

# RAPORT TRIMESTRUL I 2024

01.01.2024 – 31.03.2024

## META ESTATE TRUST SA

Companie listată pe piața SMT – AeRO a Bursei de Valori București  
Simbol: MET

## CUPRINS

- ⤴ Informații emitent
- ⤴ Rezultate cheie la 31 martie 2024
- ⤴ Evenimente cheie în perioadă
- ⤴ Portofoliu de proiecte
- ⤴ Analiza rezultatelor financiare
- ⤴ Indicatori financiari
- ⤴ Perspective, oportunități și riscuri
- ⤴ Despre Meta Estate Trust (MET)
- ⤴ Declarația conducerii
- ⤴ Situații financiare pentru perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2024

## INFORMAȚII EMITENT

---

### INFORMAȚII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport trimestrial

Pentru perioada: 01.01.2024 – 31.03.2024

Data publicării raportului: 20 mai 2024

### INFORMAȚII DESPRE EMITENT

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

Data de înființare: 05.03.2021

Cod Fiscal: RO43859039

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

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

### INFORMAȚII DESPRE VALORILE MOBILIARE

Capital subscris și vărsat: 93.491.736 lei

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

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

Simbol: MET

### DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Email: [investors@meta-estate.ro](mailto:investors@meta-estate.ro)

Telefon: 021 589 7329

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

Situațiile financiare interimare la 31 martie 2024, prezentate în paginile următoare nu sunt auditate. Cifrele prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în mii sau milioane lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg și pot conduce la mici diferențe de regularizare.

## REZULTATE CHEIE LA 31 MARTIE 2024

<p><b>Profit net</b></p> <p>1,99 mln T1 '24 0,65 mln T1 '23 <b>X3 vs T1 '23</b></p>	<p><b>Total Venituri</b></p> <p>7,24 mln T1 '24 2,26 mln T1 '23 <b>X3 vs T1 '23</b></p>	<p><b>Venituri din exploatare</b></p> <p>5,16 mln T1 '24 1,08 mln T1 '23 <b>X4 vs T1 '23</b></p>
<p><b>Portofoliu investiții</b></p> <p>103,3 mln T1 '24 92,4 mln T1 '23 <b>+11% vs T1 '23</b></p>	<p><b>Total active</b></p> <p>109,9 mln T1 '24 99,8 mln T1 '23 <b>+10% vs T1 '23</b></p>	<p><b>Valoare contabilă / acțiune</b></p> <p>1,12 RON/ acțiune 93,5 milioane acțiuni T1 '24 <b>+7,5% acțiuni vs T1 '23</b></p>

În primul trimestru al anului 2024, activitatea Meta Estate Trust a fost marcată de rezultate financiare bune, reflectând atât o creștere a profitabilității, cât și o performanță operațională îmbunătățită. Compania a reușit să mențină ritmul bun de vânzări de imobile rezidențiale început la finalul anului 2023 și a realizat un exit rapid din proiectul Mobexpert Homes prin valorificarea ultimelor 3 proprietăți.

Rezultatele financiare obținute sunt în linie cu bugetul aprobat de acționarii Societății, strategia pentru anul 2024 se concentrează pe diversificarea surselor de finanțare și optimizarea portofoliului de investiții pentru a maximiza randamentele.

Activitatea operațională s-a concentrat pe administrarea și restructurarea portofoliului de investiții, inclusiv prin supragarantarea investițiilor în două proiecte cheie și preluarea în patrimoniu a peste 10 unități imobiliare rezidențiale.

În același timp, noul Consiliu de Administrație împreună cu Conducerea Executivă au început o analiză internă a proceselor și procedurilor de guvernare, control și operațiuni, cu scopul de a asigura un flux eficient de operare al societății în concordanță cu dimensiunea și complexitatea operațiunilor, pentru a îndeplini obiectivele stabilite în ceea ce privește randamentul capitalurilor proprii. Un aspect important abordat a fost gestionarea litigiilor în care Societatea este implicată, prin colaborarea strânsă cu două case de avocatură reputeabile.

Alexandru Mihai Bonea  
Director General

## EVENIMENTE CHEIE

### Evenimente cheie legate de activitatea operațională:

- Divizia Meta Homes ([www.metahomes.ro](http://www.metahomes.ro)) a continuat procesul de vânzare a proprietăților din portofoliul Meta Estate Trust, astfel în primul trimestru al anului 2024 s-a realizat exit-ul din cadrul proiectului imobiliar Mobexpert Homes prin vânzarea ultimelor 3 unități. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 29,6%. De asemenea tot în T1 2024 Societatea a vândut un apartament și un loc de parcare în proiectul imobiliar Parcului 20 din București.
- În scopul de a consolida poziția Meta Estate Trust în Poiana Brașov, zonă de interes investițional, și de a supra-garanta investiția acționarilor, Societatea a achiziționat compania Poiana SPV 6814 SRL.
- În luna ianuarie 2024 Societatea a vândut părțile sociale deținute în societatea Highcrowd Estate Technologies SA (51% din acționariat) către societatea Adivi Kapital SRL.

### Evenimente desfășurate după data de 31.03.2024:

- Meta Estate Trust a finalizat achiziționarea a 10 apartamente și 5 locuri de parcare în proiectul rezidențial Noa Pajura, 9 din cele 10 apartamente fiind deja precontractate. Apartamentele au fost contractate în cursul anilor 2022 și 2023, și ne așteptăm să valorificăm investiția în următoarea perioadă.
- În cursul lunii aprilie 2024 Societatea a mai vândut 2 unități în proiectul imobiliar Parcului 20 precum și 2 locuri de parcare în proiectul Aviației Park, din București.

### Evenimente cheie legate de guvernarea corporativă:

- Începutul anului 2024 a adus consolidări în conducerea Societății, la nivelul Consiliului de Administrație. În data de 28 ianuarie 2024 noul CA votat de acționari în AGOA din 7 decembrie 2023 și-a început activitatea, având ca obiective principale implementarea strategiei Societății pe următorii 4 ani, dezvoltarea portofoliului de investiții precum și atingerea obiectivului asumat privind generarea unui randament satisfăcător al capitalurilor proprii utilizate. O prioritate a noului CA este și gestionarea relației cu Meta Management Team pentru care membrii CA vor căuta cea mai bună soluție de rezolvare, ce protejează investiția acționarilor și și-au exprimat încrederea în succesul demersului început.
- De asemenea începând cu luna februarie 2024 Societatea a numit-o pe doamna Adela Antone în funcția de Director de Investiții. Cu o cariera de aproape 20 de ani în domeniul financiar-bancar și real estate, doamna Adela Antone are o experiență vastă în zona investițiilor acumulată în managementul finanțării unor proiecte rezidențiale complexe, coordonarea planurilor de expansiune prin investiții, achiziții și parteneriate, transformarea și operaționalizarea proceselor de business.
- În data de 16 ianuarie 2024 Societatea a plătit dividende nete în valoare de 3,5 milioane lei, așa cum au fost aprobate în AGOA din 7 decembrie 2023.
- În data de 29 ianuarie 2024 Societatea a fost informată de cererea de chemare în judecată ("Cererea") de către Meta Management Team SRL ("MMT"), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22.03.2021 între MET și MMT ("Contractul") prin efectul voinței unilaterale MET (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea MET la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată.
  - Cu privire la stadiul procesual, precizăm faptul că Cererea a fost comunicată de către instanță în data de 14 martie 2024.

- Consiliul de Administrație a demarat explorarea scenariilor de gestionarea litigiului respectiv. Au fost alese casele de avocatură care vor asigura asistența și reprezentarea companiei în acest litigiu. Avocații selectați analizează Contractul și Cererea MMT, toate celelalte documente relevante și pregătesc strategia de apărare MET, inclusiv întâmpinarea ce a fost depusă ca răspuns la Cererea MMT, dar și legalitatea și validitatea clauzelor Contractului.
  - Cu privire la evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu, precizăm că acest litigiu este într-o fază preliminară, iar o evaluare la acest moment nu ar putea fi ancorată în întreg ansamblul procedural în care se va așeza litigiul; vom fi într-o poziție mai bună de a estima șansele de câștig după ce vom primi răspunsul la întâmpinare pe care MMT îl va formula, precum și după parcurgerea primului termen de judecată stabilit pentru 3 iunie 2024.
  - Societatea va informa în permanență piața și acționarii cu privire la evoluția acestui dosar, în mod proactiv și transparent.
- MMT a inițiat de asemenea două litigii în data de 20 februarie 2024 și 4 martie 2024 pentru ordonanțe de plată a unor pretinse sume aferente comisionului anual de administrare restante, prin dosarele 5040/299/2024 și 6901/3/2024 înregistrate la Tribunalul București. În data de 18 aprilie 2024 Tribunalul București anulează cererea de chemare în judecată în dosarul 6901/3/2024.

## Evenimente desfășurate după data de 31.03.2024:

- În data de 24 aprilie 2024, Adunarea Specială a Deținătorilor de acțiuni preferențiale a aprobat mecanismul de distribuție a rezultatului financiar aferent anului 2023.
- În data de 25 aprilie 2024, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat repartizarea rezultatului financiar aferent anului 2023 în rezerve legale și rezultat reportat în rezerve la dispoziția Societății. De asemenea AGOA a aprobat situațiile financiare ale anului 2023 și a decis să descarce de gestiune administratorii Societății pentru anul 2023, mai puțin Meta Management Team SRL pentru care a decis să aprobe pornirea acțiunii în răspundere pentru daunele cauzate Societății prin neîndeplinirea/îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale în calitate de administrator. AGOA a mai aprobat în cadrul aceleiași întâlniri auditorul extern și bugetul pentru anul financiar 2024.
- În cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 25 aprilie 2024 a fost aprobată majorarea capitalului social al Societății cu suma de până la 11.432.603 lei prin emiterea de acțiuni noi după cum urmează:
  - un număr total de 8.932.603 acțiuni din Acțiunile Noi vor fi emise prin incorporarea rezervelor Societății din profitul net aferent anului 2023 rămas la dispoziția Societății și se vor distribui acționarilor societății asimetric în conformitate cu Actul Constitutiv și deținerile de acțiuni ordinare sau preferențiale
  - un număr de până la 2.500.000 acțiuni din Acțiunile Noi care pot fi subscribe de oricare din acționarii dețineri de acțiuni ordinare prin aport în numerar, pro rata cu deținerile acestora din totalul de acțiuni deținute în cadrul clasei A, în vederea acordării posibilității acționarilor dețineri de acțiuni ordinare de a-și menține neschimbate cotele de participare la capitalul social al Societății la Data de înregistrare
- De asemenea AGEA din 25 aprilie 2024 a decis aprobarea unui program de răscumpărare de acțiuni pentru un număr maxim de 10 milioane acțiuni, pe o perioadă de maxim 18 luni, cu scopul de a diminua discountul dintre valoarea contabilă și valoarea de tranzacționare a acțiunilor. Programul are ca obiectiv creșterea lichidității și a prețului acțiunilor MET. Acțiunile răscumpărate vor fi anulate.
- În cadrul sesiunii AGEA din 25 aprilie 2024 s-a decis și aprobarea unui program de emisiune de obligațiuni neconvertibile, cu o valoare maximă de 5 milioane EUR și cu o scadență între 1 și 5 ani.

