența și reprezentarea companiei în acest litigiu. Avocații selectați analizează Contractul și Cererea MMT și toate celelalte documente relevante și pregătesc strategia de apărare MET, inclusiv întâmpinarea ce trebuie depusă ca răspuns la Cererea MMT, dar și legalitatea și validitatea clauzelor Contractului.
 - ⤴ Cu privire la evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu, precizăm că acest litigiu este într-o fază preliminară, iar o evaluare la acest moment nu ar putea fi ancorată în întreg ansamblul procedural în care se va așeza litigiul; vom fi într-o poziție mai bună de a estima șansele de câștig după ce vom primi răspunsul la întâmpinare pe care MMT îl va formula, precum și după parcurgerea primului termen de judecată.
 - ⤴ Societatea va informa în permanență piața și acționarii cu privire la evoluția acestui dosar, în mod proactiv și transparent,

Evenimente cheie legate de piața de capital:

- ✦ În cursul anului 2023 au fost tranzacționate 18,5 milioane acțiuni MET pe segmentul SMT / AeRO, în valoare de 17 milioane lei. Capitalizarea bursieră a Societății la data de 31 decembrie 2023 era de 71,99 milioane lei. Valoarea medie zilnică de tranzacționare pentru acțiunile MET în cursul anului 2023 a fost de 77mii lei.
- ✦ În această perioadă prețul de piață al acțiunii MET a scăzut cu 7,2%, comparativ cu performanța indicelui BET AeRO, care a crescut cu 19,9%
- ✦ În baza tranzacțiilor cu acțiuni MET în cursul anului 2023 Societatea a înregistrat o creștere a numărului de acționari de 56,7%
- ✦ În cursul anului 2023 Societatea a publicat rapoarte financiare periodice, rapoarte curente despre activitatea sa, a organizat teleconferințe cu investitorii, a participat la diverse evenimente organizate de piața de capital și a păstrat o comunicare constantă și proactivă cu acționarilor prin canalele de comunicare diversificate (informări la BVB, Newsletters, informări prin Comunitate de Whatsapp, etc.)

PORTOFOLIU DE PROIECTE

Investițiile realizate până în prezent sunt distribuite în segmentele rezidențiale de Mid Market și Upper-Market, în mai multe orașe din țară (București, Sibiu, Brașov, Iași, Constanța).

La 31.12.2023 portofoliul de proiecte Meta Estate Trust era format din:



Avrig Park Residence (Faza I)

Locație: București, zona Obor
Dezvoltator: Rock Development Investment
Site: avrigparkresidence.ro
Entry: August 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



Parcului 20

Locație: București, zona Expoziției
Dezvoltator: Cordia Parcului Residential Project
Site: parcului20.ro
Entry: August 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



Greenfield Băneasa

Locație: București, Băneasa
Dezvoltator: Impact Developer & Contractor
Site: greenfieldresidence.ro
Entry: August 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



The Level faza II

Locație: Bucuresti
Dezvoltator: Redport Properties Residential Project
Site: <https://thelevel-apartments.ro/>
Entry: Iulie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente + equity/loan



Mobexpert Homes

Locație: Ilfov, Pipera
Dezvoltator: Olimp Imobiliare
Site: mobexporthomes.ro
Entry: Noiembrie 2021
Tip investiție: achiziție vile înșiruite



Mătășari

Locație: București, central
Dezvoltator: Rock Green Development
Entry: Decembrie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



Bliss Estate

Locație: Brașov, Ghimbav
Dezvoltator: Art Innovation
Site: blissestate.ro
Entry: Februarie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



NOA Residence

Locație: București, zona Bucureștii Noi
Dezvoltator: Nedef Properties
Site: noaresidence.ro
Entry: Aprilie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



Sopra Neptun

Locație: Neptun, Mangalia
Dezvoltator: Sopra Estate
Site: [N/A](#)
Entry: Noiembrie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



First Estates

Locație: București, zona Pipera
Dezvoltator: Alsin Management
Site: [firstestates.ro](#)
Entry: Decembrie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



Rock Mountain

Locație: Poiana Brașov
Dezvoltator: Rock Mountain
Site: [N/A](#)
Entry: Decembrie 2022
Tip investiție: equity/loan



Metropolitan Residence

Locație: București, Aviației
Dezvoltator: Metropolitan Developments
Site: [www.metropolitanresidence.ro](#)
Entry: August 2023
Tip investiție: achiziție apartamente



The Level Faza III

Locație: București
Dezvoltator: Redport Properties
Site: <https://thelevel-apartments.ro/>
Entry: August 2023
Tip investiție: achiziție apartamente + equity/loan



Novarion - The Lake

Locație: Sibiu
Dezvoltator: Novarion Living Experience
Site: [www.novarion.ro](#)
Entry: August 2023
Tip investiție: achiziție apartamente + equity/loan



One 66 - Central Residence

Locație: Brașov
Dezvoltator: One66
Site: <https://one66.ro/>
Entry: Februarie 2023
Tip investiție: achiziție apartamente



Swissotel

Locație: Brașov, Poiana Brasov
Dezvoltator: Neagoe Basarab
Site: [www.asterhotel.ro](#)
Entry: Septembrie 2023
Tip investiție: achiziție apartamente



NOA Victoriei

Locație: București
Dezvoltator: Nedef Properties
Site: <https://noavictoria.com/>
Entry: Septembrie 2023
Tip investiție: achiziție apartamente



Ion Dragalina

Locație: București
Dezvoltator: APX Immo Property
Site: n/a
Entry: Noiembrie 2023
Tip investiție: equity/loan

PIAȚA IMOBILIARĂ ÎN ROMÂNIA

Cadrul economic

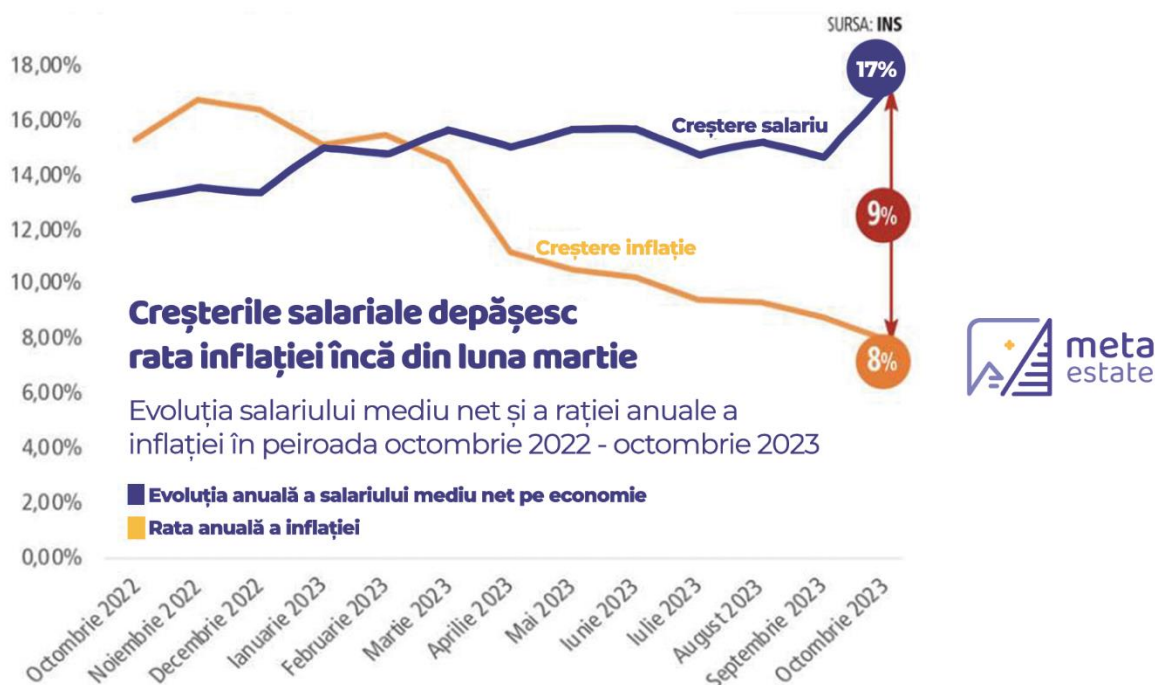
Conform datelor Eurostat (ec.europa.eu), în anul 2022 Romania ocupa penultimul loc în ceea ce privește PIB-ul : 14.920 vs 35.460 media europeană. Anul 2023 a adus o îmbunătățire, Romania urcând 2 locuri în clasament, cu un PIB de 16.960 vs 37.610 media europeană.

Creșterea PIB a fost în conformitate cu aceeași sursă de 2,1%, situând Romania pe locul 8 în Europa (fata de locul 17 în 2022) și mult mai bine în comparație cu media Uniunii Europene de 0,4%. Pentru anul 2024 Comisia Europeană prognozează o creștere de 2,9%.

Față de anul 2022, unde conform datelor Eurostat, rata medie a inflației a fost de 12%, în anul 2023 rata medie a inflației a fost de 9,7%. Chiar dacă aceasta a avut o tendință de scădere, în Romania față de celelalte state europene, scăderea a fost mult mai lentă. Conform prognozelor Comisiei Europene, exceptând o scurtă perioadă la începutul lui 2024, după unele creșteri ale taxelor indirecte, preturile ar urma să continue să scadă. Inflația medie anuală este prognozată să ajungă la 5,8% în 2024, pentru a încetini la 3,6% în 2025

Guvernatorul BNR a sugerat în anul 2023 că discuțiile privind scăderea dobânzilor ar putea începe odată ce inflația va scădea sub nivelul dobânzii cheie de 7%. Cu toate acestea în anul 2023 a fost înregistrată o scădere a dobânzilor de la 8%-9% la 5,9% în a doua jumătate a anului. Această scădere s-ar reflectat într-un număr mai crescut de tranzacții începând cu luna august a lui 2023. Această tendință a fost observată în special la tranzacțiile intermediare prin credit ipotecar.

Dacă este să ne uităm și la veniturile populației, la evoluția salariului mediu net, avem următoarea imagine



Astfel salariul mediu net pe economie a ajuns la aproape 4.700 de lei net în luna octombrie a anului 2023, în creștere cu 17,1% față de aceeași lună din anul 2022, arată datele de la Institutul Național de Statistică (INS).

Cererea

Stocul mare de unități rezidențiale vechi în România (în continuare foarte ridicat, conform Eurostat mai mult de 50% din locuințele din România au o vechime de peste 30 ani), tehnologiile moderne greu de implementat în aceste locuințe, supraaglomerarea locuințelor din România (ultimele date statistice arata ca la nivelul anului 2022, un procent de 40,5 % din locuințe erau supraaglomerate în România față de media europeană de 16,8%) conduce la o cerere constanta.

Cererea de proprietăți rezidențiale de vânzare a crescut considerabil la nivel național în ultima parte a anului 2023, peste 145.000 de potențiali cumpărători care caută o casă sau un apartament pe Imobiliare.ro, cu aproape 22% mai mult decât la sfârșitul anului 2022.

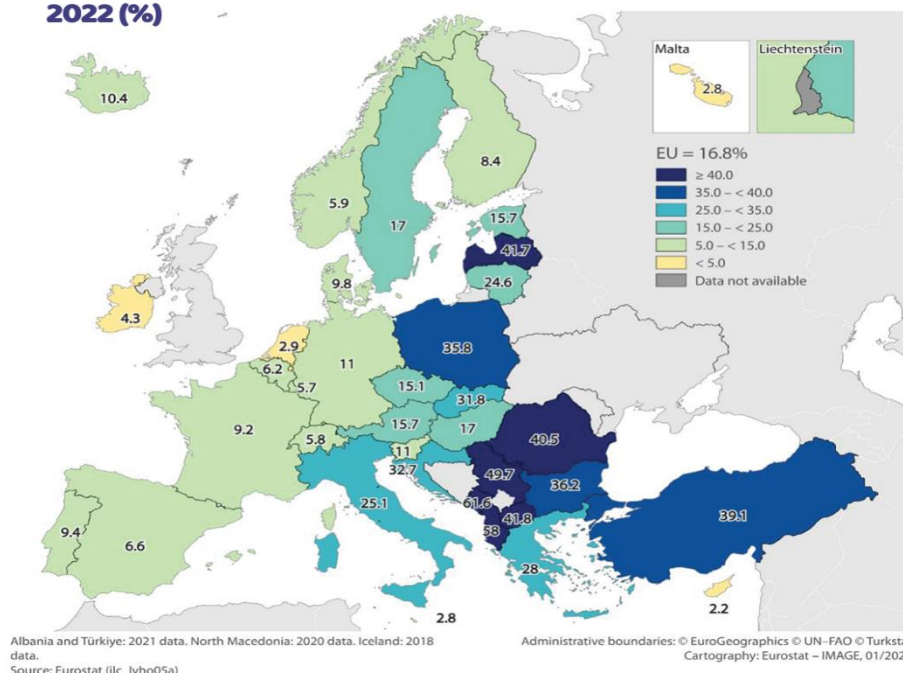
Interesul pentru imobilele scoase la vânzare a cunoscut o creștere și mai semnificativă, dacă e să luăm în considerare cu strictete situația care se întâmplă pe principalele piețe rezidențiale din țară. În total, 124.700 de potențiali cumpărători au căutat o locuință pe Imobiliare.ro în București, Cluj-Napoca, Brașov, Timișoara, Iași și Constanța în ultimul trimestru al anului 2023, cu 28% mai mult decât în intervalul similar din 2022. Chiar și sub acestea condiții, constatăm o ușoară scădere a cererii, cu 5% față de trimestrul 3 din 2023.

Cererea de proprietăți vechi a crescut față de 2022, dar avansul înregistrat în acest caz a fost mai puțin solid decât în cazul proprietăților noi locative. Tendința poate fi explicată și prin anunțul privind creșterea, începând cu 1 ianuarie 2024, a cotei de TVA la 9% pentru imobilele de cel mult 600.000 lei, ceea ce i-a determinat pe mulți cumpărători să-și accelereze căutarea unei proprietăți și finalizarea unei achiziții înainte de data intrării în vigoare a unei astfel de măsuri.

În trimestrul 4 al anului 2023, cei mai mulți potențiali cumpărători au căutat o casă sau un apartament în București. Deși interesul a rămas concentrat în principal pe segmentul de locuințe vechi, cererea de proprietăți noi a înregistrat o creștere spectaculoasă față de sfârșitul anului trecut, aproape 40%. O creștere mai semnificativă la nivel național în ceea ce privește interesul pentru locuințe noi a avut loc doar în Constanța.

În același timp, peste 9.900 de potențiali cumpărători au fost interesați de vechile proprietăți locative scoase la vânzare în Brașov, în timp ce 3.100 au căutat o proprietate nouă în același oraș. Interesul pentru casele și apartamentele de acum de la poalele Muntelui Tâmpa a fost și el semnificativ mai mare decât cel înregistrat în perioada similară a anului 2022, cu o creștere mai mare decât în cazul proprietăților vechi.

Persoane care trăiesc într-o gospodărie supraaglomerată, 2022 (%)



Singurele piețe locale care au înregistrat o creștere mai mare a cererii de imobile vechi în comparație cu cele disponibile pe segmentul de proprietăți noi au fost Timișoara și Iași. Chiar și în aceste condiții, aproximativ 3.700, respectiv 4.200 de potențiali cumpărători au căutat pe Imobiliare.ro o casă sau un apartament nou în cele două orașe pe parcursul ultimelor trei luni ale anului 2023.

