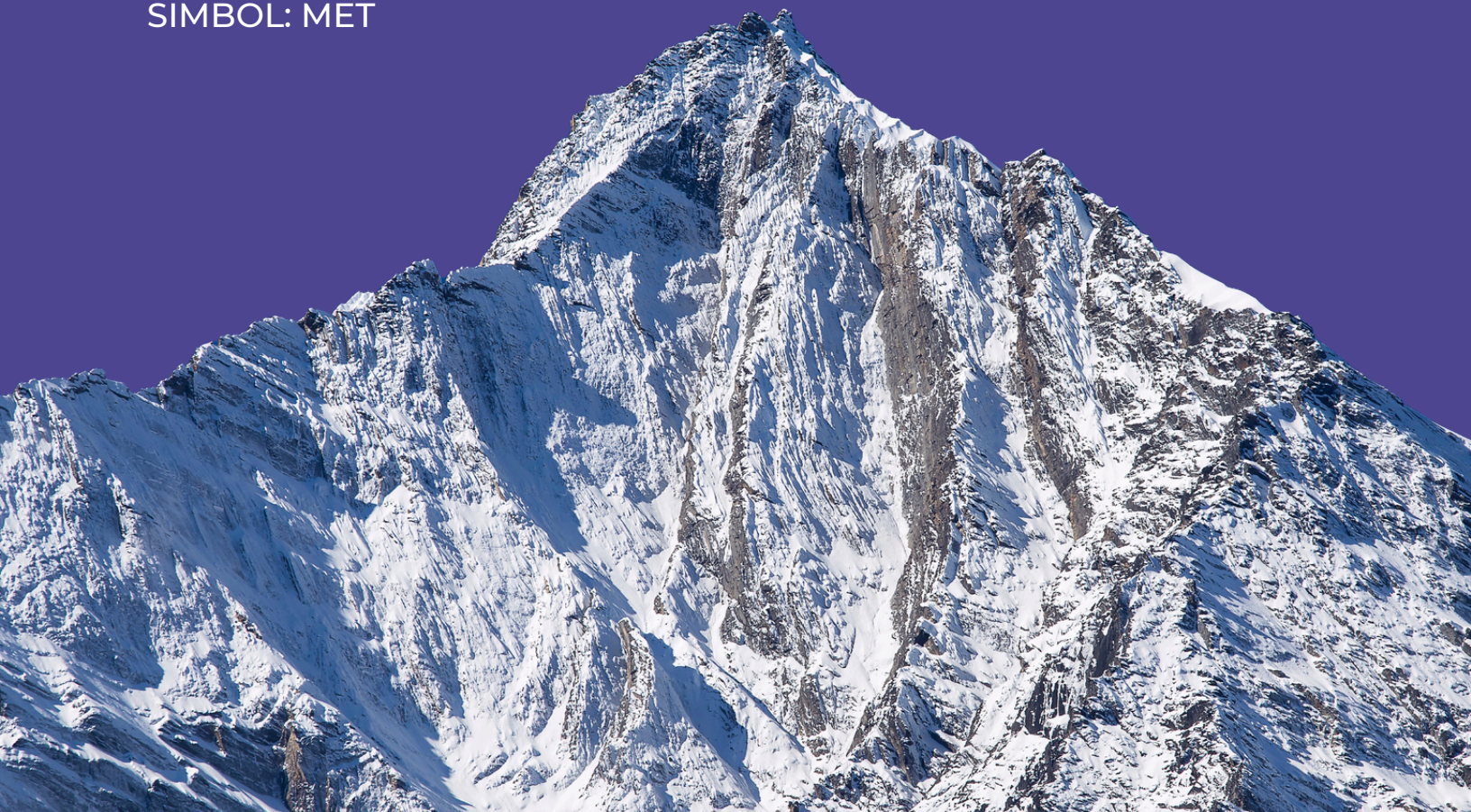




RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE 2024

META ESTATE TRUST S.A.
COMPANIE LISTATĂ PE PIAȚA SMT – AERO A
BURSEI DE VALORI BUCUREȘTI
SIMBOL: MET



CUPRINS

- 1. Informații emitent**
- 2. Cifre cheie 2024**
- 3. Despre Meta Estate Trust (MET)**
- 4. Evenimente cheie în perioadă**
- 5. Portofoliu de proiecte**
- 6. Analiza rezultatelor financiare**
- 7. Indicatori financiari**
- 8. Perspective și riscuri**
- 9. Declarația conducerii**

INFORMAȚII EMITENT

INFORMAȚII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2024

Pentru perioada: 01.01.2024 – 31.12.2024

Data publicării raportului: 29.04.2025

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: 102.429.372 lei

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

Număr total de acțiuni: 102.429.372, din care: 91.179.396 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 2024, 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 2024



13,26 mil.
Cifră de afaceri
+7% vs. 2023



10,87 mil.
Profit net
+15% vs. 2023



25,49 mil.
Venituri din exploatare
+32% vs. 2023



34,49 mil.
Venituri totale
+22% vs. 2023



121,72 mil.
Total active
+11% vs. 2023



110 mil.
Portofoliu investiții
+9% vs. 2023

Notă: sumele sunt exprimate în lei

DESPRE META ESTATE TRUST (MET)

Meta Estate Trust (MET) este o companie tip holding activă în sectorul imobiliar, fondată în martie 2021 de un grup de antreprenori români cu experiență solidă în real estate, piețe de capital și guvernare corporativă. Începând cu data de 29 august 2022, compania este listată pe Bursa de Valori București, în piața AeRO, sub simbolul bursier MET.

În cei aproape patru ani de activitate, Meta Estate Trust a investit în 38 de proiecte imobiliare și a realizat exituri de succes din peste 20 dintre acestea, generând randamente (IRR) cuprinse între 15% și 45%. Modelul investițional al companiei include trei linii principale: parteneriate strategice cu dezvoltatori imobiliari prin aport de capital (Co-Development), achiziția și revânzarea apartamentelor în faze incipiente ale proiectelor rezidențiale (Trading) și investiții în active imobiliare comerciale cu venituri recurente, în București și în principalele orașe din România.

Misiunea strategică a companiei este democratizarea investițiilor imobiliare, facilitând accesul tuturor investitorilor la oportunități atractive din piața imobiliară, cu riscuri controlate și transparente, indiferent de capitalul pe care aceștia îl au la dispoziție.

Politica investițională

Politica investițională a Meta Estate Trust se bazează pe o abordare strategică diversificată, care combină tipuri diferite de investiții cu profile distincte de risc și randament, oferind astfel flexibilitatea necesară adaptării rapide și eficiente la ciclurile și oportunitățile pieței imobiliare.

În centrul acestei politici se află un proces riguros și aprofundat de analiză și gestionare a riscurilor investiționale specifice domeniului imobiliar. Această evaluare complexă se concentrează pe trei dimensiuni esențiale: realizabilitatea scenariilor de exit (prețuri și timing), fezabilitatea implementării proiectelor imobiliare (managementul bugetului și sursele de finanțare) și conformitatea proiectelor cu cerințele legale (respectarea parametrilor urbanistici și obținerea autorizațiilor necesare).

Portofoliul investițional rezultat din aplicarea acestei politici reflectă obiectivul strategic de a obține randamente sustenabile, controlând în același timp expunerea globală la riscuri, și de a genera performanțe financiare predictibile și atractive pentru acționari.

Liniile de afaceri:

1. Co-Development: Parteneriate de dezvoltare imobiliara

Parteneriatele de tip Co-Development presupun asocierea Meta Estate Trust (MET), ca partener de capital, cu dezvoltatori imobiliari care dețin expertiza operațională necesară implementării proiectelor. În cadrul acestor parteneriate, dezvoltatorul imobiliar contribuie cu terenul și conceptul proiectului, în timp ce MET asigură capitalul suplimentar necesar pentru realizarea investiției.

O structură tipică de finanțare a proiectelor imobiliare include două componente majore: capitalul propriu și finanțarea bancară. Capitalul propriu este constituit, în mod tradițional, din valoarea terenului pe care urmează să fie dezvoltat proiectul. Cu toate acestea, capitalul adus de dezvoltator prin teren nu acoperă integral costurile proiectului. În acest context, este necesar un aport suplimentar de capital propriu, care să permită accesarea unei finanțări bancare. Instituțiile financiare acordă finanțare doar dacă dezvoltatorul demonstrează că dispune integral de capitalul necesar implementării proiectului. MET intervine exact în acest punct, completând structura de capital prin investiția proprie, asigurând astfel integralitatea capitalului necesar dezvoltării și finalizării proiectului.

În schimbul acestei investiții, MET beneficiază de un randament preferențial, fix și prioritar față de profitul dezvoltatorului. Astfel, dezvoltatorul este motivat suplimentar să livreze proiectul în conformitate cu planul de afaceri, beneficiind de profituri adiționale în cazul performanțelor optime, în timp ce MET beneficiază de o protecție superioară a capitalului investit, chiar și în situațiile în care rezultatele proiectului sunt sub așteptări.

