

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE PENTRU ANUL 2023

META ESTATE TRUST SA

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



CUPRINS

- ⤴ Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2023
- ⤴ Informații emitent
- ⤴ Cifre cheie 2023
- ⤴ Despre Meta Estate Trust (MET)
- ⤴ Evenimente cheie în perioadă
- ⤴ Portofoliu de proiecte
- ⤴ Analiza rezultatelor financiare
- ⤴ Indicatori financiari
- ⤴ Perspective și riscuri
- ⤴ Declarația conducerii

INFORMAȚII EMITENT

INFORMAȚII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2023

Pentru perioada: 01.01.2023 – 31.12.2023

Data publicării raportului: 25.04.2024

INFORMAȚII DESPRE EMITENT

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

Data de înființare: 05.03.2021

Cod Fiscal: RO43859039

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

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

INFORMAȚII DESPRE VALORILE MOBILIARE

Capital subscris și vărsat: 93.491.736 lei

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

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

Simbol: MET

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Email: investors@meta-estate.ro

Telefon: 021 589 7329

Website: www.metaestate.ro

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

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.

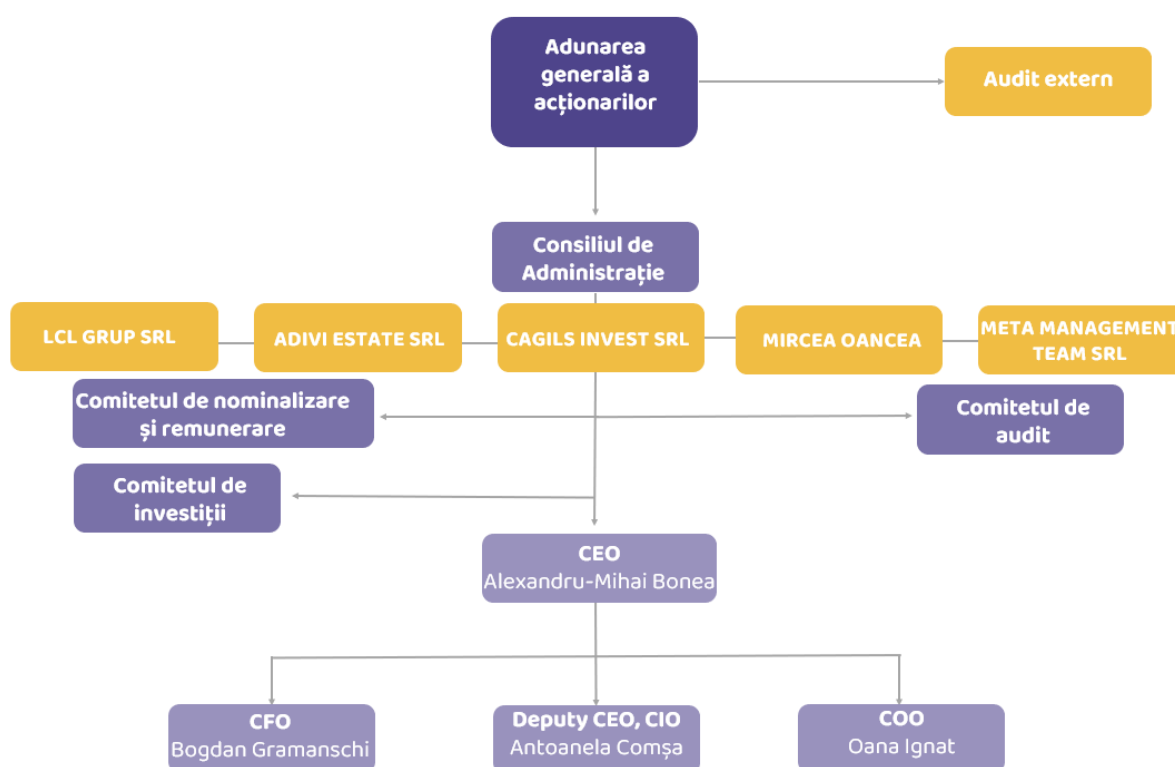
Accesibilitate – investitorii pot alege proiecte de real estate complexe fără un prag minim de investiție.