Evoluția demografică a principalelor Zone Metropolitane din România

Comparație recensământul populației 2021 vs 2011



STATISTICI ȘI ANALIZE
PECIFRE

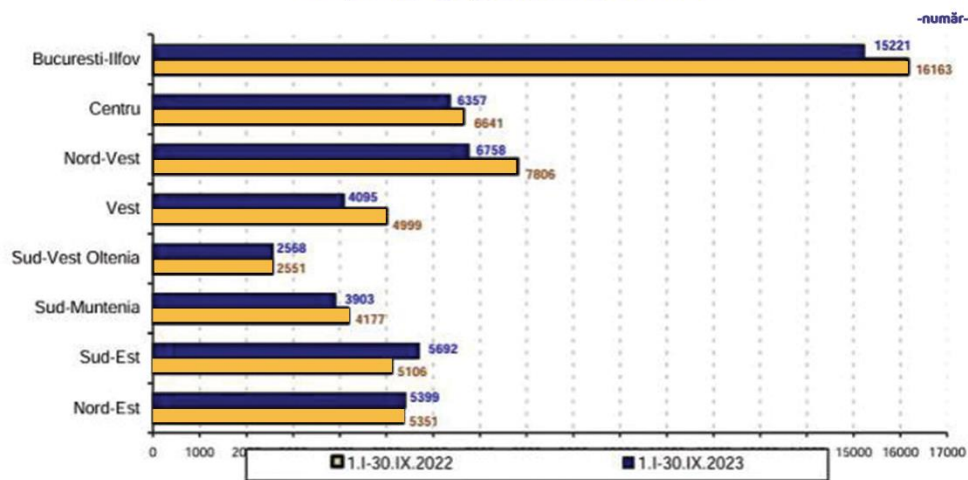


Oferta

În anul 2023 au fost finalizate 71.454 locuințe, în scădere cu 1,878 locuințe față de anul 2022, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică. Situația pe medii de rezidență, în anul 2023 față de anul 2022, pune în evidență scăderea ponderii locuințelor terminate în mediul rural (de la 45,3% în anul 2022 la 39,0% în anul 2023) și o creștere în mediul urban (de la 54,7% în anul 2022 la 61% în anul 2023)

Pe de alta parte numărul de autorizații de construire eliberate în primele 11 luni ale anului trecut a fost cu 21,7% mai mic față de aceeași perioadă a anului precedent, arată datele Institutului Național de Statistică (INS). Minusuri s-au înregistrat anul trecut și în ceea ce privește numărul de locuințe finalizate, conform statisticilor oficiale. Oferta a scăzut în tandem cu scăderea cererii, spun specialiștii din piața imobiliară, care estimează că și în 2024 sectorul rezidențial se va mișca greu. În primele 11 luni ale anului 2023 s-au eliberat 32.096 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în scădere cu 21,7% față de perioada 1.I – 30.XI.2022. Scăderi s-au înregistrat în toate regiunile de dezvoltare: București-Ilfov (-1702 autorizații), Sud-Muntenia (-1503), Nord-Vest (-1405), Vest (-1080), Nord-Est (-1024), Sud-Est (-914), Sud-Vest Oltenia (-799) și Centru (-446).

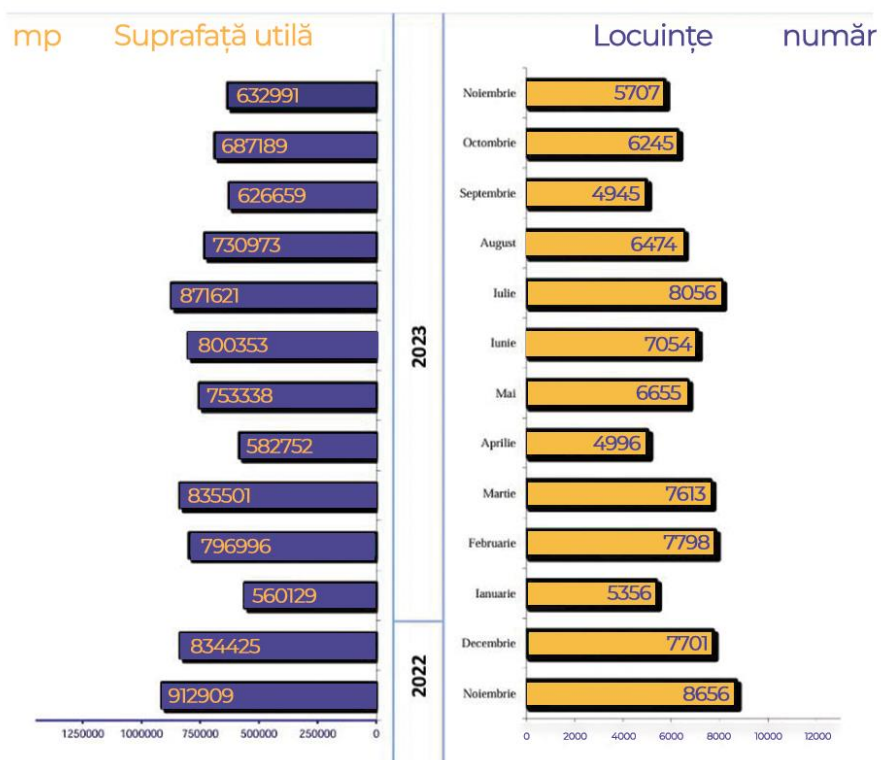
Locuințe terminate, pe regiuni de dezvoltare în perioada 1.I-30.IX.2023, comparativ cu perioada 1.I-30.IX.2022



Grafic: INS



Evoluția numărului locuințelor și a suprafeței utile din clădirile rezidențiale autorizate, în perioada noiembrie 2022 - noiembrie 2023



Grafic INS

Oferta de apartamente a încheiat anul cu o scădere de 25% față de 2022, la nivel național, arată datele portalului Imobiliare.ro. În principalele piețe imobiliare ale țării scăderea a fost și mai mare: București - 30%, Cluj -38%.



Evoluție

(2022-2023)

19%

-25%

1%

26%

-10%

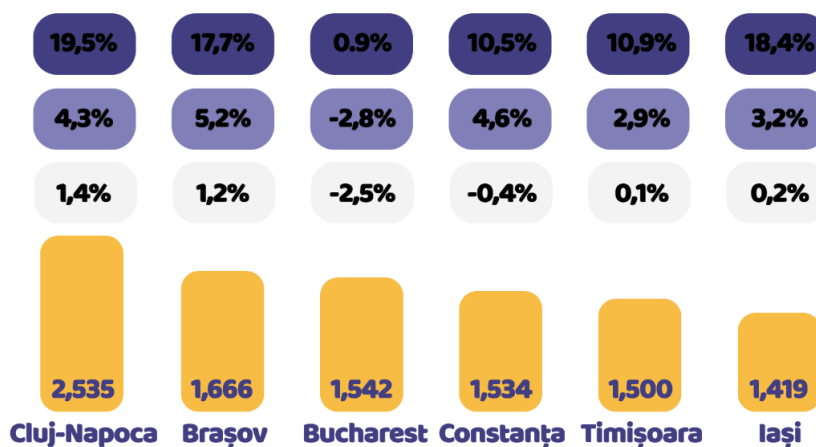
18%

-10%

-12%

Situația prețurilor

Preturile pe metru pătrat utile ale unităților rezidențiale si-au continuat tendința de creștere, tendință data și de creșterea prețurilor materiilor prime, a manoperei precum și a sarcinilor fiscale. Ca și în anul 2022, Municipiul Cluj-Napoca rămâne de departe cea mai scumpă zonă metropolitană din România în ceea ce privește prețul cerut la tranzacționare pe metru pătrat util, depășind București și celelalte orașe majore, respectiv conform imobiliare.ro, (raport „Rezidențial Real Estate Marketn Q4 2023) la sfârșitul anului 2023 avem următoarele prețuri cerute în orașele capitalei:



Cluj-Napoca continuă să conducă în clasamentul celor mai scumpe orașe din țară pentru cumpărători. Prețul mediu cerut de proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele cotate a ajuns la 2.535 de euro pe metru pătrat net în ultimul trimestru al anului 2023, după o creștere de 1,4% față de trimestrul precedent. Cei care sunt interesați să cumpere o locuință în Cluj-Napoca plătesc acum prețuri cu aproape 20% mai mari decât acum doi ani.

Orașul Brașov ocupă locul al doilea, cu un preț mediu cerut de 1.666 EUR/mp net. Aici a putut fi remarcată cea mai semnificativă creștere dintre principalele șase piețe rezidențiale din țară în ultimele 12 luni, cu aproximativ 5%. Prețul cerut de proprietar este de peste 1.500 EUR/mp net și în Capitală. Chiar și în aceste condiții, Bucureștiul este singurul oraș major vizat de analiză în care putem observa reduceri de preț față de ultimul trimestru din 2022. Mai mult, pe plan local, prețurile apartamentelor s-au oprit practic, față de acum doi ani.

În Timișoara și în Craiova, cumpărătorii ar trebui să se aștepte să plătească, în medie, 1.500 EUR/mp net pentru un apartament, cu aproximativ 3% mai mult decât în 2022. O creștere similară s-ar putea observa și la nivelul prețurilor cerute de proprietari în Iași sau Galați

Tranzacții

Pe parcursul anului trecut s-au tranzacționat mai puține imobile decât în 2022, arată datele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

În 2023 au fost tranzacționate, la nivel național, 634.843 de imobile, cu 65.430 mai puține față de 2022, când au fost vândute 700.273 de imobile. Anul trecut, cele mai multe vânzări au fost înregistrate în luna octombrie, circa 63.630, iar cele mai puține în ianuarie, mai exact 33.274.

Spre comparație, în anul 2022, cele mai multe tranzacții au fost încheiate în luna martie, mai exact 72.123. Tot în luna ianuarie au fost tranzacționate și atunci cele mai puține imobile în România, dar numărul lor a ajuns la 39.510, peste nivelul atins la începutul anului trecut.

Cele mai multe vânzări de imobile s-au realizat, anul trecut, în București. Peste 115.417 case, terenuri și apartamente au făcut obiectul tranzacțiilor din Capitală.

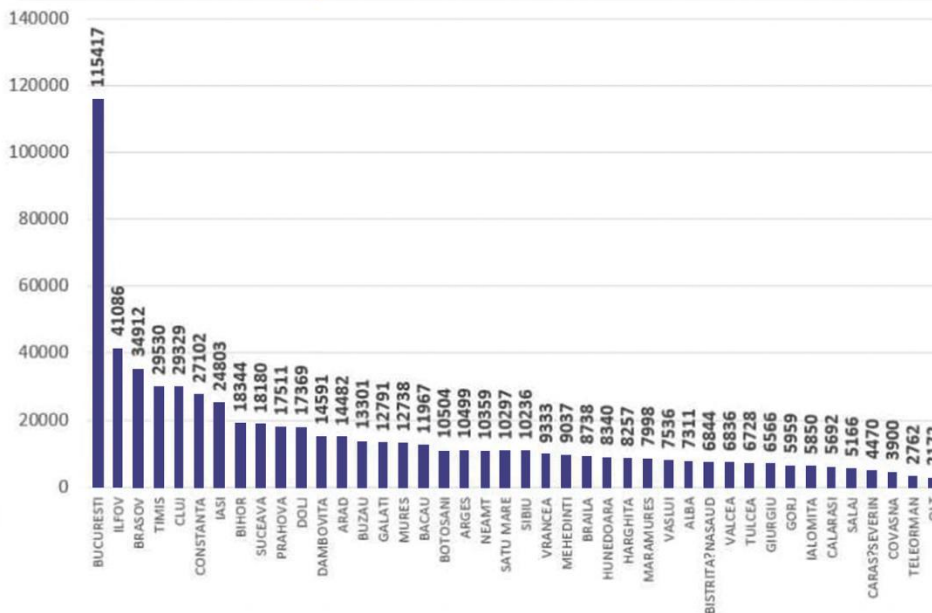
Județul Ilfov se poziționează pe locul al doilea în topul național cu 41.086 de imobile vândute, acesta fiind urmat de Brașov unde s-au tranzacționat pe parcursul anului trecut circa 34.900 de imobile. La coada clasamentului se află județele Olt și Teleorman unde numărul tranzacțiilor s-a menținut sub pragul de 3.000 în 2023.

Pe parcursul anului trecut, din totalul imobilelor tranzacționate 158.448 au fost unități individuale. Numărul acestora este mai mic decât cel înregistrat în 2021 și în 2022, dar se menține peste pragul atins în 2020.

Cele mai multe unități individuale s-au vândut în ultimele trei luni ale anului, arată datele ANCPPI. În luna octombrie au fost vândute 16.163 de unități individuale în România, cu 9% mai multe decât în perioada similară din 2022. Un avans cu 4% comparativ cu anul precedent a apărut și în noiembrie, când s-au tranzacționat tot circa 16.000 de imobile.

Tranzacțiile au culminat, însă, în ultima lună a anului, când s-au vândut la nivel național 17.120 de unități individuale, cu 15% mai multe decât la finalul lui 2022. Acesta ar putea fi și un efect al anunțului majorării cotei reduse de TVA de la 5% la 9% începând cu 2024 pentru locuințele de până la 600.000 de lei, unii dintre cumpărători fiind impulsionați astfel să facă pasul final spre achiziție.

Sursă: ANCP, Dinamică vânzări ianuarie-decembrie 2023

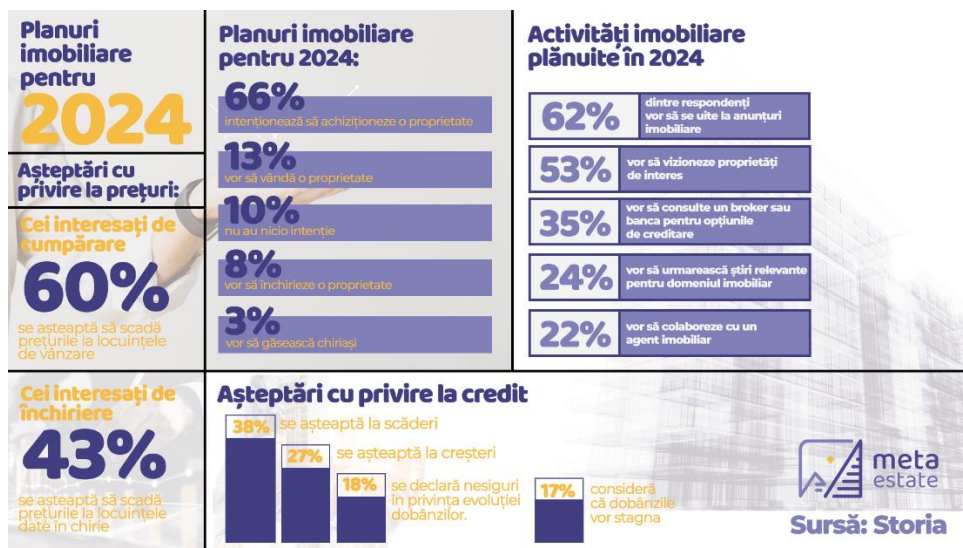


Concluzii

Piața rezidențială din România este în continuare atractivă. Chiar dacă primul trimestru al anului 2023 nu prevestea o evoluție bună pentru piața rezidențială, spre sfârșit aceasta a evoluat spectaculos, recuperând și prima parte. Este foarte clar că cererea de locuințe noi, moderne, sustenabile este din ce în ce mai mare, fapt ce ne face încrezători într-o evoluție favorabilă și pentru anul 2024.

Previziunile specialiștilor sunt că în anul 2024 în ceea ce privește prețul caselor și a apartamentelor acestea vor crește cu 10%, pe fondul scăderii suprafeței ce a fost autorizată pe parcursul anului 2023 cât și urmare a creșterii costurilor datorate modificărilor fiscale. Scăderea inflației și a dobânzilor, creșterea veniturilor vor face ca activitatea pe piața imobiliară rezidențială să rămână la cote ridicate, volumul tranzacțiilor cu locuințe va înregistra o creștere continuă.

Conform unui studiu Storia, întrebați care sunt intențiile imobiliare pentru anul 2024, respondenții studiului au oferit răspunsuri similare cu cele din 2023. În continuare cei mai mulți respondenți (66%) declară că ar vrea să cumpere o locuință, iar 13% vor să vândă. 10% dintre respondenți afirmă că nu au niciun plan imobiliar, în timp ce 8% vor să închirieze o proprietate și 3% vor să găsească chiriași.



