

RAPORT ANUAL

31.12.2023

META ESTATE TRUST SA

Companie listată pe piața SMT – AeRO a Bursei de Valori

București

Simbol: MET



CUPRINS

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

INFORMAȚII EMITENT

INFORMAȚII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport Anual 2023

Pentru perioada: 01.01.2023 – 31.12.2023

Data publicării raportului: 25.04.2024

INFORMAȚII DESPRE EMITENT

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

Data de înființare: 05.03.2021

Cod Fiscal: RO43859039

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

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

INFORMAȚII DESPRE VALORILE MOBILIARE

Capital subscris și vărsat: 93.491.736 lei

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

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

Simbol: MET

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Email: investors@meta-estate.ro

Telefon: 021 589 7329

Website: www.metaestate.ro

Cifrele prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în mii sau milioane lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg și pot conduce la mici diferențe de regularizare.

MESAJ CĂTRE ACȚIONARI DIN PARTEA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

Stimați acționari și investitori,

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

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

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

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

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

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

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

Probabil va întrebați cum arată în continuare prioritățile noastre.

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

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

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

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

În numele Consiliului de Administrație,

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

MESAJ CĂTRE ACȚIONARI DIN PARTEA CONDUCERII EXECUTIVE

Stimați acționari și investitori,

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

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

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

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

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

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

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

În numele Conducerii Executive,

**Alexandru Bonea,
Director General**

CIFRE CHEIE 2023



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



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



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



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



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



101 mil.
Portofoliu investiții
+25% vs. 2022

Notă: sumele sunt exprimate în lei

DESPRE META ESTATE TRUST (MET)

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

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

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

Politica investițională

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

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

Direcțiile de afaceri pe care se concentrează compania sunt:

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

Avantajele Meta Estate Trust

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

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

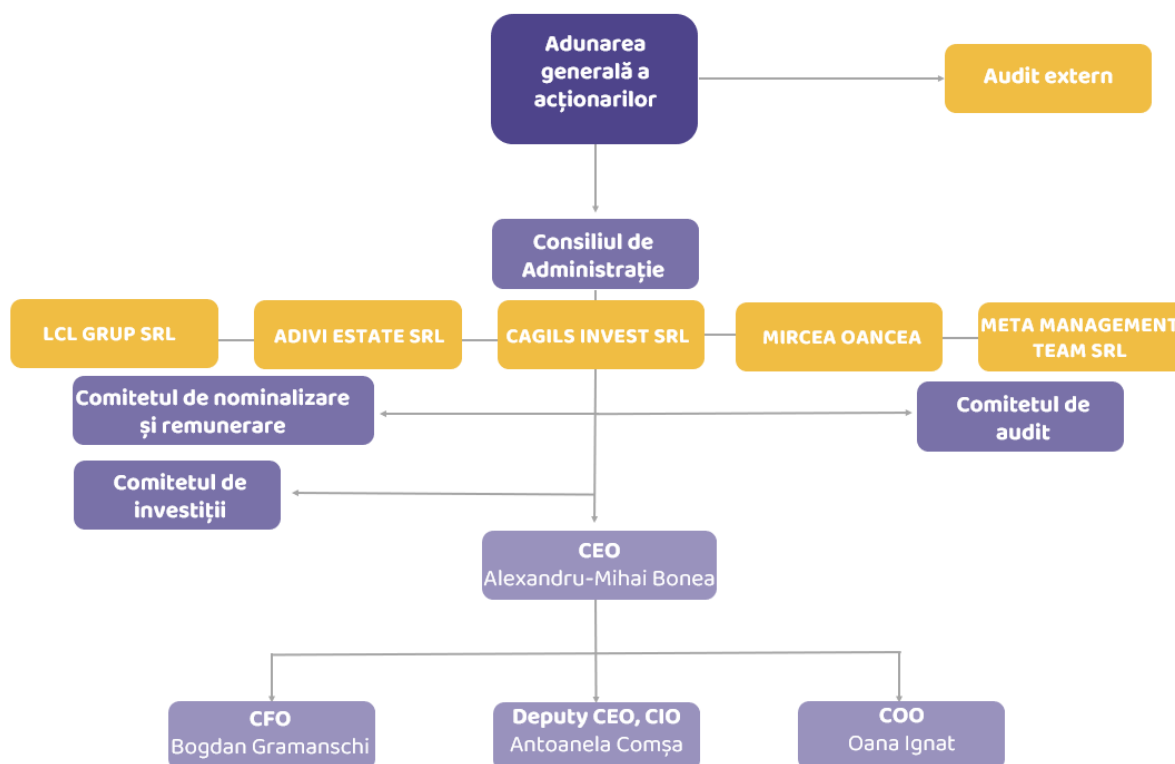
Accesibilitate – investitorii pot alege proiecte de real estate complexe fără un prag minim de investiție.

