

# RAPORT

## TRIMESTRUL III 2023

01.01.2023 – 30.09.2023



## CUPRINS

Informații emitent

Rezultate cheie la 30 septembrie 2023

Evenimente cheie în perioadă

Portofoliu de proiecte

Analiza rezultatelor financiare

Indicatori financiari

Perspective și riscuri în următoarele 6 luni

Despre Meta Estate Trust (MET)

Declarația conducerii

Situații financiare la 30 septembrie 2023

## INFORMAȚII EMITENT

### INFORMAȚII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport Trimestrial  
Pentru perioada: 01.01.2023 – 30.09.2023  
Data publicării raportului: 15 Noiembrie 2023

### INFORMAȚII DESPRE EMITENT

Denumire: META ESTATE TRUST S.A. ("Societatea", "MET")  
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](mailto:investors@meta-estate.ro)

Telefon: 0372 934 455

Website: [www.metaestate.ro](http://www.metaestate.ro)

Situațiile financiare la 30 septembrie 2023, prezentate în paginile următoare nu sunt auditate. Cifrele prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în mii lei sau milioane lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg și pot conduce la mici diferențe de regularizare.

## REZULTATE CHEIE LA 30 SEPTEMBRIE 2023

<b>Profit Net</b> 4,16 mln RON T3 '23 7,06 mln RON TI-T3 '23	<b>Total Venituri</b> 8,64 mln RON T3 '23 15,27 mln RON TI-T3 '23	<b>Fluxuri de numerar operaționale</b> 7,11 mln RON T3 '23 (0,07) mln RON TI-T3 '23	
<b>Portofoliu investiții</b> 93,6 mln RON T3 '23 +15% YTD '23 (%)	<b>Profit Net / Acțiune*</b> 0,048 RON T3 '23 0,081 RON TI-T3 '23	<b>ROE anualizat**</b> 16,3% T3 '23 9,4% TI-T3 '23	<b>Valoare contabilă / Acțiune*</b> 1,20 RON T3 '23 7,2% Creștere TI-T3 '23

\*calculat la un număr total de 87,035,241 acțiuni ordinare și preferențiale

\*\*rata profitabilității anualizate a capitalurilor proprii este calculată prin raportarea profitului net al perioadei analizate la valoarea medie lunară a capitalurilor proprii ale Societății

Activitatea Meta Estate Trust din cursul celui de-al treilea trimestru al anului a înregistrat rezultate financiare excelente atât din perspectiva profitabilității, cât și a fluxurilor de numerar operaționale generate ca urmare a ajungerii la maturitate a unora dintre proiectele investite. Pe fondul unei piețe imobiliare caracterizată de volatilitate și scădere a lichidității, ne-am asigurat că am luat toate măsurile pentru a administra corespunzător portofoliul de investiții aflate în derulare, analizând totodată noi oportunități ce vor crea valoare adăugată în exercițiile financiare viitoare.

Rezultatele financiare obținute în primele 9 luni ne apropie de obiectivul minim al ratei capitalurilor proprii de 10% asumat de către conducerea executivă și în același timp atinge nivelul profitabilității nete bugetate pentru întreg anul financiar. Pentru ultimul trimestru al acestui an ne propunem să continuăm monetizarea graduală a portofoliului de investiții din segmentul early stage, să operaționalizăm primele proiecte din linia de afaceri închiriere și să utilizăm atât resursele proprii generate, cât și finanțare bancară suplimentară pentru extinderea portofoliului de proiecte în care investim.

Împreună cu ceilalți membri ai noii echipe executive am organizat o tranziție eficientă a preluării administrării Societății și am realizat o analiză completă a proceselor organizației noastre. Rezultatul acestui demers este elaborarea strategiei operaționale propusă acționarilor noștri, ce urmează a fi implementată începând cu anul 2024 în urma aprobării sale de către acționari.

De asemenea, am revizuit politica de distribuție către acționarii Societății, propunând prima distribuție de dividende în numerar ce va avea loc la începutul anului viitor, în cazul aprobării acesteia de către AGOA.

Alături de Consiliul de Administrație a cărei componență a fost completată în cursul acestei perioade ne propunem să administrăm o structură organizațională eficientă care să răspundă obiectivului asumat privind generarea unui randament satisfăcător al capitalurilor proprii utilizate.

Alexandru Mihai Bonea,  
Director General

## EVENIMENTE CHEIE

### Evenimente cheie legate de activitatea operațională:

#### Evenimente desfășurate în perioada 01.07.2023 – 30.09.2023:

- 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 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 proiectele aflate în derulare am finalizat achizițiile de unități locative în proiectele Avrig Park (București) și Mobexpert Homes în valoare totală de 1,8 milioane lei. De asemenea, am efectuat investiții suplimentare în proiectele investiționale localizate în zona Sibiu în valoare totală de 3,4 milioane lei.
- Proiectele noi în care am investit includ achiziția unei participații de 10% în Redport Capital, un dezvoltator ce urmează să înceapă construcția fazelor 3 și 4 ale proiectului The Level Apartments în zona Dămăroaia – Străulești și acordarea unei finanțări pentru această dezvoltare pentru o sumă totală de 6,7 milioane lei. Am acordat un 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. Am achiziționat 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.
- Am inițiat prima investiție în industria de ospitalitate prin achiziția a 4 apartamente și 4 locuri de parcare în cadrul unui proiect de tip aparthotel în 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.
- 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%.
- 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. În plus, am avansat discuțiile pentru deschiderea de linii de finanțare cu alte instituții financiare.
- Divizia Meta Homes și-a continuat activitatea de valorificare a portofoliului investițional deținut prin vânzarea sau cesionarea unui număr de 9 imobile și 5 locuri de parcare în proiectele: The Level Apartments Faza II, Parcului 20 și Mobexpert Homes (toate în București) în valoare totală de aproximativ 4,5 milioane lei.

#### Evenimente desfășurate după data de 30.09.2023:

- Am reinvestit disponibilitățile de numerar în finalizarea achiziției de 5 unități locative și 3 locuri de parcare în ansamblul rezidențial Parcului 20 by Cordia (București) pentru o valoare totală de 1,8 milioane lei, utilizând 1 milion de lei din finanțarea contractată de la Libra Bank. De asemenea, am finalizat achiziția a 5 case familiale în cadrul proiectului Mobexpert Homes (București) pentru o valoare de 3,5 milioane lei. Am inițiat achiziția a 3 unități locative și 3 locuri de parcare în proiectul rezidențial Green Lake Residence (București).
- Societatea a continuat valorificarea unităților locative deținute prin vânzarea sau cesionarea unui număr de 5 imobile și 2 locuri de parcare în proiectele The Level Apartments - Faza II, Parcului 20 și Avrig Park.
- Am încheiat un 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.

### Evenimente cheie legate de guvernarea corporativă:

- În data de 17 iulie 2023 Meta Management Team SRL (Președintele Consiliului de Administrație al Meta Estate Trust SA) a notificat Meta Estate Trust SA cu privire la înlocuirea reprezentantului său permanent, respectiv înlocuirea dlui. Voicu Eugen-Gheorghe cu dl. Cartianu Teodor-Cristian.
- 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 10 august 2023 a fost notificată încheierea mandatului de Director Financiar al Societății al dnei. Raluca Dragan în urma unui acord al ambelor părți, începând cu data de 9 octombrie 2023.
- În data de 23 august 2023 dna. Antoanela Comșa a fost numită în funcția de Director de Investiții. În aceeași data Consiliul de Administrație a aprobat schimbarea sediului social al Societății în strada Munții Tatra, nr. 4-10, etajul 4, sector 1, București.
- În data de 12 septembrie 2023 Adivi Estate SRL a informat Societatea cu privire la renunțarea la mandatul de membru al Consiliului de Administrație începând cu data de 31 decembrie 2023 sau, după caz, mai devreme, la finalul lunii în care un nou membru al Consiliului de Administrație este numit de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor.
- În data de 22 septembrie 2023 Societatea a publicat propunerea privind Strategia operațională întocmită de către Directorul General al Societății. Conducerea executivă analizează în prezent sugestiile și observațiile primite din partea acționarilor urmând ca forma finală a acestui document să fie aprobată de către Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor.
- 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 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 RON prin încorporarea unor rezerve prin emisiunea unui număr de până la 6.456.495 de acțiuni noi ordinare la un preț de 1 RON pe acțiune.
- În cadrul Adunării Generale Ordinară a Acționarilor din 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).