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

În 2023 Meta Estate Trust SA a obținut venituri totale în valoare de 28,2 milioane lei (2022: 21,7 milioane lei) și un profit net de 9,5 milioane lei (2022: 6,5 milioane lei), în creștere cu peste 45% comparativ cu rezultatul net al anului anterior. Performanța companiei a fost susținută de modelul de afaceri, de strategia solidă și de capacitatea de a se adapta rapid condițiilor de piață din cursul anului, inclusiv prin adoptarea unui control strict al costurilor operaționale. La 31 decembrie 2023 activele totale au atins pragul de 110 milioane lei, în creștere cu 12% față de sfârșitul anului 2022, în timp ce portofoliul de investiții a atins pragul de 101 milioane lei, în creștere cu 25% în cursul anului financiar 2023.

Societatea a monitorizat constant portofoliul de investiții și situația fluxurilor de numerar, reușind să mențină constant o poziție foarte bună de numerar pe parcursul anului 2023. Acest lucru a permis efectuarea de investiții noi și plasamente totale de peste 65,8 milioane de lei în 2023 în 18 proiecte de investiții, din care 12 proiecte noi în București, Constanța, Sibiu și Brașov. În același timp, portofoliul de investiții a generat încasări în anul 2023 de aproximativ 63,7 milioane lei, din care 48.3 milioane lei sunt aferente exit-urilor marcate în perioada financiară încheiată la 31 decembrie 2023.

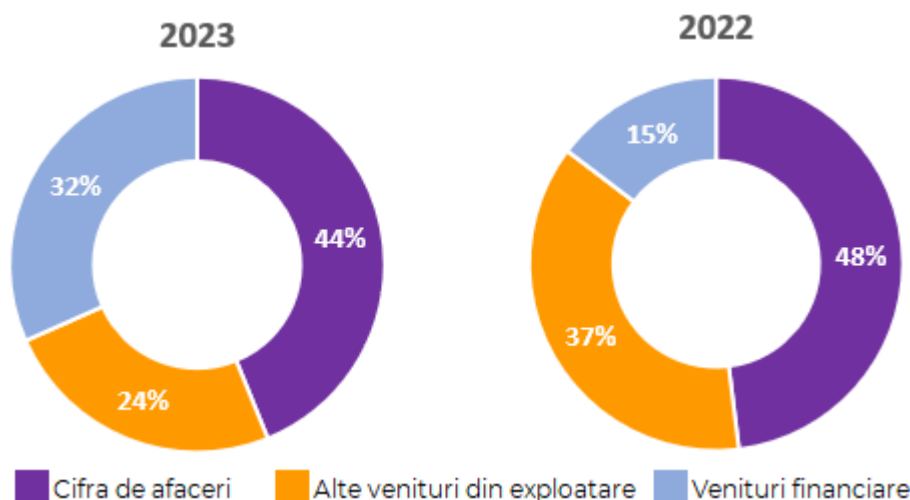
La 31 decembrie 2023 Societatea beneficia de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 9.7x (31 decembrie 2022: 9.2x), iar cel de lichiditate imediată de 4.25x (31 decembrie 2022: 4.8x) și un gradul de îndatorare scăzut 6,29% (31 decembrie 2022: 0,98%), ceea ce indică faptul că Meta Estate Trust are o situație financiară solidă.

Analiza contului de profit și pierdere

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	2023	2022	Variație	Variație %
Total venituri din exploatare	19.290	18.546	744	4%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	11.027	9.649	1.378	14%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	8.263	8.897	(635)	-7%
Cheltuieli de exploatare generale	5.927	4.398	1.528	35%
Rezultat din exploatare	2.336	4.499	(2.162)	-48%
Venituri financiare	8.926	3.190	5.736	180%
Cheltuieli financiare	624	502	123	24%
Profit financiar	8.302	2.688	5.613	209%
Profit/(pierdere) brut/ă	10.638	7.187	3.451	48%
Impozit pe profit	1.164	674	489	73%
PROFITUL/PIERDERE NET/Ă	9.474	6.513	2.961	45%

În anul 2023, veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în sumă de 19,3 milioane lei (2022: 18,6 milioane lei), și au reprezentat 68% din veniturile totale din perioadă (2022: 85%).

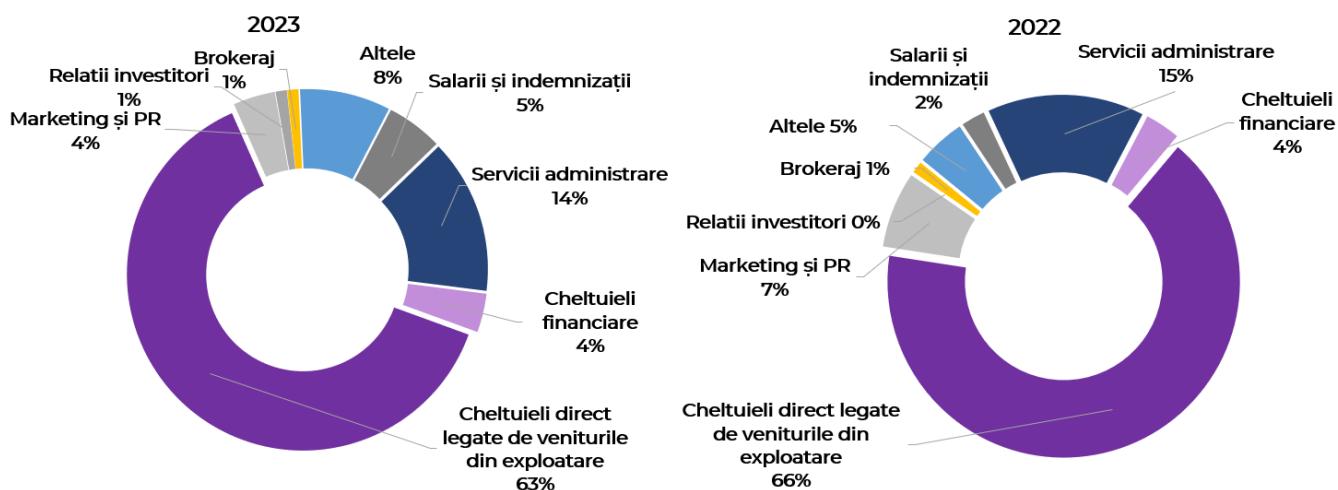
Cifra de afaceri a ajuns la 12,4 milioane lei (2022: 10,5 milioane lei) reprezentând 44% din total venituri și a fost generată predominant de vânzările de unități imobiliare rezidențiale din București deținute în proiectele The Level, Mobexpert, Avrig și Parcului. Acestea au intrat în proprietatea Societății în cursul anului 2023.



Alte venituri din exploatare au reprezentat 25% din total venituri (2022: 37%) și au fost generate preponderent din încheierea parțială sau totală a investițiilor în proiectele Rahmaninov și Dante Alighieri (București), în proiectul UpLake (Lakeside Palace - Chitila), NOA Pajura (București), Mătăsari (București), Metropolitan (București) și în proiectul Eforie Sud (Constanța) în sumă totală de 5 milioane lei și din cesiuni de creanțe sau promisiuni vânzare-cumpărare în cadrul proiectelor The Level și Mobexpert (București) în sumă de 1,8 milioane lei.

Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare au însumat 11 milioane lei (2022: 9,6 milioane lei) și au fost reprezentate, în principal, de cheltuieli privind activele vândute inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte cheltuieli legate de achiziția de unități imobiliare sau cesiunea contractelor de promisiuni de vânzare. Aceste cheltuieli reprezintă 65% din total cheltuieli de exploatare (2021: 69%).

Astfel, marja din exploatare înainte de cheltuielile generale a fost de 8,3 milioane lei (2022: 8,9 milioane lei), reprezentând 43% din total venituri din exploatare.



Cheltuielile generale din exploatare în sumă de 5,9 milioane lei au reprezentat 35% din total cheltuieli de exploatare ale perioadei (2022: 4,4 milioane lei, 31%), creșterea acestora fiind determinată de mărirea volumului de activitate al Societății. Cheltuielile privind serviciile de management au o pondere de 42% în total cheltuieli generale din exploatare și reprezintă majoritar remunerația aferentă contractului de administrare încheiat cu Meta Management Team SRL. Salariile au reprezentat 15% din cheltuielile generale (2022: 8%), Societatea înregistrând în cursul anului 2023 un număr mediu de 6 salariați cu contract individual de muncă și 2 persoane cu contract individual de mandat aferent pozițiilor din conducere. Cheltuielile de marketing și PR au reprezentat 11% din cheltuielile generale (2022: 22%).

Având la bază rezultatele anterior menționate, Societatea a înregistrat un profit operațional în 2023 în sumă de 2,3 milioane lei (2022: 4,5 milioane lei).

Veniturile financiare înregistrate în 2023 în sumă de 8,9 milioane lei au reprezentat 32% din totalul veniturilor perioadei și au fost generate în principal de operațiuni de împrumut acționar pentru entitățile la care Meta Estate Trust deține participații și este partener în co-dezvoltarea proiectelor imobiliare, precum și de venituri din dividende încasate (2022: 3,2 milioane lei). Creșterea semnificativă în comparație cu anul precedent a fost determinată de exit-ul din proiectul The Level – faza II dezvoltat în parteneriat cu Redport Properties, prin vânzarea participației de 40% și realizarea de dividende asociate acestei investiții în suma de 2,9 milioane lei.

Veniturile financiare au fost completate de venituri în plasamente bancare pe termen scurt în valoare de 0,3 milioane lei (2022: 0.5 milioane lei), precum și venituri din diferențe favorabile ale cursului de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor comerciale efectuate în devize străine de 0,9 milioane lei (2022: 0,3 milioane lei).

Cheltuielile financiare s-au situat la 0,6 milioane lei (2022: 0.5 milioane lei) și au fost generate în principal de variații în cursul de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor în euro.

Astfel, Meta Estate Trust a obținut un profit financiar în sumă de 8,3 milioane lei (2022: 2,7 milioane lei), de 3 ori mai mare comparativ cu anul precedent și cu 9% peste cel bugetat pentru anul în curs.

În anul 2023 Societatea a înregistrat un profit brut în sumă de 10,6 milioane lei, un rezultat cu 50% mai mare comparativ cu anului anterior. Quantumul impozitului pe profit datorat pe 2023 a fost în valoare de 1,2 milioane lei (2022: 0,7 milioane lei).

Compania a obținut în 2023 un profit net de 9,5 milioane lei, cu 45% mai mare ca cel aferent anului 2022 și cu aproximativ 40% mai mare decât rezultatul net bugetat pentru anul 2023, confirmând astfel performanța financiară foarte bună într-un an provocator pentru piața imobiliară.

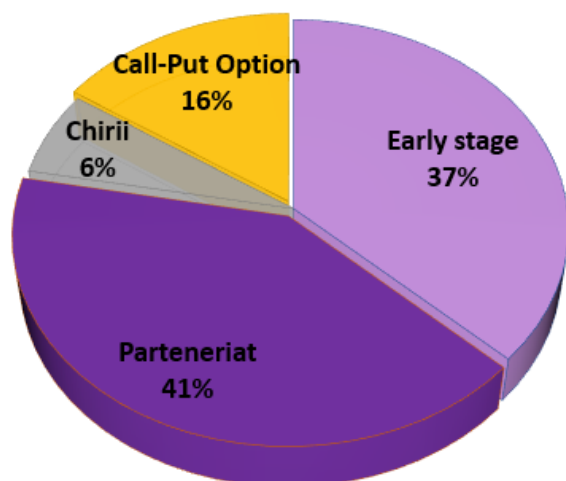
Analiza bilanțului

ACTIVE (mii lei)	31.12.2023	31.12.2022	Variație	Variație %
Imobilizări necorporale	-	12	(12)	-100%
Imobilizări corporale	1.128	493	635	129%
Imobilizări financiare	26.449	10.090	16.359	162%
Total active imobilizate	27.577	10.595	16.982	160%
Stocuri	36.774	42.155	(5.381)	-13%
Creanțe	39.800	29.099	10.701	37%
Casa și conturi la bănci	5.529	16.646	(11.117)	-67%
Total active circulante	82.103	87.900	(5.797)	-7%
Cheltuieli în avans	71	89	(18)	-20%
TOTAL ACTIVE	109.752	98.584	11.168	11%

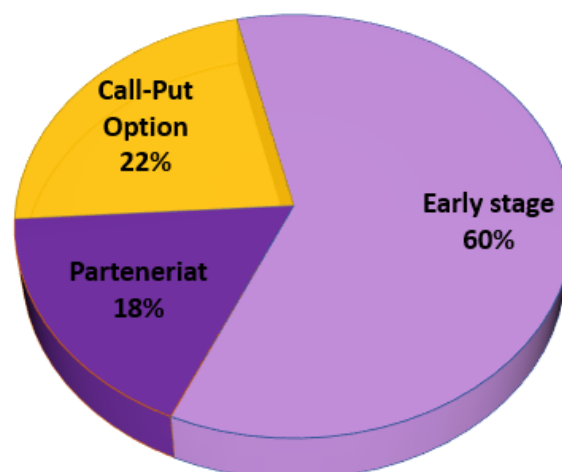
La data de 31 decembrie 2023 activele totale au ajuns la 109,8 milioane lei, în creștere cu 11% față de sfârșitul anului 2022 (31 decembrie 2022: 98,6 milioane lei). Creșterea activelor a fost determinată aproape exclusiv de lichiditatea suplimentară generată de proiectele finalizate în cursul anului 2023.

Structura activelor la 31 decembrie 2023 urmărește strategia investițională a Societății, fiind implementate patru linii mari de afaceri: **Parteneriate cu dezvoltatori**, **Early stage** sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcției cu exit înainte sau la finalizarea acestora ("**Early stage**"), **Call/Put-Option** pe active imobiliare ce presupune pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat, precum și venituri recurente ("**Income recurring**") prin achiziția de locuințe pentru a genera venituri din chirii. Rulajul investițiilor realizat în cursul anului a permis o rebalansare a portofoliului existent de investiții prin reducerea poziției majoritare a liniei de afaceri Early stage, dezvoltarea liniei de afaceri Parteneriate cu dezvoltatorii și lansarea primelor proiecte asociate liniei de afaceri Income recurring.

31.12.2023



31.12.2022



Parteneriatele cu dezvoltatorii urmăresc investiții în proiecte în faze incipiente, cu autorizație de construcție, unde nevoia de capital de dezvoltare este mare. Societatea clasifică în această categorie parteneriatele cu Rock Mountain, Novarion Living Experience, Redport Capital și APX Immo Property unde investițiile sunt sub forma de împrumut acționar, Societatea deținând și o investiție în capitalul partenerilor.

Aceasta tipologie investițională se regăsește în bilanțul societății în cadrul Activelor Imobilizate, clasificate ca și Imobilizări financiare ce reflectă la 31 decembrie 2023 valoarea participațiilor deținute de Meta Estate Trust în Novarion Living Experience SA (17% din acțiuni), precum și împrumutul acționar acordat în valoare totală de 15 milioane lei, valoarea participațiilor deținute în Redport Capital SRL (10% din acționariat), împrumutul acționar acordat în valoare totală de 5 milioane lei, valoarea participațiilor deținute în Rock Mountain SRL (5% din acțiuni), precum și împrumutul acționar acordat în valoare totală de 11.2 milioane lei și valoarea participațiilor deținute în ICD Fabrica de Caramida (20% din acționariat), precum și împrumutul acționar acordat în valoare totală de 6,9 milioane lei.

Imobilizările financiare conțin de asemenea investiția Societății în acțiuni deținute la entități afiliate: Highcrowd Technologies SA (51% din acționariat), Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat) și Montserrat Assets SRL (100% din acționariat). În 2023 Societatea a acordat un împrumut acționar către Montserrat Assets SRL în valoare de 2 milioane lei pentru achiziționarea a două apartamente în complexul rezidențial The Level – Faza III ce au fost ulterior închiriate către dezvoltatorul Redport cu contracte de chirii pe o perioadă de 5 ani.

Imobilizările financiare au crescut în cursul anului 2023 cu 16,6 milioane lei ca urmare a împrumutului suplimentar de 7,2 milioane lei acordat de Societate către Rock Mountain, finalizării și structurării împrumutului în valoare de 7,5 milioane lei acordat către Novarion Living Experience (2 milioane lei acordate suplimentar în cursul anului 2023 și reclassificarea parțială a finanțărilor existente la 31 decembrie 2022 în valoare de 4,5 milioane lei din categoria Creanțe în categoria Imobilizări financiare pe termen lung), precum și împrumutului acordat către Montserrat Assets SRL mai sus menționat. Totodată Societatea a încheiat cu succes proiectul rezidențial The Level - Faza II cu partenerul Redport Capital și a finanțat suplimentar în trimestrul III din 2023 cu un împrumut în valoare de 5 milioane lei pentru dezvoltarea proiectului The Level – Faza III.