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

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

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

Structura organizațională la 31.12.2023



Guvernanță corporativă

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

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

La 31 decembrie 2023 Consiliul de Administrație are următoarea componență

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

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

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

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



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

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



Ilinca von Derenthall – membra Consiliul de Administratie.

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

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



Daniel Popa – membru Consiliul de Administrație

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

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



Alexandru Voicu – membru Consiliul de Administrație

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

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



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

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

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

Conducerea executivă este prezentată mai jos.



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

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



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

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



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

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

Remunerație și beneficii ale membrilor Consiliului de Administrație și Directorului General

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

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

Formula de calcul pentru IRR este următoarea:

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

unde:

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

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

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

VS_n = Valoarea Societății la data calculării Exit Bonusului

r = IRR

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

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

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

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

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

Politica de distribuire a dividendelor

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

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

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

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

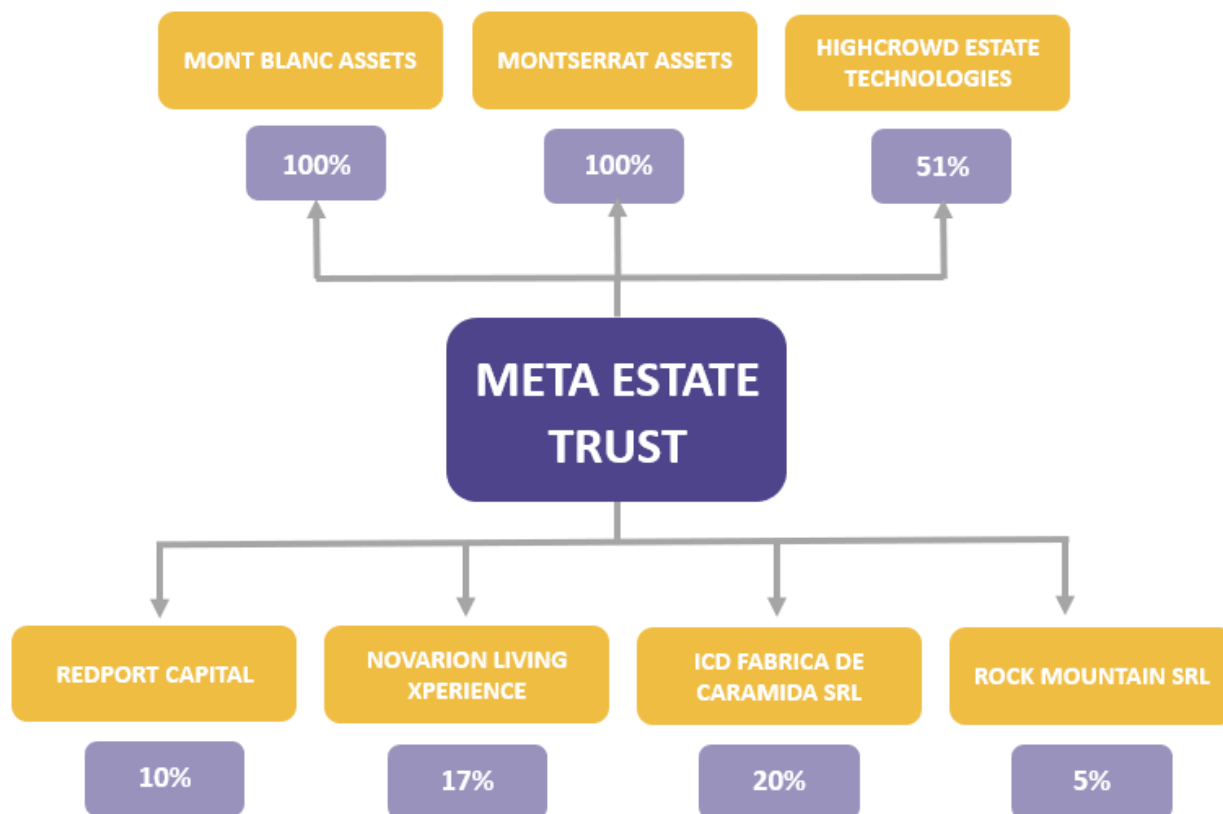
1. clasa A, care corespunde acțiunilor ordinare și
2. clasa B, care corespunde acțiunilor preferențiale.