## Evenimente cheie legate de piața de capital:

- În cursul primului trimestru al anului 2024 au fost tranzacționate 1,58 milioane acțiuni MET pe segmentul SMT / AeRO, în valoare de 1,14 milioane lei. Capitalizarea bursieră a Societății la data de 29 martie 2024 era de 67,31 milioane lei. Valoarea medie zilnică de tranzacționare pentru acțiunile MET în cursul primului trimestru din 2024 a fost de 19mii lei.
- În această perioadă prețul de piață al acțiunii MET a scăzut cu 7%.
- În cursul trimestrului I din 2024 Societatea a publicat rapoarte curente despre activitatea sa și a păstrat o comunicare constantă și proactivă cu acționarii prin canalele de comunicare diversificate (informări la BVB, Newslettere, informări prin Comunitate de Whatsapp, etc.)

## PORTOFOLIU DE PROIECTE

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

La 31 martie 2024 portofoliul de proiecte al 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, 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



### Bliss Estate

**Locație:** Brașov, Ghimbav  
**Dezvoltator:** Art Innovation  
**Site:** [blissestate.ro](http://blissestate.ro)  
**Entry:** Februarie 2022  
**Tip investiție:** achiziție apartamente



### Mătășari

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



### NOA Victoriei

**Locație:** Bucuresti  
**Dezvoltator:** Nedef Properties  
**Site:** <https://noavictoria.com/>  
**Entry:** Septembrie 2023  
**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](#)  
Entry: Decembrie 2022  
Tip investiție: achiziție apartamente



## Rock Mountain

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



## Metropolitan Residence

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



## The Level Faza III

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



## Novarion - The Lake

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



## One 66 - Central Residence

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



## Swissotel

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



## Ion Dragalina

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

# ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

## Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

În primul trimestru al anului 2024 Meta Estate Trust SA a obținut venituri totale în valoare de 7,25 milioane lei (T1 2023: 2,27 milioane lei) și un profit net de 1,99 milioane lei (T1 2023: 0.66 milioane lei), de trei ori mai mare comparativ cu rezultatul net al trimestrului I 2023. La 31 martie 2024 activele totale au rămas la pragul de 110 milioane lei, similar cu sfârșitul anului 2023, în timp ce portofoliul de investiții a atins pragul de 105 milioane lei, în creștere cu 4% în cursul anului financiar 2024.

În conformitate cu strategia pentru prima parte a anului 2024, în primul trimestru Societatea a monitorizat atent portofoliul de investiții și a restructurat câteva proiecte imobiliare, astfel încât să securizeze suplimentar investițiile curente și să se poziționeze strategic pentru exit-uri viitoare și diminuare a expunerilor semnificative. Pentru a întări poziția Societății în investițiile din Poiana Brașov, Societatea a achiziționat compania Poiana SPV 6814 ce deține dreptul de pact comisoriu și ipotecă legală pe terenul aferent proiectului Rock Mountain, diminuând astfel riscul investiției și supra-garantând finanțarea acordată. De asemenea investiția în proiectul imobiliar NOA Pajura a fost restructurată prin intrarea în posesie a 10 apartamente din acest proiect, din care 9 unități având semnate precontracte cu clienții finali. Estimăm așadar o valorificare rapidă și lichidizare a investiției.

Activitatea din primul trimestru al anului 2024 s-a concentrat și pe vânzarea unităților achiziționate anterior, astfel Societatea a realizat exit-ul din cadrul proiectului imobiliar Mobexpert Homes prin vânzarea ultimelor 3 unități. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 29,6% pe întregul proiect. De asemenea în T1 2024 Societatea a vândut un apartament și un loc de parcare în proiectul imobiliar Parcului 20 din București.

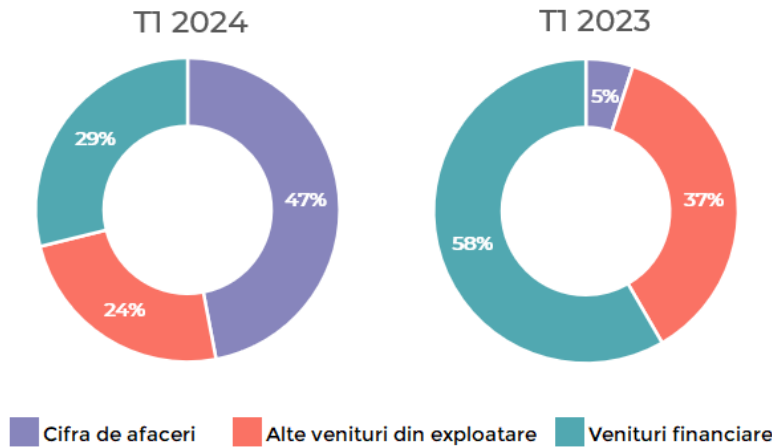
La 31 martie 2024 Societatea beneficia de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 18.3x (31 decembrie 2023: 9.7x), iar cel de lichiditate imediată de 10.6x (31 decembrie 2023: 4.25x) și un grad de îndatorare scăzut, de 4,33% (31 decembrie 2023: 6,29%), ceea ce indică faptul că Meta Estate Trust are o situație financiară solidă.

## Analiza contului de profit și pierdere

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	T1 2024	T1 2023	Variație	Variație %
Total venituri din exploatare	5.156	1.078	4.078	378%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	3.089	176	2.913	1.650%
<b>Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale</b>	<b>2.067</b>	<b>902</b>	<b>1.165</b>	<b>129%</b>
Cheltuieli de exploatare generale	1.660	1.109	552	50%
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>406</b>	<b>(207)</b>	<b>613</b>	<b>296%</b>
Venituri financiare	2.093	1.191	902	76%
Cheltuieli financiare	119	204	(85)	-42%
<b>Profit financiar</b>	<b>1.974</b>	<b>987</b>	<b>987</b>	<b>100%</b>
<b>Profit brut</b>	<b>2.380</b>	<b>780</b>	<b>1.600</b>	<b>205%</b>
Impozit pe profit	385	123	262	212%
<b>PROFITUL NET</b>	<b>1.995</b>	<b>657</b>	<b>1.338</b>	<b>204%</b>

În primul trimestru al anului 2024, veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în sumă de 5,16 milioane lei (T1 2023: 1,08 milioane lei), și au reprezentat 66% din veniturile totale din perioadă (T1 2023: 48%).

Cifra de afaceri în trimestrul I 2024 este de 3,41 milioane lei (T1 2023: 0,13 milioane lei) reprezentând



47% din total venituri, generată predominant de vânzările de unități imobiliare rezidențiale din București deținute în proiectele Mobexpert Homes și Parcului. Acestea au intrat în proprietatea Societății în cursul anului 2023.

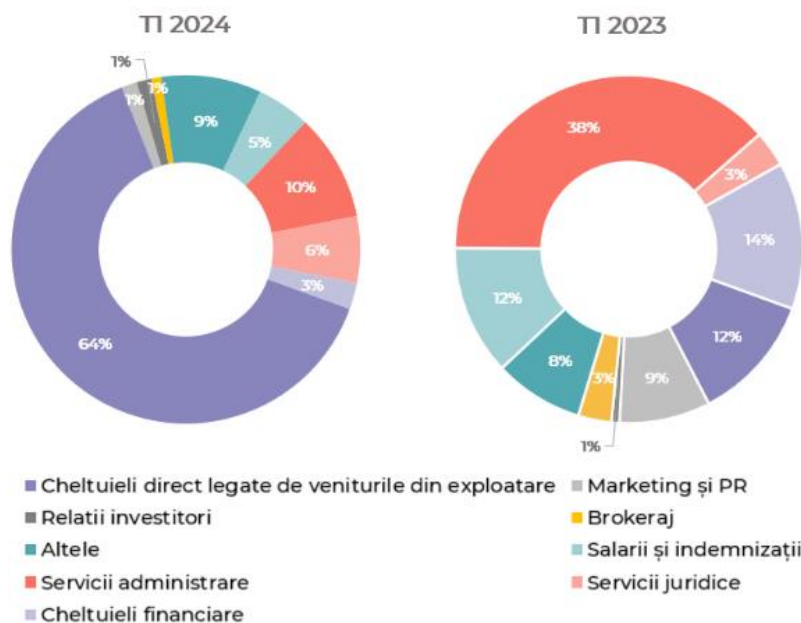
Alte venituri din exploatare au reprezentat 24% din total venituri în trimestrul I 2024 (T1 2023: 37%) și au fost

generate preponderent din încheierea parțială a investițiilor în proiectele Mătășari și Noa Pajura (București), în sumă totală de 1,75 milioane lei (T1 2023: 0,95 milioane lei).

Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare în trimestrul I 2024 au însumat 3,09 milioane lei (T1 2023: 0,18 milioane lei) și au fost reprezentate, în principal, de cheltuieli privind activele vândute inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte cheltuieli legate de achiziția de unități imobiliare. Aceste cheltuieli reprezintă 59% din total cheltuieli de exploatare.

Astfel, marja din exploatare înainte de cheltuielile generale în primul trimestru al anului 2024 a fost de 2,07 milioane lei (T1 2023: 0,9 milioane lei), reprezentând 40% din total venituri din exploatare.

Structura cheltuielilor totale:



Cheltuielile generale din exploatare în sumă de 1,66 milioane lei (T1 2023: 1,11 milioane lei) au reprezentat 59% din total cheltuieli de exploatare în trimestrul I 2024 (T1 2023: 69%), creșterea acestora fiind determinată de mărirea volumului de activitate al Societății.

Cheltuielile privind serviciile de management au o pondere de 29% în total cheltuieli generale din exploatare și reprezintă remunerația aferentă Consiliului de Administrație și Conducerii Executive.