2. Trading: Achizitii si revanzari de proprietati imobiliare

Strategia de investiții tip Trading constă în achiziționarea proprietăților imobiliare cu scopul revânzării acestora la prețuri superioare. Meta Estate Trust (MET) urmărește în principal achiziția unor pachete de apartamente în cadrul unor proiecte rezidențiale aflate în faze incipiente, urmând ca revânzarea să fie realizată după finalizarea dezvoltării proiectului.

Din perspectiva dinamicii economice, proiectele imobiliare aflate în stadii timpurii se confruntă cu o cerere limitată, generată de numărul redus al cumpărătorilor dispuși să-și asume riscul asociat achiziționării unei proprietăți în construcție. Din acest motiv, dezvoltatorii acordă discount-uri semnificative investitorilor care pre-contractează unități rezidențiale în faze incipiente. Aceste discount-uri devin și mai atractive atunci când investiția implică achiziția unui număr mai mare de unități rezidențiale, reflectând astfel riscul mai ridicat asumat și puterea de negociere crescută a investitorului.

La finalizarea proiectului, cererea pentru unitățile rezidențiale finalizate crește semnificativ, pe fondul unui număr considerabil mai mare de cumpărători potențiali, ceea ce generează o apreciere importantă a prețului acestor proprietăți.

MET implementează această strategie prin pre-contractarea unor pachete cuprinse între 5 și 15 apartamente, plătiind un avans moderat cuprins între 15% și 40% din valoarea totală. Restul sumei este finanțat prin utilizarea unor linii de credit bancare după finalizarea proiectului, urmând ca proprietățile să fie revândute în termen mediu de 6 luni. Prin această abordare, MET optimizează prețul de vânzare, minimizând în același timp utilizarea capitalului propriu.

3. Active cu venit recurent

Linia investițională în active cu venit recurent presupune achiziția proprietăților imobiliare comerciale care sunt închiriate pe termen lung (5-15 ani) către chiriași consacrați, cu branduri puternice și situație financiară solidă. Contractele de închiriere pe termen lung generează fluxuri de venit predictibile, oferind stabilitate financiară și facilitând accesul la finanțare prin credite bancare cu maturități extinse (10-12 ani).

Randamentul generat de această strategie investițională provine din două surse principale. Prima sursă este reprezentată de diferențialul pozitiv dintre randamentul net generat de activul achiziționat și costurile aferente dobânzilor bancare pentru finanțarea acestuia. A doua sursă de randament provine din aprecierea valorii activului, determinată atât de comprimarea yield-urilor de piață, cât și de creșterea bazei de venit generată de indexarea chiriilor la rata inflației, conform clauzelor contractuale specifice majorității contractelor de închiriere.

Deși această categorie de investiții oferă randamente moderate comparativ cu alte strategii investiționale ale MET, aceasta compensează prin riscul semnificativ mai redus. Astfel, linia de investiții în active cu venit recurent joacă un rol strategic important în echilibrarea și stabilizarea riscului global al portofoliului Meta Estate Trust.

Structurarea portofoliului investițional al Meta Estate Trust pe cele trei linii principale – Co-Development, Trading și Active cu Venit Recurent – oferă multiple avantaje strategice. Co-Development-ul asigură expunerea la randamente atractive cu protecție preferențială a capitalului investit. Linia de Trading permite valorificarea oportunităților pieței imobiliare, maximizând câștigurile prin achiziții avantajoase în stadiile incipiente ale proiectelor și revânzări la momentul oportun. În paralel, investițiile în Active cu Venit Recurent contribuie la stabilitatea și predictibilitatea veniturilor, reducând volatilitatea și riscul portofoliului global. Combinate, aceste trei strategii se echilibrează și se completează reciproc, facilitând livrarea unor randamente performante într-un mod sustenabil, eficient și cu riscuri controlate pe termen lung.

Piețele imobiliare în care investim

Piața Rezidențială

Piața rezidențială reprezintă un pilon strategic al portofoliului investițional al MET, datorită cererii constante și crescute de locuințe noi, specifică economiilor emergente precum cea a României. Comparativ cu capitalele europene, România înregistrează încă prețuri imobiliare accesibile, în condițiile unei creșteri constante a cererii și implicit a prețurilor proprietăților rezidențiale. Această dinamică oferă fundamente solide pentru o apreciere continuă și accelerată a valorii imobilelor rezidențiale, făcând din această piață o oportunitate deosebit de atractivă pentru generarea de randamente superioare pe termen mediu și lung.

Piața Imobiliară de Retail

Segmentul imobiliar comercial, în special piața de retail, traversează o perioadă de expansiune accelerată, impulsionată de creșterea economică și puterea de cumpărare tot mai mare a populației. Marii retaileri din sectorul alimentar își extind agresiv prezența în România, alegând tot mai des să închirieze spațiile comerciale pe termen lung (10-15 ani) în loc să le dețină direct, generând astfel oportunități atractive pentru proprietarii de astfel de spații. Contractele comerciale pe termen lung și chirii avantajoase contribuie la realizarea unor yield-uri extrem de atractive, ceea ce atrage inclusiv investitori instituționali străini. MET profită activ de această conjunctură favorabilă, anticipând comprimarea graduală a yield-urilor pe măsură ce piața se maturizează în următorii 5-7 ani.

Piața Hotelieră

Sectorul hotelier din România este încă insuficient dezvoltat, în timp ce cererea pentru turism de calitate crește semnificativ, atât din partea turiștilor locali, cât și a celor internaționali. Creșterea constantă a puterii de cumpărare determină tot mai mulți români să caute destinații turistice premium, majoritatea optând încă pentru destinații externe din lipsă de alternative locale. Această discrepanță creează oportunități semnificative pentru investitorii capabili să dezvolte și să ofere unități de cazare și servicii turistice de înaltă calitate pe piața locală. Mai mult, creșterea numărului turiștilor străini în România contribuie la potențialul acestei piețe, care promite o expansiune remarcabilă în următorii 10-15 ani. MET urmărește activ dezvoltarea acestei piețe, având în vedere potențialul ridicat de creștere și atractivitatea randamentelor asociate.

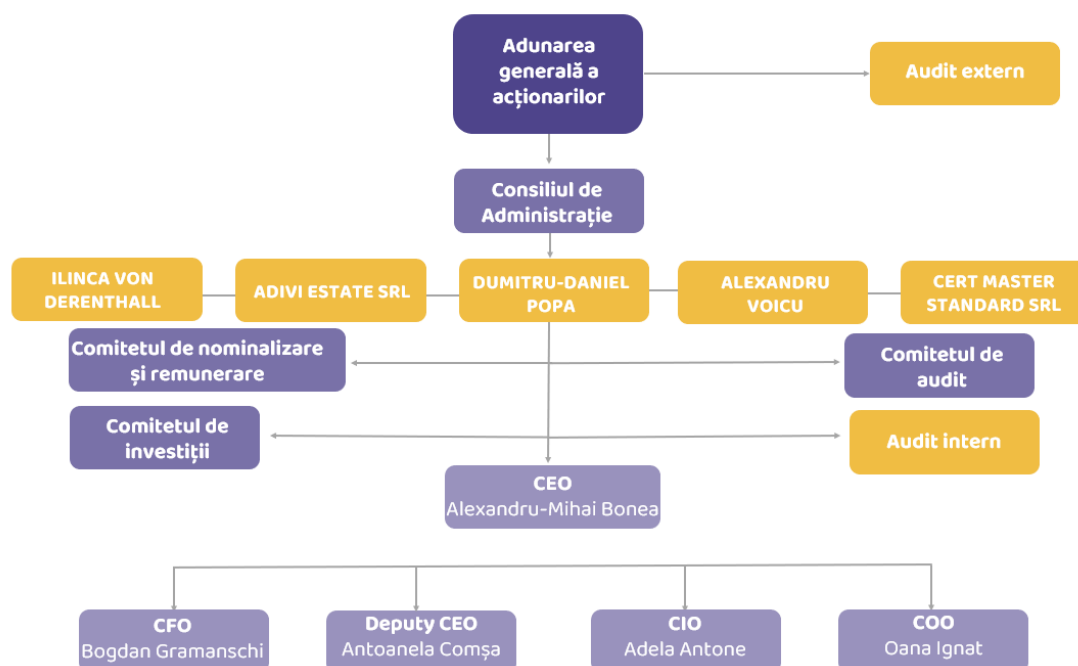
Un portofoliu expus simultan pe piețele rezidențială, comercială și hotelieră, precum cel al Meta Estate Trust, asigură o diversificare optimă și o protecție eficientă împotriva riscurilor ciclice specifice fiecărei piețe în parte. Astfel, investitorii beneficiază de multiple surse de randament, stabilizând performanța globală a portofoliului prin echilibrarea riscurilor și valorificarea tendințelor și oportunităților distincte ale fiecărei piețe. Prin combinarea creșterii accelerate din sectorul rezidențial, randamentelor atractive și predictibile ale pieței de retail și potențialului semnificativ de creștere al pieței hoteliere, Meta Estate Trust este poziționată strategic pentru a livra valoare sustenabilă și randamente performante investitorilor săi.