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

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

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

Structura participațiilor la 31 decembrie 2023



EVENIMENTE CHEIE

Evenimente cheie în 2023

Evenimente cheie legate de activitatea operațională:

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

Evenimente desfășurate după data de 31.12.2023:

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

Evenimente cheie legate de guvernanta corporativă:

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

Evenimente desfășurate după data de 31.12.2023:

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

Evenimente cheie legate de piața de capital:

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

PORTOFOLIU DE PROIECTE

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

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



Avrig Park Residence (Faza I)

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



Parcului 20

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



Greenfield Băneasa

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



The Level faza II

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



Mobexpert Homes

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



Mătășari

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



Bliss Estate

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



NOA Residence

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



Sopra Neptun

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



First Estates

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



Rock Mountain

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



Metropolitan Residence

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



The Level Faza III

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



Novarion - The Lake

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



One 66 - Central Residence

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



Swissotel

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



NOA Victoriei

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



Ion Dragalina

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

PIAȚA IMOBILIARĂ ÎN ROMÂNIA

Cadrul economic

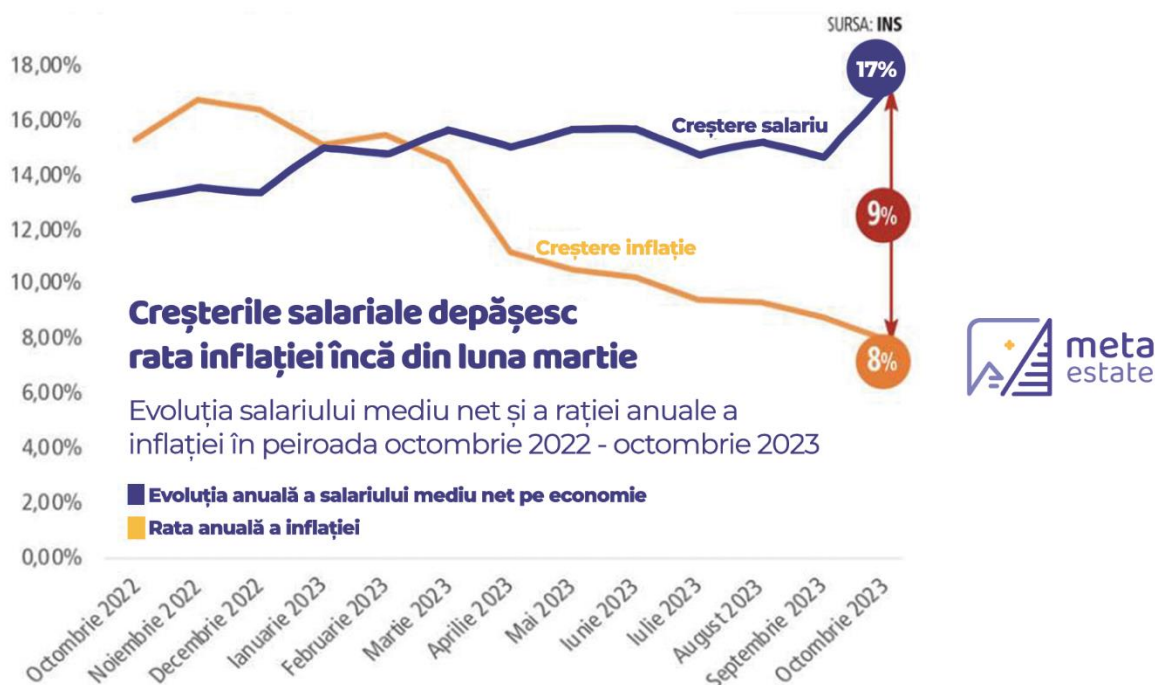
Conform datelor Eurostat (ec.europa.eu), în anul 2022 Romania ocupa penultimul loc în ceea ce privește PIB-ul : 14.920 vs 35.460 media europeană. Anul 2023 a adus o îmbunătățire, Romania urcând 2 locuri în clasament, cu un PIB de 16.960 vs 37.610 media europeană.