De asemenea în ultimul trimestru al anului Societatea a încheiat un parteneriat cu dezvoltatorul APX Immo Property pentru un proiect rezidențial highend în zona Cotroceni (București), acordând o finanțare de tip mezzanin în valoare de 6,9 milioane lei, cu o durată de 12 luni, și achiziționând 20% din acționariatul societății ICD Fabrica de Căramidă.

Tipologia investițională **Early stage** sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcțiilor, precum și linia de afaceri **Call/Put-Option** este prezentată în structura **Activelor circulante** sub categoria **Stocuri**, ce reflectă la 31 decembrie 2023 valoarea avansurilor acordate pentru proiectele imobiliare în valoare totală de 29,7 milioane lei, precum și valoarea imobilelor finalizate și luate în posesie de Societate în valoare totală de 7,6 milioane lei. Structura proiectelor în categoria Stocuri este prezentată mai jos:

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	31.12.2023	31.12.2022
AVRIG 7 - Faza I	2.279	3.129
AVRIG 7 - Faza IIA	3.116	3.114
AVRIG 7 - Faza IIB	4.953	4.947
Matasari	-	2.674
Neagoe Basarab	3.436	-
Metropolitan	2.424	-
ONE66	2.877	-
NOA Residence Pajura	4.447	1.977
NOA Victoria	2.468	-
The Level	341	4.239
XUX Morilor	1.509	247
Mobexpert	2.489	-
Parcului 20	1.924	-
UpLake	770	1.489
Altele	3.741	5.595
Rahmaninov	-	6.897
Dante Aligheri	-	7.846
Total Stocuri	36.774	42.155

În cursul anului 2023 au fost finalizate și încasate investițiile Call/Put-Option în proiectele imobiliare Rahmaninov și Dante Aligheri localizate din București (soldul acestora se reflectă în categoria Stocuri la 31 decembrie 2022: 14,7 milioane lei). Investițiile noi efectuate de Societate în cursul anului 2023 asociate liniilor de afaceri Early Stage și Call/Put-Option în valoare totală de 20 milioane lei au fost: în Poiana Brașov pentru proiectul Neagoe Basarab, în București în proiectele Metropolitan, One66, Noa Residence Pajura, Noa Victoria, Mobexpert și Parcului 20, precum și în Sibiu în proiectul XUX Morilor.

Categoria investițională **Income recurring** sau Income producing assets conturată în cursul anului 2023 își propune să exploateze unitățile imobiliare cu scopul de a genera venituri recurente din chirii. De asemenea această linie de afaceri permite Societății să se adapteze la ciclurile de piață și să mute activele din categoria Early stage care nu sunt vândute în timp util în categoria Income producing assets. La 31 decembrie 2023 în această categorie sunt integrate proprietățile imobiliare din proiectele The Level (prin filiala Montserrat), Avrig și Neagoe Basarab.

Creanțele aflate în sold reprezintă în principal sume de încasat aferente unor proiecte dezinvestite parțial sau integral provenite din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare sau dobânzi pe termen scurt aferente finanțărilor acordate. De asemenea Societatea a clasificat în categoria Creanțe împrumutul pe termen scurt acordat ICD Fabrica de Cărămidă în valoare de 6,9 milioane lei, precum și împrumutul pe termen scurt acordat Novarion în valoare de 7,5 milioane lei, precum și dobânzile aferente scadente în anul 2024.

Valoarea creanțelor la 31 decembrie 2023 se situa la 39,5 milioane lei, în creștere cu 36% față de anul trecut în principal ca urmare a finalizării împrumutului acționar acordat către Novarion prezentat mai sus, precum și finanțării acordate în proiectele ICD Fabrica de Cărămidă de 6,9 milioane lei și Mătăsari în valoare totală de 12,5 milioane lei la 31 decembrie 2023.

Numerarul aflat în conturi la bănci a scăzut de la 16,6 milioane lei la 5,5 milioane lei, ca urmare a investițiilor realizate de Societate în cursul anului, prezentate mai sus.

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (mii lei)	31.12.2023	31.12.2022	Variație	Variație%
Datorii pe termen scurt	6.391	956	5.435	568%
Provizioane	35	19	16	85%
Total datorii și provizioane	6.426	975	5.451	559%
Capital social	93.492	87.035	6.456	7%
Prime de emisiune	-	6.456	(6.456)	-100%
Rezerve	901	359	542	151%
Rezultatul reportat	-	(2.396)	2.396	-100%
Rezultatul perioadei profit	9.474	6.513	2.961	45%
Repartizarea profitului	(542)	(359)	(183)	51%
Total capitaluri proprii	103.325	97.609	5.717	6%
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	109.752	98.584	11.168	11%

Datoriile pe termen scurt în sold la 31 decembrie 2023 au crescut cu 6 milioane lei și reprezintă:

- ✦ Datorii comerciale cu furnizorii curenți (1 milion lei)
- ✦ Datorii financiare aferente dividendelor nete de plată (3,5 milioane lei), impozitului pe profit datorat pentru trimestrul IV (0,2 milioane lei), impozitului pe dividende reținut la sursă (0,3 milioane lei)
- ✦ Creditul contractat de la Libra Bank pentru achiziția de imobile (1,1 milioane lei)

În cursul anului financiar 2023 s-a realizat repartizarea profitului aferent anului anterior pentru acoperirea pierderilor din anii precedenți, constituirea rezervei legale și constituiri de alte rezerve, precum și transferul primelor de emisiune în contul de rezerve.

Capitalul social al Societății a fost majorat în luna septembrie 2023 cu suma de 6,5 milioane lei, prin incorporarea de rezerve din profiturile anterioare și emiterea unui număr de 6,5 milioane de acțiuni distribuite gratuit către acționari.

În luna decembrie 2023 Adunarea Generală a Acționarilor au decis acordarea de dividende în numerar în valoare totală brută de 3,8 milioane lei (din rezervele aferente profitului anului 2022).

Capitalurile proprii ale Meta Estate Trust au crescut cu 6% față de 31 decembrie 2022 ca urmare a rezultatului aferent anului 2023. Capitalul social al Meta Estate Trust la 31 decembrie 2023 este alcătuit din 93.491.736 acțiuni cu o valoare nominală de 1 leu/acțiune.

Valoarea contabilă pe acțiune la 31 decembrie 2023 este de 1,11 lei/acțiune. Profitul net pe acțiune la 31 decembrie 2023 este de 0,1 lei/acțiune (31 decembrie 2022: 0,07 lei/acțiune).

Analiza fluxurilor de numerar*

NUMERAR GENERAT DE ACTIVITATEA DE EXPLOATARE (mii lei)*	(11.766)
Încasări proiecte	63.748
Plăți proiecte	(65.852)
Cheltuieli directe proiecte	(2.240)
Cheltuieli administrative, din care:	(7.422)
- Meta Management Team	(2.768)
- salarii și colaboratori	(1.851)
- taxe și impozite	(1.245)
- alte cheltuieli operaționale	(1.559)
NUMERAR UTILIZAT PENTRU ACTIVITĂȚI DE INVESTIȚII (mii lei)*	(489)
- amenajare sediu	(511)
- majorări capital social subsidiare	(174)
- încasări dobânzi și diverse	388
TREZORERIE NETĂ DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE (mii lei)*	1.139
- finanțare Libra Bank	1.139
TOTAL FLUX DE NUMERAR ÎN PERIOADĂ (mii lei)	(11.117)
Numerar la începutul perioadei	16.646
Numerar la sfârșitul perioadei	5.529

*tabelul de mai sus conține sume extrase de Societate din activitatea operațională și sistemul propriu intern, și nu sunt prezentate conform cerințelor OMFP 1802/2014 cu privire la Fluxurile de numerar, așa cum reies din situațiile financiare auditate atașate acestui raport.

Monitorizarea continuă a situației fluxurilor de numerar precum și a portofoliului de investiții, atât pentru administrarea investițiilor curente, cât și pentru plasarea numerarului în oportunități noi analizate de Societate, a generat o rotație de aproximativ 62% a capitalurilor proprii în cursul anului 2023 în activitatea operațională. Astfel societatea a reușit să închidă parțial sau total proiecte din care a încasat 63,7 milioane lei și a plasat numerar în valoare totală de 65,8 milioane lei în proiecte existente finanțate suplimentar sau în proiecte noi în perioada ianuarie – decembrie 2023. Activitatea de exploatare cuprinde de asemenea plăți de numerar aferente anului 2023 pentru cheltuieli administrative în valoare de 7,4 milioane lei, din care 60% reprezintă plăți către compania de management, salarii personal și colaboratori, 16% taxe și impozite, în timp ce diferența o reprezintă plățile pentru cheltuielile operaționale curente.

Numerarul net utilizat în activitatea de investiții a fost în sumă de 0,5 milioane lei în cursul anului 2023 și a reprezentat plăți pentru amenajarea noului sediu social al Societății și pentru majorarea capitalului social al subsidiarelor, ajustat de încasările de dobânzi aferente utilizării disponibilităților de numerar sub forma de plasamente bancare.

Trezoreria netă din activitatea de finanțare a inclus în anul 2023 împrumutul contractat de la Libra Bank în valoare de 2 milioane lei din linia de credit disponibilă în sumă totală de 1,5 milioane euro, din care s-a rambursat în ultimul trimestru 1 milion lei aferent vânzărilor de unități imobiliare finanțate.

INDICATORI FINANCIARI

<i>Date financiare în mii lei</i>	31.dec.23		31.dec.22	
Indicatorul lichidității curente				
Active curente (A)	82.161	=12,86	87.966	=91,98
Datorii curente (B)	6.426		956	
Gradul de îndatorare				
Datorii totale (A)	6.391	=0,0619	956	=0,0098
Capitaluri proprii (B)	103.325		97.609	
Rata solvabilității generale				
Active totale (A)	109.752	=17,0725	98.584	=103,0840
Datorii curente (B)	6.391		956	
Rata marjei brute din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)				
Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)	8.263	=0,4284	8.897	=0,4797
Venituri din exploatare	19.290		18.546	
Viteza de rotație a debitelor clienților				
Sold mediu clienți	339,64	=10,0175	333,03	=11,6375
Cifra de afaceri anualizată	12.375		x365	
Viteza de rotație a activelor imobilizate				
Cifra de afaceri anualizată	12.375	=0,4487	10.445	=0,9859
Active imobilizate	27.577		10.595	

PERSPECTIVE, OPORTUNITĂȚI ȘI RISCURI PENTRU 2024

Perspective

Din perspectiva operațională, principalele direcții pe care dorim să dezvoltăm activitatea Societății sunt:

- ✦ Analiza și implementarea de noi investiții care să dezvolte linia de afaceri **Parteneriate cu dezvoltatori** având ca țintă în principal proiecte rezidențiale în orașe cheie din România, cu densitate de populație și venituri individuale peste medie, centre universitare și de afaceri semnificative.
- ✦ Dezvoltarea segmentului **Income recurring** prin investiția în active atât rezidențiale cât și comerciale destinate generării de venituri recurente și dezvoltarea activității societăților afiliate Montserrat Assets SRL și Mont Blanc Assets SRL.
- ✦ Intrarea în proprietate a mai multor unități rezidențiale achiziționate în faze inițiale de proiect în perioada 2022-2023 și re-vânzarea unei părți semnificative din unitățile rezidențiale din portofoliu în proiectele finalizate.
- ✦ Monitorizarea proiectelor în care Societatea este direct implicată în calitate de acționar sau finanțator în vederea materializării randamentelor asumate.

În data de 20 martie 2024 Consiliul de Administrație a aprobat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2024, care a fost publicat împreună cu convocatorul AGA spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilor din data de 25 aprilie 2024.

Bugetul pentru anul 2024 este prezentat mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de Companie în următoarele 12 luni:

VENITURI (mii lei)	Buget 2024	Actual 2023	Variație	%
Cifra de afaceri	14.436	12.375	2.061	17%
Alte venituri operaționale	8.091	6.915	1.176	17%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	(13.175)	(11.027)	(2.148)	19%
Venituri financiare aferente investițiilor în care Societatea are calitatea de acționar	9.901	7.801	2.100	27%
Cheltuieli financiare - direct legate de investiții	(500)	(43)	(457)	100%
Rezultat net operational	18.753	16.021	2.732	17%
Cheltuieli de exploatare generale	(6.556)	(5.927)	(629)	11%
Alte venituri/(cheltuieli) nete financiare	433	544	(111)	-20%
Profit brut	12.630	10.638	1.992	19%
Impozit pe profit	(2.021)	(1.164)	(857)	74%
PROFITUL NET AL EXERCIȚIULUI FINANCIAR	10.609	9.474	1.135	12%

Pentru anul 2024, Compania își propune continuarea strategiei de creștere atât prin achiziții de locuințe și/sau active destinate închirierii cât și prin susținerea proiectelor din calitatea de acționar. De asemenea, în cursul anului 2024, Meta Estate Trust va intra în proprietatea mai multor unități rezidențiale achiziționate în faze inițiale de proiect pe care le va valorifica în 2024 și 2025.

În vederea implementării acestor direcții de acțiune, compania își planifică atragerea de fonduri în principal din împrumuturi bancare. Prin punerea în aplicare a acestor strategii, compania estimează pentru anul 2024 o creștere a profitului brut cu 18% față de anul anterior și a profitului net cu 12% față de aceeași perioadă.

Pentru anul 2024, Compania estimează o creștere a veniturilor totale de 20% comparativ cu anul anterior, până la valoarea de 32,9 milioane lei.

Cifra de afaceri este bugetată la 14.4 milioane lei pe baza estimărilor de vânzare a unităților locative achiziționate în faza de proiect în anii anteriori și care vor fi finalizate în 2024, în creștere cu 17% față de anul precedent.

Alte venituri operaționale includ venituri aferente taxelor de cesiune și despăgubirilor din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare. Față de 2023 este previzionată o creștere de 17% pe baza estimărilor de încheiere a investițiilor curente realizate în anii anteriori.

Venituri financiare aferente investițiilor în care Societatea are calitate de acționar se referă în principal la venituri din dobânzi la împrumuturile acordate societăților în care compania deține participații. Creșterea estimată are în vedere continuarea susținerii proiectelor existente precum și parteneriate noi cu dezvoltatorii care vor desfășura proiecte de interes pentru societate.

Cheltuielile operaționale – direct legate de investiții sunt estimate să crească până la valoarea de 13,2 milioane lei ca urmare a creșterii volumului de activitate cu privire la tranzacționarea unităților imobiliare finalizate. Aceste cheltuieli includ costuri privind activele vândute, inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte costuri legate de achiziția de unități imobiliare sau cesiunea contractelor de promisiuni de vânzare.

Cheltuielile operaționale generale sunt estimate la 6,6 milioane lei. Aceste cheltuieli includ în principal cheltuielile privind serviciile de management și cheltuieli de personal, costuri cu servicii de marketing și publicitate, cât și alte costuri legale de funcționarea companiei. Cheltuielile operaționale generale sunt estimate în linie cu anul anterior, creșterea cu 12% reprezentând o bugetare mai mare a cheltuielilor cu servicii juridice în contextul actual al litigiului cu societatea de management.

Cheltuieli financiare – direct legate de investiții reprezintă costuri cu dobânzile aferente împrumuturilor bancare contractate de MET. Societatea intenționează să acceseze fonduri de la instituțiile de credit pentru achitarea tranșei finale cu privire la imobilele precontractate.