Salariile au reprezentat 15% din cheltuielile generale (T1 2023: 16%), Societatea înregistrând în cursul primului trimestru al anului 2024 un număr mediu de 6 salariați cu contract individual de muncă și 2 persoane cu contract individual de mandat aferent pozițiilor din conducere.

Cheltuielile de marketing și PR, relații investitori precum și servicii brokeraj au reprezentat cumulativ 11% din cheltuielile generale în primul trimestru al anului 2024 (T1 2023: 16%).

Având la bază rezultatele anterior menționate, Societatea a înregistrat un profit operațional în primul trimestru al anului 2024 în sumă de 406 mii lei (T1 2023: pierdere 207 mii lei).

Veniturile financiare înregistrate în primul trimestru al anului 2024 în sumă de 2,09 milioane lei au reprezentat 29% din totalul veniturilor perioadei și au fost generate în principal de operațiuni de împrumut acționar pentru entitățile la care Meta Estate Trust deține participații și este partener în co-dezvoltarea proiectelor imobiliare (T1 2023: 1,19 milioane lei). Creșterea înregistrată comparativ cu perioada precedentă a fost determinată de finanțări suplimentare acordate pentru proiectele existente sau noi în cursul anului 2023.

Veniturile financiare au fost completate de venituri în plasamente bancare pe termen scurt în valoare de 0,03 milioane lei (T1 2023: 0,07 milioane lei), precum și venituri din diferențe favorabile ale cursului de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor comerciale efectuate în devize străine de 0,02 milioane lei (T1 2023: 0,20 milioane lei).

Cheltuielile financiare s-au situat la 0,12 milioane lei (T1 2023: 0,2 milioane lei) și au fost generate în principal de variații în cursul de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor în euro precum și dobânda pentru creditul contractat de la Libra Bank.

Astfel, Meta Estate Trust a obținut în primul trimestru al anului 2024 un profit financiar în sumă de 1,94 milioane lei (T1 2023: 0,99 milioane lei), de 2 ori mai mare comparativ cu perioada precedentă.

În primul trimestru al anului 2024 Societatea a înregistrat un profit brut în sumă de 2,38 milioane lei, un rezultat de 3 ori mai mare comparativ cu perioada anterioară. Cuantumul impozitului pe profit datorat pentru T1 2024 a fost în valoare de 0,38 milioane lei (T1 2023: 0,12 milioane lei).

Compania a obținut în primul trimestru al anului 2024 un profit net de 1,99 milioane lei, de 3 ori mai mare ca cel aferent T1 2023 și în linie cu rezultatul net bugetat pentru T1 2024, confirmând astfel performanța financiară foarte bună într-un început de an provocator pentru piața imobiliară.

## Analiza bilanțului

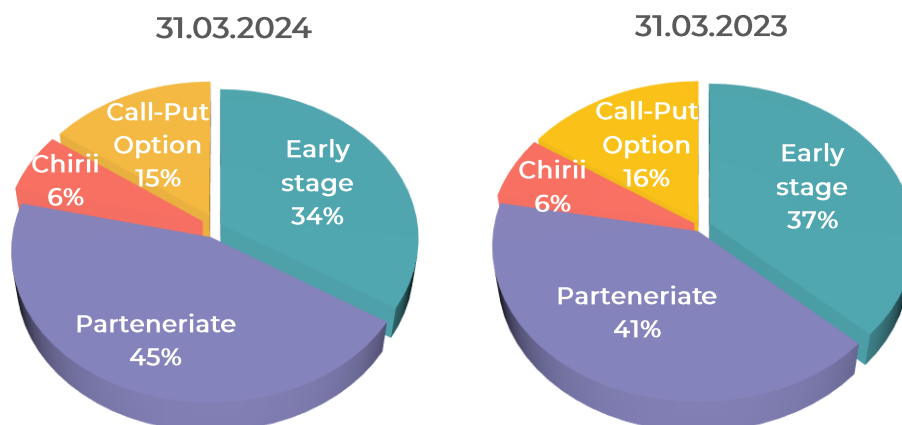
ACTIVE (mii lei)	31.03.2024*	31.12.2023*	Variație	Variație %
Imobilizări corporale	1.239	1.128	111	10%
Imobilizări financiare	48.470	42.419	6.051	14%
<b>Total active imobilizate</b>	<b>49.709</b>	<b>43.547</b>	<b>6.162</b>	<b>14%</b>
Stocuri	35.176	36.774	(1.598)	(4%)
Creanțe	23.140	23.830	(691)	(3%)
Casa și conturi la bănci	1.761	5.529	(3.768)	(68%)
<b>Total active circulante</b>	<b>60.076</b>	<b>66.134</b>	<b>(6.057)</b>	<b>(9%)</b>
Cheltuieli în avans	96	71	25	36%
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>109.882</b>	<b>109.752</b>	<b>130</b>	<b>0%</b>

\*sumele la 31 martie 2024 nu sunt auditate. Sumele la 31 decembrie 2023 sunt auditate. Prezentarea sumelor lor este efectuată conform raportării de management interne și diferă față de cerințele OMF 1802/2014, așa cum reies din situațiile financiare atașate acestui raport

La data de 31 martie 2024 activele totale sunt în valoare de 109,8 milioane lei, similar cu sfârșitul anului 2023, în contextul în care au fost plătite dividende în numerar în valoare totală brută de 3,8 milioane lei. Structura activelor la 31 martie 2024 urmărește strategia investițională a Societății, fiind implementate patru linii mari de afaceri: **Parteneriate cu dezvoltatori**, **Early stage** sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcției cu exit înainte sau la finalizarea acestora ("Early stage"),

Call/Put-Option pe active imobiliare ce presupune pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat, precum și venituri recurente ("Income recurring") prin achiziția de imobile pentru a genera venituri din chirii. În primul trimestru al anului 2024 structura activelor nu a suferit modificări semnificative, principalele tranzacții efectuate fiind de vânzare de unități imobiliare achiziționate în cursul anului 2023.

Structura portofoliului de investiții:



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

Această tipologie investițională se regăsește în bilanțul societății în cadrul *Activelor Imobilizate*, clasificate ca și *Imobilizări financiare* ce reflectă la 31 martie 2024 valoarea participațiilor deținute de Meta Estate Trust în Novarion Living Experience SA (17% din acțiuni), precum și împrumutul acționar acordat în valoare totală de 15 milioane lei, valoarea participațiilor deținute în Redport Capital SRL (10% din acționariat), împrumutul acționar acordat în valoare totală de 5 milioane lei, valoarea participațiilor deținute în Rock Mountain SRL (5% din acțiuni), precum și împrumutul acționar acordat în valoare totală de 11.2 milioane lei și valoarea participațiilor deținute în ICD Fabrica de Caramida (20% din acționariat), precum și împrumutul acționar acordat în valoare totală de 6,9 milioane lei.

În cursul primului trimestru din 2024 Societatea a achiziționat compania Poiana SPV 6814 SRL cu intenția de a consolida poziția investițională din Poiana Brașov. Valoarea investiției se ridică la 1,2 milioane EUR, din care Societatea a achitat jumătate în prima tranșă și a înregistrat în secțiunea *Imobilizări financiare* un împrumut către societatea de 3 milioane lei precum și valoarea părților sociale de 1,9 milioane lei.

**Imobilizările financiare** conțin de asemenea investiția Societății în acțiuni deținute la entități afiliate: Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat) și Montserrat Assets SRL (100% din acționariat). În cursul anului 2023 Societatea a acordat un împrumut acționar către Montserrat Assets SRL în valoare de 2 milioane lei, în sold și la 31 martie 2024, 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. În primul trimestru al anului 2024 variația imobilizărilor corporale a fost de 14% comparativ cu 31 decembrie 2023 și a reprezentat investiția mai sus menționată, precum și dobânzi acumulate la împrumuturile acționar. În luna ianuarie 2024 Societatea a vândut participația în Highcrowd în valoare de 510 mii lei.

Tipologia investițională **Early stage** sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcțiilor, precum și linia de afaceri **Call/Put-Option** este prezentată în structura *Activelor circulante* sub categoria **Stocuri**, ce reflectă la 31 martie 2024 valoarea avansurilor acordate pentru proiectele imobiliare în valoare totală de 30,5 milioane lei, precum și valoarea imobilelor finalizate și luate în posesie de Societate în valoare totală de 4,6 milioane lei. Structura proiectelor în categoria **Stocuri** este prezentată mai jos:

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	31.03.2024	31.12.2023
AVRIG 7 - Faza I	2.279	2.279
AVRIG 7 - Faza IIA	3.116	3.116
AVRIG 7 - Faza IIB	4.953	4.953
Swissotel	3.436	3.436
NOA Residence Pajura	4.447	4.447
NOA Victoria	4.191	2.468
ONE66	2.877	2.877
UpLake	1.765	770
XUX Morilor	1.509	1.509
Parcului 20	1.490	1.924
Metropolitan	1.418	2.424
Altele	3.695	4.081
Mobexpert	-	2.489
<b>Total Stocuri</b>	<b>35.176</b>	<b>36.774</b>

În cursul primului trimestru al anului 2024 Societatea a vândut toate unitățile imobiliare rămase din proiectul Mobexpert, precum și o unitate imobiliară din proiectul Parcului 20. Societatea a încasat parțial avansul acordat în proiectul Metropolitan, precum și avansurile acordate în proiectele din Constanța (Tomis și Zaya). De asemenea Societatea a acordat o finanțare suplimentară în două tranșe în proiectul Up Lake în valoare totală de 1 milion lei, în funcție de avansul lucrărilor, și a restructurat avansurile acordate în proiectul Noa Victoriei.

Categoria investițională **Income recurring** sau Income producing assets conturată în cursul anului 2023 își propune să exploateze unitățile imobiliare cu scopul de a genera venituri recurente din chirii. De asemenea această linie de afaceri permite Societății să se adapteze la ciclurile de piață și să mute activele din categoria Early stage care nu sunt vândute în timp util în categoria Income producing assets. La 31 martie 2024 în această categorie sunt integrate proprietățile imobiliare din proiectele The Level (prin filiala Montserrat), Avrig și Swissotel (fostul Neagoe Basarab). Nu au existat modificări în această categorie în cursul primului trimestru al anului 2024.

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 31 martie 2024 se situează la 23,1 milioane lei, similar cu valoarea la 31 decembrie 2023.

Numerarul aflat în conturi la bănci a scăzut de la 5,5 milioane lei la 1,8 milioane lei, ca urmare a investițiilor realizate de Societate în cursul anului, prezentate mai sus, precum și a plății dividendelor în luna ianuarie 2024.