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

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

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

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



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

Cererea

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

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

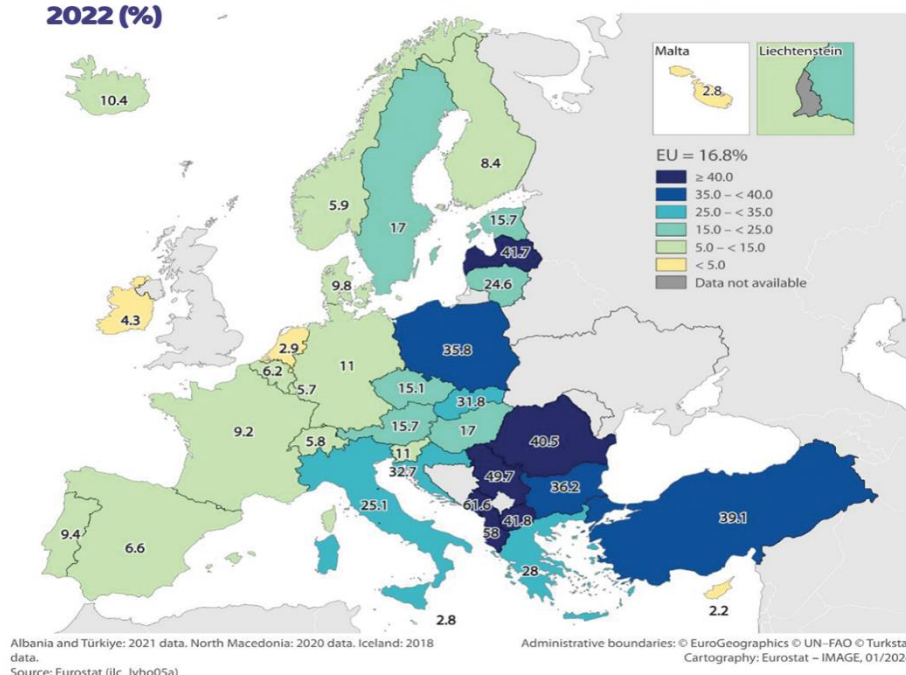
Interesul pentru imobilele scoase la vânzare a cunoscut o creștere și mai semnificativă, dacă e să luăm în considerare cu strictețe situația care se întâmplă pe principalele piețe rezidențiale din țară. În total, 124.700 de potențiali cumpărători au căutat o locuință pe Imobiliare.ro în București, Cluj-Napoca,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