Avantajele Meta Estate Trust

Investiția în Meta Estate Trust (MET) oferă investitorilor oportunitatea de a beneficia de expunere directă la piața imobiliară, într-un mod simplu, transparent și accesibil. MET combină avantajele unei investiții directe în imobiliare cu lichiditatea și transparența unei companii listate la bursă. Printre principalele avantaje se numără:

1. **Accesibilitatea și Lichiditatea:** Fiind o companie listată pe piața bursieră, acțiunile MET pot fi achiziționate ușor, rapid și la prețuri accesibile, oferind investitorilor posibilitatea de a intra sau ieși din investiție rapid și fără bariere semnificative.
2. **Diversificarea Riscurilor:** MET investește într-un portofoliu diversificat și echilibrat, ce cuprinde proiecte imobiliare cu profile de risc și randament variate, ceea ce reduce semnificativ riscurile asociate unei investiții individuale directe în imobiliare.
3. **Management Profesionist și Transparent:** Investitorii beneficiază de expertiza unei echipe profesionale de management, cu experiență solidă în piața imobiliară, precum și de transparența specifică unei companii listate, care oferă periodic rapoarte detaliate și clare despre performanța investițiilor.
4. **Expunere la Randamente Atractive:** Prin implementarea strategiilor de investiții bine definite – Co-Development, Trading și Active cu Venit Recurent – MET își propune să genereze randamente atractive și constante, într-un mod sustenabil și echilibrat pe termen lung.
5. **Protecția Capitalului:** MET aplică o politică riguroasă de analiză și gestionare a riscurilor investiționale, asigurându-se că fiecare investiție realizată este fundamentată solid și orientată către protejarea capitalului acționarilor.

Structura organizațională la 31.12.2024



Guvernanță corporativă

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

Consiliul de Administrație este format din 5 membri aleși de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor pentru o perioadă de maxim 4 ani, cu posibilitatea realegerii pentru mandate succesive. În cursul anului 2024 Consiliul de Administrație s-a întrunit în 12 ședințe.

Menționăm că, până în prezent, Consiliul de Administrație nu a fost supus 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 perioadă 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 – membră Consiliul de Administrație.

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

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



Daniel Popa – membru Consiliul de Administrație

Antreprenor și fost 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

Director al Departamentului de Creștere și Strategie al Newton și fost 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 Președinte 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 la 31.12.2024 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

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 2024 Societatea a înregistrat următoarele costuri cu remunerațiile:

- ✚ 596 mii lei pentru membrii Consiliului de Administrație;
- ✚ 605 mii lei pentru Directorul General al Societății.

Nu s-au acordat bonusuri sau compensații variabile în anul 2024 pentru membrii Consiliului de Administrație. Directorul General a fost compensat cu un bonus anual de performanță la nivelul a două salarii lunare.

Contractul de management încheiat cu Meta Management TeaM SRL 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 („AGO”). Propunerea de distribuție a profitului va fi supusă aprobării AGO 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 parțială 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:

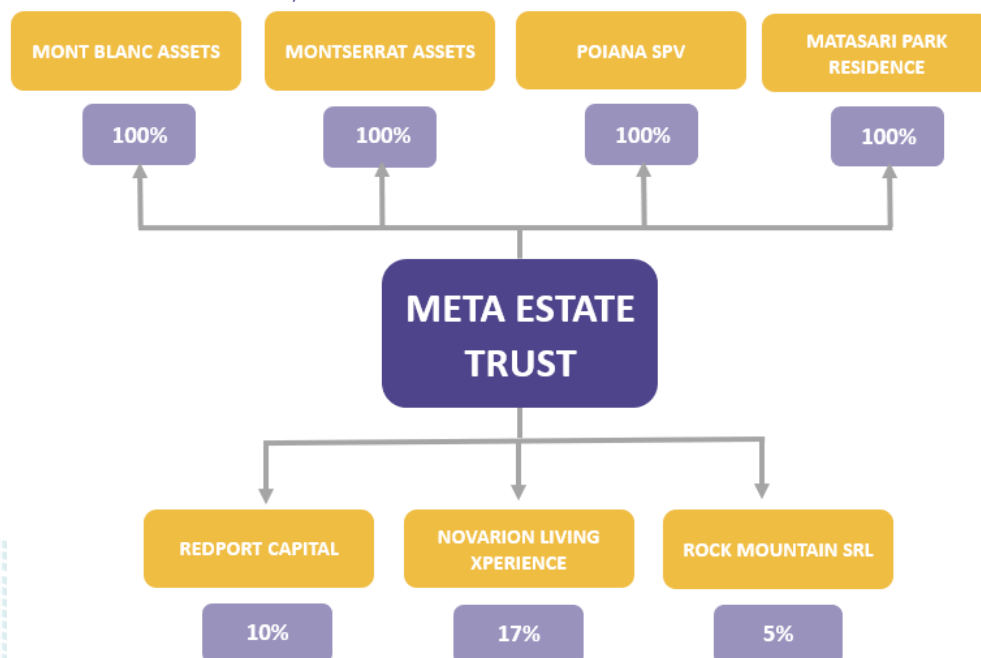
1. clasa A, care corespunde acțiunilor ordinare și
2. clasa B, care corespunde acțiunilor preferențiale.

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 AGO 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 AGO 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 2024



EVENIMENTE CHEIE

Evenimente cheie legate de activitatea operațională:

Tipologia investițională **Early Stage**:

Au fost vândute proprietăți imobiliare prin canalul Meta Homes (www.metahomes.ro) în proiectele:

- Mobexpert Homes Pipera: vânzarea ultimelor 3 unități. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 29,6%.
- Parcului 20 București: vânzarea ultimelor 4 apartamente și a 2 locuri de parcare. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 24%.
- The Level - Faza II București: vânzarea ultimului apartament și ultimelor 2 locuri de parcare. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 19%.
- Noa Pajura București: vânzarea a 10 apartamente și a 4 locuri de parcare.
- Aviației Park: vânzarea a 7 locuri de parcare.
- Metropolitan București: vânzarea a 3 apartamente și a 2 locuri de parcare.

Au fost achiziționate unități imobiliare în proiectele:

- First Estate: achiziția a 7 apartamente și a 7 locuri de parcare în luna iulie 2024.
- Greenfield Băneasa: achiziția a 5 apartamente și a 5 locuri de parcare ulterior datei de raportare, în luna octombrie 2024.

Tipologia investițională **Parteneriate de dezvoltare imobiliară**:

- Novarion Sibiu: MET a acordat un împrumut nou de 350 mii euro pentru începerea dezvoltării fazelor A și B2, au fost încasate dobânzile scadente în această perioadă precum și capital în valoare de 200mii euro.
Ulterior datei de raportare 31.12.2024, Novarion a rambursat anticipat 2,65 milioane euro precum și dobânzile aferente.
- The Level – Faza III București: s-au realizat acțiuni operaționale ce țin de obținerea autorizației de construire și demararea procesului de vânzări pre-sales.
- Fabrica de Căramidă București: s-au realizat acțiuni operaționale ce țin de finalizarea lucrărilor, obținerea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor și intabulare. De asemenea s-a rambursat împrumutul acționar și dobânda aferentă conform contractului, investiția în cadrul acestui proiect a avut o Rată Internă de Rentabilitate (IRR) de 20%.
- Rock Mountain Poiana Brașov: încasarea dobânzilor scadente în această perioadă. Ulterior datei de raportare contractul de împrumut a fost restructurat prin capitalizarea dobânzilor pe o perioadă de 12 luni, cu posibilitate de prelungire, proiectul avansând în faza de execuție.

Tipologia investițională **Venituri recurente**:

- În luna iunie 2024, filiala Montserrat Assets a refinanțat apartamentele închiriate din proiectul The Level – Faza II prin contractarea unui împrumut de la Alpha Bank de până la 400 mii euro, și a rambursat parțial împrumutul acordat de Meta Estate Trust pentru achiziția imobilelor.
- Societatea a anunțat semnarea unor memorandumuri de înțelegere pentru achiziționarea a 4 spații comerciale care urmează să fie închiriate pe termen lung lanțului de magazine Penny.
- În luna octombrie 2024, Societatea a finalizat achiziția a 4 apartamente și a 5 locuri de parcare în proiectul Swissotel din Poiana Brașov. Unitățile vor genera venituri recurente din închirieri începând cu trimestrul IV 2024.
- În trimestrul IV 2024, Societatea a semnat un antecontract pentru achiziția unui teren situat în proximitatea Piaței Victoria din București, pentru dezvoltarea unei clădiri de birouri de tip clinică care urmează să fie închiriată către un lanț renumit de clinici medicale private, compania asigurându-și astfel expunerea pe o nouă piață de consum, cea de healthcare.