### Evenimente desfășurate după data de 30.09.2023:

- 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 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 clasă A noi cu valoare nominală de 1,00 lei / acțiune, numărul acestora aflat în circulație ajungând la 82.241.760.

### Evenimente cheie legate de piața de capital:

- În cursul trimestrului III al anului acțiunea MET a înregistrat tranzacții pe segmentul SMT cu 10,7 milioane acțiuni, în valoare de 10,0 milioane lei. Capitalizarea bursieră a Societății la data de 29 septembrie 2023 era de 68,8 milioane lei. Valoarea medie zilnică de tranzacționare pentru acțiunile MET în această perioadă a fost de 0,17 milioane lei.
- În această perioadă prețul de piață al acțiunii MET a scăzut cu 5,9%, comparativ cu performanța indicelui BET AeRO, care a crescut cu 5,5%

## PORTOFOLIUL 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 30.09.2023 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](http://avrigparkresidence.ro)  
**Entry:** August 2021  
**Tip investiție:** achiziție apartamente



### Parcului 20

**Locație:** București, zona Expoziției  
**Dezvoltator:** Cordia Parcului Residential Project  
**Site:** [parcului20.ro](http://parcului20.ro)  
**Entry:** August 2021  
**Tip investiție:** achiziție apartamente



### Greenfield Băneasa

**Locație:** București, zona Băneasa  
**Dezvoltator:** Impact Developer & Contractor  
**Site:** [greenfieldresidence.ro](http://greenfieldresidence.ro)  
**Entry:** August 2021  
**Tip investiție:** achiziție apartamente



### The Level faza II

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



### Mobexpert Homes

**Locație:** Ilfov, Pipera  
**Dezvoltator:** Olimp Imobiliare  
**Site:** [mobexperthomes.ro](http://mobexperthomes.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](http://blissestate.ro)  
**Entry:** Februarie 2022  
**Tip investiție:** achiziție apartamente



### NOA Residence

**Locație:** București, zona Bucureștii Noi  
**Dezvoltator:** Nedef Properties  
**Site:** [noaresidence.ro](http://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](http://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](http://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](http://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



## Aster Hotel

**Locație:** Brașov, Poiana Brașov  
**Dezvoltator:** Neagoie Basarab  
**Site:** [www.asterhotel.ro](http://www.asterhotel.ro)  
**Entry:** Septembrie 2023  
**Tip investiție:** achiziție apartamente



## ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

### Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

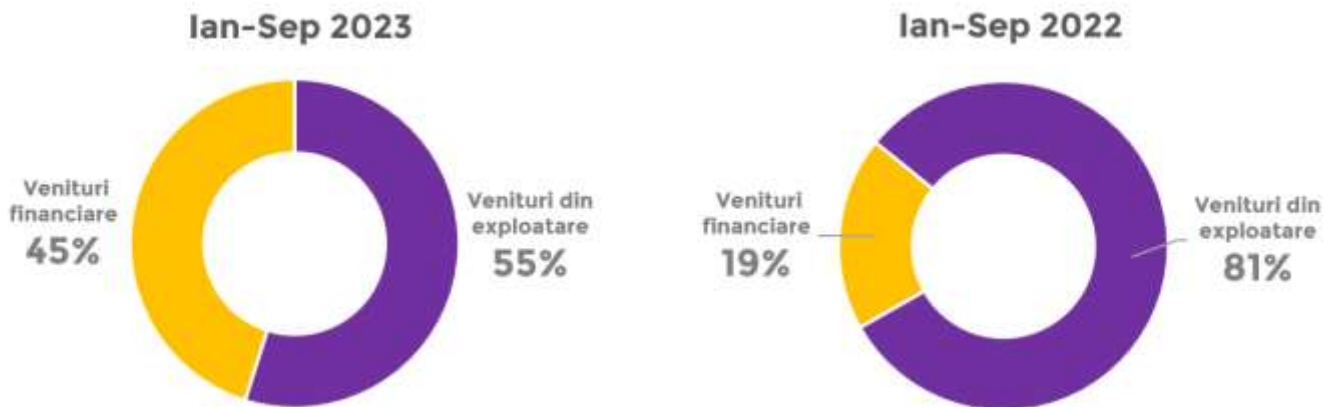
În primele 9 luni ale anului 2023 Meta Estate Trust SA a obținut venituri totale de 15,3 milioane lei și un profit brut de 8 milioane lei, în timp ce activele totale au depășit pragul de 107 milioane lei și au crescut cu 8,7% față de sfârșitul anului 2022. Performanța companiei a fost susținută de modelul de afaceri, de strategia solidă și de capacitatea acesteia de a se adapta rapid condițiilor de piață, precum și de controlul strict al costurilor operaționale. La 30 septembrie 2023, Societatea a realizat un profit net egal cu nivelul bugetat pentru întregul an, demonstrând viabilitatea strategiei operaționale și disciplina financiară adoptată.

Societatea monitorizează constant portofoliul de investiții și situația fluxurilor de numerar, reușind să mențină constant o poziție foarte bună de numerar pe parcursul primelor 9 luni ale anului 2023. Acest lucru a permis efectuarea de investiții noi și plasamente totale de la începutul anului de peste 10,6 milioane de euro în 16 proiecte de investiții, din care 11 proiecte noi în București, Constanța, Sibiu și Brașov. În același timp, portofoliul de investiții a generat încasări în primele 9 luni ale anului 2023 de aproximativ 53,7 milioane lei, din care 42,2 milioane lei sunt aferente exit-urilor marcate în perioada financiară încheiată la 30 septembrie 2023. Marja brută a investițiilor închise în primele 9 luni 2023, înainte de cheltuieli generale, s-a situat la 5,4 milioane lei.

### Analiza contului de profit sau pierdere

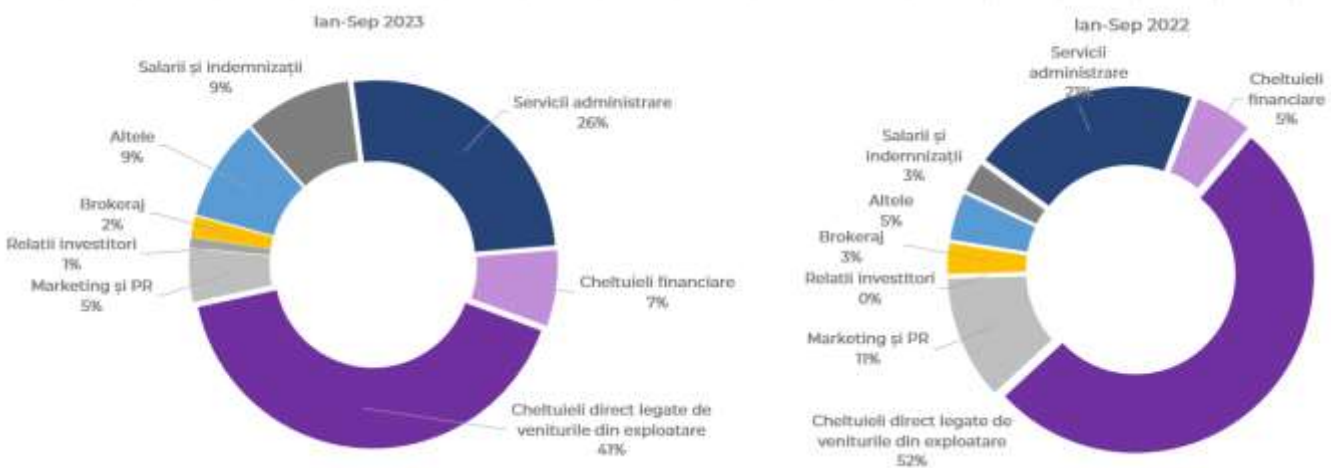
VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	9L 2023	9L 2022	Variație	Variație %
Total venituri din exploatare	8.383	9.167	(784)	(9)%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	(2.981)	(3.751)	770	(21)%
<b>Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale</b>	<b>5.402</b>	<b>5.416</b>	<b>(14)</b>	<b>0%</b>
Cheltuieli de exploatare generale	(3.785)	(3.072)	(714)	23%
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>1.616</b>	<b>2.344</b>	<b>(728)</b>	<b>(31)%</b>
Venituri financiare	6.889	2.154	4.735	220%
Cheltuieli financiare	(497)	(389)	(108)	28%
<b>Profit financiar</b>	<b>6.392</b>	<b>1.765</b>	<b>4.627</b>	<b>262%</b>
<b>Profit/(pierdere) brut/ă</b>	<b>8.008</b>	<b>4.109</b>	<b>3.899</b>	<b>95%</b>
Impozit pe profit	(942)	(384)	(557)	145%
<b>PROFITUL/PIERDERE NET/Ă</b>	<b>7.066</b>	<b>3.724</b>	<b>3.342</b>	<b>90%</b>

În trimestrul III din 2023 veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în sumă de 4.1 milioane lei (trimestrul III din 2022: 6.2 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului veniturile din exploatare ale Societății au fost în sumă de 8,4 milioane lei (30.09.2022: 9,2 milioane lei) și au reprezentat 55% din veniturile totale ale perioadei (30.09.2022: 81%).