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

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

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

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



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

Evoluția demografică a principalelor Zone Metropolitane din România

Comparație recensământul populației 2021 vs 2011

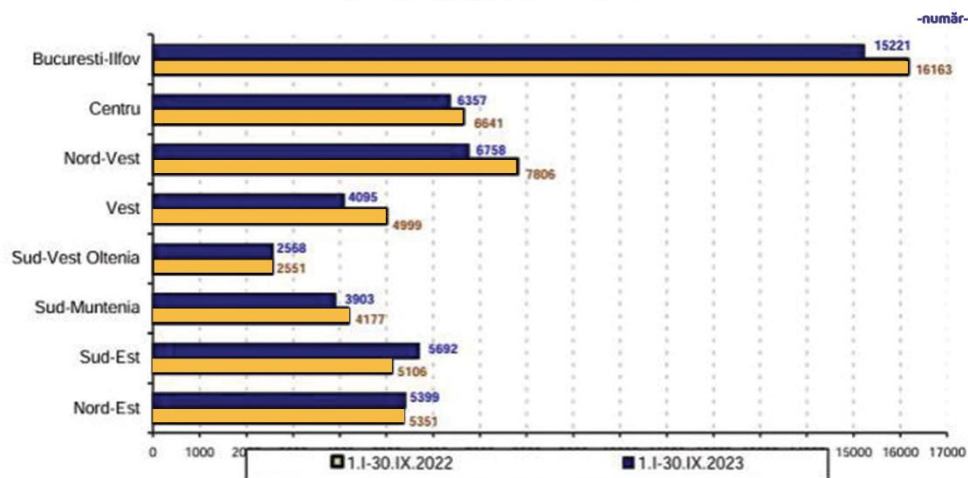


Oferta

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

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

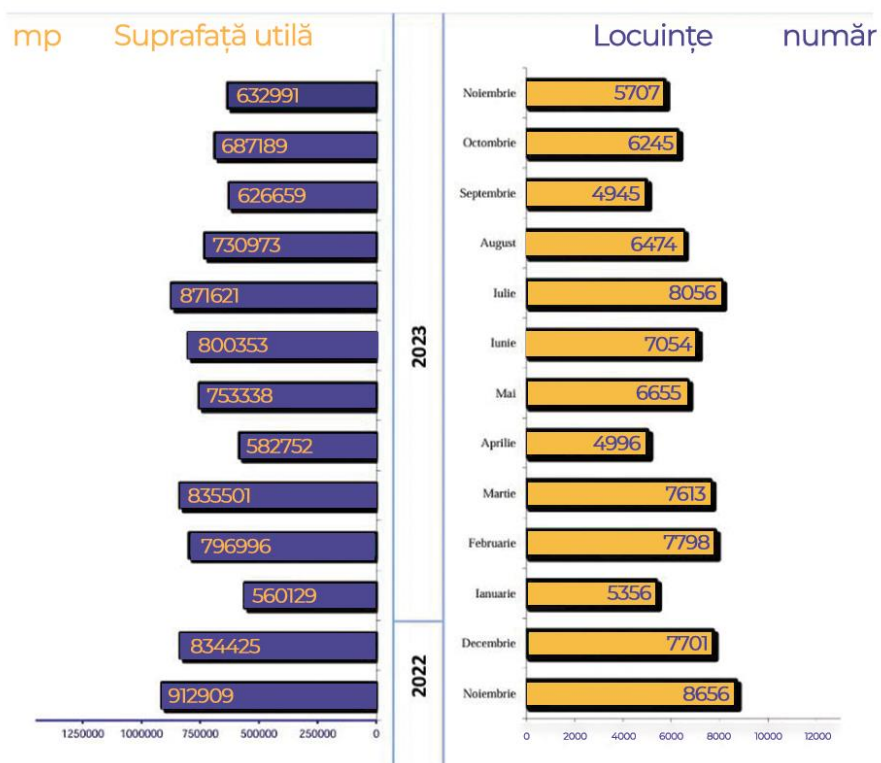
Locuințe terminate, pe regiuni de dezvoltare în perioada 1.I-30.IX.2023, comparativ cu perioada 1.I-30.IX.2022



Grafic: INS



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



Grafic INS

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



- Vânzări**
 Potențiali cumpărători
453.874
 Case și apartamente de vânzare
313.146
 Preț mediu apartamente
1.496 euro/mp util
- Închirieri**
 Potențiali chiriași
287.663
 Case și apartamente de închiriat
217.191
 Chirie apartament 2 camere
450 euro/lună
- Tranzacții**
 Imobile tranzacționate
574.262
 Unități individuale
141.328

Evoluție (2022-2023)