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 Consiliului 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 Vîman
- 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 listari 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 tehnologii 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 aplică 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:

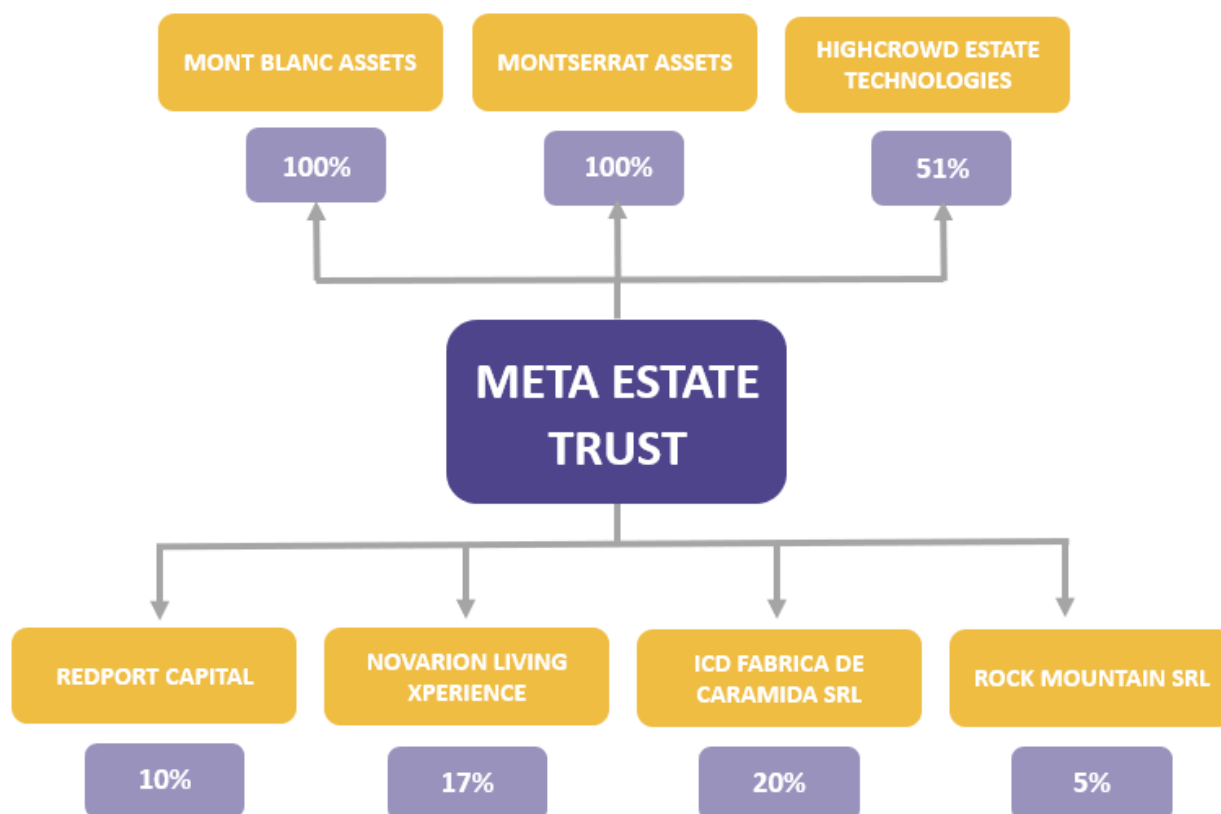
1. clasa A, care corespunde acțiunilor ordinare și
2. clasa B, care corespunde acțiunilor preferențiale.

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. Quantumul 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 guvernarea 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 guvernarea 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 ședință 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 chemare în judecată ("Cererea") de către Meta Management Team SRL ("MMT"), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22.03.2021 între MET și MMT ("Contractul") prin efectul voinței unilaterale MET (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea MET la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată.
 - ⤴ Cu privire la stadiul procesual, precizăm faptul că Cererea a fost comunicată de către instanță în data de 14 martie 2024.
 - ⤴ Consiliul de Administrație a demarat explorarea scenariilor de gestionarea litigiului respectiv. Au fost alese casele de avocatură care vor asigura asistența și reprezentarea companiei în acest litigiu. Avocații selectați analizează Contractul și Cererea MMT 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.)