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (mii lei)	31.03.2024*	31.12.2023*	Variație	Variație%
Datorii pe termen scurt	4.507	6.391	(1.884)	-29%
Provizioane	54	35	19	55%
<b>Total datorii și provizioane</b>	<b>4.561</b>	<b>6.426</b>	<b>(1.865)</b>	<b>-29%</b>
Capital social	93.492	93.492	-	0%
Rezerve	901	901	-	0%
Rezultatul reportat	8.933	-	8.933	100%
Rezultatul perioadei profit	1.995	9.474	(7.479)	-79%
Repartizarea profitului	-	(542)	542	-100%
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>105.320</b>	<b>103.325</b>	<b>1.995</b>	<b>2%</b>
<b>TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII</b>	<b>109.882</b>	<b>109.752</b>	<b>103</b>	<b>0%</b>

\*sumele la 31 martie 2024 nu sunt auditate. Sumele la 31 decembrie 2023 sunt auditate. Prezentarea sumelor lor este efectuată conform raportării de management interne și diferă față de cerințele OMFP 1802/2014, așa cum reies din situațiile financiare atașate acestui raport

Datoriile pe termen scurt în sold la 31 martie 2024 au scăzut cu 1,9 milioane lei și reprezintă:

- Datorii comerciale cu furnizorii curenți (2,8 milioane lei, din care 1,8 milioane reprezintă tranșa a doua de plată pentru tranzacția cu Poiana SPV)
- Datorii financiare aferente impozitului pe profit datorat (0,6 milioane lei)
- Creditul contractat de la Libra Bank pentru achiziția de imobile (0,9 milioane lei)

În luna decembrie 2023 Adunarea Generală a Acționarilor a decis acordarea de dividende în numerar în valoare totală brută de 3,8 milioane lei (din rezervele aferente profitului anului 2022), ce au fost plătite acționarilor în luna ianuarie 2024.

Capitalurile proprii ale Meta Estate Trust au crescut cu 2% față de 31 decembrie 2023 ca urmare a rezultatului aferent primului trimestru al anului 2024. Capitalul social al Meta Estate Trust la 31 martie 2024 este alcătuit din 93.491.736 acțiuni cu o valoare nominală de 1 leu/acțiune.

Valoarea contabilă pe acțiune la 31 martie 2024 este de 1,12lei/acțiune.

## INDICATORI FINANCIARI

*Date financiare în mii lei*

*31.mar.24*

### *Indicatorul lichidității curente*

<u>Active curente (A)</u>	<u>82.731</u>	
Datorii curente (B)	4.508	=18,35
Valoare - (A)/(B)		

### *Gradul de îndatorare*

<u>Datorii totale (A)</u>	<u>4.562</u>	
Capitaluri proprii (B)	105.320	=0,0433

### *Rata solvabilității generale*

<u>Active totale (A)</u>	<u>109.882</u>	
Datorii curente (B)	4.508	=24.3776

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

<u>Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)</u>	<u>2.067</u>	
Venituri din exploatare	5.156	=0,4008

### *Viteza de rotație a debitelor clienților*

<u>Sold mediu clienți</u>	<u>752,09</u>	
Cifra de afaceri anualizată	13.627	x365 =20,1436

### *Viteza de rotație a activelor imobilizate*

<u>Cifra de afaceri anualizată</u>	<u>13.627</u>	
Active imobilizate	27.055	=0,5037



## PERSPECTIVE, OPORTUNITĂȚI ȘI RISCURI PENTRU 2024

### Perspective

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

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

În data de 25 aprilie 2024 Adunarea Generală a Acționarilor a aprobat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2024, prin care Societatea își propune continuarea strategiei de creștere atât prin achiziții de locuințe și/sau active destinate închirierii cât și prin susținerea proiectelor din calitatea de acționar. De asemenea, în cursul anului 2024, Meta Estate Trust va intra în proprietatea mai multor unități rezidențiale achiziționate în faze inițiale de proiect pe care le va valorifica în 2024 și 2025.

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

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

Bugetul este prezentat mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de Companie în 12 luni aferente anului financiar 2024:

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	Buget 2024
Cifra de afaceri	14.436
Alte venituri operaționale	8.091
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	(13.175)
Venituri financiare din investiții în care Societatea are calitatea de acționar	9.901
Cheltuieli financiare - direct legate de investiții	(500)
<b>Rezultat net operațional</b>	<b>18.753</b>
Cheltuieli de exploatare generale	(6.556)
Alte venituri/(cheltuieli) nete financiare	433
<b>Profit brut</b>	<b>12.630</b>
Impozit pe profit	(2.021)
<b>PROFITUL NET AL EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>	<b>10.609</b>

## Oportunități

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

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

## Riscuri

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

### Riscul specific evoluției prețurilor și volumului de tranzacții pe piața imobiliară

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

### Riscul specifice tranzacțiilor de tip Early Stage

Acest risc este legat de imposibilitatea dezvoltatorului de a finaliza sau finalizarea cu întârziere a proiectelor în cazul cărora Societatea a plătit un avans la semnarea de contracte de tip promisiune de vânzare-cumpărare - în acest caz, recuperarea sumelor plătite în avans poate avea loc doar după o procedură lungă și cu un rezultat imprevizibil. Societatea aplică o politică de investiții care presupune o analiză suplimentară în cadrul tranzacțiilor de tip Early Stage, menită să reducă riscurile specifice acestor tipuri de tranzacții.

### Riscul concentrării

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

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

### Riscul ratei de dobândă și cursului valutar

*Riscul ratei de dobândă* - Evoluțiile macroeconomice și internaționale, care se reflectă în dinamica inflației, a politicilor monetare la nivel național și european, dar și în evoluția pieței de capital, influențează rata dobânzii, la fluctuațiile căreia Societatea este expusă în mod direct prin creditele

și împrumuturile contractate și în mod indirect prin atractivitatea unităților oferite la vânzare de către Societate și partenerii acesteia. Creșterea ratelor dobânzii este absorbită la nivelul costurilor financiare, cu impact negativ asupra situației financiare, rezultatelor operațiunilor și perspectivelor Societății și poate asemenea influența veniturile companiei provenite din tranzacțiile de vânzare a unităților locative sau în legătură cu acestea.

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

## Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate reprezintă scenariul în care Societatea nu își poate onora la termen obligațiile. Societatea gestionează lichiditatea printr-un mix de numerar provenit din activitatea curentă și cel provenit din activități de finanțare. În cazul în care în activitatea operațională anumite active devin ilichide pentru o anumită perioadă de timp, Societatea apelează mai mult la componenta de finanțare. Există riscul ca în anumite momente de piață Societatea să nu poată accesa finanțări suplimentare, fie de la instituții de credit, fie de pe piața de capital. O sumă mai mare atrasă pentru investiții va permite Societății acces la tranzacții mai mari și diversificate și pe alte segmente de piață (precum office sau retail) și, prin creșterea dimensiunii afacerii, eficientizarea structurii de costuri administrative. Aceasta depinde în general de evoluția economică a României în ansamblu, de percepția investitorilor și finanțatorilor asupra pieței imobiliare, precum și de performanța altor sectoare economice. De asemenea, performanța și poziționarea Societății influențează capacitatea de a atrage fonduri în vederea realizării de noi investiții. O planificare solidă și diversificarea surselor de finanțare sunt modalități prin care conducerea Societății urmărește să mențină un acces fiabil la finanțare, inclusiv în cazul în care condițiile de finanțare ar deveni mai puțin favorabile în viitor.

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

## 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 3 ani de la înființare în mai mult de 50 de proiecte imobiliare și a ieșit cu succes până în acest moment din peste 20 de proiecte imobiliare, acționând ca partener al dezvoltatorilor imobiliari prin participare la capital, precum și achiziții de locuințe în proiecte rezidențiale în faze incipiente ale construcției, în București și în marile orașe.

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

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

### Politica investițională

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

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

Direcțiile de afaceri pe care se concentrează compania sunt:

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

## Avantajele Meta Estate Trust

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

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

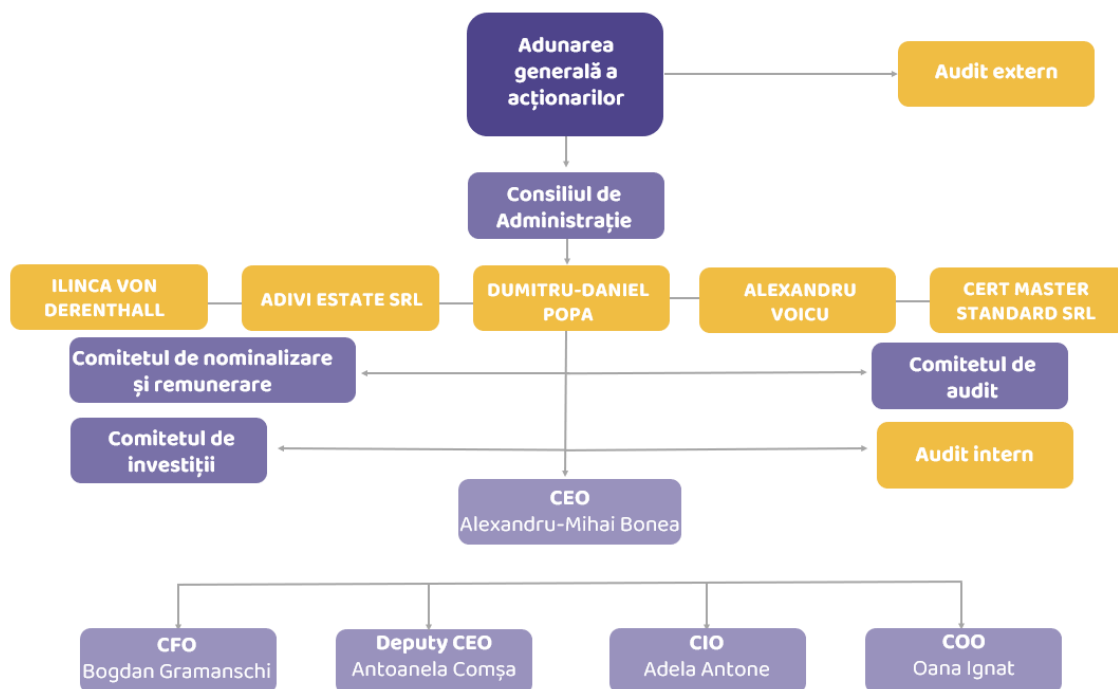
**Accesibilitate** - investitorii pot alege proiecte de real estate complexe fără un prag minim de investiție.

