



meta
estate
upgrade your wealth

SITUAȚII FINANCIARE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR
ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

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



CUPRINS

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

META ESTATE TRUST S.A.**BILANȚUL**

La 31 decembrie 2023

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


**meta
estate**

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

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

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

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

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

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

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

1. INFORMAȚII GENERALE

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

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

2. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

2.1.1. Informații generale

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

Situațiile financiare cuprind:

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

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

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

2.1.2. Continuitatea activității

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

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

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

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

META ESTATE TRUST S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

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

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

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

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

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

2.1.3. Utilizarea estimărilor contabile

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

2.1.4. Moneda de prezentare a situațiilor financiare

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

2.1.5. Principii contabile

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

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

META ESTATE TRUST S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

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

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

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

2.2. Conversia tranzacțiilor în monedă străină

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

2.3. Politici contabile semnificative aferente elementelor situațiilor financiare

2.3.1. Imobilizări

2.3.1.1. Imobilizări necorporale

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

2.3.1.2. Imobilizări corporale

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

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

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

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

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

2.3.1.3. Imobilizări financiare

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

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

META ESTATE TRUST S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

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

2.3.2. Stocuri

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

2.3.3. Creanțe

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

2.3.4. Casa și conturi la bănci

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

2.3.5. Datorii

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

2.3.6. Provizioane

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

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

2.3.7. Capital și prime de capital

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

2.3.8. Rezerve legale

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

META ESTATE TRUST S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

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

2.3.9. Venituri

2.3.9.1. Veniturile din chirii

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

2.3.9.2. Venituri din vânzarea mărfurilor

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

2.3.9.3. Alte venituri din exploatare

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

2.3.9.4. Venituri din dobânzi

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

2.3.10. Datorii / Active contingente

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

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

2.4. Impozite și taxe

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

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

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

2.5. Părți afiliate și alte părți legate

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

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

META ESTATE TRUST S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023

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

2.5. Părți afiliate și alte părți legate (continuare)

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

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

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

b) reprezintă o entitate asociată a celeilalte entități;

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

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

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

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

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

2.6. Alte aspecte

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

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

La 31 decembrie 2023

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



3. ACTIVE IMOBILIZATE

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

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

La 31 decembrie 2023

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



3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

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

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

Acțiuni deținute la entități afiliate

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

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

Acțiuni deținute la entități asociate

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

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

Alte titluri imobilizate

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

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

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

La 31 decembrie 2023

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



3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

Alte împrumuturi

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

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

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

3. STOCURI

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

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

4. CREANȚE

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

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

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

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

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

5. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

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

6. CAPITAL SOCIAL

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

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

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

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

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

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

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

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

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

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

La 31 decembrie 2023

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



7. DATORII

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

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

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

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

8. VENITURI DIN EXPLOATARE

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

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

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

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

9. CHELTUIELI CU PERSONALUL

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

10. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

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

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

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

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

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

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

11. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

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

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

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

12. IMPOZIT PE PROFIT

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

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

13. ANGAJAMENTE EXTRABILANTIERE

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

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

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

14. ALTE INFORMAȚII

15.1. Informații legate de conducerea executivă și consiliul de administrație

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

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

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

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

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

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

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

La 31 decembrie 2023

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



15. ALTE INFORMAȚII (continuare)

15.2. Solduri și tranzacții cu părțile afiliate

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

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

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

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

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

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

La 31 decembrie 2023

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



15. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

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

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

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

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

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

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

Meta Estate Trust S.A.

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

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

Capital social subscris: 93.491.736 lei

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