Restructurări și dezinvestiții:

- Societatea a achiziționat compania Poiana SPV 6814 SRL, cu obiectivul de a consolida poziția Meta Estate Trust în Poiana Brașov, zonă de interes investițional, și de a supra-garanta investiția acționarilor.
- În luna iunie 2024, Societatea a continuat restructurarea portofoliului de investiții în 2 proiecte:
 - ⤴ *One 66 Brașov unde avansul aferent achiziției de apartamente pentru Faza II a fost actualizat cu penalitățile la zi aferente sumei plătite inițial și convertit într-un nou avans pentru apartamente din Faza I deja finalizată.*
 - ⤴ *Avrig Residence București Faza II unde avansul aferent achiziției de apartamente pentru Faza II a fost actualizat cu penalitățile la zi aferente sumei plătite inițial și convertit într-un nou avans pentru apartamente în Faza II, cu finalizare în anul 2026.*
- În prima parte a anului 2024, Societatea a recuperat avansurile acordate în proiectele Zaya (220 mii RON) și Tomis Faza III (120 mii RON) din județul Constanța, ca urmare a întârzierilor în dezvoltarea acestor proiecte.
- În luna ianuarie 2024, Societatea a vândut părțile sociale deținute în societatea Highcrowd Estate Technologies SA (51% din acționariat) către societatea Adivi Kapital SRL.

Evenimente cheie legate de guvernanța corporativă:

- ✚ Începutul anului 2024 a adus consolidări în conducerea Societății, la nivelul Consiliului de Administrație ("CA"). În data de 28 ianuarie 2024, noul CA votat de acționari în AGOA din 7 decembrie 2023 și-a început activitatea, având ca obiective principale implementarea strategiei Societății pentru următorii 4 ani, dezvoltarea portofoliului de investiții, precum și atingerea obiectivului asumat privind generarea unui randament satisfăcător al capitalurilor proprii utilizate. O prioritate a noului CA este și gestionarea relației cu Meta Management Team pentru care membrii CA vor căuta cea mai bună soluție de rezolvare, ce protejează investiția acționarilor și și-au exprimat încrederea în succesul demersului început.
- ✚ De asemenea, începând cu luna februarie 2024, Societatea a numit-o pe doamna Adela Antone în funcția de Director de Investiții. Cu o carieră de aproape 20 de ani în domeniul financiar-bancar și real estate, doamna Adela Antone are o experiență vastă în zona investițiilor acumulată în managementul finanțării unor proiecte rezidențiale complexe, coordonarea planurilor de expansiune prin investiții, achiziții și parteneriate, transformarea și operaționalizarea proceselor de business.
- ✚ În data de 16 ianuarie 2024, Societatea a plătit dividende nete în valoare de 3,5 milioane lei, așa cum au fost aprobate în AGOA din 7 decembrie 2023.
- ✚ În data de 29 ianuarie 2024, Societatea a fost informată de cererea de chemarea în judecată ("Cererea") de către Meta Management Team SRL ("MMT"), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22 martie 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, în cursul anului 2024 au avut loc primele termene de judecată în care s-au discutat excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale, iar instanța a stabilit următorul termen pentru 10 februarie 2025. La acest termen s-a analizat probatoriul prezentat de fiecare parte iar la termenul de judecată din 10 martie 2025 au fost începute dezbaterile asupra fondului cauzei, iar Instanța de judecată a constatat cercetarea judecătorească încheiată și a acordat cuvântul părților pe fondul cauzei, pronunțarea fiind amânată pentru data de 07 aprilie 2025.
 - ⤴ Societatea va informa în permanență piața și acționarii cu privire la evoluția acestui dosar, în mod proactiv și transparent.
- ✚ MMT a inițiat de asemenea alte două litigii: o ordonanță de plată și o acțiune în pretenții pentru plata unor sume pretinse ca restante aferente comisionului anual de administrare. Litigiile sunt în diverse stadii, la termenele anterioare fiind discutate excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale. Tribunalul București a admis cererea de ordonanță de plată formulată de MMT împotriva Societății. Împotriva hotărârii instanței, Societatea a formulat atât acțiune în anulare (calea de atac specifică procedurii ordonanței de plată), cât și cerere de suspendare

provizorie a executării hotărârii până la soluționarea cererii în anulare. Pentru acțiunea în pretenții Tribunalul București a declinat competența și a trimis dosarul către Curtea de Apel, care în data de 27 februarie 2025 a stabilit competența de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoriei Sectorului 1 București.

- ✦ În data de 24 aprilie 2024, Adunarea Specială a Deținătorilor de acțiuni preferențiale a aprobat mecanismul de distribuție a rezultatului financiar aferent anului 2023.
- ✦ În data de 25 aprilie 2024, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat repartizarea rezultatului financiar aferent anului 2023 în rezerve legale și rezultat reportat în rezerve la dispoziția Societății. De asemenea, AGOA a aprobat situațiile financiare ale anului 2023 și a decis să descarce de gestiune administratorii Societății pentru anul 2023, mai puțin Meta Management Team SRL pentru care a decis să aprobe pornirea acțiunii în răspundere pentru daunele cauzate Societății prin neîndeplinirea/ îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale în calitate de administrator. AGOA a mai aprobat în cadrul aceleiași întâlniri, auditorul extern și bugetul pentru anul financiar 2024.
- ✦ În cadrul Adunării Generale Extraordinaire a Acționarilor din data de 25 aprilie 2024 a fost aprobată majorarea capitalului social al Societății cu suma de până la 11.432.603 lei, prin emiterea de acțiuni noi după cum urmează:
 - ⬆ un număr total de 8.932.603 acțiuni din Acțiunile Noi vor fi emise prin incorporarea rezervelor Societății din profitul net aferent anului 2023 rămas la dispoziția Societății și se vor distribui acționarilor societății asimetric, în conformitate cu Actul Constitutiv și deținerile de acțiuni ordinare sau preferențiale;
 - ⬆ un număr de până la 2.500.000 acțiuni din Acțiunile Noi care pot fi subscrise de oricare din acționarii deținători de acțiuni ordinare prin aport în numerar, pro rata cu deținerile acestora din totalul de acțiuni deținute în cadrul clasei A, în vederea acordării posibilității acționarilor deținători de acțiuni ordinare de a-și menține neschimbate cotele de participare la capitalul social al Societății la Data de înregistrare.
- ✦ De asemenea, AGEA din 25 aprilie 2024 a decis aprobarea unui program de răscumpărare de acțiuni pentru un număr maxim de 10 milioane acțiuni, pe o perioadă de maxim 18 luni, cu scopul de a diminua discountul dintre valoarea contabilă și valoarea de tranzacționare a acțiunilor. Programul are ca obiectiv creșterea lichidității și a prețului acțiunilor MET. Acțiunile răscumpărate vor fi anulate.
- ✦ În cadrul sedinței AGEA din 25 aprilie 2024, s-a deschis și aprobarea unui program de emisiune de obligațiuni neconvertibile, cu o valoare maximă de 5 milioane EUR și cu o scadență între 1 și 5 ani.
- ✦ În data de 10 iulie 2024, Societatea a început programul de răscumpărare acțiuni aprobat conform hotărârii AGEA din 25 aprilie 2024. Societatea de servicii financiare S.S.I.F. BRK Financial Group S.A. a fost selectată să furnizeze servicii de intermediere pentru programul de răscumpărare, ce se va desfășura în conformitate cu Hotărârea AGEA și regulamentele pieței de capital aplicabile.
- ✦ În data de 11 decembrie 2024, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat un program de răscumpărare a acțiunilor preferențiale, precum și majorarea capitalului social cu creanța rezultată din urma răscumpărării de acțiuni preferențiale. Conform hotărârilor, programul de răscumpărare se desfășoară până la data de 28 februarie 2025, iar pretul este de 2,8 RON/acțiune preferențială (determinat în baza unui raport de evaluare independent comandat de Societate). Creanța rezultată din prețul datorat va fi folosită într-o conversie în acțiuni ordinare printr-o majorare de capital social. De asemenea în aceeași întâlnire acționarii au mai hotărât demararea procedurilor legale în vederea admiterii la tranzacționare a acțiunilor nominative emise de Societate, pe piața principală reglementată administrată de Bursa de Valori București.
- ✦ Ulterior datei de raportare 31 decembrie 2024, în data de 10 martie 2025, Consiliul de Administrație a luat act de răscumpărare a unui număr de 9.727.354 acțiuni preferențiale, fiecare având o valoare nominală de 1 Leu și o valoare nominală totală de 9.727.354 Lei, reprezentând 9.4966% din capitalul social al Societății, răscumpărate la un preț de 2,8 lei fiecare, în valoare totală de 27.236.591,2 Lei. De asemenea, Consiliul de Administrație a decis majorarea capitalului

potrivit hotărârilor AGEA din 11 decembrie 2024 cu o sumă de până la 36.469.745 lei prin emisiunea unui număr de cel mult 36.469.745 acțiuni ordinare, cu valoarea nominală de 1 leu/acțiune, prin aport în numerar și conversie de creanțe asupra Societății.