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

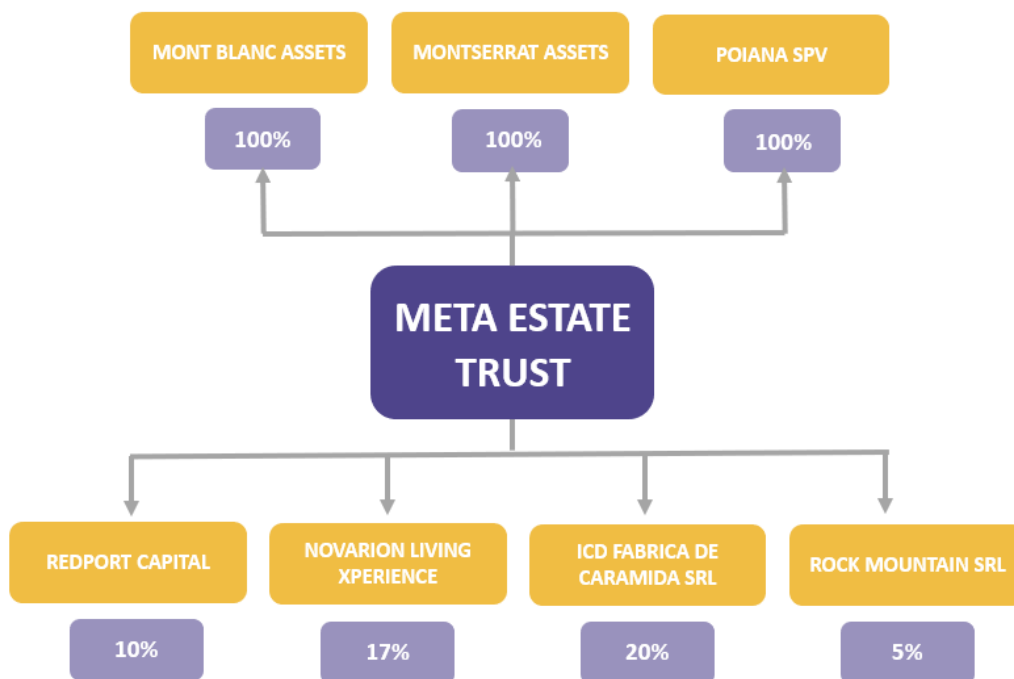
**Randamente atractive** - expertiza unei echipe cu mulți ani de experiență în piața de real estate, cu acces la oportunități atractive.

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

Structura organizațională la 31 martie 2024



Structura participațiilor la 31 martie 2024



## Guvernanță corporativă

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

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

**Membri Consiliului de Administrație** votați în Adunarea Generală a Acționarilor în data de 7 decembrie 2023 pe o perioadă de 4 ani, și-au început mandatul în data de 28 ianuarie 2024. În cursul primului trimestru al anului 2024 noul Consiliul de Administrație s-a întrunit în 5 ședințe.

La 31 martie 2024 Consiliului de Administrație are următoarea componență

- Cert Master Standard S.R.L., reprezentat prin Laurențiu Dinu – Președinte Consiliu Administrație
- Doamna Ilinca von Derenthall – membru Consiliul de Administrație
- Domnul Daniel Popa – membru Consiliul de Administrație
- Domnul Alexandru Voicu – membru Consiliul de Administrație
- ADIVI ESTATE SRL, reprezentat prin domnul Adrian Vasile Viman - - membru Consiliul de Administrație

**Conducerea executivă** a Companiei la 31 martie 2024 are următoarea componență:

- Domnul Alexandru Bonea – Director General
- Doamna Antoanela Comșa – Director General adjunct
- Doamna Adela Antone – Director Investiții
- Doamna Oana Ignat – Director Operațiuni
- Domnul Bogdan Gramanschi – Director Financiar

## DECLARAȚIA CONDUCERII

Conform celor mai bune informații disponibile, confirmăm că:

- Situațiile financiare pentru perioada de 3 luni încheiată la data de 31 martie 2024 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 emitentii de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu Anexa nr. 13 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru anul 2024, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

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

Alexandru-Mihai Bonea – Director General

Bogdan Gramanschi – Director Financiar



meta  
estate  
upgrade your wealth

# SITUAȚII FINANCIARE , INTERIMARE

## PENTRU PERIOADA DE TREI LUNI INCHEIATĂ LA 31 MARTIE 2024

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



## CUPRINS

- ⤴ Bilanțul interimar
- ⤴ Contul de profit și pierdere interimar
- ⤴ Situația interimară a modificărilor capitalului propriu
- ⤴ Situația interimară a fluxurilor de trezorerie
- ⤴ Note explicative la situațiile financiare interimare

**META ESTATE TRUST S.A.****BILANȚUL INTERIMAR**

La 31 martie 2024

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

**meta  
estate**

Denumirea elementului	Sold la 01.01.2024	Sold la 31.03.2024
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>		
<b>I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE</b>	-	-
<b>II. IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>	<b>1.128.122</b>	<b>1.239.326</b>
Clădiri	-	390.574
Mobilier, aparatură birotică	53.022	54.638
Investiții imobiliare	676.358	794.114
Imobilizări corporale în curs de execuție	390.574	-
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	8.168	-
<b>III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE</b>	<b>26.449.045</b>	<b>25.815.332</b>
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	530.000	1.878.551
Acțiuni deținute la entități asociate	2.000	2.000
Alte titluri imobilizate	22.100	22.100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	2.131.006	5.218.158
Alte împrumuturi și creanțe imobilizate	23.763.939	18.694.523
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>27.577.167</b>	<b>27.054.658</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>		
<b>I. STOCURI</b>	<b>36.774.340</b>	<b>35.176.108</b>
Obiecte de inventar	65.340	2.723
Produce finite și mărfuri	7.553.813	4.630.604
Avansuri	29.155.187	30.542.781
<b>II. CREANȚE</b>	<b>39.800.325</b>	<b>45.794.736</b>
Creanțe comerciale	1.047.916	16.956.638
Sume de încasat de la entitățile asociate	7.170.511	7.510.072
Alte creanțe	31.581.897	21.328.026
<b>III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI</b>	<b>5.529.030</b>	<b>1.760.653</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>82.103.695</b>	<b>82.731.497</b>
<b>CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	<b>70.829</b>	<b>96.099</b>
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	57.468	85.966
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	13.361	10.133
<b>DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN</b>	<b>6.391.156</b>	<b>4.507.505</b>
Sume datorate instituțiilor de credit	1.138.994	896.806
Avansuri încasate în contul comenzilor	-	109.230
Datorii comerciale - furnizori	1.189.222	942.316
Sume datorate entităților din grup	-	1.803.125
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	4.062.940	756.028
<b>ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b>	<b>75.770.007</b>	<b>78.309.958</b>
<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>103.360.535</b>	<b>105.374.750</b>
<b>PROVIZIOANE</b>	<b>35.130</b>	<b>54.333</b>
Alte provizioane	35.130	54.333
<b>CAPITAL</b>	<b>93.491.736</b>	<b>93.491.736</b>
Capital subscris vărsat	93.491.736	93.491.736
<b>REZERVE LEGALE</b>	<b>891.269</b>	<b>891.269</b>
<b>ALTE REZERVE</b>	<b>9.782</b>	<b>9.782</b>
<b>REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)</b>	<b>14</b>	<b>8.932.618</b>
<b>PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI</b>	<b>9.474.285</b>	<b>1.995.011</b>
<b>REPARTIZAREA PROFITULUI</b>	<b>-541.681</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII</b>	<b>103.325.405</b>	<b>105.320.416</b>

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 17 mai 2024.

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

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

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

la 31 martie 2024

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



**meta  
estate**

Denumirea indicatorilor	Perioada încheiată la:	
	31.03.2023	31.03.2024
<b>Cifra de afaceri netă</b>	<b>129.666</b>	<b>3.406.974</b>
Venituri din vânzarea mărfurilor	123.000	3.403.183
Venituri din chirii	6.666	3.791
Alte venituri din exploatare	948.552	1.748.950
<b>TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>1.078.218</b>	<b>5.155.924</b>
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	1.660	5.054
Alte cheltuieli materiale	1.263	72.068
Cheltuieli privind consumul de energie, apă, gaze naturale	578	9.639
Cheltuieli privind mărfurile	98.622	2.923.210
Cheltuieli cu personalul	182.198	246.793
<i>Salarii și indemnizații</i>	176.347	232.145
<i>Cheltuieli cu asigurările și protecția socială</i>	5.851	14.648
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (cheltuieli)	4.028	6.526
Alte cheltuieli de exploatare	996.709	1.467.232
<i>Cheltuieli privind prestațiile externe</i>	956.455	1.418.010
<i>Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate</i>	29.512	48.188
Alte cheltuieli	10.742	1.034
Ajustări privind provizioanele (cheltuieli)	-	19.204
(venituri)	-	54.334
	-	35.130
<b>TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>1.285.058</b>	<b>4.749.726</b>
<b>PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE</b>	<b>-206.840</b>	<b>406.198</b>
Venituri din dobânzi	992.974	2.072.098
<i>din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate</i>	-	32.908
Venituri din interese de participare	-	-
Alte venituri financiare	197.793	530.484
<b>TOTAL VENITURI FINANCIARE</b>	<b>1.190.767</b>	<b>2.602.582</b>
Cheltuieli privind dobânzile	-	47.609
<i>din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate</i>	-	-
Alte cheltuieli financiare	203.659	581.295
<b>TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>203.659</b>	<b>628.904</b>
<b>REZULTAT FINANCIAR</b>	<b>987.108</b>	<b>1.973.678</b>
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>2.268.985</b>	<b>7.758.506</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>1.488.717</b>	<b>5.378.630</b>
<b>PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)</b>	<b>780.268</b>	<b>2.379.876</b>
Impozitul pe profit	123.343	384.865
<b>PROFITUL/(PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI</b>	<b>656.925</b>	<b>1.995.011</b>

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 17 mai 2024.

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

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

**META ESTATE TRUST S.A.**  
**SITUAȚIA INTERIMARĂ A MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU**  
 la 31 martie 2024  
 (toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



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

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2024	Creșteri		Reduceri		Sold la 31.03.2024
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris	93.491.736	-	-	-	-	93.491.736
Rezerve legale	891.269	-	-	-	-	891.269
Alte rezerve – profit reinvestit	9.782	-	-	-	-	9.782
Rezultatul reportat	14	8.932.604	8.932.604	-	-	8.932.618
Rezultatul perioadei de raportare	9.474.285	1.995.011	-	9.474.285	9.474.285	1.995.011
Repartizarea profitului	-541.681	-	-	-541.681	-541.681	-
<b>TOTAL</b>	<b>103.325.405</b>	<b>10.927.615</b>	<b>8.932.604</b>	<b>8.932.604</b>	<b>8.932.604</b>	<b>105.320.416</b>

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 17 mai 2024.