Oportunități

Încetinirea volumului de tranzacții în segmentul rezidențial datorită contextului actual, va genera oportunități de investiție foarte diverse pentru MET în condiții favorabile. Oportunitățile așteptate sunt legate de următoarele tipologii de tranzacții:

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

Riscuri

Activitățile desfășurate de Societate pot da naștere unor riscuri variate. Conducerea Societății este conștientă de acestea și monitorizează evenimentele ce pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Societății. Principalele riscuri specifice la care este expusă Societatea în perioada următoare sunt:

Riscul specific evoluției prețurilor și volumului de tranzacții pe piața imobiliară

Societatea se poate confrunta cu scenariul în care prețurile activelor imobiliare pot stagna sau se pot reduce din cauza unor motive cum ar fi crize internaționale sau crize politice naționale, sentiment de piață negativ, lucru care cauzează implicit amânarea deciziei de cumpărare, crize financiare sau aplicarea de către bănci a unor politici de creditare mult mai conservatoare, care complică accesul la ipoteci pentru clientul final. Prin scăderea potențială a prețurilor de vânzare, veniturile obținute de Societate ar putea fi mai mici decât valorile estimate inițial.

Riscul specific tranzațiilor de tip Early Stage

Acest risc este legat de imposibilitatea dezvoltatorului de a finaliza sau finalizarea cu întârziere a proiectelor în cazul cărora Societatea 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. Societatea aplică o politică de investiții care presupune o analiză suplimentară în cadrul tranzacțiilor de tip Early Stage, menită să reducă riscurile specifice acestor tipuri de tranzacții.

Riscul concentrării

Acest risc se manifestă atunci când o pondere importantă din investițiile Emitentului se concentrează în același proiect, partener, 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 cu precădere se vor viza proiecte de investiții în centrele urbane dinamice din România.

Împreună cu celelalte două riscuri de mai sus, specifice evoluției prețurilor și volumelor de tranzacții în piața imobiliară și specifice tranzacțiilor de tip Early Stage, aceste riscuri sunt considerate de compania a fi în sfera *Riscurilor operaționale*.

Riscul ratei de dobândă și cursului valutar

Riscul ratei de dobândă - Evoluțiile macroeconomice și internaționale, care se reflectă în dinamica inflației, a politicilor monetare la nivel național și european, dar și în evoluția pieței de capital, influențează rata dobânzii, la fluctuațiile căreia Societatea este expusă în mod direct prin creditele și împrumuturile contractate și în mod indirect prin atractivitatea unităților oferite la vânzare de către Societate și partenerii acesteia. Creșterea ratelor dobânzii este absorbită la nivelul costurilor financiare, cu impact negativ asupra situației financiare, rezultatelor operațiunilor și perspectivelor Societății și poate asemenea influența veniturile companiei provenite din tranzacțiile de vânzare a unităților locative sau în legătură cu acestea.

Riscul de curs valutar - Leul este supus unui regim de curs de schimb variabil, prin care valoarea sa față de valutele străine este stabilită pe piața de schimb interbancară. Politica monetară a Băncii Naționale a României („BNR”) are ca ținta inflația. Capacitatea BNR de a limita volatilitatea leului depinde de un număr de factori economici și politici, inclusiv de disponibilitatea rezervelor de moneda străină și de volumul noilor investiții directe străine. O depreciere semnificativă a leului ar putea afecta negativ situația economică și financiară a țării, ceea ce ar putea avea un efect negativ substanțial asupra activității, rezultatelor operaționale și situației financiare a Emitentului.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate reprezintă scenariul în care Societatea nu își poate onora la termen obligațiile. Societatea gestionează lichiditatea printr-un mix de numerar provenit din activitatea curentă și cel provenit din activități de finanțare. În cazul în care în activitatea operațională anumite active devin ilichide pentru o anumită perioadă de timp, Societatea apelează mai mult la componenta de finanțare. Există riscul ca în anumite momente de piață Societatea să nu poată accesa finanțări suplimentare, fie de la instituții de credit, fie de pe piața de capital. O sumă mai mare atrasă pentru investiții va permite Societății acces la tranzacții mai mari și diversificate și pe alte segmente de piață (precum office sau retail) și, prin creșterea dimensiunii afacerii, 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. O planificare solidă și diversificarea surselor de finanțare sunt modalități prin care conducerea Societății urmărește să mențină un acces fiabil la finanțare, inclusiv în cazul în care condițiile de finanțare ar deveni mai puțin favorabile în viitor.

Principalele riscuri și elemente de incertitudine cu privire la activitatea desfășurată de către Meta Estate Trust SA, care rămân valabile și în 2024, sunt identificate și prezentate pe larg în cadrul Prospectului aferent Ofertei Publice de Vânzare Inițială Primară aprobat de către ASF prin Decizia nr. 894 din data de 14.07.2022.

DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Societatea implementează elementele de guvernanză corporativă în conformitate cu Principiile de Guvernanză Corporativă pentru Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, piața AeRO, urmărind să asigure atât acuratețea și transparența în ceea ce privește rezultatele societății, cât și accesul egal al tuturor acționarilor la informațiile relevante despre societate.

Societatea a depus și va depune în continuare toate eforturile profesionale, legale și administrative necesare pentru a asigura alinierea la principiile de guvernanză mai sus amintite.

Declarație privind alinierea la principiile de Guvernanză Corporativă ale BVB pentru Sistemul Multilateral de Tranzacționare - piața AeRO.					
Prevederi de îndeplinit		Conform	Parțial conform	Neconform	Mențiuni
Secțiunea A - Responsabilități ale Consiliului de Administrație (Consiliul)					
A.1.	Emitentului are un regulament intern al Consiliului care include termeni de referință cu privire la Consiliu și la funcțiile de conducere cheie ale societății. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului este tratată, de asemenea, în regulamentul Consiliului.		✓		Regulamentul intern este în curs de aprobare la nivelul organelor statutare interne.
A.2.	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului în alte societăți (excluzând filiale ale societății) și instituții non-profit, sunt aduse la cunoștința Consiliului înainte de numire și pe perioada mandatului.	✓			Angajamentele profesionale ale membrilor Consiliului sunt aduse la cunoștința Consiliului odată cu fiecare modificare a acestora.
A.3.	Fiecare membru al Consiliului informează Consiliul cu privire la orice legătură cu un acționar, care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai puțin de 5% din numărul total de drepturi de vot. Aceasta obligație are în vedere orice fel de legătură care poate afecta poziția membrului respectiv pe aspecte ce țin de decizii ale Consiliului.		✓		Emitentul este în curs de adoptare a unei astfel de politici.
A.4.	Raportul anual informează dacă a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea președintelui, care va conține și numărul de ședințe ale acestuia.	✓			Informațiile au fost incluse în Raportul Anual.

DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Prevederi de îndeplinit		Conform	Parțial conform	Neconform	Mențiuni
A.5.	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada în care aceasta cooperare este aplicabilă va conține cel puțin următoarele:	✓			Meta Estate Trust SA are încheiat un contract cu BRK Financial Group SA în calitate de Consultant Autorizat, contract a cărui valabilitate a început la data semnării acestuia și expiră după 12 luni de la data finalizării ofertei publice inițiale.
A.5.1.	Persoana de legătură cu Consultantul Autorizat;				
A.5.2.	Frecvența întâlnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel puțin o dată pe lună și ori de câte ori evenimente sau informații noi implică transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel încât Consultantul Autorizat să poată fi consultat;				
A.5.3.	Obligația de a furniza Consultantului Autorizat toate informațiile relevante și orice informație pe care în mod rezonabil o solicită Consultantul Autorizat sau este necesară Consultantului Autorizat pentru îndeplinirea responsabilităților ce-i revin;				
A.5.4.	Obligația de a informa Bursa de Valori București cu privire la orice disfuncționalitate apărută în cadrul cooperării cu Consultantul Autorizat, sau schimbarea Consultantului Autorizat.				
Secțiunea B - Sistemul de Control Intern					
B.1.	Consiliul adopta o politică astfel încât orice tranzacție a societății cu o filială reprezentând 5% sau mai mult din activele nete ale societății, conform celei mai recente raportări financiare, să fie aprobată de Consiliu.			✓	Emitentul este în curs de adoptare a unei astfel de politici.
B.2.	Auditul intern este realizat de către o structură organizatorică separată (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin serviciile unei terțe părți independente, care raportează Consiliului, iar, în cadrul societății, îi va raporta direct Directorului General.	✓			Societatea a externalizat funcția de audit intern.

DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Prevederi de îndeplinit		Conform	Parțial conform	Neconform	Mențiuni
Secțiunea C - Recompense echitabile și motivare					
C.1.	Societatea publică în raportul anual o secțiune care include veniturile totale ale membrilor Consiliului și ale directorului general aferente anului financiar respectiv și valoarea totală a tuturor bonusurilor sau a oricăror compensații variabile și, de asemenea, ipotezele cheie și principiile pentru calcularea veniturilor menționate mai sus.	✓			Informațiile au fost incluse în Raportul Anual.
Secțiunea D - Construind valoare prin relația cu investitorii					
D.1.	Pagina de web a Emitentului conține o secțiune dedicată Relației cu Investitorii, atât în limba română, cât și în limba engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, incluzând:	✓			Societatea are o secțiune dedicată pentru Relația cu Investitorii pe website-ul www.metaestate.ro care este disponibilă atât în limba engleză cât și în română și care include toate informațiile relevante de interes pentru investitori.
D.1.1.	Principalele reglementări ale Emitentului, în special Actul Constitutiv și regulamentele interne ale organelor statutare	✓			
D.1.2.	CV-urile membrilor CA și executiv	✓			
D.1.3.	Rapoartele curente și rapoartele periodice	✓			
D.1.4.	Informații cu privire la adunările generate ale acționarilor: ordinea de zi și materialele aferente; hotărârile adunărilor generale	✓			
D.1.5.	Informații cu privire la evenimente corporative, precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obținerea sau limitări cu privire la drepturile unui acționar, incluzând termenele limita și principiile unor astfel de operațiuni	✓			
D.1.6.	Alte informații de natură extraordinară care se fac publice: anularea/modificarea/inițierea cooperării cu un Consultanț Autorizat; semnarea/reînnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	✓			
D.1.7.	Societatea are o funcție de Relații cu Investitorii și include în secțiunea dedicată acestei funcții, pe pagina de internet a societății, numele și datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informațiile corespunzătoare	✓			
D.2.	Emitentul are adoptată o politică de dividend a societății, ca un set de direcții referitoare la repartizarea profitului net, pe care o respectă. Principiile politicii de dividend sunt publicate pe pagina de web a acestuia.	✓			

DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Prevederi de îndeplinit		Conform	Parțial conform	Neconform	Mențiuni
D.3.	Emitentul are adoptata o politica cu privire la prognoze și dacă acestea sunt furnizate sau nu. Prognozele reprezintă concluziile cuantificate ale studiilor care vizează determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioadă viitoare (așa-numitele ipoteze). Politica prevede frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor. Prognozele, dacă sunt publicate, sunt parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze este publicată pe pagina de web a Emitentului.			✓	Societatea nu a adoptat o politică oficială cu privire la previziuni.
D.4.	Emitentul stabilește data și locul unei adunări generale astfel încât să permită participarea unui număr cat mai mare de acționari.	✓			Societatea organizează și va continua să organizeze AGA în zile lucrătoare, în București la sediul Societății, precum și online.
D.5.	Rapoartele financiare includ informații atât în română, cât și în engleză, cu privire la principalii factori care influențează schimbări la nivelul vânzărilor, profitului operațional, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.	✓			Societatea emite toate informațiile pentru investitori, inclusiv rapoarte financiare, atât în limba engleză cât și în limba română.
D.6.	Emitentul organizează cel puțin o întâlnire/conferința telefonică cu analiști și investitori, în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii sunt publicate în secțiunea Relații cu Investitorii de pe pagina de web a Emitentului, la momentul respectivei întâlniri/conferințe telefonice.	✓			Societatea organizează și va continua să organizeze teleconferințe cu analiști și investitori în fiecare an cu ocazia publicării rapoartelor financiare.

DECLARAȚIA CONDUCERII

Conform celor mai bune informații disponibile, confirmăm că:

- ✦ Situațiile financiare pentru perioada de 12 luni încheiată la data de 31 decembrie 2023, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare și a situației veniturilor și cheltuielilor Meta Estate Trust SA, așa cum este prevăzut de standardele de contabilitate aplicabile
- ✦ Raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 65 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu Anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru anul 2023, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

Laurențiu-Mihai Dinu în numele Cert Master Standard SRL – Președinte CA

Alexandru-Mihai Bonea – Director General

Bogdan Gramanschi – Director Financiar



meta
estate
upgrade your wealth

SITUAȚII FINANCIARE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR
ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE
2023

Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României
nr. 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare

Raportul auditorului independent

Către acționarii societății META ESTATE TRUST SA

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare anexate ale societății **META ESTATE TRUST SA** ("Societatea"), cu sediul social în strada Munții Tatra, nr. 4-10, Et. 4, Sector 1, București, România, identificată la Registrul Comerțului cu nr. J40/4004/2021 și codul de identificare fiscală RO43859039, care cuprind bilanțul la data de 31.12.2023, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul încheiat la această dată, și note explicative la situațiile financiare. Situațiile financiare menționate se referă la:
 - Activ net / Total capitaluri: 103.325.405 lei,
 - Rezultatul net al exercițiului financiar: 9.474.285 lei (profit)
2. In opinia noastră, situațiile financiare anexate ale Societății la 31.12.2023 au fost întocmite, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (cu modificările ulterioare) și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare.

Baza pentru opinie

3. Am efectuat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA) și cu Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „*Responsabilitatea auditorului în legătură cu auditul situațiilor financiare individuale*” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform prevederilor Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (Codul IESBA) și conform celorlalte cerințe etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, și am îndeplinit și celelalte cerințe de etică prevăzute în Codul IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Evidențierea unor aspecte

4. Atragem atenția asupra informațiilor prezentate în *Nota 16 - Evenimente ulterioare datei bilanțului*, respectiv în *Nota 2.1.2 - Continuitatea activității* la situațiile financiare, care descriu litigiul inițiat în data de 29.01.2024 de către Meta Management Team SRL (“MMT”) având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22.03.2021 între societate și MMT prin efectul voinței unilaterale a societății (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea societății la plata sumei de 23.739.030 lei, și (iii) obligarea societății la plata cheltuielilor de judecată.

Potrivit conducerii societății, o estimare cu privire la șansele de câștig în acest litigiu și cu privire la probabilitatea ca finalitatea acestui litigiu să necesite ieșiri de resurse din Societate nu poate fi efectuată la data acestui raport, dat fiind stadiul incipient al procesului. În plus, conducerea societății consideră că litigiul nu va avea impact asupra activității societății în următorul an, având în vedere că este puțin probabil ca acesta să fie soluționat într-un interval de 12 luni de la data cererii de chemare în judecată formulate de MMT în 29.01.2024.

Situațiile financiare nu includ ajustări care ar putea proveni din litigiul menționat mai sus.

Opinia noastră nu este modificată ca urmare a acestui aspect, dar considerăm că acest aspect cu potențial impact viitor semnificativ trebuie evidențiat în mod distinct în raportul nostru.

Responsabilitatea conducerii și a persoanelor responsabile de guvernanță pentru situațiile financiare

5. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările ulterioare („OMFP 1802/2014”) și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
6. În procesul de întocmire a situațiilor financiare, Conducerea este de asemenea responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând în notele explicative la situațiile financiare, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității, și pentru utilizarea în contabilitate a principiului continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze activitatea acesteia, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestor operațiuni.

Responsabilitatea auditorului în legătură cu auditul situațiilor financiare

7. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare, și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate pe baza acestor situații financiare.
8. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și ne menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații efectuate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a principiului continuității activității în contabilitatea Societății și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții ulterioare raportului de audit pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității;
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele importante într-o manieră care asigură prezentarea fidelă.

București, 20.03.2024



Vasile Andrian

Auditor înregistrat în Registrul public electronic cu nr. 1554 / 2004

În numele: MAZARS ROMANIA SRL

Societate de audit înregistrată în Registrul public electronic cu nr. 699 / 2007

Str. Ing. George Constantinescu nr. 4B, etaj 5
Globalworth Campus, Clădirea B
București, România
Tel: +031 229 2600
www.mazars.ro

**Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)**

Auditor financiar: Vasile Andrian

Registrul Public Electronic: 1554

**Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)**

Auditor financiar: Mazars România S.R.L.