Evenimente cheie legate de piața de capital:

- ✦ În cursul anului 2024, au fost tranzacționate 5,7 milioane acțiuni MET pe segmentul SMT / AeRO, în valoare de 3,9 milioane lei. Capitalizarea bursieră a Societății la data de 31 decembrie 2024 era de 67,6 milioane lei. Valoarea medie zilnică de tranzacționare pentru acțiunile MET în cursul anului 2024 a fost de 16 mii lei.
- ✦ În această perioadă, prețul de piață al acțiunii MET a scăzut cu 6%, comparativ cu performanța indicelui BET AeRO, care a scăzut cu 10,8%.
- ✦ În baza tranzacțiilor cu acțiuni MET, în cursul anului 2024, Societatea a înregistrat o creștere a numărului de acționari de 36,3%.
- ✦ În cursul anului 2024, 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 acționarii prin canalele de comunicare diversificate (informări la BVB, Newsletters, informări prin Comunitate de Whatsapp, etc.).

În data de 22 octombrie 2024, Societatea a organizat împreună cu Bursa de Valori București un eveniment dedicat legislației fondurilor de investiții în imobiliare. Prima discuție a mediului de business despre REIT a adunat în două paneluri reprezentanți ai autorităților publice din România implicați direct în procesul legislativ pentru cadrul de reglementare al acestor fonduri de investiții, precum și reprezentanți de marcă ai mediului de business din sectoarele imobiliare, piață de capital, sectorul bancar, avocați, precum și reprezentanți ai BVB și brokeri de investiții. În cadrul evenimentului a fost prezentat studiul efectuat de Societate cu privire la avantajele adoptării unui cadru legislativ care să reglementeze aceste fonduri de investiții, precum și beneficiile economice pentru piața locală de capital, domeniul imobiliar și impactul economic pozitiv adus de această legislație.

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 31.12.2024 portofoliul de proiecte Meta Estate Trust era format din:



Avrig Park Residence (Faza II)

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



Bliss Estate

Locație: Brașov, Ghimbav
Dezvoltator: Art Innovation
Site: blissestate.ro
Entry: Februarie 2022
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: București
Dezvoltator: Redport Properties
Site: <https://thelevel-apartments.ro/>
Entry: Iulie 2021
Tip investiție: achiziție
apartamente + equity/loan



Sopra Neptun

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



Mătășari

Locație: București, central
Dezvoltator: Rock Green
Development
Entry: Decembrie 2021
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



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: Brașov, Poiana Brașov
Dezvoltator: Neagoe Basarab
Site: www.asterhotel.ro
Entry: Septembrie 2023
Tip investiție: achiziție apartamente



NOA Victoriei

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



Cellini Residence

Locație: București
Dezvoltator: Cellini
Site: n/a
Entry: Octombrie 2024
Tip investiție: achiziție apartamente

ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

În cursul anului 2024, Meta Estate Trust SA a obținut venituri totale în valoare de 34,5 milioane lei (2023: 28,2 milioane lei) și un profit brut de 12,6 milioane lei (2023: 10,6 milioane lei), în creștere cu peste 18% comparativ cu rezultatul anului anterior. La 31 decembrie 2024, activele totale s-au situat la pragul de 121,7 milioane lei, în creștere cu 11% față de sfârșitul anului 2023, în timp ce portofoliul de investiții a ajuns la pragul de 110 milioane lei, în creștere cu 9% în cursul anului financiar 2024.

În conformitate cu strategia pentru anul 2024, Societatea a monitorizat atent portofoliul de investiții și a restructurat câteva proiecte imobiliare, astfel încât să securizeze suplimentar investițiile curente și să se poziționeze strategic pentru exit-uri viitoare și diminuare a expunerilor semnificative. Activitatea din anul 2024 s-a concentrat și pe vânzarea unităților achiziționate anterior, astfel Societatea a realizat exit-ul din 4 proiecte imobiliare. Prin accelerarea vânzărilor, Societatea a realizat o *Cifra de afaceri* de 13,3 milioane lei, cu 7% mai mare față de perioada anterioară. De asemenea, prin restructurarea proiectelor imobiliare, Societatea a reușit să genereze în 2024 *Alte venituri din exploatare* de 12,2 milioane de lei, în creștere cu peste 75% față de anul anterior.

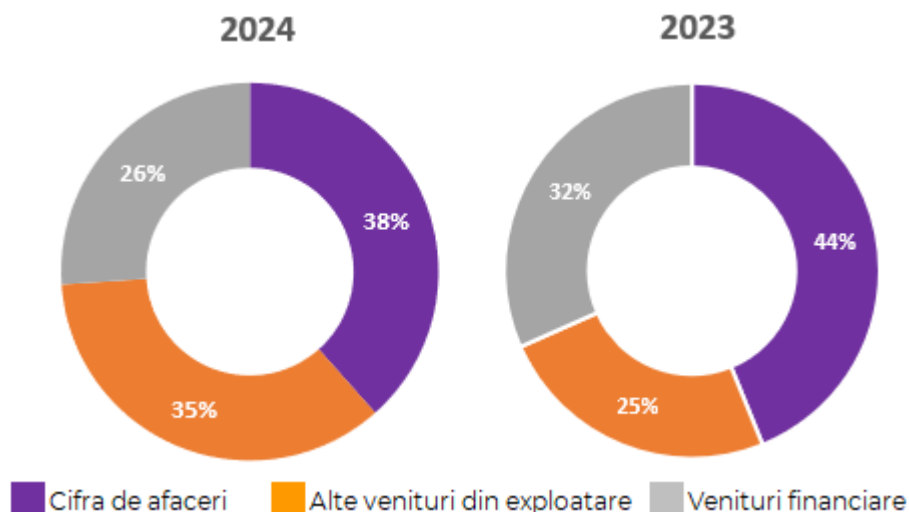
La 31 decembrie 2024, Societatea beneficiază de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 12,4x (31 decembrie 2023: 12,86x), iar cel de lichiditate imediată de 7,65x (31 decembrie 2023: 4,25x) și un grad de îndatorare scăzut, de 6,87% (31 decembrie 2023: 6,29%), ceea ce indică faptul că Meta Estate Trust are o situație financiară solidă.

Analiza contului de profit și pierdere

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	2024	2023	Variație	Variație %
Total venituri din exploatare	25.495	19.290	6.205	32%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	13.963	11.027	2.936	27%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	11.532	8.263	3.269	40%
Cheltuieli de exploatare generale	7.025	5.927	1.098	19%
Rezultat din exploatare	4.507	2.336	2.171	93%
Venituri financiare	8.996	8.926	70	1%
Cheltuieli financiare	918	624	294	47%
Profit financiar	8.077	8.302	(225)	-3%
Profit/(pierdere) brut/ă	12.585	10.638	1.947	18%
Impozit pe profit	1.711	1.164	547	47%
PROFITUL/PIERDERE NET/Ă	10.874	9.474	1.400	15%

În anul 2024, veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în sumă de 25,5 milioane lei (2023: 19,3 milioane lei), și au reprezentat 74% din veniturile totale din perioadă (2023: 68%).

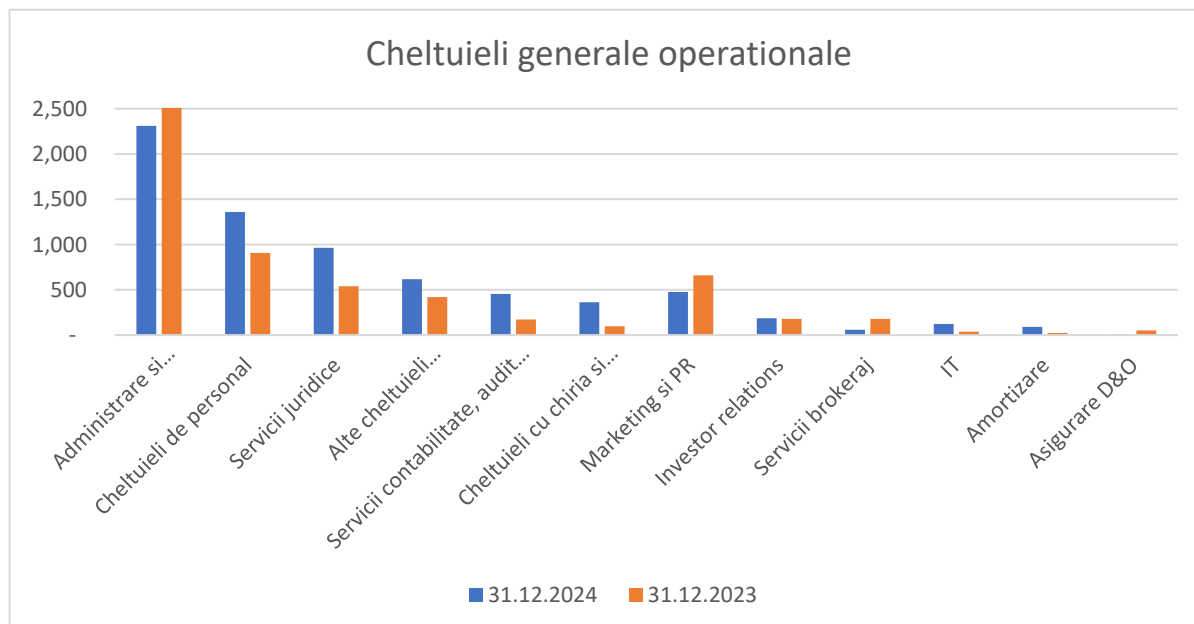
Cifra de afaceri a ajuns la 13,3 milioane lei (2023: 12,4 milioane lei) reprezentând 38% din total venituri și a fost generată predominant de vânzările de unități imobiliare rezidențiale din București deținute în proiectele The Level – Faza II, Mobexpert Homes, Avrig Park, Aviației Park, Parcului 20 și Noa Pajura. Acestea au intrat în proprietatea Societății în cursul anului 2023 și 2024.