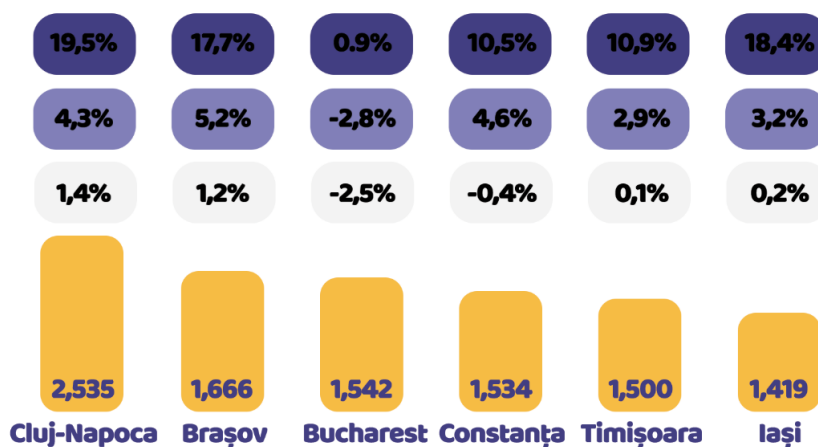
19%
-25%
1%

26%
-10%
18%

-10%
-12%

Situația prețurilor

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



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

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

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

Tranzacții

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

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

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

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

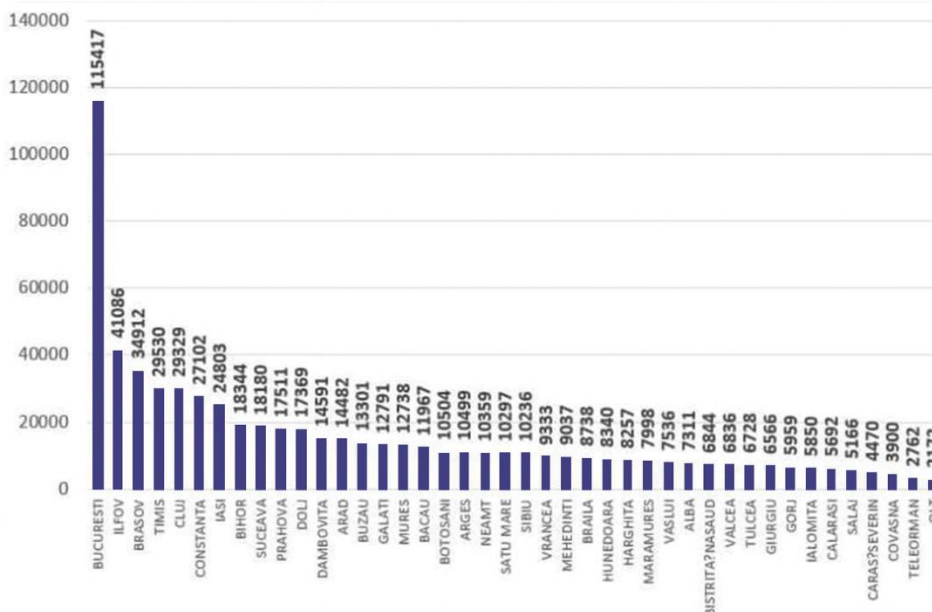
Județul Ilfov se poziționează pe locul al doilea în topul național cu 41.086 de imobile vândute, acesta fiind urmat de Brașov unde s-au tranzacționat pe parcursul anului trecut circa 34.900 de imobile. La coada clasamentului se află județele Olt și Teleorman unde numărul tranzacțiilor s-a menținut sub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