Veniturile de exploatare au fost generate predominant de:

- Încheierea parțială sau totală a investițiilor în proiectele Rahmaninov și Dante Alighieri (București), în proiectul UpLake (Lakeside Palace - Chitila), NOA Pajura (București), Mătășari (București) și în proiectul Eforie Sud (Constanța)
- Cesiuni de promisiuni vânzare-cumpărare sau vânzări pentru unități imobiliare rezidențiale deținute în proiectele The Level – Faza II, Mobexpert Homes Pipera și Aviației Park



Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare în trimestrul III al anului 2023 au însumat 2,6 milioane lei (trimestrul III 2022: 1,8 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului 2023 acestea au însumat 3 milioane lei (30.09.2022: 3,8 milioane lei), reprezentând în principal 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. Comparativ cu primele 9 luni ale 2022, atât veniturile din exploatare, cât și cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare sunt cu 0,8 milioane lei mai mici, în special ca urmare a încheierii anticipate a mai multor proiecte de investiții față de finalizarea acestora prin vânzare comparativ cu anul 2022. Astfel marja din exploatare înainte de cheltuielile generale a fost de 5,4 milioane lei, similară la nivel nominal cu cea înregistrată în aceeași perioadă a anului 2022. Marja brută astfel realizată a fost îmbunătățită comparativ cu perioada similară a anului precedent ajungând la un nivel de 64% (30.09.2022: 59%).

Cheltuielile generale de exploatare în trimestrul III al anului 2023 au fost în sumă de 1,3 milioane lei (trimestrul III din 2022: 1,6 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului 2023 cheltuielile generale de exploatare în sumă de 3,8 milioane lei au reprezentat 56% din totalul cheltuielilor perioadei (30.09.2022: 3 milioane, 45%), creșterea acestora fiind determinată de mărirea volumului de activitate al Societății. Cheltuielile privind serviciile de management au o pondere similară cu cea din perioada anterioară, de 49% în total cheltuieli generale de exploatare, și reprezintă remunerația aferentă contractului de administrare încheiat cu Meta Management Team SRL și indemnizațiile membrilor Consiliului de Administrație. Salariile au reprezentat 18,4% din cheltuielile generale (30.09.2022: 6,9%),

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.

Având la bază rezultatele anterior menționate, Societatea a înregistrat un profit operațional în trimestrul III 2023 în sumă de 0,2 milioane lei (trimestrul III 2022: 2,8 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului 2023 profitul operațional a fost în sumă de 1,6 milioane lei (30.09.2022: 2,3 milioane lei).

În trimestrul III din 2023 veniturile financiare au fost în sumă de 4,5 milioane lei (trimestrul III din 2022: 0,9 milioane lei), în această perioadă Societatea a vândut participația de 40% în Redport Properties, dezvoltatorul proiectului imobiliar The Level – Faza II, realizând dividende asociate acestei investiții în suma de 2,9 milioane lei, fapt ce a determinat o creștere a veniturilor financiare semnificativă comparativ cu perioada similară a anului precedent. Veniturile financiare înregistrate în primele 9 luni ale anului 2023 în sumă de 6,9 milioane lei au reprezentat 45% din totalul veniturilor perioadei și au fost generate de operațiuni de împrumut acționar pentru entitățile la care Meta Estate Trust deține participații, precum și de venituri din dividende încasate (30.09.2022: 2,1 milioane lei). Veniturile financiare au fost completate de venituri în plasamente bancare pe termen scurt în valoare de 0,2 milioane lei, similare cu aceeași perioadă a anului anterior, precum și venituri din diferențe favorabile ale cursului de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor comerciale efectuate în devize străine de 0,8 milioane lei (30.09.2022: 0,2 milioane lei).

În trimestrul III din 2023 cheltuielile financiare au fost în sumă de 0,2 milioane lei (trimestrul III din 2022: 0,4 milioane lei), în timp ce pentru primele 9 luni ale anului 2023 acestea s-au situat la un nivel de 0,5 milioane lei și au fost generate în principal de variații ale cursului de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor în euro (30.09.2022: 0,4 milioane lei).

Astfel Meta Estate Trust a obținut un profit financiar în trimestrul III din 2023 în sumă de 4,3 milioane lei (trimestrul III din 2022: 0,6 milioane lei), iar pentru primele 9 luni ale anului 2023 profitul financiar s-a situat la un nivel de 6,4 milioane lei (30.09.2022: 1,8 milioane lei).

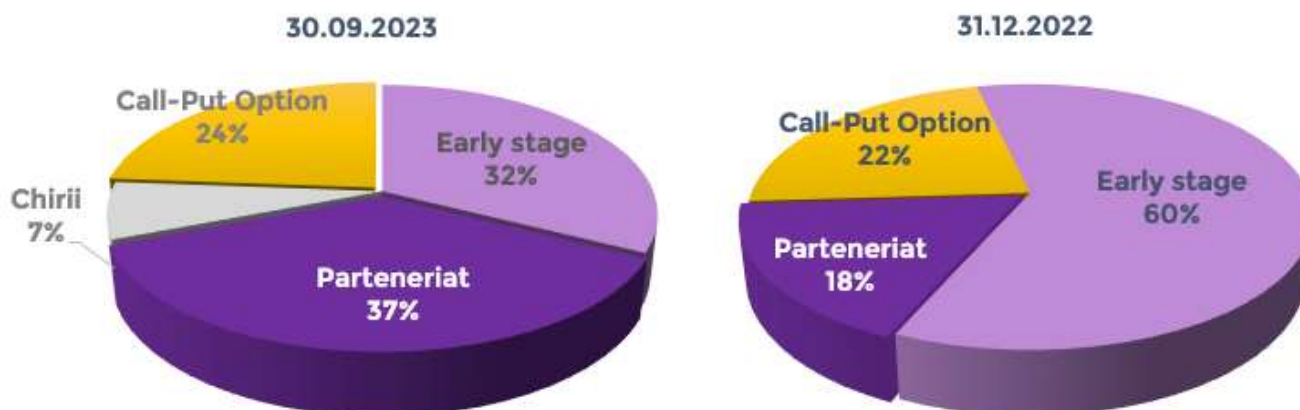
În trimestrul III din 2023 Societatea a înregistrat un profit brut în sumă de 4,6 milioane lei (trimestrul III din 2022: 3,4 milioane lei) în timp ce performanța financiară a primelor 9 luni ale 2023 s-a tradus într-un profit brut de 8 milioane lei, un rezultat de 2 ori mai mare comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut. Cuantumul impozitului pe profit datorat pe primele trei trimestre ale anului a fost de 0,9 milioane lei (30.09.2022: 0,4 milioane lei). Profitul net aferent perioadei s-a ridicat la 7 milioane lei, cu 90% peste valoarea înregistrată în perioada comparativă a anului trecut (30.09.2022: 3.7 milioane lei) și peste valoarea bugetată pentru tot anul financiar curent.