Alte venituri din exploatare au reprezentat 35% din total venituri (2023: 25%) și au fost generate preponderent din încheierea parțială a investițiilor în proiectele Teren Mătășari, Noa Pajura, Avrig Faza II (București), One 66 (Brașov) și Ghimbav (Brașov), în sumă totală de 12,2 milioane lei (2023: 6,9 milioane lei).

Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare au însumat 13,9 milioane lei (2023: 11 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 66% din total cheltuieli de exploatare (2023: 65%).

Astfel, marja din exploatare înainte de cheltuielile generale a fost de 11,5 milioane lei (2023: 8,3 milioane lei), reprezentând 45% din total venituri din exploatare.



Cheltuielile generale din exploatare în sumă de 7 milioane lei au reprezentat 33% din total cheltuieli de exploatare ale perioadei (2023: 5,9 milioane lei, 35%), creșterea acestora fiind determinată de mărirea volumului de activitate al Societății, precum și de serviciile juridice contractate pentru reprezentarea Societății în litigii. Cheltuielile privind serviciile de management au o pondere de 33% în total cheltuieli generale din exploatare și reprezintă majoritar remunerația aferentă Consiliului de Administrație și Conducerii Executive (aceste cheltuieli includ și potențialul onorariu de platit

pentru contractul de administrare încheiat cu Meta Management Team SRL conform deciziei Tribunalului București în prima instanță recunoscute aditional în 2024 în valoare de 354mii lei). Salariile au reprezentat 19% din cheltuielile generale (2023: 15%), Societatea înregistrând în cursul anului 2024 un număr mediu de 6 salariați cu contract individual de muncă și 5 persoane cu contract individual de mandat aferent pozițiilor din conducere. Cheltuielile de marketing și PR, relații investitori precum și servicii brokeraj au reprezentat cumulativ 9% din cheltuielile generale în cursul anului 2024 (2023: 14%).

Având la bază rezultatele anterior menționate, Societatea a înregistrat un profit operațional în 2024 în sumă de 4,5 milioane lei (2023: 2,3 milioane lei), aproape dublu față de anul anterior.

Veniturile financiare înregistrate în 2024 în sumă de 9 milioane lei au reprezentat 26% 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 (2023: 8,9 milioane lei).

Veniturile financiare au fost completate de venituri în plasamente bancare pe termen scurt în valoare de 0,15 milioane lei (2023: 0,25 milioane lei), precum și venituri din diferențe favorabile ale cursului de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor comerciale efectuate în devize străine de 0,25 milioane lei (2023: 0,9 milioane lei).

Cheltuielile financiare s-au situat la 0,9 milioane lei (2023: 0,6 milioane lei) și au fost generate în principal de variații în cursul de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor în euro. Cheltuielile cu dobânzile pentru împrumuturile în sold pe parcursul anului 2024 au fost în sumă totală de 0,22 milioane lei.

Astfel, Meta Estate Trust a obținut un profit financiar în sumă de 8,1 milioane lei (2023: 8,3 milioane lei), similar cu profitul financiar al anului anterior.

În anul 2024, Societatea a înregistrat un profit brut în sumă de 12,6 milioane lei, un rezultat cu 18% mai mare comparativ cu anului anterior. Cuantumul impozitului pe profit datorat pe 2024 a fost în valoare de 1,7 milioane lei (2023: 1,2 milioane lei).

Compania a obținut în 2024 un profit net de 10,9 milioane lei, cu 15% mai mare ca cel aferent anului 2023 și ușor peste rezultatul net bugetat pentru anul 2024, confirmând astfel performanța financiară foarte bună într-un an provocator pentru piața imobiliară.

Analiza bilanțului

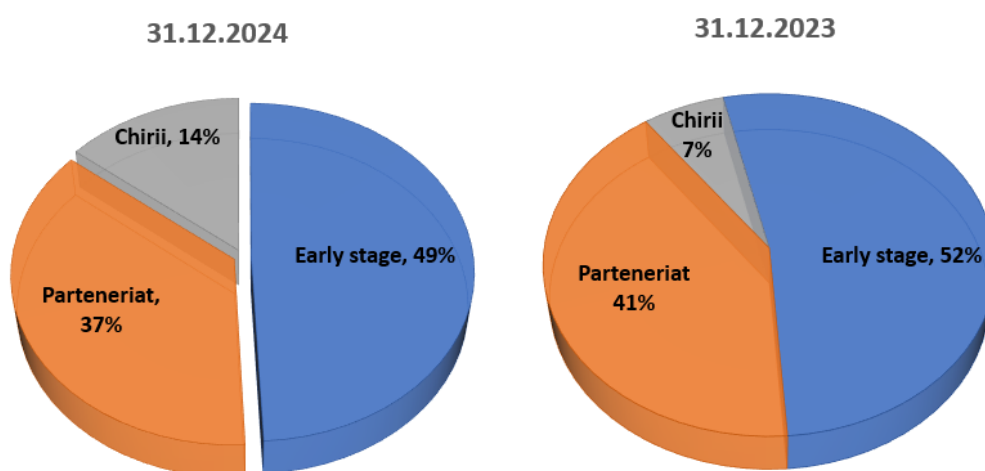
ACTIVE (mii lei)	31.12.2024	31.12.2023	Variație	Variație %
Imobilizări corporale	8.835	1.128	7.707	683%
Imobilizări financiare	15.920	26.449	-10.529	-40%
Total active imobilizate	24.755	27.577	(2.822)	-10%
Stocuri	37.115	36.774	341	1%
Creanțe	51.781	39.800	11.981	30%
Casa și conturi la bănci	7.983	5.529	2.454	44%
Total active circulante	96.879	82.103	14.776	18%
Cheltuieli în avans	85	71	14	20%
TOTAL ACTIVE	121.719	109.752	11.967	11%

La data de 31 decembrie 2024, activele totale au ajuns la 121,7 milioane lei, în creștere cu 11% față de sfârșitul anului 2023 (31 decembrie 2023: 109,8 milioane lei), în contextul în care au fost plătite dividende în numerar în valoare totală brută de 3,8 milioane lei în cursul anului 2024. Creșterea activelor a fost determinată de lichiditatea generată de proiectele finalizate în cursul anului 2023 și 2024, precum și de rezultatele financiare bune, conforme cu bugetul pentru anul 2024.

Structura activelor la 31 decembrie 2024 urmărește strategia investițională a Societății, fiind implementate 3 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"). Aceasta categorie include și proiectele Call/Put-Option pe active imobiliare ce presupune pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat
- Venituri recurente prin achiziția de imobile pentru a genera venituri din chirii.

Rulajul investițiilor realizat în cursul anului a permis o rebalansare a portofoliului existent de investiții prin reducerea ușoară a poziției majoritare a liniei de afaceri Early stage, închiderea unui proiect în termenii stabiliți din linia de afaceri Parteneriate cu dezvoltatorii și dezvoltarea proiecte asociate liniei de afaceri Income recurring prin finalizarea achiziției apartamentelor închiriate în regim hotelier în Swissotel din Poiana Brașov, Societatea accesand zona ospitalieră, și demararea proiectului din segmentul de health-care din Piața Victoriei din București.



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

Aceasta tipologie investițională se regăsește în bilanțul societății în cadrul *Activelor Imobilizate*, clasificate ca și *Imobilizări financiare* ce reflectă la 31 decembrie 2024 valoarea participațiilor deținute de Meta Estate Trust în Novarion Living Experience SA (17% din acțiuni), precum și împrumutul acționar acordat în valoare totală de 15,6 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 13,6 milioane lei.