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

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

**META ESTATE TRUST S.A.**  
**SITUAȚIA INTERIMARĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
 pentru exercițiul financiar interimar încheiat la 31 martie 2024  
 (toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



	Exercițiul financiar încheiat la:	
	31.03.2023	31.03.2024
<b>Profit înainte de impozitare</b>	<b>780.270</b>	<b>2.379.876</b>
<b>Ajustări pentru:</b>		
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale: cheltuială / (venit)	4.028	6.526
Ajustări privind provizioanele: cheltuială / (venit)	-	19.204
Venituri din dobânzi	-992.974	-2.072.098
Cheltuieli cu dobânzi	-	47.609
<b>Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant</b>	<b>-208.676</b>	<b>381.117</b>
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	-2.191.141	-572.574
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	-9.458.333	1.598.232
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	-2.459	-25.270
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	-1.275	-246.906
Creșteri / (descreșteri) de alte datorii	433.030	174.882
<b>Numerar generat de modificările în capital circulant</b>	<b>-11.220.178</b>	<b>928.364</b>
Impozit pe venit / profit plătit	0	0
<b>Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare</b>	<b>-11.428.854</b>	<b>1.309.481</b>
Achiziții de participații în entități	-153.000	-55.426
Vânzări de imobilizări necorporale	17.160	-
Achiziții de imobilizări corporale	-11.034	26
Achiziții de investiții imobiliare	-99.602	-117.756
Împrumuturi acordate	-1.238.635	-3.056.188
Dobânzi încasate	2.526.410	2.198.713
Dobânzi plătite	-	-47.609
Dividende plătite	-	-3.757.430
<b>Numerar net folosit în activitatea de investiții</b>	<b>1.041.299</b>	<b>-4.835.670</b>
Rambursări de împrumuturi	-	-242.188
<b>Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare</b>	<b>-</b>	<b>-242.188</b>
<b>Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar</b>	<b>-10.387.555</b>	<b>-3.768.377</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei</b>	<b>16.645.635</b>	<b>5.529.030</b>
<b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei</b>	<b>6.258.080</b>	<b>1.760.653</b>

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 17 mai 2024.

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

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

## 1. INFORMAȚII GENERALE

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

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

## 2. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

### 2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

#### 2.1.1. Informații generale

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

Situațiile financiare cuprind:

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

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

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

#### 2.1.2. Continuitatea activității

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

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

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

Cu privire la stadiul procesual, Cererea a fost comunicată MET de către instanță în data de 14.03.2024, iar din data de 16.04.2024 se află în stadiul Acțiune în constatare pe rolul Tribunalului București.

## 2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

Litigiul este gestionat la nivelul Consiliului de Administrație al MET. Compania colaborează cu două case de avocatură (Danilescu Hulub & Partners și Zamfirescu Racoti Vasile & Partners) în vederea asigurării asistenței și reprezentarea companiei în acest litigiu. Avocații analizează Contractul și Cererea MMT și toate celelalte documente relevante în strategia de apărare MET dar și legalitatea și validitatea clauzelor Contractului.

În evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu și consecințele financiare, Conducerea MET consideră că este într-o fază preliminară a procesului, iar o evaluare la acest moment nu ar putea fi ancorată în ansamblul procedural în care se va așeza litigiul; Societatea va fi într-o poziție mai bună de a estima șansele de câștig după ce va primi răspunsul de întâmpinare pe care MMT îl va formula, precum și după parcurgerea primului termen de judecată, stabilit pentru data de 03.06.2024. Conducerea MET, împreună cu avocații desemnați să reprezinte compania în acest litigiu, estimează că litigiul se va întinde pe o perioadă minima de 18 luni, fără o decizie definitivă mai devreme de anul 2025. De aceea, considerăm ca acest litigiu nu va avea un impact în continuitatea activității companiei pentru următoarele 12 luni, altul decât cel raportat la efortul financiar pentru contractarea serviciilor legale, cheltuieli ce au fost incluse în bugetul aferent anului 2024. De asemenea, conform bugetului aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor în data de 25 aprilie 2024, Compania estimează venituri totale de peste 32 milioane lei și un profit net de 10,6 milioane lei aferent anului 2024, în creștere cu 12% față de anul 2023.

Situațiile financiare interimare ale Societății la 31.03.2024 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.

## 2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

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

## 2.2. Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în RON la cursul de schimb valabil la data tranzacției. Cursul de schimb folosit pentru conversia soldurilor exprimate în valută la 31 martie 2024 a fost 4,9695 RON/EUR (31 decembrie 2023: 4,9746 RON/EUR). Activele și pasivele monetare exprimate în valută sunt evaluate și raportate utilizând cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data încheierii perioadei de raportare. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, între cursul de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută pentru cele din luna curentă sau cursul de la sfârșitul lunii anterioare pentru cele din lunile anterioare și cursul de schimb de la data încheierii perioadei de raportare, se înregistrează la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

## 2.3. Politici contabile semnificative aferente elementelor situațiilor financiare

### 2.3.1. Imobilizări

#### 2.3.1.1. Imobilizări necorporale

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

#### 2.3.1.2. Imobilizări corporale

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

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

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

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

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

#### 2.3.1.3. Imobilizări financiare

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

*Împrumuturi acordate entităților afiliate, Alte împrumuturi și creanțe imobilizate* – reprezintă împrumuturi acționar acordate de Societate entităților în care deține participații. Acestea sunt recunoscute la costul de achiziție mai puțin ajustările de depreciere.



### 2.3.2. Stocuri

Societatea clasifică în categoria Stocurilor următoarele elemente:

- *Avansuri* – reprezintă sumele de bani acordate/plătite în fazele incipiente ale construcției de ansambluri sau complexuri de locuințe către dezvoltatorul imobiliar/constructor/antreprenorul general. Aceste sume de bani sunt de cele mai multe ori sub forma unor avansuri și reprezintă active cu ciclu lung de fabricație destinate vânzării. Ele sunt înregistrate la prețul de achiziție, iar odată cu finalizarea construcției Societatea intenționează să le revândă. 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.
- *Mărfuri* – reprezintă unități imobiliare finalizate în ansambluri sau complexuri de locuințe, aflate în proprietatea Societății, achiziționate în vederea revânzării.
- *Obiecte de inventar* - materiale și alte consumabile care urmează să fie folosite de Societate pe parcursul desfășurării normale a activității.

Stocurile sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție mai puțin ajustările de depreciere.

### 2.3.3. Creanțe

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

### 2.3.4. Casa și conturi la bănci

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

### 2.3.5. Datorii

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

### 2.3.6. Provizioane

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

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

### 2.3.7. Capital și prime de capital

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

### **2.3.8. Rezerve legale**

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

### **2.3.9. Venituri**

#### *2.3.9.1. Veniturile din chirii*

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

#### *2.3.9.2. Venituri din vânzarea mărfurilor*

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

#### *2.3.9.3. Alte venituri din exploatare*

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

#### *2.3.9.4. Venituri din dobânzi*

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

### **2.3.10. Datorii / Active contingente**

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

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

### **2.4. Impozite și taxe**

Societatea a înregistrat impozit pe profit în perioada 01.01.2024-31.03.2024 pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

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

Rata impozitului pe profit pentru perioada 01.03.2024-31.03.2024 a fost de 16%.

### **2.5. Părți afiliate și alte părți legate**

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

## 2.5. Părți afiliate și alte părți legate (continuare)

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 asociațiilor respectivei entități este considerată entitate asociată.

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

- a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entități:
  - controlează sau este controlată de cealaltă entitate ori se află sub controlul comun al celeilalte entități (aceasta include societățile-mamă, filialele sau filialele membre);
  - are un interes în respectiva entitate, care îi oferă influență semnificativă asupra acesteia; sau
  - deține controlul comun asupra celeilalte entități;
- b) reprezintă o entitate asociată a celeilalte entități;
- c) reprezintă o asocierie în participație în care cealaltă entitate este asociat;
- d) reprezintă un membru al personalului-cheie din conducere al entității sau al societății-mamă a acesteia;
- e) reprezintă un membru apropiat al familiei persoanei menționate la lit. a) sau d);
- f) reprezintă o entitate care este controlată, controlată în comun sau influențată semnificativ ori pentru care puterea semnificativă de vot intra-o asemenea entitate este dată, direct sau indirect, de orice persoană menționată la lit. d) sau e); sau
- g) entitatea reprezintă un plan de beneficii post-angajare pentru beneficiul angajaților sau pentru angajații oricărei entități legată de o asemenea societate.

## 2.6. Alte aspecte

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

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

La 31 martie 2024

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



**3. ACTIVE IMOBILIZATE**

Descrierea elementului	Valoare brută				Ajustări de valoare (amortizări și ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare netă	
	Sold la 01.01.2024	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31.03.2024	Sold la 01.01.2024	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 31.03.2024	Sold la 01.01.2024	Sold la 31.03.2024
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>50</b>	-	-	<b>50</b>	<b>50</b>	-	-	<b>50</b>	-	-
Alte imobilizări necorporale	50	-	-	50	50	-	-	50	-	-
<b>Imobilizări corporale</b>	<b>1.153.914</b>	<b>516.472</b>	<b>398.742</b>	<b>1.271.644</b>	<b>25.792</b>	<b>6.526</b>	-	<b>32.318</b>	<b>1.128.122</b>	<b>1.239.326</b>
Construcții	-	390.574	-	390.574	-	-	-	-	-	390.574
Mobilier, aparatură birotică	58.472	3.782	-	62.254	5.450	2.166	-	7.616	53.022	54.638
Investiții imobiliare	696.700	122.116	-	818.816	20.342	4.360	-	24.702	676.358	794.114
Imobilizări în curs de execuție	390.574	-	390.574	-	-	-	-	-	390.574	-
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	8.168	-	8.168	-	-	-	-	-	8.168	-
<b>Imobilizări financiare</b>	<b>26.449.045</b>	<b>4.947.845</b>	<b>5.581.558</b>	<b>25.815.332</b>	-	-	-	-	<b>26.449.045</b>	<b>25.815.332</b>
Acțiuni deținute la entități afiliate	530.000	1.858.551	510.000	1.878.551	-	-	-	-	530.000	1.878.551
Acțiuni deținute la entități asociate	2.000	-	-	2.000	-	-	-	-	2.000	2.000
Alte titluri imobilizate	22.100	-	-	22.100	-	-	-	-	22.100	22.100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	2.131.006	3.089.294	2.142	5.218.158	-	-	-	-	2.131.006	5.218.158
Alte împrumuturi	23.629.350	-	4.993.717	18.635.633	-	-	-	-	23.629.350	18.635.633
Alte creanțe imobilizate	134.589	-	75.699	58.890	-	-	-	-	134.589	58.890
<b>TOTAL</b>	<b>27.603.009</b>	<b>5.464.317</b>	<b>5.980.300</b>	<b>27.087.026</b>	<b>25.842</b>	<b>6.526</b>	-	<b>32.368</b>	<b>27.577.167</b>	<b>27.054.658</b>

### 3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

Imobilizările corporale sunt reprezentate la 31 martie 2024 de investițiile imobiliare constând în locuri de parcare aflate în cadrul proiectului Aviației Park care au fost date spre închiriere, lucrări de amenajare pentru imobilele deținute în cadrul proiectului Avrig 7, de echipamentele IT, lucrări de amenajare și modernizare pentru spațiul de birouri.