Registrul Public Electronic: 699



CUPRINS

1. Bilanțul
2. Contul de profit și pierdere
3. Situația modificărilor capitalului propriu
4. Situația fluxurilor de trezorerie
5. Note explicative la situațiile financiare



Denumirea elementului	Sold la 01.01.2023	Sold la 31.12.2023
ACTIVE IMOBILIZATE		
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	11.503	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	492.856	1.128.122
Mobilier, aparatură birotică	-	53.022
Investiții imobiliare	492.856	676.358
Imobilizări corporale în curs de execuție	-	390.574
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	-	8.168
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	10.090.700	26.449.045
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	173.000	530.000
Acțiuni deținute la entități asociate	5.937.780	2.000
Alte titluri imobilizate	22.000	22.100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	-	2.131.006
Alte împrumuturi și creanțe imobilizate	3.957.920	23.763.939
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	10.595.059	27.577.167
ACTIVE CIRCULANTE		
I. STOCURI	42.154.989	36.774.340
Obiecte de inventar	-	65.340
Produce finite și mărfuri	297.900	7.553.813
Avansuri	41.857.089	29.155.187
II. CREANȚE	29.099.172	39.800.325
Creanțe comerciale	666.213	1.047.916
Sume de încasat de la entitățile asociate	3.958.800	7.170.511
Alte creanțe	24.474.159	31.581.897
III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	16.645.635	5.529.030
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	87.899.796	82.103.695
CHELTUIELI ÎN AVANS	89.027	70.829
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	66.314	57.468
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	22.713	13.361
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	956.345	6.391.156
Sume datorate instituțiilor de credit	-	1.138.994
Datorii comerciale - furnizori	560.561	1.189.222
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	395.784	4.062.940
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	87.009.765	75.770.007
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	97.627.537	103.360.535
PROVIZIOANE	19.000	35.130
Alte provizioane	19.000	35.130
CAPITAL	87.035.241	93.491.736
Capital subscris vărsat	87.035.241	93.491.736
PRIME DE CAPITAL	6.456.496	-
REZERVE LEGALE	359.370	891.269
ALTE REZERVE	-	9.782
REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)	-2.396.394	14
PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	6.513.194	9.474.285
REPARTIZAREA PROFITULUI	-359.370	-541.681
TOTAL CAPITALURI PROPRII	97.608.537	103.325.405

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 20 martie 2024.

Președinte CA,
CERT MASTER STANDARD S.R.L.
Prin reprezentant
Dinu Laurențiu Mihai

Întocmit,
ACCOUNTLESS PROFILE SRL
Persoană juridică autorizată, membru CECCAR
Nr. de înregistrare în organismul profesional: 007092

META ESTATE TRUST S.A.
CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



Denumirea indicatorilor	Exercițiul financiar încheiat la:	
	31.12.2022	31.12.2023
Cifra de afaceri netă	10.445.324	12.375.076
Venituri din vânzarea mărfurilor	10.402.358	12.346.240
Venituri din chirii	42.966	28.836
Alte venituri din exploatare	8.100.485	6.914.648
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	18.545.809	19.289.724
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	6.246	8.861
Alte cheltuieli materiale	13.084	10.728
Cheltuieli privind consumul de energie, apă, gaze naturale	225	18.689
Cheltuieli privind mărfurile	8.978.978	9.555.594
Cheltuieli cu personalul	348.891	902.754
<i>Salarii și indemnizații</i>	330.799	856.262
<i>Cheltuieli cu asigurările și protecția socială</i>	18.092	46.492
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (cheltuieli)	11.350	21.997
Ajustări de valoare privind activele circulante (cheltuieli)	495	-
Alte cheltuieli de exploatare	4.671.706	6.418.614
<i>Cheltuieli privind prestațiile externe</i>	4.240.359	6.011.682
<i>Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate</i>	160.190	314.221
Alte cheltuieli	271.157	92.711
Ajustări privind provizioanele (cheltuieli)	16.070	16.130
<i>(venituri)</i>	19.000	125.593
<i>(venituri)</i>	2.930	109.463
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	14.047.045	16.953.367
PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE	4.498.764	2.336.357
Venituri din dobânzi	2.832.936	5.180.938
<i>din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate</i>	-	37.647
Venituri din interese de participare	-	2.869.886
Alte venituri financiare	357.393	875.266
TOTAL VENITURI FINANCIARE	3.190.329	8.926.090
Cheltuieli privind dobânzile	-	42.900
<i>din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate</i>	-	-
Alte cheltuieli financiare	501.688	581.581
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	501.688	624.481
REZULTAT FINANCIAR	2.688.641	8.301.609
VENITURI TOTALE	21.736.138	28.215.814
CHELTUIELI TOTALE	14.548.733	17.577.848
PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)	7.187.405	10.637.966
Alte impozite (ct.691+698)	674.211	1.163.681
PROFITUL/(PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI	6.513.194	9.474.285

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 20 martie 2024.

Președinte CA,
CERT MASTER STANDARD S.R.L.
Prin reprezentant
Dinu Laurențiu Mihai

Întocmit,
ACCOUNTESS PROFILE SRL
Persoană juridică autorizată, membru CECCAR
Nr. de înregistrare în organismul profesional:
007092

META ESTATE TRUST S.A.
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU
 pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
 (toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2023	Creșteri		Reduceri		Sold la 31.12.2023
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris	87.035.241	6.456.495	6.456.495	-	-	93.491.736
Prime de capital	6.456.496	-	-	6.456.496	6.456.496	-
Rezerve legale	359.370	531.899	531.899	-	-	891.269
Alte rezerve	-	6.456.496	6.456.496	6.456.496	6.456.496	-
Alte rezerve – profit reinvestit	-	9.782	9.782	-	-	9.782
Rezultatul reportat	-2.396.394	6.153.824	6.153.824	3.757.416	-	14
Rezultatul perioadei de raportare	6.513.194	9.474.285	-	6.513.194	6.513.194	9.474.285
Repartizarea profitului	-359.370	-541.681	-541.681	-359.370	-359.370	-541.681
TOTAL	97.608.537	28.541.100	19.066.815	22.824.232	19.066.815	103.325.405

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2022	Creșteri		Reduceri		Sold la 31.12.2022
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris	68.737.003	18.298.238	-	-	-	87.035.241
Prime de capital	3.963.701	2.492.795	-	-	-	6.456.496
Rezerve legale	-	359.370	359.370	-	-	359.370
Rezultatul reportat	-	-2.396.394	-2.396.394	-	-	-2.396.394
Rezultatul perioadei de raportare	-2.396.394	6.513.194	-	-2.396.394	-2.396.394	6.513.194
Repartizarea profitului	-	-359.370	-359.370	-	-	-359.370
TOTAL	70.304.310	24.907.833	-2.396.394	-2.396.394	-2.396.394	97.608.537

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 20 martie 2024.

Președinte CA,
 CERT MASTER STANDARD S.R.L.
 Prin reprezentant
 Dinu Laurențiu Mihai

Întocmit,
 ACCOUNTESS PROFILE SRL
 Persoană juridică autorizată, membru CECCAR
 Nr. de înregistrare în organismul profesional: 007092

META ESTATE TRUST S.A.**SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

	Exercițiul financiar încheiat la:	
	31.12.2022	31.12.2023
Profit înainte de impozitare	7.187.405	10.637.966
Ajustări pentru:		
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale: cheltuială / (venit)	11.350	21.997
Ajustări privind provizioanele: cheltuială / (venit)	16.070	16.130
Ajustări de valoare privind creanțele: cheltuială / (venit)	495	-
Venituri din dobânzi	-2.832.936	-5.180.938
Cheltuieli cu dobânzi		42.900
Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant	4.382.385	5.538.055
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	-18.649.405	-14.542.015
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	892.464	5.380.650
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	-86.452	18.198
Creșteri / (descreșteri) de venituri în avans	-	-
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	-268.645	502.919
Creșteri / (descreșteri) de alte datorii	-328.064	103.338
Numerar generat de modificările în capital circulant	-18.440.102	-8.536.910
Impozit pe venit / profit plătit	-384.414	-1.231.538
Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare	-14.442.131	-4.230.393
Achiziții de participații în entități	-178.000	-359.100
Vânzări de participații în entități	-	5.937.780
Achiziții de imobilizări necorporale	-17.246	-770
Vânzări de imobilizări necorporale	-	11.503
Achiziții de imobilizări corporale	-	-457.214
Achiziții de investiții imobiliare	-498.463	-199.279
Alte împrumuturi acordate	-3.957.920	-21.937.025
Dobânzi încasate	409.544	6.151.915
Dobânzi plătite	-	-42.900
Dividende încasate	-	2.869.886
Numerar net folosit în activitatea de investiții	-4.242.085	-8.025.204
Încasări din majorarea de capital social	20.791.033	-
Încasări din împrumuturi primite	-	2.311.878
Rambursări de împrumuturi	-	-1.172.884
Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare	20.791.033	1.138.994
Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar	2.106.816	-11.116.605
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	14.538.819	16.645.635
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	16.645.635	5.529.030

Acele situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 20 martie 2024.

Președinte CA,
CERT MASTER STANDARD S.R.L.
Prin reprezentant
Dinu Laurențiu Mihai

Întocmit,
ACCOMTESS PROFILE SRL
Persoană juridică autorizată, membru CECCAR
Nr. de înregistrare în organismul profesional: 007092

META ESTATE TRUST S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

1. INFORMAȚII GENERALE

Meta Estate Trust S.A. („Societatea”) cu sediul în București, Sector 1, Str. Muntii Tatra, Nr. 4-10, Et. 4 a fost înființată în anul 2021, în conformitate cu prevederile Legii 31/1990, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr J40/4004/2021, având codul de identificare fiscală RO43859039.

Obiectul principal de activitate este „activități ale holdingurilor” cod CAEN 6420.

2. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

2.1.1. Informații generale

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare (“OMFP 1802 / 2014”) și respectând cerințele Legii contabilității nr. 82/1991, republicată.

Situațiile financiare cuprind:

- Bilanțul;
- Cont de profit și pierdere;
- Situația modificărilor capitalului propriu (întocmite voluntar de către Societate, fără a exista obligativitate de întocmire);
- Situația fluxurilor de trezorerie (întocmite voluntar de către Societate, fără a exista obligativitate de întocmire)
- Note explicative la situațiile financiare.

Situațiile financiare sunt individuale. Societatea nu are obligativitatea întocmirii situațiilor financiare consolidate.

Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei (“RON”) la cost istoric, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMFP 1802/2014.

2.1.2. Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Societatea își va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea Societății analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Asa cum este menționat în nota 16, în data de 29 ianuarie 2024 Societatea a fost informată de cererea de chemare în judecată (“Cererea”) de către Meta Management Team SRL (“MMT”), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22.03.2021 între MET și MMT (“Contractul”) prin efectul voinței unilaterale MET (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea MET la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată.

Cu privire la stadiul procesual, Cererea a fost comunicată MET de către instanță în data de 14.03.2024.

META ESTATE TRUST S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

Consiliul de Administrație a demarat explorarea scenariilor de gestionare a litigiului respectiv. Au fost alese casele de avocatură care vor asigura asistența și reprezentarea companiei în acest litigiu. Avocații selectați analizează Contractul și Cererea MMT și toate celelalte documente relevante și pregătesc strategia de apărare MET, inclusiv întâmpinarea ce trebuie depusă ca răspuns la Cererea MMT, dar și legalitatea și validitatea clauzelor Contractului.

În evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu și consecințele financiare, Conducerea MET considera că este într-o fază preliminară a procesului, iar o evaluare la acest moment nu ar putea fi ancorată în ansamblul procedural în care se va așeza litigiul; Societatea va fi într-o poziție mai bună de a estima șansele de câștig după ce va primi răspunsul de întâmpinare pe care MMT îl va formula, precum și după parcurgerea primului termen de judecată. Conducerea MET, împreună cu avocații desemnați să reprezinte compania în acest litigiu, estimează ca litigiul se va întinde pe o perioadă minimă de 18 luni, fără o decizie definitivă mai devreme de anul 2025. De aceea, considerăm ca acest litigiu nu va avea un impact în continuitatea activității companiei pentru următoarele 12 luni, altul decât cel raportat la efortul financiar pentru contractarea serviciilor legale, cheltuieli ce au fost incluse în bugetul aferent anului 2024. De asemenea, conform bugetului aprobat de Consiliul de Administrație în data de 20 martie 2024, Compania estimează venituri totale de peste 32 milioane lei, și un profit net de 10,6 milioane lei aferent anului 2024, în creștere cu 12% față de anul 2023.

Situațiile financiare ale Societății pentru anul 2023 nu au fost ajustate ca urmare a acestui eveniment.

2.1.3. Utilizarea estimărilor contabile

Întocmirea situațiilor financiare ale Societății în conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014 solicită conducerii Societății realizarea de estimări și ipoteze care afectează valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active și pasive, ca și prezentarea datoriilor și activelor contingente la sfârșitul perioadei. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societății pe baza celor mai bune informații disponibile la data situațiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.

2.1.4. Moneda de prezentare a situațiilor financiare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională. Elementele incluse în aceste situații financiare sunt prezentate în lei românești (RON).

2.1.5. Principii contabile

Evaluarea posturilor cuprinse în situațiile financiare este făcută conform următoarelor principii contabile:

- Principiul continuității activității - Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil.
- Principiul permanenței metodelor - aplicarea acelorași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.
- Principiul prudenței - s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate depreciilor de valoare a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul perioadei de raportare sau pe parcursul unui exercițiu anterior.
- Principiul independenței exercițiului - au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile perioadei de raportare, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.
- Principiul necompensării - valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.
- Principiul prevalenței economicului asupra juridicului - informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

META ESTATE TRUST S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

- Principiul pragului de semnificație - orice element care are o valoare semnificativă este prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare.

2.2. Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în RON la cursul de schimb valabil la data tranzacției. Cursul de schimb folosit pentru conversia soldurilor exprimate în valută la 31 decembrie 2023 a fost 4,9746 RON/EUR (31 decembrie 2022: 4,9474 RON/EUR). Activele și pasivele monetare exprimate în valută sunt evaluate și raportate utilizând cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data încheierii perioadei de raportare. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, între cursul de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută pentru cele din luna curentă sau cursul de la sfârșitul lunii anterioare pentru cele din lunile anterioare și cursul de schimb de la data încheierii perioadei de raportare, se înregistrează la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

2.3. Politici contabile semnificative aferente elementelor situațiilor financiare

2.3.1. Imobilizări

2.3.1.1. Imobilizări necorporale

Înregistrările domeniilor web sunt recunoscute ca o componentă a activului și sunt înregistrate la prețul de achiziție. Ulterior, acestea sunt evaluate la cost minus amortizarea cumulată și / sau pierderile din depreciere acumulate, dacă există.

2.3.1.2. Imobilizări corporale

Imobilizările corporale (în principal mobilier și aparatură birotică) sunt înregistrate la costul de achiziție (care include costurile direct atribuibile precum transport, manipulare, instalare). Ele sunt prezentate în bilanț la cost minus amortizarea cumulată și / sau pierderile din depreciere acumulate, dacă există.

Investițiile imobiliare reprezintă proprietăți (terenuri, clădiri - ori o parte a unei clădiri - sau ambele) deținute de Societate mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, ori ambele, decât pentru:

- a fi utilizate în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative; sau
- a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității.

Acestea sunt recunoscute ca o componentă a activului și sunt înregistrate la costul de achiziție. Ulterior, acestea sunt evaluate la cost minus amortizarea cumulată și / sau pierderile din depreciere acumulate, dacă există.

Imobilizările corporale în curs de execuție reprezintă amenajări sediu care nu sunt încă gata de utilizare pentru scopul pentru care au fost constituite. Acestea sunt înregistrate la costul de achiziție. Ele sunt prezentate în bilanț la cost.

2.3.1.3. Imobilizări financiare

Acțiunile deținute la entități afiliate, Acțiunile deținute la entități asociate și Alte titluri imobilizate – cuprind participații deținute la entități sub formă de acțiuni sau părți sociale. Acestea sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție mai puțin ajustările de depreciere.