## Analiza bilanțului

ACTIVE (mii lei)	30.09.2023	31.12.2022	Variație	Variație %
Imobilizări necorporale	0	12	(11)	(100)%
Imobilizări corporale	1.121	493	629	128%
Imobilizări financiare	35.658	10.091	25.567	253%
<b>Total active imobilizate</b>	<b>36.779</b>	<b>10.595</b>	<b>26.184</b>	<b>247%</b>
Stocuri	48.931	42.155	6.776	16%
Creanțe	9.859	29.099	(19.240)	(66)%
Casa și conturi la bănci	11.553	16.646	(5.093)	(31)%
<b>Total active circulante</b>	<b>70.343</b>	<b>87.900</b>	<b>(17.556)</b>	<b>(20)%</b>
Cheltuieli în avans	69	89	(20)	(23)%
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>107.191</b>	<b>98.584</b>	<b>8.607</b>	<b>9%</b>

La data de 30 septembrie 2023 activele totale au reprezentat 107,2 milioane lei, în creștere cu 9% față de sfârșitul anului 2022 (31 decembrie 2022: 98,6 milioane lei). Creșterea activelor a fost finanțată aproape exclusiv de lichiditatea suplimentară generată de proiectele finalizate în cursul anului 2023.

Structura activelor la 30 septembrie 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, **Call/Put-Option** pe active imobiliare ce presupune pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat, precum și **Income recurring** prin achiziția de locuințe pentru a genera venituri din chirii. Rulajul investițiilor realizat în primele 3 trimestre ale 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**.



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 și Redport Capital 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 30 septembrie 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 16,8 milioane lei, valoarea participațiilor deținute în Redport Capital SRL (10% din acționariat), împrumutul acționar acordat în valoare totală de 5 milioane lei, și valoarea participațiilor deținute în Rock Mountain SRL (5% din acțiuni), precum și împrumutul acționar acordat în valoare totală de 11,2 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 trimestrul III din 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 25,6 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 16,8 milioane lei acordat către Novarion Living Experience (2 milioane lei acordate suplimentar în cursul anului 2023 și reclassificarea finanțărilor existente la 31 decembrie 2022 în valoare de 14,8 milioane lei din categoria Creanțe în categoria Imobilizări financiare), 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 (valoarea activelor imobilizate în parteneriat cu Redport este la 30 septembrie 2023 la un nivel similar cu cel înregistrat la 31 decembrie 2022).

Tipologia investițională Early stage sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcțiilor, precum și linia de afaceri Call/Put-Option este reflectată în structura **Activelor circulante** sub categoria **Stocuri**, ce reflectă la 30 septembrie 2023 valoarea avansurilor acordate pentru proiectele imobiliare în valoare totală de 43,4 milioane lei, precum și valoarea imobilelor finalizate și luate în posesie de Societate în valoare totală de 5,5 milioane lei. Structura proiectelor în categoria Stocuri este prezentată mai jos:

Proiecte imobiliare (mii lei)	30.09.2023	30.09.2022
AVRIG 7 - Faza I	3.877	3.129
AVRIG 7 - Faza IIA	3.116	3.114
AVRIG 7 - Faza IIB	4.953	4.947
Mătășari	11.179	2.674
Neagoe Basarab	3.435	-
Metropolitan	2.938	-
ONE66	2.877	-
NOA Residence Pajura	4.447	1.977
NOA Victoria	2.468	-
The Level	3.368	4.239
XUX Morilor	1.509	247
Altele	4.763	5.595
Rahmaninov	-	6.897
Dante Aligheri	-	7.846
UpLake	-	1.489
<b>Total Stocuri</b>	<b>48.931</b>	<b>42.155</b>

În cursul anului 2023 au fost finalizate investițiile Call/Put-Option în proiectele imobiliare Rahmaninov și Dante Aligheri localizate în București, proiecte ce au fost încasate complet de Societate la 30 septembrie 2023 (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 24 milioane lei au fost în proiectele: Mătășari, Neagoe Basarab, Metropolitan, One66, Noa Residence Pajura, Noa Victoria și 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 30 septembrie 2023 în această categorie sunt integrate proprietățile imobiliare din proiectele The Level, 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. Valoarea creanțelor la 30 septembrie 2023 se situa la 9,9 milioane lei, în scădere cu 66% față de anul trecut în principal ca urmare a finalizării împrumutului acționar acordat către Novarion prezentat mai sus ce este reclasificat în Imobilizări financiare la finalul perioadei curente, precum și finanțării proiectelor The Level și Mătășari unde creanțele în sold la finalul anului trecut au fost reclasificate în avansuri proiecte imobiliare la perioada curentă și prezentate în Stocuri.

Numerarul aflat în conturi la bănci a scăzut în primele 9 luni ale anului 2023 de la 16,6 milioane lei la 11,6 milioane lei în principal ca urmare a investițiilor realizate de Societate în această perioadă.

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (mii lei)	30.09.2023	31.12.2022	Variație	Variație%
Datorii pe termen scurt	1.450	956	493	52%
Datorii pe termen lung	1.037	-	1.037	100%
Provizioane	30	19	11	59%
<b>Total datorii și provizioane</b>	<b>2.517</b>	<b>975</b>	<b>1.541</b>	<b>158%</b>
Capital social	93.492	87.035	6.456	7%
Prime de emisiune	-	6.456	(6.456)	(100)%
Rezerva legală	359	359	-	0%
Alte rezerve	3.757	-	3.757	100%
Rezultatul reportat	-	(2.396)	2.396	(100)%
Rezultatul perioadei profit/(pierdere)	7.066	6.513	553	8%
Repartizarea profitului	-	(359)	359	(100)%
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>104.675</b>	<b>97.609</b>	<b>7.066</b>	<b>7%</b>
<b>TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII</b>	<b>107.191</b>	<b>98.584</b>	<b>8.607</b>	<b>9%</b>

Datoriile pe termen scurt în sold la 30 septembrie 2023 au crescut cu 0,5 milioane lei, soldul în valoare de 1,5 milioane lei reprezentând datorii comerciale cu furnizorii curenți, cele mai semnificative fiind legate de comisionul de management, precum și datorii financiare cu impozitul pe profit datorat la trimestrul III și avansuri încasate la promisiuni de vânzare-cumpărare a unor unități în proiectul Mobexpert Pipera (București).

Datoriile pe termen lung în sold la 30 septembrie 2023 reprezintă împrumutul contractat de la Libra Bank pentru refinanțarea unor imobile în suma echivalentă a 0,2 milioane euro aferent liniei de credit deschisă cu această bancă cu un plafon total de 1,5 milioane euro. În luna septembrie 2023 a fost efectuată prima tragere din această facilitate mai sus menționată.

În cursul anului financiar 2023 s-a realizat repartizarea profitului 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.

Capitalurile proprii ale Meta Estate Trust au crescut cu 7% față de 31 decembrie 2022 ca urmare a rezultatului aferent anului 2023.

## Analiza fluxurilor de numerar

<b>Numerar generat de activitatea de exploatare (mii lei)</b>	<b>(5.237)</b>
Încasări proiecte	52.206
Plăți proiecte	(52.277)
Cheltuieli administrative, din care:	(5.166)
- <i>management, salarii și colaboratori</i>	(2.511)
- <i>taxe și impozite</i>	(1.182)
- <i>alte cheltuieli operaționale</i>	(1.473)
<b>Numerar utilizat pentru activități de investiții (mii lei)</b>	<b>(481)</b>
- amenajare sediu	(511)
- majorări capital social subsidiare	(357)
- încasări dobânzi și diverse	388
<b>Trezorerie netă din activități de finanțare (mii lei)</b>	<b>1.023</b>
- finanțare Libra Bank	1.023

Monitorizarea continuă a situației fluxurilor de numerar precum și a portofoliului de investiții, atât pentru administrarea investițiilor curente precum și pentru plasarea numerarului în oportunități noi analizate de Societate, a generat o rotație de 50% a capitalurilor proprii în primele 9 luni ale anului 2023 în activitatea operațională. Astfel societatea a reușit să închidă parțial sau total proiecte din care a încasat 52,2 milioane lei și a plasat numerar în valoare totală de 52,3 milioane lei în proiecte existente finanțate suplimentar sau în proiecte noi în perioada ianuarie – septembrie 2023. Activitatea de exploatare cuprinde de asemenea plăți de numerar în primele 9 luni ale anului 2023 pentru cheltuieli administrative în valoare de 5,2 milioane lei, din care 50% reprezintă plăți către compania de management, salarii personal și colaboratori, 20% 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 primele 9 luni ale anului 2023 împrumutul contractat de la Libra Bank în valoare de 1 milion lei din linia de credit disponibilă în sumă totală de 1,5 milioane euro.