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

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

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

Sursă: ANCP, Dinamică vânzări ianuarie-decembrie 2023

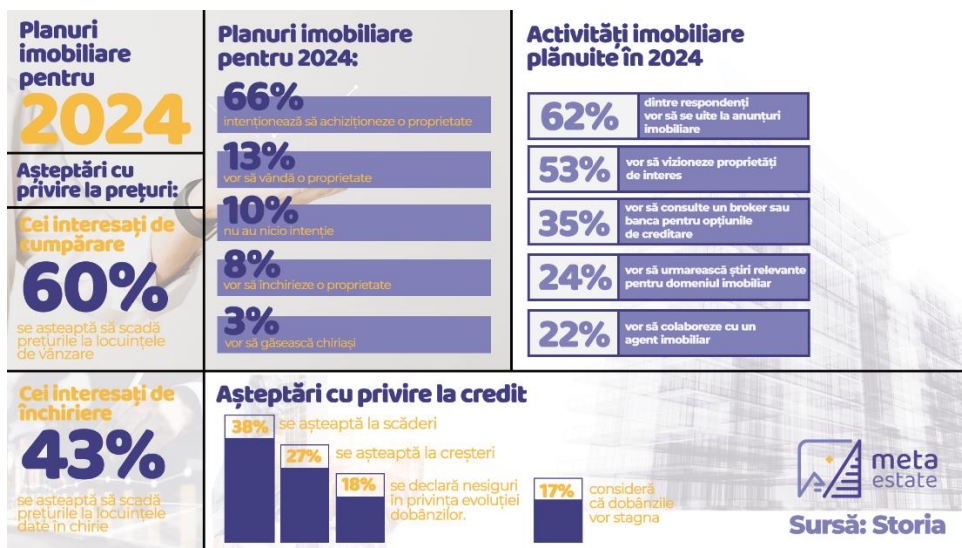


Concluzii

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

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

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



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

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

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

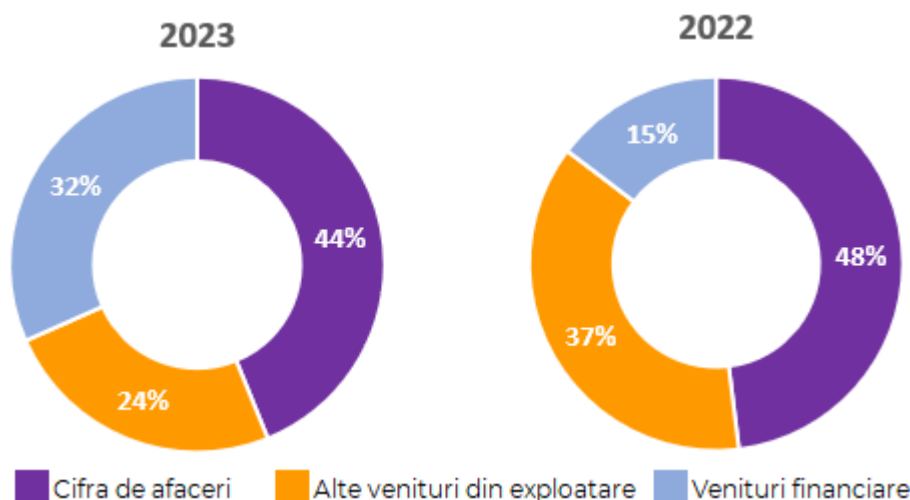
La 31 decembrie 2023 Societatea beneficia de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 9.7x (31 decembrie 2022: 92x), iar cel de lichiditate imediată de 4.25x (31 decembrie 2022: 48x) și un gradul de îndatorare scăzut 6,29% (31 decembrie 2022: 0,98%), ceea ce indică faptul că Meta Estate Trust are o situație financiară solidă.

Analiza contului de profit și pierdere

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

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

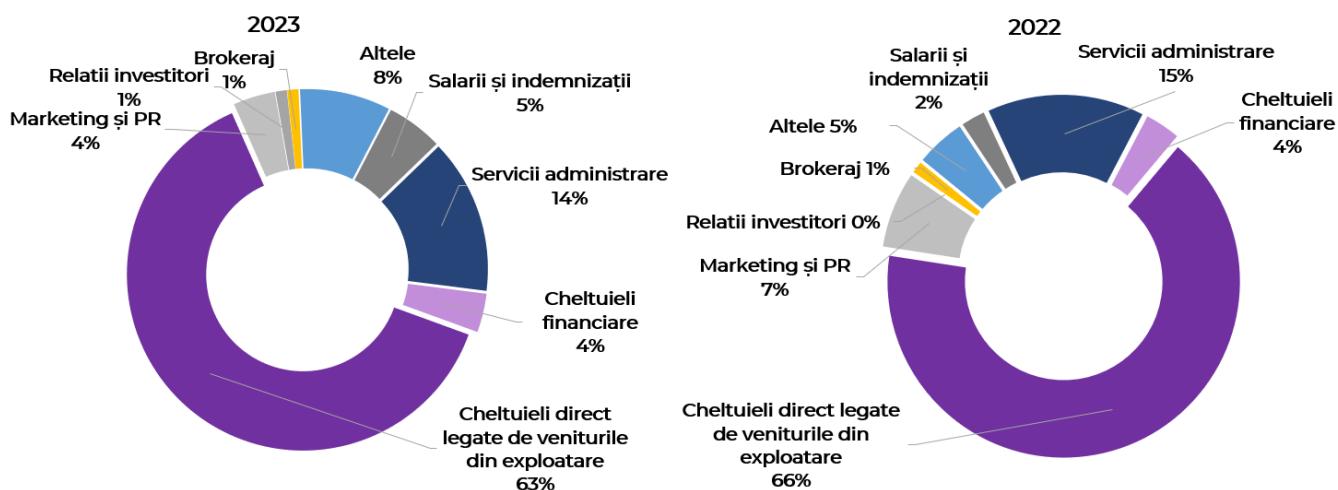
Cifra de afaceri a ajuns la 12,4 milioane lei (2022: 10,5 milioane lei) reprezentând 44% din total venituri și a fost generată predominant de vânzările de unități imobiliare rezidențiale din București deținute în proiectele The Level, Mobexpert, Avrig și Parcului. Acestea au intrat în proprietatea Societății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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