PORTOFOLIUL DE PROIECTE

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

La 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
Site: <https://thelevel-apartments.ro/>
Entry: Iulie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente + equity/loan



Mobexpert Homes

Locație: Ilfov, Pipera
Dezvoltator: Olimp Imobiliare
Site: mobexperthomes.ro
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



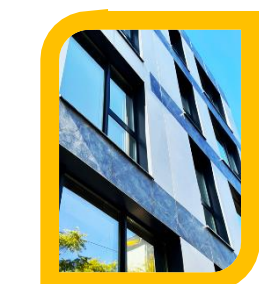
One 66 – Central Residence

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

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.

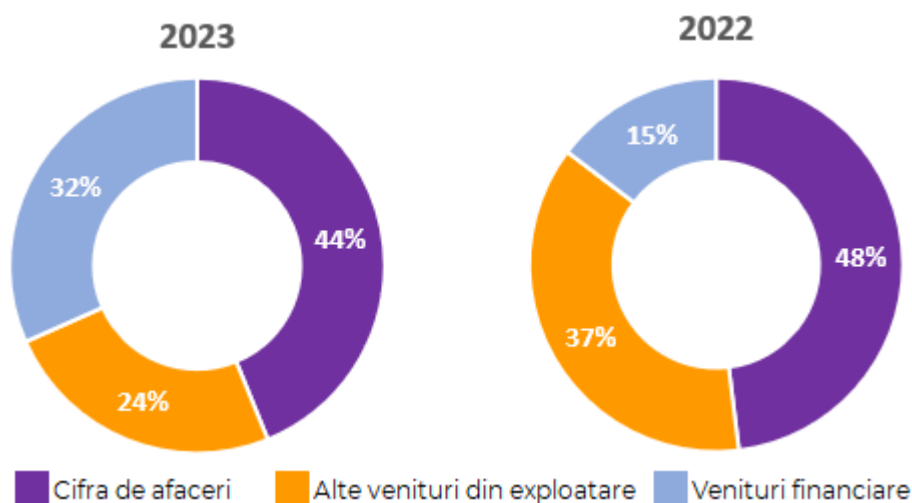
La 31 decembrie 2023 Societatea beneficia de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 9.7x (31 decembrie 2022: 92x), iar cel de lichiditate imediată de 4.25x (31 decembrie 2022: 48x) și un gradul de îndatorare scăzut 6,29% (31 decembrie 2022: 0,98%), ceea 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%).

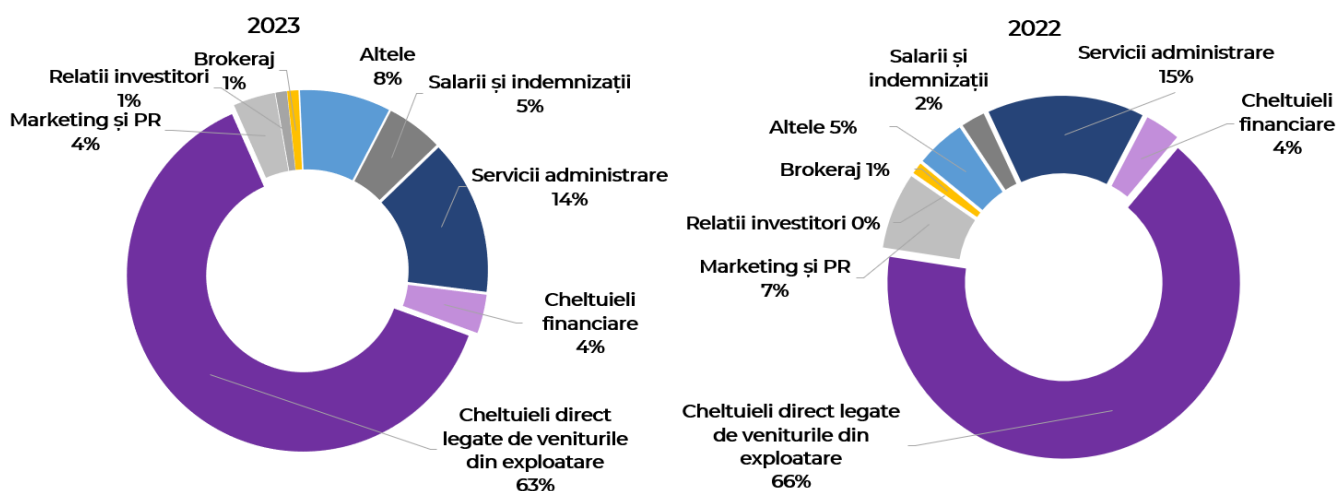
Cifra de afaceri a ajuns la 12,4 milioane lei (2022: 10,5 milioane lei) reprezentând 44% din total venituri și a fost generată predominant de vânzările de unități imobiliare rezidențiale din București deținute în proiectele The Level, Mobexpert, Avrig și Parcului. Acestea au intrat în proprietatea Societății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