## INDICATORI FINANCIARI

*Date financiare în RON '000*

**Indicatorul lichidității curente**

**30 septembrie 2023**

Active curente (A)	70.343	
Datorii curente (B)	1.449	=48,53
Valoare - (A)/(B)		
<b>Gradul de îndatorare</b>		

Datorii totale (A)	2.487	
Capitaluri proprii (B)	104.675	=0,0238

**Rata solvabilității generale**

Active totale (A)	107.191	
Datorii curente (B)	1.449	=73,9495

**Rata marjei brute din exploatare**  
(înainte de cheltuielile operaționale generale)

Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)	5.402	
Venituri din exploatare	8.383	=64%

**Viteza de rotație a debitelor clienților**

Sold mediu clienți	470	
Cifra de afaceri anualizată	4.561	x365 =37,65

**Viteza de rotație a activelor imobilizate**

Cifra de afaceri anualizată	4.561	
Active imobilizate	36.779	=0,12



## PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU ANUL 2023

Rezultatele generale înregistrate în primele 9 luni ale anului 2023 au depășit prevederile bugetului de venituri și cheltuieli aferent anului 2023 aprobat în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 26 aprilie 2023. În consecință, pe baza informațiilor pe care le are la dispoziție, echipa executivă a revizuit proiecția privind rezultatele financiare neaudiate ce urmează a fi înregistrate la data de 31 decembrie 2023 după cum urmează:

	2023 estimat	2023 buget	Δ%
Venituri Operaționale	12.000 – 13.500	28.531	~ -55%
Marja Comercială	6.000 – 6.500	7.532	~ -17%
Profit Net	7.500 – 8.000	6.882	~ +12,5%
Profit Net / Acțiune	0,086 – 0,092	0,078	

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

- Analiza și implementarea de noi investiții care să dezvolte în special linia de afaceri **Parteneriate de 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 rezidențiale destinate generării de venituri recurente și dezvoltarea activității societăților afiliate Montserrat Assets SRL și Mont Blanc Assets SRL.
- Monitorizarea proiectelor în care Societatea este direct implicată în calitate de acționar sau finanțator în vederea materializării randamentelor asumate.
- Finalizarea Strategiei operaționale a Societății prin incorporarea tuturor sugestiilor din partea acționarilor și armonizarea bugetului de venituri și cheltuieli aferent anului financiar 2024 cu aceasta.

Principalele riscuri și elemente de incertitudine cu privire la activitatea desfășurată de către Meta Estate Trust, care rămân valabile pentru ultima parte a anului 2023, sunt identificate și prezentate în cadrul Prospectului aferent Ofertei Publice de Vânzare Inițială Primară aprobat de către ASF prin Decizia nr. 894 din data de 14.07.2022, prospect ce poate fi consultat [aici](#).

## 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 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 preț cu un discount considerabil față de prețul de piață și opțiunea vânzătorului 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.

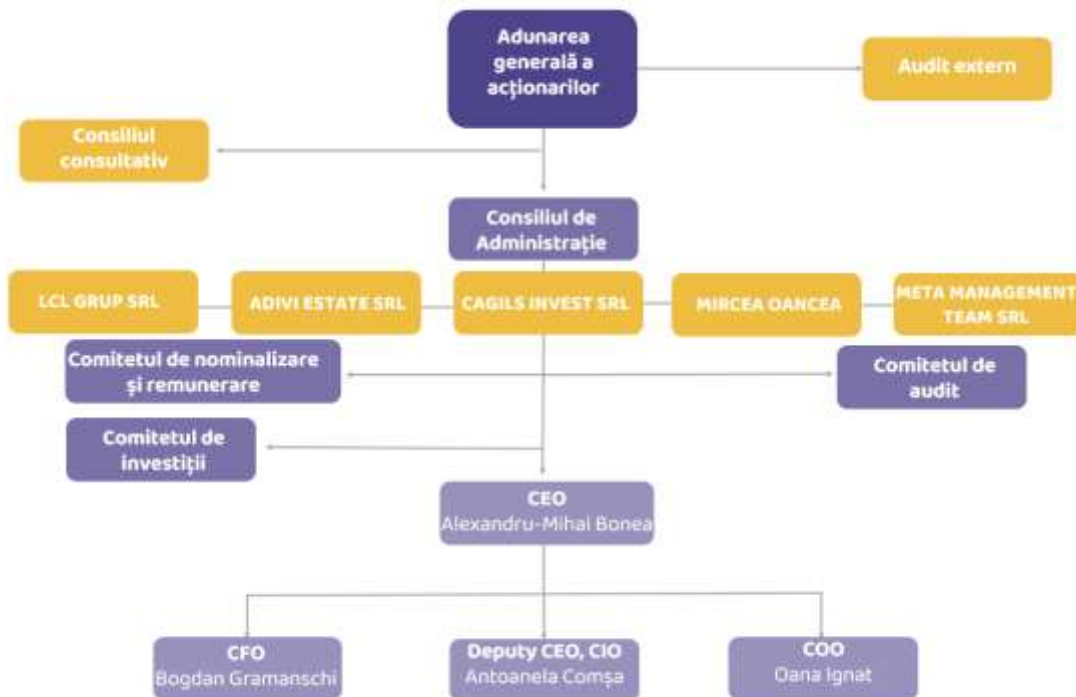
**Accesibilitate** - investitorii pot alege proiecte de real estate complexe fără un prag minim de investiție.

**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.

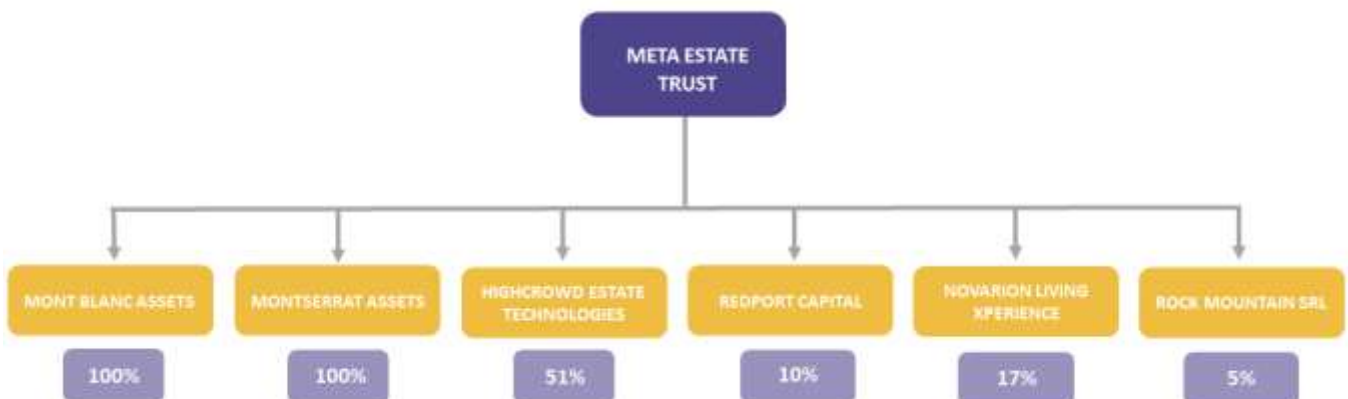
## STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ



## GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

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

## STRUCTURA PARTICIPAȚIILOR LA 30 SEPTEMBRIE 2023



## DECLARAȚIA CONDUCERII

---

Conform celor mai bune informații disponibile, confirmăm că:

- Situațiile financiare pentru perioada de 9 luni încheiată la data de 30 septembrie 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. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 14 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