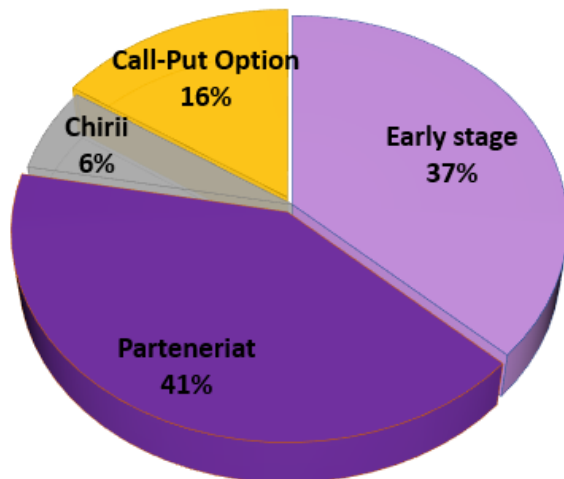
Analiza bilanțului

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

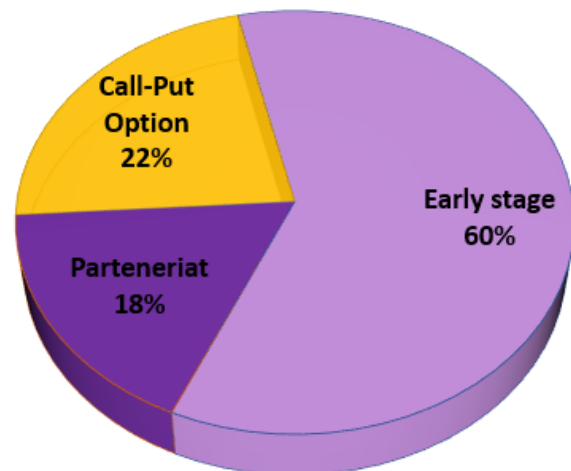
La data de 31 decembrie 2023 activele totale au ajuns la 109,8 milioane lei, în creștere cu 11% față de sfârșitul anului 2022 (31 decembrie 2022: 98,6 milioane lei). Creșterea activelor a fost determinată aproape exclusiv de lichiditatea suplimentară generată de proiectele finalizate în cursul anului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

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

31.12.2023



31.12.2022



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza fluxurilor de numerar*

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

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

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

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

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

INDICATORI FINANCIARI

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

PERSPECTIVE, OPORTUNITĂȚI ȘI RISCURI PENTRU 2024

Perspective

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oportunități

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

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

Riscuri

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

Riscul specific evoluției prețurilor și volumului de tranzacții pe piața imobiliară

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

Riscul specific tranzațiilor de tip Early Stage

Acest risc este legat de imposibilitatea dezvoltatorului de a finaliza sau finalizarea cu întârziere a proiectelor în cazul cărora Societatea a plătit un avans la semnarea de contracte de tip promisiune

de vânzare-cumpărare - în acest caz, recuperarea sumelor plătite în avans poate avea loc doar după o procedură lungă și cu un rezultat imprevizibil. Societatea aplică o politică de investiții care presupune o analiză suplimentară în cadrul tranzacțiilor de tip Early Stage, menită să reducă riscurile specifice acestor tipuri de tranzacții.

Riscul concentrării

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

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

Riscul ratei de dobândă și cursului valutar

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

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

Riscul de lichiditate

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

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

DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

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

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

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

DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

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

DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

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

DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

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

DECLARAȚIA CONDUCERII

Conform celor mai bune informații disponibile, confirmăm că:

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

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

Alexandru-Mihai Bonea – Director General

Bogdan Gramanschi – Director Financiar