În cursul anului 2024, Societatea a încheiat investiția în proiectul din strada Ion Dragalina din București dezvoltat de APX Immo Property, încasând împrumutul și valoarea participațiilor deținute în ICD Fabrica de Caramida (20% din acționariat), și realizând un randament de 20% din aceasta investiție.

Imobilizările financiare conțin de asemenea investiția Societății în acțiuni deținute la entități afiliate: Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat), Montserrat Assets SRL (100% din acționariat) și Poiana SPV 6814 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, parțial rambursat în luna iunie 2024, odata cu contractarea unei finanțări de 1,7 milioane lei de către Montserrat de la Alpha Bank.

În cursul anului 2024, Societatea a achiziționat compania Poiana SPV 6814 SRL cu intenția de a consolida poziția investițională din Poiana Brașov. Valoarea investiției se ridică la 1,2 milioane EUR, achitată în două tranșe, și a înregistrat în secțiunea Imobilizări financiare valoarea părților sociale de 1,9 milioane lei, precum și creanțe de 1,4 milioane lei rezultate în urma finalizării achiziției.

Imobilizările financiare au variat în anul 2024 cu 8% prin prisma celor 2 evenimente prezentate mai sus, respectiv închiderea proiectului cu Fabrica de Cărămidă, precum și achiziția Poiana SPV pentru supragarantarea proiectului din Poiana Brașov. În luna ianuarie 2024, Societatea a vândut participația în Highcrowd în valoare de 510 mii lei.

Tipologia investițională Early stage sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcțiilor, ce include linia de afaceri *Call/Put-Option* este prezentată în structura *Activelor circulante* sub categoriile Stocuri și Creanțe, ce reflectă la 31 decembrie 2024 valoarea avansurilor acordate pentru proiectele imobiliare în valoare totală de 30,1 milioane lei, precum și valoarea imobilelor finalizate și luate în posesie de Societate în valoare totală de 7 milioane lei (Avrig Faza I, Greenfield, First Estate, XUX Morilor). De asemenea, la 31 decembrie 2024, aceasta categorie include proiectul Matasari prin cesiunea creanței către societatea nou înființată Mătăsari Park Residence, deținută 100% de Meta Estate Trust, ce va dezvolta împreună cu Rock Development proiectul rezidențial. Valoarea creanței în proiectul Mătăsari la 31 decembrie 2024 este în valoare de 17,4 milioane lei.

Structura proiectelor din tipologia investițională Early Stage, aflate în categoriile Stocuri și Creanțe, este prezentată mai jos:

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	31.12.2024	31.12.2023
AVRIG 7 - Faza I	450	2.279
AVRIG 7 - Faza IIB	10.150	4.953
Teren Piata Victoriei	6.708	-
NOA Victoria	4.191	2.468
First Estate	3.904	1.050
ONE66	3.708	2.877
UpLake	2.561	770
Greenfield Baneasa	2.094	1.392
Cellini Residence	1.524	-
Green Lake	1.265	75
XUX Morilor	521	1.509
NOA Residence Pajura	40	4.447
Altele	-	676
City Lake	-	889
Swissotel	-	3.436
AVRIG 7 - Faza IIA	-	3.116
Mobexpert	-	2.489
Metropolitan	-	2.424
Parcului 20	-	1.924
Total Stocuri	37.114	36.774
Matasari Park	17.371	12.453
Ghimbav	2.752	4.558
UpLake	2.224	1.930
City Lake	1.144	-
Proiecte incluse in Creante	23.492	18.941

În cursul anului 2024, au fost vândute ultimele unități în proiectele din București și împrejurimi: Mobexpert, Parcului 20, Avrig Park și The Level Faza II. De asemenea, Societatea a ieșit din proiectele Metropolitan și Noa Pajura prin valorificarea unităților luate în proprietate sau prin restituirea avansurilor acordate și a penalităților contractuale aferente, în funcție de dezvoltările proiectelor.

În semestrul al doilea din 2024, Societatea a intrat în posesia unităților din proiectele First Estate și Greenfield Băneasa, a caror valorificare a început la finalul anului 2024. De asemenea, tot în partea

a doua a anului 2024, Societatea a platit avansuri pentru unități noi în proiectele Geen Lake și Cellini Residence din București și se estimează livrarea acestora și valorificarea lor în cursul anului 2025. De asemenea, proiectele City Lake, UpLake, Ghimbav și One 66 au ca termen de finalizare anul 2025, iar Societatea estimează că acestea vor fi valorificate pe parcursul anului viitor.

Categoria investițională de Venituri Recurente, inițiată în cursul anului 2023 și conturată în anul 2024, 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 de Venituri recurente. La 31 decembrie 2024, în această categorie sunt integrate proprietățile imobiliare din proiectele The Level (prin filiala Montserrat), Swissotel (Neagoe Basarab) și achiziția terenului din București - Piața Victoriei. În cursul anului 2024, au fost recepționate apartamentele din Swissotel care operează începând cu trimestrul IV 2024 și care au fost clasificate de Societate ca și *Investiții imobiliare* în categoria de Imobilizări corporale.

Celelalte creanțe 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.

Numerarul aflat în conturi la bănci a crescut pe finalul anului până la valoarea de 8 milioane lei, ca urmare a lichidizării investițiilor realizate de Societate în ultimul trimestru, prezentate mai sus.

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (mii lei)	31.12.2024	31.12.2023	Variație	Variație%
Datorii pe termen scurt	7.820	6.391	1.429	22%
Provizioane	56	35	21	59%
Total datorii și provizioane	7.876	6.426	1.450	23%
Capital social	102.429	93.492	8.938	10%
Prime de emisiune	-	-	-	-
Rezerve	1.530	901	629	70%
Acțiuni proprii	(361)	-	(361)	100%
Rezultatul reportat	-	-	-	-
Rezultatul perioadei profit	10.874	9.474	1.400	15%
Repartizarea profitului	(629)	(542)	(88)	16%
Total capitaluri proprii	113.843	103.325	10.518	10%
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	121.719	109.752	11.968	11%

Datoriile pe termen scurt în sold la 31 decembrie 2024 au crescut cu 22% față de perioada anterioară și reprezintă în principal:

- ✦ Datorii comerciale cu furnizorii curenți (2,5 milion lei);
- ✦ Creditul contractat de la Libra Bank pentru achiziția de imobile (1,93 milioane lei);
- ✦ Împrumutul primit de la un acționar al companiei (2,56 milioane lei).

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

În luna aprilie 2024, Adunarea Generală a Acționarilor a decis creșterea capitalului social cu 8.932.603 RON prin emiterea unui număr total de 8.932.603 acțiuni prin incorporarea rezervelor Societății din profitul net aferent anului 2023 rămas la dispoziția Societății.

Capitalul social al Meta Estate Trust la 31 decembrie 2024 este alcătuit din 102.429.372 acțiuni cu o valoare nominală de 1 leu/acțiune. Capitalurile proprii ale Meta Estate Trust au crescut cu 10% față de 31 decembrie 2023, ca urmare a rezultatului financiar aferent anului 2024.

Valoarea contabilă pe acțiune la 31 decembrie 2024 este de 1,11 lei/acțiune.

INDICATORI FINANCIARI

Date financiare în RON '000	31.dec.23		31.dec.24	
Indicatorul lichidității curente				
Active curente (A)	82.161	=12,86	96.964	=12,40
Datorii curente (B)	6.391		7.820	
Gradul de îndatorare				
Datorii totale (A)	6.391	=0,0619	7.820	=0,0687
Capitaluri proprii (B)	103.325		113.843	
Rata solvabilității generale				
Active totale (A)	109.752	=17,0725	121.719	=15,5644
Datorii curente (B)	6.391		7.820	
Rata marjei brute din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)				
Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)	8.263	=0,4284	11.532	=0,4523
Venituri din exploatare	19.290		25.495	
Viteza de rotație a activelor imobilizate				
Cifra de afaceri anualizată	12.375	=0,4487	13.255	=0,5355
Active imobilizate	27.577		24.755	

PERSPECTIVE, OPORTUNITĂȚI ȘI RISCURI PENTRU 2025

Perspective

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

- ✦ Realizarea de investiții noi în active imobiliare comerciale generatoare de venituri recurente cu scopul de a diversifica sursele de venit ale companiei și echilibra portofoliul investițional;
- ✦ Monitorizarea proiectelor în care Societatea este direct implicată în calitate de acționar sau finanțator în vederea materializării randamentelor asumate;
- ✦ Intrarea în proprietate a mai multor unități rezidențiale achiziționate în diverse faze de proiect în cursul anului 2024 și re-vânzarea unei părți semnificative din unitățile rezidențiale din portofoliu în proiectele finalizate;
- ✦ Utilizarea obligațiunilor corporative garantate ca instrument de refinanțare pentru investiții generatoare de venituri recurente.