**Teodor Cristian Cartianu** în numele Meta Management Team SRL – Președinte CA

**Alexandru Bonea** – Director General

**Bogdan Gramanschi** – Director Financiar



meta  
estate  
upgrade your wealth

# SITUATII FINANCIARE

## LA 30 SEPTEMBRIE 2023

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

## CUPRINS

Bilanțul

Contul de profit și pierdere

Situația modificărilor capitalului propriu

Situația fluxurilor de trezorerie

Note explicative la situațiile financiare

Denumirea elementului	Sold la 01.01.2023	Sold la 30.09.2023
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>		
<b>I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE</b>	<b>11.503</b>	<b>8</b>
<b>II. IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>	<b>492.856</b>	<b>1.121.438</b>
Mobilier, aparatură birotică	-	55.188
Investiții imobiliare	492.856	680.717
Imobilizări corporale în curs de execuție	-	385.532
<b>III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE</b>	<b>10.090.700</b>	<b>35.657.878</b>
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	173.000	530.000
Acțiuni deținute la entități asociate	5.937.780	100
Alte titluri imobilizate	22.000	22.000
Alte împrumuturi	3.957.920	35.105.778
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>10.595.059</b>	<b>36.779.324</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>		
<b>I. STOCURI</b>	<b>42.154.989</b>	<b>48.930.878</b>
Obiecte de inventar	-	57.518
Produse finite și mărfuri	297.900	5.496.108
Avansuri	41.857.089	43.377.252
<b>II. CREAŢE</b>	<b>29.099.172</b>	<b>9.859.397</b>
Creațe comerciale	666.213	46.451
Sume de încasat de la entitățile asociate	3.958.800	-
Alte creațe	24.474.159	9.812.946
<b>III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI</b>	<b>16.645.635</b>	<b>11.553.051</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>87.899.796</b>	<b>70.343.327</b>
<b>CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	<b>89.027</b>	<b>68.729</b>
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	66.314	55.927
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	22.713	12.802
<b>DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN</b>	<b>956.345</b>	<b>1.449.522</b>
Datorii comerciale - furnizori	560.561	963.696
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	395.784	485.826
<b>ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b>	<b>87.009.765</b>	<b>68.949.732</b>
<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>97.627.537</b>	<b>105.741.858</b>
<b>DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE 1 AN</b>	<b>-</b>	<b>1.037.015</b>
Credite bancare pe termen lung	-	1.037.015
<b>PROVIZIOANE</b>	<b>19.000</b>	<b>30.243</b>
Alte provizioane	19.000	30.243
<b>CAPITAL</b>	<b>87.035.241</b>	<b>93.491.736</b>
Capital subscris vărsat	87.035.241	93.491.736
<b>PRIME DE CAPITAL</b>	<b>6.456.496</b>	<b>-</b>
<b>REZERVE LEGALE</b>	<b>359.370</b>	<b>359.370</b>
<b>ALTE REZERVE</b>	<b>-</b>	<b>3.757.431</b>
<b>REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)</b>	<b>(2.396.394)</b>	<b>-</b>
<b>PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI</b>	<b>6.513.194</b>	<b>7.066.062</b>
<b>REPARTIZAREA PROFITULUI</b>	<b>(359.370)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII</b>	<b>97.608.537</b>	<b>104.674.600</b>

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 14 noiembrie 2023.

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

Pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2023  
 (toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



Denumirea indicatorilor	Perioada încheiată la 30.09.2022	Perioada încheiată la 30.09.2023
<b>Cifra de afaceri netă</b>	<b>3.837.243</b>	<b>3.420.962</b>
Venituri din vânzarea mărfurilor	3.830.297	3.398.981
Venituri din chirii	6.946	21.981
Alte venituri din exploatare	5.330.073	4.962.031
<b>TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>9.167.316</b>	<b>8.382.993</b>
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	4.686	3.444
Alte cheltuieli materiale	10.129	6.566
Cheltuieli privind consumul de energie, apă, gaze naturale	103	7.440
Cheltuieli privind mărfurile	3.196.465	2.456.683
Cheltuieli cu personalul	210.704	693.197
<i>Salarii și indemnizații</i>	198.088	658.170
<i>Cheltuieli cu asigurările și protecția socială</i>	12.616	35.027
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (cheltuieli)	6.481	15.463
Alte cheltuieli de exploatare	3.394.808	3.572.824
<i>Cheltuieli privind prestațiile externe</i>	3.140.451	3.374.320
<i>Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate</i>	51.000	115.900
<i>Alte cheltuieli</i>	203.357	82.604
Ajustări privind provizioanele	-	11.243
<b>TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>6.823.376</b>	<b>6.766.859</b>
<b>PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE</b>	<b>2.343.939</b>	<b>1.616.134</b>
Venituri din dobânzi	1.911.118	3.216.933
<i>din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate</i>	-	68
Alte venituri financiare	242.454	3.671.782
<b>TOTAL VENITURI FINANCIARE</b>	<b>2.153.572</b>	<b>6.888.715</b>
Cheltuieli privind dobânzile	-	1.169
<i>din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate</i>	-	-
Alte cheltuieli financiare	388.890	495.985
<b>TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>388.890</b>	<b>497.154</b>
<b>REZULTAT FINANCIAR</b>	<b>1.764.682</b>	<b>6.391.561</b>
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>11.320.888</b>	<b>15.271.708</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>7.212.267</b>	<b>7.264.013</b>
<b>PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)</b>	<b>4.108.621</b>	<b>8.007.695</b>
Alte impozite	384.306	941.633
<b>PROFITUL / (PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI</b>	<b>3.724.315</b>	<b>7.066.062</b>

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 14 noiembrie 2023.

**Președinte CA,**  
 META MANAGEMENT TEAM SRL  
 prin reprezentant  
 Teodor Cristian Cartianu

**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 perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 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 30.09.2023
		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	-	-	-	-	359.370
Alte rezerve	-	10.213.926	10.213.926	6.456.495	6.456.495	3.757.431
Rezultatul reportat	(2.396.394)	6.153.824	6.153.824	3.757.430	3.757.430	-
Rezultatul perioadei de raportare	6.513.194	7.066.062	-	6.513.194	6.513.194	7.066.062
Repartizarea profitului	(359.370)	-	-	(359.370)	(359.370)	-
<b>TOTAL</b>	<b>97.608.537</b>	<b>29.890.306</b>	<b>22.824.245</b>	<b>23.542.986</b>	<b>23.542.986</b>	<b>104.674.600</b>

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)
<b>TOTAL</b>	<b>70.304.310</b>	<b>24.907.833</b>	<b>(2.396.394)</b>	<b>(2.396.394)</b>	<b>(2.396.394)</b>	<b>97.608.537</b>

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 14 noiembrie 2023.

**Președinte CA,**  
 META MANAGEMENT TEAM SRL  
 prin reprezentant  
 Teodor Cristian Cartianu

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

	Perioada încheiată la 30.09.2022	Perioada încheiată la 30.09.2023
<b>Profit înainte de impozitare</b>	<b>4.108.621</b>	<b>8.007.696</b>
<b>Ajustări pentru:</b>		
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	6.481	15.463
Ajustări privind provizioanele: cheltuială / (venit)	-	11.243
Venituri din dobânzi	(179.825)	(3.216.933)
Venituri din dividende	-	(2.869.886)
<b>Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant</b>	<b>3.935.277</b>	<b>1.947.583</b>
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	(10.914.777)	19.776.728
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	9.175.179	(6.775.889)
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	(72.169)	20.298
Creșteri / (descreșteri) de venituri în avans	4.104	-
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	(219.877)	403.131
Creșteri / (descreșteri) de alte datorii	-	(9.485)
<b>Numerar generat de modificările în capital circulant</b>	<b>(2.027.540)</b>	<b>13.414.786</b>
Impozit pe venit / profit plătit	-	(842.106)
<b>Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare</b>	<b>1.907.737</b>	<b>14.520.263</b>
Achiziții de participații în entități	(153.000)	(357.000)
Vânzări de participații în entități	-	5.937.680
Achiziții de imobilizări necorporale	(17.077)	-
Vânzări de imobilizări necorporale	-	8.211
Achiziții de imobilizări corporale	-	(67.368)
Achiziții de investiții imobiliare	(397.832)	(187.861)
Alte împrumuturi acordate	-	(31.147.858)
Plăți garanții pentru achiziții viitoare	-	(385.532)
Dobânzi încasate	179.825	2.679.980
<b>Numerar net folosit în activitatea de investiții</b>	<b>(388.084)</b>	<b>(23.519.748)</b>
Încasare/(Rambursare) împrumut termen lung	-	1.037.015
Încasări din majorarea de capital social	20.384.513	-
Dividende încasate	-	2.869.886
<b>Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare</b>	<b>20.384.513</b>	<b>3.906.901</b>
<b>Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar</b>	<b>21.904.166</b>	<b>(5.092.586)</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei</b>	<b>14.538.819</b>	<b>16.645.635</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei</b>	<b>36.442.985</b>	<b>11.553.051</b>

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 14 noiembrie 2023.

**Președinte CA,**  
 META MANAGEMENT TEAM SRL  
 prin reprezentant  
 Teodor Cristian Cartianu

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

## **1. INFORMAȚII GENERALE**

Meta Estate Trust S.A. („Societatea”) cu sediul în București, Sector 1, Str. Munții 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.