Imobilizările financiare sunt reprezentate în principal la 31 martie 2024, respectiv 31 decembrie 2023, de următoarele:

#### *Acțiuni deținute la entități afiliate*

Denumire entitate / procent deținere	Sold la:	
	01.01.2024	31.03.2024
Highcrowd Estate Technologies SA (51%)	510.000	-
Montserrat Assets SRL (100%)	10.000	10.000
Mont Blanc Assets SRL (100%)	10.000	10.000
Poiana SPV 6814 SRL (100%)	-	1.858.551
<b>TOTAL</b>	<b>530.000</b>	<b>1.878.551</b>

În luna ianuarie 2024 Societatea a vândut părțile sociale deținute în societatea Highcrowd Estate Technologies SA (51% din acționariat) către societatea Adivi Kapital SRL.

În luna martie 2024 Societatea a cumpărat părțile sociale ale societății Poiana SPV 6814 SRL (100% din acționariat).

Societățile Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat) și Montserrat Assets SRL (100% din acționariat) au fost înființate în anul 2022 în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

#### *Acțiuni deținute la entități asociate*

Denumire entitate / procent deținere	Sold la:	
	01.01.2024	31.03.2024
ICD Fabrica De Caramida SRL (20%)	2.000	2.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>

În luna noiembrie 2023 Societatea a cumpărat 200 de părțile sociale ale societății ICD Fabrica De Caramida SRL, dobândind astfel o cotă de 20% din capitalul social al acesteia.

#### *Alte titluri imobilizate*

Denumire entitate/ procent deținere	Sold la:	
	01.01.2024	31.03.2024
Novarion Living Xperience SA (17%)	17.000	17.000
Rock Mountain (5%)	5.000	5.000
Redport Capital SRL (10%)	100	100
<b>TOTAL</b>	<b>22.100</b>	<b>22.100</b>

În anul 2023 Societatea a finalizat cu succes proiectul investițional în parteneriat cu Redport Properties, dezvoltatorul proiectului The Level Apartments, prin vânzarea participației. De asemenea Societatea a decis sa reinvestească în fazele superioare ale proiectului prin achiziția a 10% din Redport Capital.

### 3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

#### Împrumuturi acordate entităților afiliate

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.03.2024	
	01.01.2024	31.03.2024	Sub 1 an	Peste 1 an
Montserrat Assets SRL	2.131.006	2.161.708	-	2.161.708
Poiana SPV 6814 SRL	0	3.055.450	-	3.055.450
Mont Blanc Assets SRL	0	1.000	-	1.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.131.006</b>	<b>5.218.158</b>	<b>0</b>	<b>5.218.158</b>

Împrumuturile acordate entităților afiliate reprezintă principal și dobândă acumulată aferente împrumuturilor acționar acordate către:

- Montserrat Assets SRL, acordat în decembrie 2023 și având termenul de maturitate în decembrie 2026
- Poiana SPV 6814 SRL, acordat în martie 2024 și având termenul de maturitate în martie 2026
- Mont Blanc Assets SRL, acordat în februarie 2024 având termenul de maturitate în decembrie 2026.

#### Alte împrumuturi

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.03.2024	
	01.01.2024	31.03.2024	Sub 1 an	Peste 1 an
Novarion Living Xperience SA	4.974.600	-	-	-
Rock Mountain	11.192.850	11.181.383	-	11.181.383
Redport Capital SA	4.974.600	4.969.500	-	4.969.500
Xux Investment SRL	2.487.300	2.484.750	-	2.484.750
<b>TOTAL</b>	<b>23.629.350</b>	<b>18.635.633</b>	<b>-</b>	<b>18.635.633</b>

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

Împrumutul acordat către societatea Novarion Living Xperience SA a fost clasificat la 31.03.2024 la *Alte Creanțe*, având în vedere că maturitatea acestuia a ajuns mai mică de 1 an.

### 4. STOCURI

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2024	Creșteri	Din care prin transfer	Reduceri	Din care prin transfer	Sold la 31.03.2024
Obiecte de inventar	65.340	4.637	-	67.254	-	2.723
Mărfuri	7.553.813	-	-	2.923.209	-	4.630.604
Avansuri pentru stocuri	29.155.187	2.393.597	-	1.006.003	-	30.542.781
<b>TOTAL</b>	<b>36.774.340</b>	<b>2.398.234</b>	<b>-</b>	<b>3.996.466</b>	<b>-</b>	<b>35.176.108</b>

Stocurile sunt reprezentate la data de 31 martie 2024 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. Mărfurile în sold la data de 31 martie 2024 în sumă de 4.630.604 lei sunt reprezentate de bunuri imobile aflate în proprietatea Societății și nevândute din proiectele situate în București și Sibiu.

Avansurile pentru stocuri reprezintă unități precontractate în diverse proiecte imobiliare din București, Sibiu, Brașov, Iași și Constanța.

## 5. CREANȚE

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2024	Sold la 31.03.2024	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.03.2024	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți	14.445	817.435	817.435	-
Furnizori debitori	1.033.471	994.729	994.729	-
Alte creanțe imobilizate		79.161	79.161	
<b>Total creanțe comerciale</b>	<b>1.047.916</b>	<b>1.891.325</b>	<b>1.891.325</b>	<b>-</b>
Sume de încasat de la entitățile asociate	7.170.511	7.510.072	7.510.072	-
<b>Total sume de încasate de la entitățile asociate</b>	<b>7.170.511</b>	<b>7.510.072</b>	<b>7.510.072</b>	<b>-</b>
Sume de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral	20.205.038	20.025.986	20.025.986	-
Sume de încasat din imobilizări financiare cedate	-	510.000	510.000	
Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații	10.612.524	15.065.313	15.065.313	-
TVA de recuperat	657.174	610.837	610.837	-
Alte creanțe	-	3.821	3.821	
TVA neexigibilă	5.064	203	203,22	-
Alte creanțe sociale	102.097	177.179	177.179	-
<b>Total alte creanțe</b>	<b>31.581.897</b>	<b>36.393.339</b>	<b>36.393.339</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>39.800.324</b>	<b>45.794.736</b>	<b>45.794.736</b>	<b>-</b>

*Sumele de încasat de la entitățile asociate* reprezintă împrumutul acordat de Societate către ICD Fabrica de Cărămida SRL în valoare de 6.964.440 lei, la care se adauga dobânda cumulată de 552.772 lei.

*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.

Soldul *Furnizori debitori* cuprinde sumă de 972.199,03 lei ce reprezintă o plată parțială efectuată de Președintele CA în data de 07.12.2023 cu privire la factura de comision de administrare restant emisă de Meta Management Team SRL, fără a respecta procedura internă de plăți prin care factura este validată și autorizată la plată de către Conducerea Executivă. Societatea nu a recunoscut factura de comision restant emisă de Meta Management Team SRL și va recupera diferența de sold fie pe cale amiabilă, fie printr-o acțiune în instanță. Considerând Contractul de management și actele adiționale semnat între Meta Management Team SRL și companie, precum și modul în care comisionul de administrare a fost calculat și agreeat de părți în perioada 01.01.2022 – 30.09.2023, Societatea consideră șansele de recuperare semnificative. Suma de recuperat este în valoare de 579.583,84 lei, calculată ca diferență între suma menționată mai sus și estimarea Societății cu privire la suma de plată pentru comisionul de administrare aferent trimestrului IV 2023 în valoare de 292.788,61 lei și suma de plată pentru comisionul de administrare aferent perioadei 1 – 27 ianuarie 2024 în valoare de 99.826,58 lei (perioada în care Meta Management Team SRL a deținut funcția de președinte a Consiliului de Administrație) înregistrat în *Furnizori – facturi nesosite* în nota 8 mai jos.

*Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații* reprezintă principal și dobândă acumulată, cu scadență mai mică de 1 an, aferente împrumuturilor acordate de Societate entităților în care deține participații. Acestea au fost reclasificate în cursul perioadei din Alte Creanțe la Creanțe comerciale.

## 6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

Descrierea elementului	Sold la	
	01.01.2024	31.03.2024
Conturi curente în lei	4.995.135	60.602
Conturi curente în valută	533.895	51
Depozite pe termen scurt în lei	-	1,700,000
<b>TOTAL</b>	<b>5.529.030</b>	<b>1.760.653</b>

## 7. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 31 martie 2024 este alcătuit din 93.491.736 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 1 leu.

Structura deținerilor de capital social	01.01.2024	%	31.03.2024	%
Acționari persoane fizice tip listă	73.295.152	78,40	73.295.152	78,40
Acționari persoane juridice tip listă	20.196.584	21,60	20.196.584	21,60
<b>TOTAL</b>	<b>93.491.736</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	01.01.2024	%	31.03.2024	%
Clasa A – acțiuni ordinare	82.241.760	87,97	82.241.760	87,97
Clasa B – acțiuni preferențiale	11.249.976	12,03	11.249.976	12,03
<b>TOTAL</b>	<b>93.491.736</b>	<b>100,00</b>	<b>93.491.736</b>	<b>100,00</b>

## 8. DATORII

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2024	Sold la 31.03.2024	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31.03.2024	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Furnizori	524.047	106.674	106.674	-
Furnizori – facturi nesoșite	539.070	835.643	835.643	-
Clienți creditori	126.103	109.229	109.229	-
Datoria privind impozitul pe profit	222.049	606.914	606.914	-
Alte datorii	321.450	1.835.429	1.835.429	-
Credite bancare pe termen scurt	1.138.994	896.806	896.806	-
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	62.619	116.810	116.810	-
Dividende de plată (nete de impozit)	3.456.822	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>6.391.156</b>	<b>4.507.505</b>	<b>4.507.505</b>	<b>-</b>

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

*Furnizori – facturi nesoșite* reprezintă valoarea serviciilor primite până la data de 31 martie 2024 pentru care Societatea nu a primit încă facturi în vederea decontării.