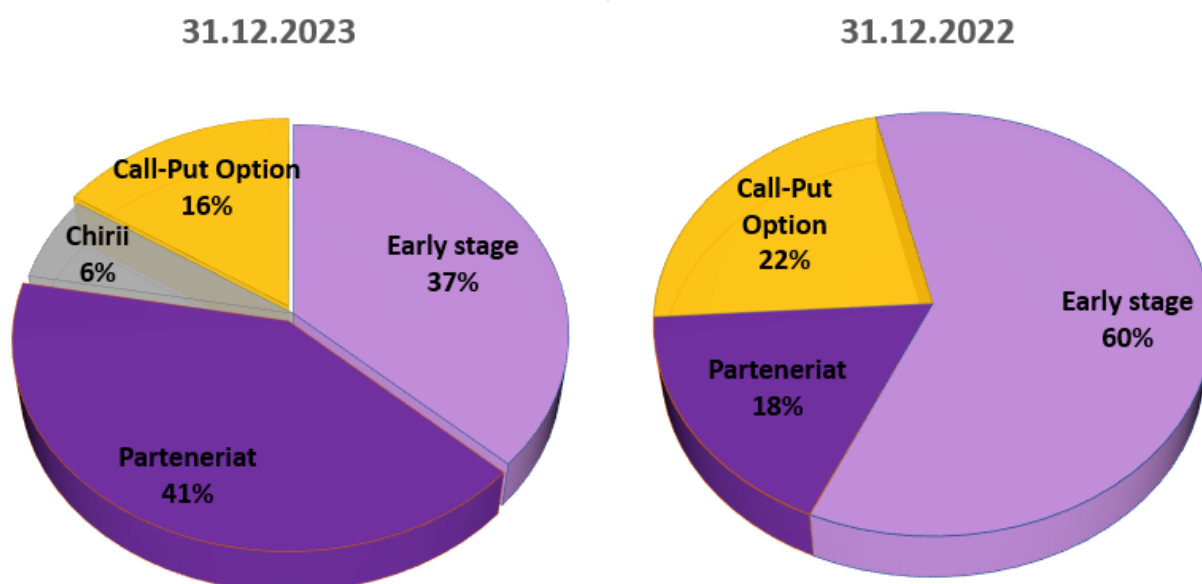
Analiza bilanțului

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.



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

Această tipologie investițională se regăsește în bilanțul societății în cadrul Activelor Imobilizate, clasificate ca și Imobilizări financiare ce reflectă la 31 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 Cărămidă.

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 ipotecă pentru clientul final. Prin scăderea potențială a prețurilor de vânzare, veniturile obținute de Societate ar putea fi mai mici decât valorile estimate inițial.

Riscul specific tranșelor 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.

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

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

Alexandru-Mihai Bonea – Director General

Bogdan Gramanschi – Director Financiar