În februarie 2022, a izbucnit un conflict armat între Rusia și Ucraina, care a afectat economiile celor două țări și a avut ca rezultate, printre altele, un flux semnificativ de refugiați din Ucraina înspre țările vecine (inclusiv România), precum și o serie de sancțiuni impuse de comunitatea internațională Rusiei și Belarusului și unora dintre companiile de origine rusă. Impactul pe termen mediu și lung al acestui conflict și al sancțiunilor impuse Rusiei nu pot fi anticipate în acest moment cu suficientă acuratețe

## **2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)**

Ținând cont că Societatea nu are activități dependente semnificativ de zona aflată în conflict sau afectată de sancțiuni (în special Rusia, Ucraina, Belarus), nici în ceea ce privește achizițiile, nici vânzările sau investițiile. Consecințele determinate de conflictele existente în Ucraina și Orientul Mijlociu, situația economică la nivel european și reglementările adoptate ca măsuri aferente, alte perturbări economice observate în prezent și noile intervenții în sfera reglementării, nu pot fi estimate într-o manieră fiabilă la această etapă. Din perspectiva prezentă, considerăm că abilitatea Societății de a-și continua activitatea în viitorul previzibil nu va fi afectată semnificativ.

Situațiile financiare ale Societății de la 30.09.2023 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 deprecierilor 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.

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 valabilă la data tranzacției. Cursul de schimb folosit pentru conversia soldurilor exprimate în valută la 30 septembrie 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*

Mobilierul și aparatura 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 acele imobilizări produse sau achiziționate de către Societate 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 mai puțin ajustările pentru depreciere.

#### *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.

### **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

### **2.3.3. Stocuri (continuare)**

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.

### **2.3.4. 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).

### **2.3.5. 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.

### **2.3.6. Datorii**

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

### **2.3.7. 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.

### **2.3.8. 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.

### **2.3.9. 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.

### **2.3.10. Venituri**

#### *2.3.10.1. Producția vândută*

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.

#### *2.3.10.2. Venituri din vânzarea mărfurilor*

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

#### *2.3.10.3. 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.

#### *2.3.10.4. 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.

### **2.3.11. 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 01.01-30.09.2023 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 de 9 luni încheiată la 30.09.2023 a fost de 16% (perioada de 9 luni încheiată la 30.09.2022: 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.

## **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 asociere 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.



### 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 30.09.2023	Sold la 01.01.2023	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 30.09.2023	Sold la 01.01.2023	Sold la 30.09.2023
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+ 6-7	9 = 1-5	10 = 4-8
<b>Imobilizări necorporale</b>	<b>17.246</b>	-	<b>17.196</b>	<b>50</b>	<b>5.743</b>	<b>762</b>	<b>6.464</b>	<b>41</b>	<b>11.503</b>	<b>8</b>
Alte imobilizări necorporale	17.246	-	17.196	50	5.743	762	6.464	41	11.503	8
<b>Imobilizări corporale</b>	<b>497.421</b>	<b>643.283</b>	-	<b>1.140.704</b>	<b>4.565</b>	<b>14.701</b>	-	<b>19.266</b>	<b>492.856</b>	<b>1.121.438</b>
Mobilier, aparatură birotică	-	58.472	-	58.472	-	3.284	-	3.284	-	55.188
Investiții imobiliare	497.421	199.279	-	696.700	4.565	11.418	-	15.982	492.856	680.717
Imobilizări în curs de execuție	-	385.532	-	385.532	-	-	-	-	-	385.532
<b>Imobilizări financiare</b>	<b>10.090.700</b>	<b>31.606.833</b>	<b>6.039.655</b>	<b>35.657.878</b>	-	-	-	-	<b>10.090.700</b>	<b>35.657.878</b>
Acțiuni deținute la entități afiliate	173.000	357.000	-	530.000	-	-	-	-	173.000	530.000
Acțiuni deținute la entități asociate	5.937.780	25.720	5.963.400	100	-	-	-	-	5.937.780	100
Alte titluri imobilizate	22.000	-	-	22.000	-	-	-	-	22.000	22.000
Alte împrumuturi	3.957.920	29.302.917	76.255	33.184.582	-	-	-	-	3.957.920	33.184.582
Dobânda împrumuturi	-	1.862.306	-	1.862.306	-	-	-	-	-	1.862.306
Alte creanțe imobilizate	-	58.890	-	58.890	-	-	-	-	-	58.890
<b>TOTAL</b>	<b>10.605.367</b>	<b>32.250.116</b>	<b>6.056.851</b>	<b>36.798.631</b>	<b>10.308</b>	<b>15.463</b>	<b>6.464</b>	<b>19.307</b>	<b>10.595.059</b>	<b>36.779.324</b>

Imobilizările necorporale sunt reprezentate de înregistrarea domeniilor web.

Imobilizările corporale sunt reprezentate la 30 septembrie 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.

### 3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

Imobilizările financiare sunt reprezentate la data de 30 septembrie 2023 de participații în societăți care dezvoltă proiecte imobiliare: Redport Capital SRL (10% din acționariat), Novarion Living Xperience SA (17% din acționariat) și Rock Mountain (5% din acționariat) – respectiv în subsidiare: societatea Highcrowd Technologies SA (51% din acționariat), filială care are ca obiect de activitate activități de finanțare participativă (crowd-funding), în societatea Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat) și în societatea Montserrat Assets SRL (100% din acționariat), înființate în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

Suma de 33.184.582 lei reprezintă împrumuturi pe termen lung acordate entităților în care compania deține participații.

### 4. STOCURI

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2023	Creșteri	Din care prin transfer	Reduceri	Din care prin transfer	Sold la 30.09.2023
Obiecte de inventar	0	57.518	0	0	0	57.518
Mărfuri	297.900	7.654.891	0	2.456.683	0	5.496.108
Avansuri pentru stocuri	41.857.089	18.631.051	0	17.110.888	0	43.377.252
<b>TOTAL</b>	<b>42.154.989</b>	<b>26.343.460</b>	<b>0</b>	<b>19.567.571</b>	<b>0</b>	<b>48.930.878</b>

Stocurile sunt reprezentate la data de 30 septembrie 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.

Suma de 17.105.082 lei a fost transferată în anul 2023 din categoria stocuri (avansuri) în categoria creanțe ca urmare a încheierii anticipate a contractelor de achiziție pentru unități imobiliare și reprezintă sume de recuperat în cadrul proiectelor Avrig 7 (Rock Development), UpLake (Lakeside Palace SRL), precum și a unor unități localizate în București pe străzile Rahmaninov și Dante Aligheri.

În cursul primelor 9 luni ale anului 2023 a fost făcută recepția proiectului the Level și o parte din unitățile precontractate de către Societate în acest proiect au intrat în proprietatea Societății. Ca urmare, aceste unități au fost reclasificate din categoria avansuri pentru stocuri în categoria mărfuri în suma de 2.895.829 lei.

La începutul anului 2023, Societatea a intrat în proprietatea unui imobil achiziționat în Sibiu în sumă de 520.701 lei. Astfel avansul achitat în cursul anului 2022 a fost reclasificat din categoria avansuri pentru stocuri în categoria mărfuri în sumă de 247.080 lei

Mărfurile în sumă de 5.496.108 lei la data de 30 septembrie 2023 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.

## 5. CREANȚE

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2023	Sold la 30.09.2023	Termen de lichiditate pentru soldul de la 30.09.2023	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți	666.067	10.322	10.322	-
Furnizori debitori	146	36.129	36.129	-
<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>666.213</b>	<b>46.451</b>	<b>46.451</b>	-
				-
Sume de încasate de la entitățile asociate	3.958.800	-	-	-
<b>Total sume de încasate de la entitățile asociate</b>	<b>3.958.800</b>	-	-	-
Sume de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral	9.104.171	7.881.907	7.881.907	-
Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații	12.368.500	-	-	-
Dobânzi de încasat	2.423.392	1.098.039	1.098.039	-
TVA de recuperat	571.164	796.949	796.949	-
TVA neexigibilă	3.202	7.234	7.234	-
Alte creanțe sociale	2.337	28.817	28.817	-
<b>Total alte creanțe</b>	<b>24.474.159</b>	<b>9.812.946</b>	<b>9.812.946</b>	-
<b>TOTAL</b>	<b>29.099.172</b>	<b>9.859.397</b>	<b>9.859.397</b>	-

În luna septembrie 2023 Societatea a recuperat creanțele în sumă de 3.958.800 lei de la Redport Properties SRL.