*Creditele pe termen scurt* sunt reprezentate la data de 31 martie 2024 de împrumutul contractat de la Libra Bank.

*Alte datorii* cuprinde diferența rămasă de plată din prețul de cumpărare pentru dreptul de proprietate asupra părților sociale deținute în proporție de 100% la Poiana Brașov SPV.



## 9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.03.2023	31.03.2024
Venituri din vânzarea mărfurilor	123.000	3.403.183
Venituri din chirii	6.666	3.791
<b>Cifra de afaceri netă</b>	<b>129.666</b>	<b>3.406.974</b>
Alte venituri din exploatare	948.552	1.748.950
<b>TOTAL</b>	<b>1.078.218</b>	<b>5.155.924</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 Mobexpert Homes Pipera și Parcului 20.

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

*Alte venituri din exploatare* au fost generate, preponderent, în urma acordurilor de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare, în proiecte localizate în zonele Mătășari, Metropolitan Rezidential, Nedef Faza II, Morilor 20.

## 10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 31 martie 2024 Societatea a avut un număr efectiv de 6 salariați cu contract individual de muncă și 5 salariați cu contract individual de mandat, precum și un număr mediu de 5,66 salariați cu contract individual de muncă și 5,33 salariați cu contract individual de mandat.

## 11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.03.2023	31.03.2024
Cheltuieli aferente serviciilor de management	569.042	479.490
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	63.137	389.539
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	157.339	154.901
Cheltuieli de intermediere și market maker	79.719	137.807
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	87.218	256.273
<b>TOTAL</b>	<b>956.455</b>	<b>1.418.010</b>

Cheltuielile aferente serviciilor de management se referă la contractul de prestări de servicii cu Meta Management Team pentru perioada 1-27 ianuarie 2024, la cheltuielile cu alți membri ai Consiliului de Administrație și la cheltuielile cu colaboratorii care prestează servicii de management.

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

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

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

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți includ în principal costuri legate de chirii, servicii de contabilitate și salarizare, audit financiar și servicii de evaluare, servicii IT, poștă și telecomunicații, abonamente la publicații, servicii de curierat.

## 12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.03.2023	31.03.2024
Venituri din dobânzi	992.974	2.072.098
Alte venituri financiare	197.793	530.484
Cheltuieli cu dobânzile	-	-47.609
Alte cheltuieli financiare	-203.659	-581.295
<b>REZULTAT FINANCIAR</b>	<b>987.108</b>	<b>1.973.678</b>

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților în care Societatea deține participații în sumă de 2.047.710 lei, precum și din depozitele constituite pe termen scurt în sumă de 24.388 lei. Alte venituri și cheltuieli financiare sunt generate de diferențele de curs valutar, precum și de cedarea părților sociale deținute în societatea Highcrowd Estate Technologies SA (51% din acționariat) către societatea Adivi Kapital SRL (tranzacția s-a efectuat la valoarea nominală a părților sociale).

Cheltuielile cu dobânzile se referă la dobânzile calculate pentru creditul obținut în relația cu Libra Bank.

## 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%.

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.12.2023	31.03.2024
Total venituri	28.215.814	7.758.506
Total cheltuieli	17.577.848	5.378.630
<b>Rezultat contabil</b>	<b>10.637.966</b>	<b>2.379.876</b>
Cheltuieli nedeductibile	146.546	60.658
Venituri neimpozabile	2.979.349	35.130
Cheltuieli nedeductibile aferente veniturilor din dividende	608.900	-
Rezerva legală	531.899	-
<b>Profit fiscal</b>	<b>7.882.164</b>	<b>2.405.404</b>
<b>Impozit pe profit calculat</b>	<b>1.261.146</b>	<b>384.865</b>
Credit fiscal (sponsorizare)	10.000	-
Bonificație	87.465	-
<b>Impozit pe profit</b>	<b>1.163.681</b>	<b>384.865</b>

## 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 3,6 milioane euro la 31 martie 2024 (31 decembrie 2023: 4,7 milioane euro), integral estimate a fi scadente în următoarele 12 luni.

Societatea își propune să acopere angajamentele existente printr-un mix de surse proprii și surse atrase de la instituțiile bancare și prin intermediul pieței de capital, urmărind un nivel optim al calendarului de finanțare. La data de 31 martie 2024, valoarea facilității de credit disponibil era de 1.319.538 euro (31 decembrie 2023: 1.271.038 euro).

## 15. ALTE INFORMAȚII

### 15.1. Informații legate de consiliul de administrație

În perioada 01.01.2024-27.01.2024 componența Consiliului de Administrație a fost:

- 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

Începând cu data de 28.01.2024 componența Consiliului de Administrație este următoarea:

- Cert Master Standard SRL, președinte CA, reprezentată prin Laurențiu Dinu, pentru un mandat de 4 ani
- Alexandru Voicu, membru CA, pentru un mandat de 4 ani
- Dumitru Daniel Popa, membru CA, pentru un mandat de 4 ani
- Ilinca von Derenthall Berza, membru CA, pentru un mandat de 4 ani
- Adivi Estate SRL, membru CA, reprezentată prin Viman Adrian Vasile, pentru un mandat de 4 ani

## 15. ALTE INFORMAȚII (continuare)

### 15.2. Solduri și tranzacții cu părțile afiliate

Entitățile afiliate și părțile legate cu care Societatea a încheiat tranzacții în cursul anului 2024 sau cu care există solduri bilanțiere sunt următoarele:

Nume	Tip de afiliere
Meta Management Team SRL	Președinte al Consiliului de Administrație
Cert Master Standard SRL	Președinte al Consiliului de Administrație
ICD Fabrica de Caramida SRL	Entitate asociată
Poiana SPV 6814 SRL	Filială
Highcrowd Technologies SA	Filială
Montserrat Assets S.R.L.	Filială
Mont Blanc Assets S.R.L.	Filială
Alexandru Bonea	Membru cheie din conducerea executivă
Bogdan Gramanschi	Membru cheie din conducerea executivă
RECONS Real Estate, Consultancy and Construction SRL (prin reprezentant Antoanela Comșa)	Membru cheie din conducerea executivă
Alexandru Voicu	Membru al Consiliului de Administrație
Dumitru Daniel Popa	Membru al Consiliului de Administrație
Ilinca von Derenthall Berza	Membru al Consiliului de Administrație
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 2024, precum și soldurile deschise la data de 31 martie 2024, este prezentată în cele ce urmează:

Sume incluse în bilanț	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Sold la 31.12.2023	Sold la 31.03.2024
Imobilizări financiare	Entități asociate	2.000	2.000
Imobilizări financiare	Entități afiliate	530.000	1.878.551
Creațe	Entități asociate	7.170.511	7.510.072
Împrumuturi acordate	Entități afiliate	2.131.006	5.218.158
Datorii - Sume datorate entităților din grup	Entități asociate	0	-1.803.125
Furnizori	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	-11.836
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	-292.789	-414.045
Furnizori – facturi nesosite	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-29.836	-
Vărsăminte de efectuat	Entități asociate	-2.000	-

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Exercițiul financiar încheiat la:	
		31.03.2023	31.03.2024
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	90.763	284.578
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Președinte al Consiliului de Administrație	422.102	121.256
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	59.226	78.322
Venituri din dobânzi	Entități afiliate	-	32.908
Venituri din dobânzi	Entitate asociată	-	347.099

## 16. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

În data de 24 aprilie 2024, Adunarea Specială a Deținătorilor de acțiuni preferențiale a aprobat mecanismul de distribuție a rezultatului financiar aferent anului 2023.

În data de 25 aprilie 2024, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat repartizarea rezultatului financiar aferent anului 2023 în rezerve legale și rezultat reportat în rezerve la dispoziția Societății. De asemenea, AGOA a aprobat situațiile financiare ale anului 2023 și a decis să descarce de gestiune administratorii Societății pentru anul 2023, mai puțin Meta Management Team SRL pentru care a decis să aprobe pornirea acțiunii în răspundere pentru daunele cauzate Societății prin neîndeplinirea/îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale în calitate de administrator. AGOA a mai aprobat în cadrul aceleiași întâlniri auditorul extern și bugetul pentru anul financiar 2024.

În cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 25 aprilie 2024 a fost aprobată majorarea capitalului social al Societății cu suma de până la 11.432.603 lei prin emiterea de acțiuni noi după cum urmează:

- un număr total de 8.932.603 acțiuni din Acțiunile Noi vor fi emise prin încorporarea rezervelor Societății din profitul net aferent anului 2023 rămas la dispoziția Societății și se vor distribui acționarilor societății asimetric în conformitate cu Actul Constitutiv și deținerile de acțiuni ordinare sau preferențiale;
- un număr de până la 2.500.000 acțiuni din Acțiunile Noi care pot fi subscrise de oricare din acționarii deținători de acțiuni ordinare prin aport în numerar, pro rata cu deținerile acestora din totalul de acțiuni deținute în cadrul clasei A, în vederea acordării posibilității acționarilor deținători de acțiuni ordinare de a-și menține neschimbate cotele de participare la capitalul social al Societății la Data de înregistrare.

De asemenea, AGEA din 25 aprilie 2024 a decis aprobarea unui program de răscumpărare de acțiuni pentru un număr maxim de 10 milioane acțiuni, pe o perioadă de maxim 18 luni, cu scopul de a diminua discountul dintre valoarea contabilă și valoarea de tranzacționare a acțiunilor. Programul are ca obiectiv creșterea lichidității și a prețului acțiunilor MET. Acțiunile răscumpărate vor fi anulate.

În cadrul sedinței AGEA din 25 aprilie 2024 s-a decis aprobarea unui program de emisiune de obligațiuni neconvertibile, cu o valoare maximă de 5 milioane EUR și cu o scadență între 1 și 5 ani.

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 17 mai 2024.

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

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

---

**Meta Estate Trust S.A.**

Str. Muntii Tatra nr. 4-10, Etaj 4, Sector 1, București, Romania

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

Capital social subscris: 93.491.736 RON

Tel: +40 372 93 44 55 | [office@meta-estate.ro](mailto:office@meta-estate.ro) | [metaestate.ro](http://metaestate.ro)