Alte împrumuturi – reprezintă creanțe imobilizate și sunt recunoscute la costul de achiziție mai puțin ajustările de depreciere.

META ESTATE TRUST S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.3.2. Stocuri

Societatea clasifică în categoria *Mărfurilor* sumele de bani acordate/plătite în fazele incipiente ale construcției de ansambluri sau complexuri de locuințe către dezvoltatorul imobiliar/constructor/antreprenorul general. Aceste sume de bani sunt de cele mai multe ori sub forma unor avansuri și reprezintă active cu ciclu lung de fabricație destinate vânzării. Ele sunt înregistrate la prețul de achiziție. Avansurile acordate pentru achiziția acestor bunuri pe care Societatea intenționează să le revândă sunt prezentate în categoria *Avansuri* pentru stocuri. În cazul în care destinația bunurilor se schimbă după momentul achiziției sau plății avansului, Societatea poate reclasifica bunurile în altă categorie de active pentru a reflecta utilizarea acestora, în conformitate cu politicile contabile și OMFP 1802/2014.

2.3.3. Creanțe

Creanțele sunt recunoscute în bilanț la valoarea probabilă de încasare (valoarea de recuperat conform documentelor care dau dreptul de încasare, din care se scad ajustările pentru depreciere).

2.3.4. Casa și conturi la bănci

Disponibilitățile bănești sunt formate din conturi la bănci în lei și în devize, depozite bancare pe termen scurt și numerar în casierie, fiind înregistrate la cost. Disponibilitățile bănești în valută se evaluează la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României valabil la data închiderii perioadei de raportare.

2.3.5. Datorii

Datoriile sunt prezentate în bilanț la valoarea sumelor care urmează a fi plătite pentru bunurile și serviciile primite.

2.3.6. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație curentă (legală sau implicită) generată de un eveniment anterior, este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația, iar datoria poate fi estimată în mod credibil.

Provizioanele sunt revizuite la data fiecărui bilanț și ajustate pentru a reflecta cea mai bună estimare curentă a Conducerii în această privință. În cazul în care pentru stingerea unei obligații nu mai este probabilă o ieșire de resurse, provizionul este anulat prin reluare la venituri.

2.3.7. Capital și prime de capital

Capitalul subscris vărsat cuprinde acțiunile emise de către Societate și subscrise și decontate integral de către acționari la data bilanțului, evaluate la valoarea nominală. Primele de capital reprezintă diferența dintre valoarea totală de subscriere a acțiunilor emise și valoarea lor nominală.

2.3.8. Rezerve legale

Rezerva legală este constituită prin alocarea anuală a unui procent de 5% din profitul brut contabil realizat la închiderea exercițiului curent, până când rezerva legală ajunge la nivelul a 20% din capitalul social al Societății.

META ESTATE TRUST S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.3.9. Venituri

2.3.9.1. Veniturile din chirii

Se referă la venituri obținute din contracte de închiriere de unități locative aflate în proprietatea Societății precum și la servicii prestate. Acestea se recunosc pe baza contabilității de angajamente conform contractului.

2.3.9.2. Venituri din vânzarea mărfurilor

Se referă la veniturile realizate din vânzarea unităților locative care au fost achiziționate de către Societate în vederea revândării. Ele sunt recunoscute în momentul transferării riscurilor și beneficiilor aferente.

2.3.9.3. Alte venituri din exploatare

Această categorie cuprinde venituri obținute din cesiuni și penalități. Ele sunt recunoscute în momentul în care se naște dreptul asupra acestora, conform clauzelor contractuale dintre părți.

2.3.9.4. Venituri din dobânzi

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute periodic, pe măsura generării venitului respectiv, provenit din depozitele bancare constituite de Societate, ori din împrumuturile acordate entităților la care Societatea deține participații.

2.3.10. Datorii / Active contingente

O datorie contingentă este o obligație potențială, apărută ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilanțului, și a cărei existență va fi confirmată numai de apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu pot fi în totalitate sub controlul entității.

Un activ contingent este un activ potențial care apare ca urmare a unor evenimente anterioare datei bilanțului și a căror existență va fi confirmată numai prin apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure, care nu pot fi în totalitate sub controlul entității.

2.4. Impozite și taxe

Societatea a înregistrat impozit pe profit în perioada 01.01.2023-31.12.2023 pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

Impozitul curent este calculat pe baza rezultatului fiscal, utilizând cota de impozit în vigoare la data bilanțului.

Rata impozitului pe profit pentru perioada 01.01.2023-31.12.2023 a fost de 16%.

2.5. Părți afiliate și alte părți legate

În conformitate cu OMFP 1802/2014, entități afiliate înseamnă două sau mai multe entități din cadrul unui grup (compus din societatea mamă și entitățile controlate de aceasta).

O entitate în care Societatea are un interes de participare și în cadrul căreia exercită o influență semnificativă prin deținerea a cel puțin 20% din drepturile de vot ale acționarilor sau asociaților respectivei entități este considerată entitate asociată.

META ESTATE TRUST S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.5. Părți afiliate și alte părți legate (continuare)

O entitate este „legată” de o altă entitate dacă:

a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entități:

- controlează sau este controlată de cealaltă entitate ori se află sub controlul comun al celeilalte entități (aceasta include societățile-mamă, filialele sau filialele membre);
- are un interes în respectiva entitate, care îi oferă influență semnificativă asupra acesteia; sau
- deține controlul comun asupra celeilalte entități;

b) reprezintă o entitate asociată a celeilalte entități;

c) reprezintă o asocierie în participație în care cealaltă entitate este asociat;

d) reprezintă un membru al personalului-cheie din conducere al entității sau al societății-mamă a acesteia;

e) reprezintă un membru apropiat al familiei persoanei menționate la lit. a) sau d);

f) reprezintă o entitate care este controlată, controlată în comun sau influențată semnificativ ori pentru care puterea semnificativă de vot intra-o asemenea entitate este dată, direct sau indirect, de orice persoană menționată la lit. d) sau e); sau

g) entitatea reprezintă un plan de beneficii post-angajare pentru beneficiul angajaților sau pentru angajații oricărei entități legată de o asemenea societate.

2.6. Alte aspecte

Situațiile financiare nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, aceste situații financiare nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România, inclusiv prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (cu modificările ulterioare).

META ESTATE TRUST S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



3. ACTIVE IMOBILIZATE

Descrierea elementului	Valoare brută				Ajustări de valoare (amortizări și ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare netă	
	Sold la 01.01.2023	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31.12.2023	Sold la 01.01.2023	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 31.12.2023	Sold la 01.01.2023	Sold la 31.12.2023
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+ 6-7	9 = 1-5	10 = 4-8
Imobilizări necorporale	17.246	-	17.196	50	5.743	770	6.463	50	11.503	-
Alte imobilizări necorporale	17.246	-	17.196	50	5.743	770	6.463	50	11.503	-
Imobilizări corporale	497.421	656.493	-	1.153.914	4.565	21.227	-	25.792	492.856	1.128.122
Mobilier, aparatură birotică	-	58.472	-	58.472	-	5.450	-	5.450	-	53.022
Investiții imobiliare	497.421	199.279	-	696.700	4.565	15.777	-	20.342	492.856	676.358
Imobilizări în curs de execuție	-	390.574	-	390.574	-	-	-	-	-	390.574
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	-	8.168	-	8.168	-	-	-	-	-	8.168
Imobilizări financiare	10.090.700	26.237.549	9.879.204	26.449.045	-	-	-	-	10.090.700	26.449.045
Acțiuni deținute la entități afiliate	173.000	357.000	-	530.000	-	-	-	-	173.000	530.000
Acțiuni deținute la entități asociate	5.937.780	2.000	5.937.780	2.000	-	-	-	-	5.937.780	2.000
Alte titluri imobilizate	22.000	100	-	22.100	-	-	-	-	22.000	22.100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	-	2.131.006	-	2.131.006	-	-	-	-	-	2.131.006
Creanțe față de entități asociate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte împrumuturi	3.957.920	19.671.431	-	23.629.350	-	-	-	-	3.957.920	23.629.350
Alte creanțe imobilizate	-	134.589	-	134.589	-	-	-	-	-	134.589
TOTAL	10.605.367	26.894.042	9.896.400	27.603.009	10.308	21.997	6.463	25.842	10.595.059	27.577.167

META ESTATE TRUST S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

Imobilizările corporale sunt reprezentate la 31 decembrie 2023 în principal de investițiile imobiliare constând în locuri de parcare aflate în cadrul proiectului Aviației Park care au fost date spre închiriere, de echipamentele IT, precum și de lucrări de amenajare și modernizare pentru spațiul de birouri.

Imobilizările financiare sunt reprezentate în principal la 31 decembrie 2023, respectiv 31 decembrie 2022, de următoarele:

Acțiuni deținute la entități afiliate

Denumire entitate / procent deținere	Sold la:	
	01.01.2023	31.12.2023
Highcrowd Estate Technologies SA (51%)	153.000	510.000
Montserrat Assets SRL (100%)	10.000	10.000
Mont Blanc Assets SRL (100%)	10.000	10.000
TOTAL	173.000	530.000

Societatea Highcrowd Estate Technologies SA (51% din acționariat) este o filială care are ca obiect de activitate activități de finanțare participativă (crowd-funding), în timp ce societatea Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat) și societatea Montserrat Assets SRL (100% din acționariat) au fost înființate în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare

Acțiuni deținute la entități asociate

Denumire entitate / procent deținere	Sold la:	
	01.01.2023	31.12.2023
Redport Properties SRL (40%)	5.937.780	-
ICD Fabrica De Caramida SRL (20%)	-	2.000
TOTAL	5.937.780	2.000

În septembrie 2023 Societatea a finalizat cu succes proiectul investițional în parteneriat cu Redport Properties, dezvoltatorul proiectului The Level Apartments, prin vânzarea participației. De asemenea Societatea a decis să reinvestească în fazele superioare ale proiectului prin achiziția a 10% din Redport Capital, așa cum este menționat mai jos.

Alte titluri imobilizate

Denumire entitate/ procent deținere	Sold la:	
	01.01.2023	31.12.2023
Novarion Living Xperience SA (17%)	17.000	17.000
Rock Mountain (5%)	5.000	5.000
Redport Capital SRL (10%)	-	100
TOTAL	22.000	22.100

Linia *Împrumuturi acordate entităților afiliate* din bilanț se referă la împrumutul acordat către Montserrat Assets SRL, ce include și dobândă, având termenul de maturitate după 31.12.2024.

META ESTATE TRUST S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

Alte împrumuturi

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.12.2023	
	01.01.2023	31.12.2023	Sub 1 an	Peste 1 an
Novarion Living Xperience SA	12.436.500	12.436.500	7.461.900	4.974.600
Rock Mountain	3.957.920	11.192.850		11.192.850
Redport Capital SA	-	4.974.600	-	4.974.600
Xux Investment SRL	-	2.487.300	-	2.487.300
TOTAL	16.394.420	31.091.250	7.461.900	23.629.350

Împrumuturile de mai sus se referă la împrumuturi în societăți care dezvoltă proiecte imobiliare.

Împrumutul acordat către societatea Novarion Living Xperience SA a fost clasificat la finalul anului precedent la linia *Alte Creanțe*, având în vedere că maturitatea acestuia a fost pe termen scurt (sub 1 an) la momentul respectiv. La 31.12.2023, maturitatea acestuia a fost actualizată printr-un act adițional, și ca atare, porțiunea pe termen scurt în sumă de 7.461.900 lei a fost clasificată la *Creanțe comerciale*, împreună cu dobândă aferentă (vezi nota *Creanțe*).

3. STOCURI

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2023	Creșteri	Din care prin transfer	Reduceri	Din care prin transfer	Sold la 31.12.2023
Obiecte de inventar	-	72.412	-	7.072	-	65.340
Mărfuri	297.900	16.811.507	-	9.555.594	-	7.553.813
Avansuri pentru stocuri	41.857.089	37.410.309	-	50.112.211	41.402.297	29.155.186
TOTAL	42.154.989	54.294.228	-	58.646.253	41.402.297	36.774.340

Stocurile sunt reprezentate la data de 31 decembrie 2023 de avansurile acordate de către Societate pentru achiziția de imobile în vederea revânzării, de mărfuri constând în imobile achiziționate în scopul revânzării, precum și de obiecte de inventar achiziționate în scopul de a fi utilizate în desfășurarea activității Societății. În cursul anului 2023 Societatea a intrat în proprietatea imobilelor achiziționate în cadrul proiectelor The Level Faza II, Avrig 7, Parcului 20, Mobexpert Homes Pipera, respectiv Morilor, în sumă totală de 16.811.507 lei. Mărfurile în sold la data de 31 decembrie 2023 în sumă de 7.553.813 lei sunt reprezentate de bunuri imobile aflate în proprietatea Societății și nevândute din proiectele situate în București și Sibiu. Avansurile pentru stocuri reprezintă unități precontractate în diverse proiecte imobiliare din București, Sibiu, Brașov, Iași și Constanța.

META ESTATE TRUST S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



4. CREANȚE

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2023	Sold la 31.12.2023	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.12.2023	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți	666.067	14.445	14.445	-
Furnizori debitori	146	1.033.471	1.033.471	-
Total creanțe comerciale	666.213	1.047.916	1.047.916	-
				-
Sume de încasat de la entitățile asociate	3.958.800	7.170.511	7.170.511	-
Total sume de încasate de la entitățile asociate	3.958.800	7.170.511	7.170.511	-
				-
Sume de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral	9.104.171	20.205.038	20.205.038	-
Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații	12.368.500	7.461.900	7.461.900	-
Dobânzi de încasat	2.423.392	3.150.624	3.150.624	-
TVA de recuperat	571.164	657.174	657.174	-
Alte creanțe	1.394	-	-	-
TVA neexigibilă	3.202	5.064	5.064	-
Alte creanțe sociale	2.337	102.098	102.098	-
Total alte creanțe	24.474.159	31.581.897	31.581.897	-
TOTAL	29.099.172	39.800.325	39.800.325	-

Cu privire la sumele înregistrate pe linia *Sume de încasat de la entitățile asociate*, în luna septembrie 2023, Societatea a recuperat creanțe în sumă de 3.958.800 lei de la Redport Properties SRL. În luna noiembrie 2023, Societatea a acordat un împrumut către ICD Fabrica de Căramida SRL în valoare de 6.964.440 lei, la care se adaugă dobânda cumulată de 206.071 lei, pe o perioadă de 12 luni, pentru finalizarea proiectului imobiliar din strada Ion Dragalina, București.

Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații reprezentate de proiectul Novarion Xperience au fost reclasificate în luna septembrie 2023 la categoria *Imobilizari financiare – Alte împrumuturi* pentru tranșele de împrumut pe termen lung (1,5 milioane euro), în timp ce tranșa de împrumut cu scadență în luna decembrie 2024, pe termen scurt, a rămas clasificată în această categorie.

Sumele de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral reprezintă sume achitate cu titlu de avans și despăgubiri provenite din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare. Valoarea dobânzilor cumulate aferente împrumuturilor acordate entităților la care Societatea deține participații sub 20% este de 3.150.624 lei.

Soldul *Furnizori debitori* cuprinde o sumă de 972.199,03 lei ce reprezintă o plată parțială efectuată de Președintele CA în data de 7.12.2023 cu privire la factura de comision de administrare restant emisă de Meta Management Team SRL, fără a respecta procedura internă de plăți prin care factura este validată și autorizată la plată de către Conducerea Executivă. Societatea nu a recunoscut factura de comision restant emisă de Meta Management Team SRL și va recupera diferența de sold fie pe cale amiabilă, fie printr-o acțiune în instanță. Considerând Contractul de management și actele adiționale semnat între Meta Management Team SRL și companie, precum și modul în care comisionul de administrare a fost calculat și agreeat de părți în perioada 01.01.2022 – 30.09.2023, Societatea consideră șansele de recuperare semnificative. Suma de recuperat este în valoare de 679,410.42 lei, calculată ca diferență între suma menționată mai sus și estimarea Societății cu privire la suma de plată pentru comisionul de administrare aferent trimestrului IV 2023 în valoare de 292,788.61 lei înregistrat în *Furnizori – facturi nesosite* în nota 8 mai jos.

5. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

Descrierea elementului	Sold la	
	01.01.2023	31.12.2023
Conturi curente în lei	147.454	4.995.135
Conturi curente în valută	499.537	533.895
Depozite pe termen scurt în lei	7.588.000	-
Depozite pe termen scurt în valută	8.410.580	-
Casa în lei	64	-
TOTAL	16.645.635	5.529.030

6. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 31 decembrie 2023 este alcătuit din 93.491.736 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 1 leu.

Structura deținerilor de capital social	01.01.2023	%	31.12.2023	%
Acționari persoane fizice tip listă	53.272.467	61,21	73.295.152	78,40
Acționari persoane juridice tip listă	33.762.774	38,79	20.196.584	21,60
TOTAL	87.035.241	100,00	93.491.736	100,00

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

Structura capitalului social pe clase de acțiuni	01.01.2023	%	31.12.2023	%
Clasa A – acțiuni ordinare	75.785.265	87,07	82.241.760	87,97
Clasa B – acțiuni preferențiale	11.249.976	12,93	11.249.976	12,03
TOTAL	87.035.241	100,00	93.491.736	100,00

Profitul net al Societății realizat în anul 2022 în sumă de 6.513.194 lei s-a repartizat după cum urmează:

- 2.396.394 lei pentru acoperirea pierderii din anii precedenți;
- 359.370 lei pentru constituirea rezervei legale;
- 3.757.430 lei pentru constituirea altor rezerve.

Primele de emisiune în sumă de 6.456.496 lei s-au transferat la alte rezerve.

În luna septembrie 2023 acționarii Societății au decis majorarea capitalului social cu suma de 6.456.495 lei prin incorporarea altor rezerve, capitalul social atingând la data de 31 decembrie 2023 valoarea totală de 93.491.736 lei (31 decembrie 2022: 87.035.241 lei).

În luna decembrie 2023 s-a hotărât revocarea repartizării profitului net cumulată realizat în anul 2022 și 2021 în sumă de 3.757.430 lei pentru constituirea altor rezerve și s-a hotărât distribuția acestuia pe dividende brute în sumă de 3.757.415 lei.

META ESTATE TRUST S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

7. DATORII

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2023	Sold la 31.12.2023	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31.12.2023	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Furnizori	61.047	524.047	524.047	-
Furnizori – facturi nesosite	499.151	539.070	539.070	-
Clienți creditori	364	126.104	126.104	-
Datoria privind impozitul pe profit	289.905	222.049	222.049	-
Alte datorii	76.839	321.450	321.450	-
Credite bancare pe termen scurt	-	1.138.994	1.138.994	-
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	29.039	62.619	62.619	-
Dividende de plata (nete de impozit)	-	3.456.822	3.456.822	-
TOTAL	956.345	6.391.155	6.391.155	-

Clienți creditori reprezintă sumele facturate clienților reprezentând avansuri pentru livrări de bunuri imobiliare.

Furnizori – facturi nesosite reprezintă valoarea serviciilor primite până la data de 31 decembrie 2023 pentru care Societatea nu a primit încă facturi în vederea decontării.

Creditele pe termen scurt sunt reprezentate la data de 31 decembrie 2023 de împrumutul contractat de la Libra Bank.

8. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Exercițiul financiar încheiat la:	
	31.12.2022	31.12.2023
Venituri din vânzarea mărfurilor	10.402.358	12.346.240
Venituri din chirii	42.966	28.836
Cifra de afaceri netă	10.445.324	12.375.076
Alte venituri din exploatare	8.100.485	6.914.648
TOTAL	18.545.809	19.289.724

Veniturile din vânzarea mărfurilor sunt generate de vânzarea de unități locative care au fost achiziționate în scopul revânzării. Acestea sunt aferente vânzărilor din cadrul proiectului Aviației Park, Mobexpert Homes Pipera și The Level Faza II, Avrig 7, Parcului 20.

Veniturile din chirii au avut ca obiect locurile de parcare din cadrul proiectului Aviației Park.

Alte venituri din exploatare au fost generate, preponderent, în urma acordurilor de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare, în proiecte localizate în zonele Mătășari, Pajura, Chitila, Rahmaninov, Dante Aligheri, Eforie Sud, cât și din cesiuni de unități locative precontractate aferente altor proiecte (precum Aviației Park, Mătășari, Mobexpert Homes Pipera, etc.).

9. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 31 decembrie 2023 Societatea a avut un număr de 5 salariați cu contract individual de muncă și 3 salariați cu contract individual de mandat.

10. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Exercițiul financiar încheiat la:	
	31.12.2022	31.12.2023
Cheltuieli aferente serviciilor de management	2.117.024	2.483.644
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	221.369	946.906
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	966.866	937.508
Cheltuieli de intermediere și market maker	461.492	893.850
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	473.608	749.774
TOTAL	4.240.359	6.011.682

Cheltuielile aferente serviciilor de management se referă la contractul de prestări de servicii cu Meta Management Team, la cheltuielile cu alți membri ai Consiliului de Administrație și la cheltuielile cu colaboratorii care prestează servicii de management.

Cheltuielile de protocol, reclamă și publicitate au fost aferente preponderent campaniilor de marketing și serviciilor externalizate de relații cu publicul și marketing.

Cheltuielile privind comisioanele și onorariile se referă majoritar la sume plătite către avocați și notari pentru serviciile aferente tranzacțiilor imobiliare derulate.

Cheltuielile de intermediere și market maker se referă la serviciile prestate de către brokeri pentru intermedierea tranzacțiilor imobiliare, a operațiunilor de atragere de fonduri de pe piața de capital și servicii de market maker.

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți includ în principal costuri legate de chirii, servicii de contabilitate și salarizare, audit financiar și servicii de evaluare, servicii IT, poștă și telecomunicații, abonamente la publicații, servicii de curierat. În plus, această linie include și cheltuieli aferente serviciilor de management în relație cu societatea Recons – Real Estate Consultancy and Constructions SRL.

11. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Exercițiul financiar încheiat la:	
	31.12.2022	31.12.2023
Venituri din dobânzi	2.832.936	5.180.938
Alte venituri financiare	357.393	875.266
Venituri din interese de participare	-	2.869.886
Cheltuieli cu dobânzile	-	42.900
Alte cheltuieli financiare	501.688	581.581
PROFIT FINANCIAR	2.688.640	8.301.609

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților în care Societatea deține participații în sumă de 4.930.954 lei, precum și din depozitele constituite pe termen scurt în sumă de 249.984 lei. Alte venituri și cheltuieli financiare sunt generate de diferențele de curs valutar.

În luna septembrie 2023, Societatea a obținut venituri din dividende în sumă de 2.869.886 lei, ca urmare a repartizării parțiale a profitului realizat de Redport Properties SRL în cadrul proiectului The Level (Societatea deține o participație de 40% din capitalul social).

12. IMPOZIT PE PROFIT

Începând cu trimestrul al IV-lea al anului 2021, Societatea este plătitoare de impozit pe profit, cota de impozitare fiind 16%.

Descrierea elementului	Exercițiul financiar încheiat la:	
	31.12.2022	31.12.2023
Total venituri	21.736.138	28.215.814
Total cheltuieli	14.548.733	17.577.848
Rezultat contabil	7.187.405	10.637.966
Cheltuieli nedeductibile	121.482	146.546
Venituri neimpozabile	2.930	2.979.349
Cheltuieli nedeductibile aferente veniturilor din dividende	-	608.900
Rezerva legală	359.370	531.899
Pierdere fiscală reportată an 2021	1.673.310	-
Profit fiscal	5.273.277	7.882.164
Impozit pe profit calculat	843.724	1.261.146
Credit fiscal (sponsorizare)	77.575	10.000
Bonificație	91.938	87.465
Impozit pe profit	674.211	1.163.681

13. ANGAJAMENTE EXTRABILANTIERE

În cadrul activității de investiții în proprietăți imobiliare rezidențiale, Societatea încheie promisiuni de cumpărare ce conțin, pe lângă sumele achitate cu titlu de avans, angajamente de plată la anumite perioade de timp (de exemplu, finalizarea construcției). Ulterior încheierii promisiunii de cumpărare, Societatea poate cesiona o parte din proprietăți contra unei taxe de cesiune, caz în care angajamentul rămas de plată se transferă către cesionar. În cazul în care angajamentele nu sunt achitate la termen, există de obicei o prelungire acceptată de părți de 3 luni și ulterior, în cazul în care restul de preț nu este achitat și părțile nu ajung la o altă înțelegere, promitentul cumpărător pierde avansul achitat.

Suma totală a angajamentelor de plată maximale aferente promisiunilor de cumpărare încheiate de Societate era de 4,7 milioane euro la 31 decembrie 2023 (31 decembrie 2022: 14,01 milioane euro), integral estimate a fi scadente în următoarele 12 luni (31 decembrie 2022: 4,35 milioane euro).

Societatea își propune să acopere angajamentele existente printr-un mix de surse proprii și surse atrase de la instituțiile bancare și prin intermediul pieței de capital, urmărind un nivel optim al calendarului de finanțare. La data de 31 decembrie 2023, valoarea facilității de credit era de 1.271.038 euro (31 decembrie 2022: 1.500.000 euro).

14. ALTE INFORMAȚII

15.1. Informații legate de conducerea executivă și consiliul de administrație

În cursul anului 2023 conducerea executivă a Societății s-a modificat după cum urmează:

- În data de 28 iulie 2023, prin decizia Consiliului de Administrație, s-a aprobat numirea dlui. Bonea Alexandru-Mihai în poziția de Director General al Societății pentru un mandat de 4 ani.
- În data de 23 august 2023 dna. Antoanela Comșa a fost numită în funcția de Director de Investiții, iar în data de 22 septembrie 2023 a fost anunțată preluarea de către dna. Antoanela Comșa a funcției de Director General Adjunct al Societății începând cu aceeași dată
- În data de 10 octombrie 2023, prin decizia Consiliului de Administrație, s-a aprobat numirea dlui. Bogdan Gramanschi în poziția de Director Financiar al Societății, pentru un mandat de 4 ani.

În cursul anului 2023 Consiliul de Administrație s-a modificat după cum urmează:

- În data de 26.04.2023, s-a aprobat numirea Cagils Invest SRL, reprezentată de Păun Ilinca-Mihaela, în calitate de membru permanent al Consiliului de Administrație al Societății, pentru un mandat ce expiră la data de 27.01.2024
- În data de 08.05.2023, ca urmare a demisiei dlui. Bonea Dragoș Adrian din poziția de Membru al Consiliului de Administrație, a fost numit în calitate de Membru CA provizoriu al Societății, domnul Bonea Alexandru Mihai pentru un mandat care va începe de la data de 08.05.2023 și va înceta la data la care adunarea generală a acționarilor va decide numirea unui nou membru permanent în CA.
- În data de 27 septembrie 2023 a fost aprobată alegerea dlui. Mircea Oancea ca membru al Consiliului de Administrație pentru un mandat ce expiră la data de 27 ianuarie 2024 (în locul dlui. Alexandru Mihai Bonea ce deținea poziția de membru provizoriu al Consiliului de Administrație din data de 8 mai 2023)

Componența Consiliului de Administrație la data de 31 decembrie 2023 este următoarea:

- Meta Management Team SRL, președinte CA, reprezentată prin Tudor Cartianu
- Adivi Estate SRL, membru CA, reprezentată prin Viman Adrian Vasile
- LCL Grup SRL, membru CA, reprezentată prin Lăduncă Ciprian
- CAGILS Invest SRL, membru provizoriu CA, reprezentată prin Păun Ilinca Mihaela
- Mircea Oancea, membru CA

META ESTATE TRUST S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



15. ALTE INFORMAȚII (continuare)

15.2. Solduri și tranzacții cu părțile afiliate

Entitățile afiliate și părțile legate cu care Societatea a încheiat tranzacții în anul 2023 sau cu care există solduri bilanțiere sunt următoarele:

Nume	Tip de afiliere
Meta Management Team SRL	Președinte al Consiliului de Administrație
Redport Properties SRL	Entitate asociată
ICD Fabrica de Caramida SRL	Entitate asociată
Highcrowd Technologies SA	Filială
Montserrat Assets S.R.L.	Filială
Mont Blanc Assets S.R.L.	Filială
Oriol Casellas Deig	Membru cheie din conducerea executivă
Raluca-Elena Drăgan	Membru cheie din conducerea executivă
Alexandru Bonea	Membru cheie din conducerea executivă
Bogdan Gramanschi	Membru cheie din conducerea executivă
RECONS Real Estate, Consultancy and Construction SRL (prin reprezentant Antoanela Comșa)	Membru cheie din conducerea executivă
LCL Grup SRL (prin reprezentant Ciprian Lăduncă)	Membru al Consiliului de Administrație
CAGILS INVEST SRL (prin reprezentant Ilinca Păun)	Membru al Consiliului de Administrație
ADIVI ESTATE SRL (prin reprezentant Adrian Viman)	Membru al Consiliului de Administrație

Situația tranzacțiilor cu entitățile afiliate și părțile legate în decursul anului 2023, precum și soldurile deschise la data de 31 decembrie 2023, este prezentată în cele ce urmează:

Sume incluse în bilanț	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Sold la 01.01.2023	Sold la 31.12.2023
Imobilizări financiare	Entități asociate	5.937.780	2.000
Imobilizări financiare	Entități afiliate	173.000	530.000
Creanțe	Entități asociate	3.958.800	-
Împrumuturi acordate	Entități asociate	-	7.170.511
Împrumuturi acordate	Entități afiliate	-	2.131.006
Furnizori	Alți membri ai Consiliului de Administrație	8.832	-
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	396.862	292.789
Furnizori – facturi nesosite	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	29.836
Vărsăminte de efectuat	Entități asociate	-	2.000

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Exercițiul financiar încheiat la:	
		31.12.2022	31.12.2023
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	358.822	636.810
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Meta Management Team SRL – Președinte al Consiliului de Administrație	1.653.584	1.668.178
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	104.618	338.202
Venituri din dobânzi	Entități afiliate	-	37.647

META ESTATE TRUST S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2023

(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



15. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

În data de 27 ianuarie 2024 a început mandatul de 4 ani al noilor membri ai Consiliului de Administrație votați în Adunarea Generală a Acționarilor în data de 7 decembrie 2023:

- Cert Master Standard S.R.L., prin reprezentant permanent dl. Laurentiu Mihai Dinu, Presedintele Consiliului de Administrație
- dna Ilinca von Derenthall
- dl. Dumitru-Daniel Popa
- dl. Alexandru Voicu
- Adivi Estate S.R.L., prin reprezentant permanent dl. Adrian Vasile Viman

În data de 29 ianuarie 2024 Societatea a fost informată de cererea de chemare în judecată ("Cererea") de către Meta Management Team SRL ("MMT"), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22.03.2021 între MET și MMT ("Contractul") prin efectul voinței unilaterale MET (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea MET la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată. Cu privire la stadiul procesual, Cererea a fost comunicată MET de către instanță în data de 14.03.2024. Acțiunea în instanță este într-un stadiu incipient, și nu se poate anticipa la data întocmirii acestor situații financiare care sunt șansele de castig ale societății în acest litigiu, sau dacă va fi nevoie de o ieșire de resurse în urma acestui litigiu. Pe baza analizei interne, conducerea executivă a societății consideră ca acest eveniment, inițiat ulterior încheierii exercitiului financiar, reprezintă un eveniment ce nu necesită ajustarea situațiilor financiare la 31 decembrie 2023, prin urmare situațiile financiare atasate nu includ ajustări legate de acest eveniment.

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 20 martie 2024.

Președinte CA,
CERT MASTER STANDARD S.R.L.
Prin reprezentant
Dinu Laurențiu Mihai

Întocmit,
ACCOUNTESS PROFILE SRL
Persoană juridică autorizată, membru CECCAR
Nr. de înregistrare în organismul profesional:
007092

Meta Estate Trust S.A.

Str. Munții Tatra, nr. 4-10, et. 4, Sector 1, București, România

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

Capital social subscris: 93.491.736 lei

Tel: +40 372 934 455 | office@meta-estate.ro | metaestate.ro