În cursul anului 2023 Societatea a recuperat creanțele în sumă de 6.897.240 lei din cadrul proiectului Rahmaninov, precum și creanțele în sumă de 7.846.160 lei din cadrul proiectului Dante Aligheri.

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 este de 1.098.039 lei (31 decembrie 2022: 2.407.968 lei).

Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații au fost reclasificate în cursul primelor 9 luni ale anului în categoria imobilizărilor financiare.

## 6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

Descrierea elementului	Sold la	
	01.01.2023	30.09.2023
Conturi curente în lei	147.454	92.599
Conturi curente în valută	499.537	1.670.420
Depozite pe termen scurt în lei	7.588.000	9.790.000
Depozite pe termen scurt în valuta	8.410.580	0
Casa în lei	64	32
<b>TOTAL</b>	<b>16.645.635</b>	<b>11.553.051</b>

## 7. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 30 septembrie 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	%	30.09.2023	%
Acționari persoane fizice tip listă	53.272.467	61,21	63.152.149	67,55
Acționari persoane juridice tip listă	33.762.774	38,79	30.339.587	32,45
<b>TOTAL</b>	<b>87.035.241</b>	<b>100,00</b>	<b>93.491.736</b>	<b>100,00</b>

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

Structura capitalului social pe clase de acțiuni	01.01.2023	%	30.09.2023	%
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
<b>TOTAL</b>	<b>87.035.241</b>	<b>100,00</b>	<b>93.491.736</b>	<b>100,00</b>

În cursul anului 2023 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 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 30 septembrie 2023 valoarea totală de 93.491.736 lei (31 decembrie 2022: 87.035.241 lei).

## 8. DATORII

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2023	Sold la 30.09.2023	Termen de lichiditate pentru soldul de la 30.09.2023	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți creditor	364	368.200	368.200	-
Furnizori – facturi nesoite	499.151	502.629	502.629	-
Furnizori	61.047	92.867	92.867	-
Datoria privind impozitul pe profit	289.905	389.432	389.432	-
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	29.039	46.410	46.410	-
Alte datorii	76.809	39.410	39.410	-
Credite bancare pe termen lung	-	1.037.015	-	1.037.015
Creditori diverși	30	10.575	10.575	-
<b>TOTAL</b>	<b>956.345</b>	<b>2.486.537</b>	<b>1.449.522</b>	<b>1.037.015</b>

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

Furnizori – facturi nesoite reprezintă valoarea serviciilor primite până la data de 30 septembrie 2023 pentru care Societatea nu a primit încă facturi în vederea decontării. Dintre acestea, suma de 424.650 lei reprezintă datorie aferentă contractului de management încheiat cu Meta Management Team SRL. Creditele pe termen lung sunt reprezentate la data de 30 septembrie 2023 de împrumutul contractat de la Libra Bank pentru realizarea proiectului Avrig 7.

## 9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la 30.09.2022	Perioada încheiată la 30.09.2023
Venituri din vânzarea mărfurilor	3.830.297	3.398.981
Venituri din chirii	6.946	21.981
<b>Cifra de afaceri netă</b>	<b>3.837.243</b>	<b>3.420.962</b>
Alte venituri din exploatare	5.330.073	4.962.031
<b>TOTAL</b>	<b>9.167.316</b>	<b>8.382.993</b>

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.

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.).

## 10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 30 septembrie 2023 Societatea a avut un număr de 6 salariați cu contract individual de muncă și 4 salariați cu contract individual de mandat. Numărul mediu de salariați cu contract individual de muncă a fost 5,88, iar numărul mediu de salariați cu contract individual de mandat a fost 2,33.

În primele 9 luni ale anului, cheltuielile cu personalul aferente salariaților cu contract individual de muncă au fost 693.197 lei (2022: 210.704 lei).

Cheltuielile cu remunerațiile personalului cu contract individual de mandat au fost 293.000 lei în primele 9 luni ale anului (2022: 276.915 lei). Acestea sunt clasificate la Cheltuieli aferente serviciilor de management conform notei 11.

## 11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la 30.09.2022	Perioada încheiată la 30.09.2023
Cheltuieli aferente serviciilor de management	1.492.388	1.866.070
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	813.080	494.123
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	262.660	460.776
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	206.897	346.475
Cheltuieli de intermediere și market maker	365.426	206.876
<b>TOTAL</b>	<b>3.140.451</b>	<b>3.374.320</b>

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.

### 11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE (continuare)

Cheltuielile de protocol, reclamă și publicitate au fost aferente preponderent campaniilor de marketing și serviciilor externalizare 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 operațiunilor de atragere de fonduri de pe piața de capital și servicii de maket 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.

### 12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la 30.09.2022	Perioada încheiată la 30.09.2023
Venituri din dobânzi	1.911.118	3.216.933
Alte venituri financiare	242.454	3.671.782
Cheltuieli cu dobânzile	-	1.169
Alte cheltuieli financiare	388.890	495.985
<b>PROFIT FINANCIAR</b>	<b>1.764.682</b>	<b>6.391.561</b>

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților în care Societatea deține participații (3.006.170 lei), precum și din depozitele constituite pe termen scurt (210.763 lei). Alte venituri și cheltuieli financiare sunt generate de diferențe 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 proiectul The Level (Societatea deține o participație de 40% din capitalul social).

### 13. IMPOZIT PE PROFIT

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

#### **14. 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 14,88 milioane euro la 30 septembrie 2023 (31 decembrie 2022: 14,01 milioane euro), din care 3,10 milioane euro 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 30 septembrie 2023, soldul liniei de credit contractate și netrase era de 1.291.538 euro (31 decembrie 2022: 1.500.000 euro).

#### **15. ALTE INFORMAȚII**

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 Comsa a fost numită în funcția de Director de Investiții. În data de 22 septembrie 2023 a fost anunțată preluarea de către dna. Antoanela Comsa a funcției de Director General Adjunct al Societății începând cu aceeași data.

În data de 10 august 2023 a fost notificată încheierea mandatului de Director Financiar al Societății al dnei. Raluca Dragan în urma unui acord al ambelor părți, începând cu data de 9 octombrie 2023.

În cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 27 septembrie 2023 a fost aprobată alegerea dlui. Mircea Oancea ca membru al Consiliului de Administrație pentru un mandat ce expira 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 30 septembrie 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

## 15. ALTE INFORMAȚII (continuare)

### Solduri și tranzacții cu părțile afiliate

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

Nume	Tip de afiliere
Meta Management Team SRL	Președinte al Consiliului de Administrație
Redport Properties 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
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 30 septembrie 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 30.09.2023
Imobilizări financiare	Entități asociate	5.937.780	100
Imobilizări financiare	Entități afiliate	173.000	530.000
Creanțe	Entități asociate	3.958.800	0
Creanțe	Entități afiliate	-	0
Furnizori	Alți membri ai Consiliului de Administrație	8.832	-
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	396.862	362.829
Furnizori – facturi nesosite	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	34.662

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Perioada încheiată la 30.09.2022	Perioada încheiată la 30.09.2023
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	269.217	388.753
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Meta Management Team SRL – Președinte al Consiliului de Administrație	1.162.906	1.324.473
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	60.265	248.597
Alte cheltuieli operaționale	Entități afiliate	-	1.165
Alte venituri operaționale	Entități afiliate	-	19.200
Venituri Financiare	Entități afiliate	-	68
Alte venituri operaționale	Entități asociate	-	808.090
Venituri din imobilizări financiare	Entități asociate	-	2.869.886



## **16. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI**

În data de 26.10.2023, Societatea a decis convocarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru data de 28.11.2023 în vederea:

- Actualizării Actului Constitutiv
- Aprobarea desființării Comitetului Reprezentanților Acționarilor constituit la nivelul Societății

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 data de 09 noiembrie 2023 Depozitarul Central a înregistrat majorarea capitalului social în valoare de 6.456.495 lei decisa 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 nominala de 1.00 lei / acțiune, numărul acestora aflat în circulație ajungând la 82.241.760.

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 14 noiembrie 2023.

**Președinte CA,**  
META MANAGEMENT TEAM SRL  
prin reprezentant  
Teodor Cristian Cartianu

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