În data de 26 martie 2025, Consiliul de Administrație a aprobat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2025, care a fost publicat împreună cu convocatorul AGA spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilor din data de 28 aprilie 2025.

Bugetul pentru anul 2025 este prezentat mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de Companie în următoarele 12 luni:

VENITURI ȘI CHELTUIELI	Buget 2025	Actual 2024	Variație	%
Cifra de afaceri	21.343	13.256	8.087	61%
Alte venituri operationale	7.950	12.239	-4.289	-35%
Câștig din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	1.000	0	1.000	100%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	-16.834	-13.963	-2.871	21%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	13.459	11.532	1.927	17%
Cheltuieli de exploatare generale	-6.675	-7.025	350	-5%
Rezultat din exploatare	6.784	4.507	2.277	51%
Rezultat financiar – profit	7.298	8.077	-779	-10%
Profit brut	14.082	12.584	1.498	12%
Impozit pe profit	-2.058	-1.719	-339	20%
PROFITUL NET AL EXERCIȚIULUI FINANCIAR	12.024	10.865	1.159	11%

Pentru anul 2025, 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 2025, Meta Estate Trust va intra în proprietatea mai multor unități rezidențiale achiziționate în faze inițiale de proiect pe care le va valorifica în 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 2025 o creștere a profitului brut cu 12% față de anul anterior și a profitului net cu 11% față de aceeași perioadă.

Pentru anul 2025, Compania estimează o creștere a veniturilor totale de 13% comparativ cu anul anterior, până la valoarea de 38,3 milioane lei.

Cifra de afaceri este bugetată la 21,3 milioane lei pe baza estimărilor de vânzare a unităților locative achiziționate în faza de proiect în anii anteriori și a celor care au finalizare în 2025, în creștere cu 61% față de anul precedent.

Alte venituri operationale includ venituri aferente taxelor de cesiune și despăgubirilor din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare, precum și venituri din chirii aferente investițiilor în linia de afaceri de *Venituri recurente*. Anul 2024 a înregistrat o creștere a acestor venituri în special în proiectele aferente investiției Mătăsari unde Compania a realizat o cesiune a creanței la finalul anului 2024 pt suma de 3,4 milioane euro, precum și în proiectele întârziate restructurate pe parcursul anului unde noile avansuri au inclus și penalități recunoscute la zi. Anul 2025 estimează venituri în aceasta categorie preponderent din linia de afaceri de *Venituri recurente*, precum și finalizarea unor investiții prin cesiune a promisiunilor de vânzare-cumpărare.

Câștig din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare includ veniturile din reevaluarea proiectelor investiționale din linia de afaceri de *Venituri recurente*. Investițiile din această categorie oferă atât un flux de numerar predictibil, stabil, pe o perioadă lungă de timp, cât și o apreciere de valoare a activelor comerciale determinată de condițiile comerciale negociate. În anul 2025 Societatea își va extinde portofoliul din zona de investiții cu venituri recurente prin parteneriatele comerciale anunțate și prin investiții noi în acest segment. Această strategie face parte din dezvoltarea societății pe un segment unde dorește să atragă noi investitori precum și să redimensioneze mărimea activelor pe un segment finanțabil bancar.

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 s-a asociat în calitate de partener pentru dezvoltări imobiliare și în care detine participații. Creșterea estimată are în vedere continuarea sustinerii proiectelor existente precum și parteneriate noi cu dezvoltatorii care vor desfășura proiecte de interes pentru societate.

Cheltuielile operaționale – direct legate de investiții sunt prognozate să crească până la valoarea de 16,8 milioane lei, ca urmare a 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, cesiunea contractelor de promisiuni de vânzare sau investiții noi în proiecte rezidențiale și comerciale.

Cheltuielile operaționale generale sunt estimate la 6,7 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 functionare a companiei. Cheltuielile operaționale generale sunt estimate în linie cu bugetul anului anterior, având o componentă a cheltuielilor cu servicii juridice în contextul actual al litigiului cu societatea de management.

Piața imobiliară din România

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale în România a înregistrat o creștere pe parcursul anului 2024 față de perioada anterioară, evoluție reflectată în numărul în de tranzacțiilor imobiliare (+10% în primele 10 luni, comparativ cu anul precedent, cu o ușoară tendință de scădere pe finalul anului influențată temporat de perioada electorală). Prețurile pe metru pătrat util ale unităților rezidențiale și-au continuat creșterea, influențate direct de o ofertă în scădere și cel puțin o menținere a cererii din piață. De asemenea scăderea inflației, precum și stabilizarea dobânzilor și ofertele creditelor ipotecare cu dobândă fixă de 5% au impulsionat atât tranzacțiile, cât și prețurile care au înregistrat o creștere de 10-15% în anul 2024, tendința de creștere menținându-se și în primele luni din 2025. Tendințele pentru anul 2025 sunt de o continuare a creșterii prețurilor însă evoluția lor depinde de mai mulți factori, cei mai importanți fiind legați de piața muncii și activitatea economică. Dacă vor exista deteriorări în piața muncii, acestea vor afecta direct prețul locuințelor și tranzacțiile viitoare, însă corecțiile pe termen scurt nu pot fi majore având în vedere că prețurile sunt calibrate la costurile curente ale materialelor și prețurile forței de muncă. În ansamblu perspectivele pentru 2025 sunt pozitive, susținute de o ușoară creștere economică, o piață a muncii relativ stabilă cu tendințe de creșteri salariale, precum și o scădere a inflației și a dobânzilor anticipate pentru a doua parte a anului 2025. De asemenea trendul prețurilor pe termen mediu este în creștere și se așteaptă chiar o accelerare ținând cont de oferta în scădere și livrările reduse de unități noi în perioada următoare, în special în București. Un factor important care contribuie la avansul prețurilor este creșterea costurilor de construcție, cu un avans de 11% în 2024 față de

perioada anterioară și tendințe de creștere în perioada următoare pe fondul lipsei forței de muncă și a măsurilor fiscale implementare în 2024.

Activitatea pe piața imobiliară comercială și de retail a înregistrat o expansiune în anul 2024 România evidențiinduse ca lider regional în ceea ce privește investițiile imobiliare cu un avans de peste 58% față de perioada anterioară conform raportului anual publicat de Colliers. Investițiile au fost direcționate în cea mai mare parte către spații comerciale, urmate de spații industriale, în timp ce spațiile de birouri au prezentat doar o mică parte de 3% din total investiții, precum notează și Banca Națională a României în *Raportul asupra stabilității financiare, decembrie 2024*. Se prefigurează un an 2025 dificil pentru piața locală de birouri, pe fondul unei cereri de închiriere scăzute, ce va amplifica diferențele dintre proiectele moderne, eficiente energetic și bine poziționate, și cele mai puțin competitive. Conform consultanților Colliers, această dinamică generează o piață duală: pe de o parte, clădirile moderne și bine poziționate continuă să atragă chiriași, în timp ce spațiile mai puțin performante se confruntă cu dificultăți în a atrage sau menține ocupanții.

Piața de retail a livrat în anul 2024 peste 160mii metri pătrați finalizați de spații moderne, iar perspectivele pentru anul 2025 sunt de creștere la peste 200 mii metri pătrați noi. Randamentele din acest segment s-au menținut stabile, cu valori între 7,25% și 7,75% pentru centre comerciale, birouri sau active industriale de top. De asemenea tranzacțiile cu parcuri comerciale retail deschise în orașe regionale s-au încheiat cu randamente de 8%, susținute și de apetitul de finanțare în acest segment al băncilor din România.

Piața imobiliară comercială a făcut tranziția de la spațiile de birouri către cele industriale și comerciale, observând o reziliență mai mare a acestora din urmă la factori adversi manifestați prin tensiunile politice curente și o ușoară instabilitate economică. Așa cum notează și BNR în Raportul anual, atractivitatea României în ceea ce privește spațiile industriale și logistice este de așteptat să crească suplimentar odată cu intrarea în zona Schengen și pe cale rutieră. Dezvoltarea acestora este în strânsă legătură cu infrastructura existentă, în timp ce livrările viitoare depind de lucrările de infrastructură aflate în dezvoltare. La factorii care susțin expansiunea sectorului logistic și industrial se adaugă de asemenea diferența favorabilă dintre salarii și productivitate, ce va continua să atragă companii interesate de relocarea producției, precum și faptul că România continuă să aibă un stoc de spații industriale sensibil mai mic decât alte țări vecine.

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 specifice tranzacțiilor de tip Early Stage

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

Riscul concentrării

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

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

Riscul ratei de dobândă și cursului valutar

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

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

Riscul de lichiditate

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

Principalele riscuri și elemente de incertitudine cu privire la activitatea desfășurată de către Meta Estate Trust 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 2024, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare și a situației veniturilor și cheltuielilor Meta Estate Trust SA, așa cum este prevăzut de standardele de contabilitate aplicabile

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

Alexandru-Mihai Bonea – Director General

Bogdan Gramanschi – Director Financiar