



meta
estate
upgrade your wealth

Situații Financiare 2024



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

BILANȚUL

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

Denumirea elementului	Sold la	
	01.01.2024	31.12.2024
ACTIVE IMOBILIZATE		
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	-	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	1.128.122	8.835.063
Clădiri	-	321.649
Mobilier, aparatură birotică	53.022	55.121
Investiții imobiliare	676.358	8.458.293
Imobilizări corporale în curs de execuție	390.574	-
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	8.168	-
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	26.449.045	15.920.085
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	530.000	1.878.551
Acțiuni deținute la entități asociate	2.000	-
Alte titluri imobilizate	22.100	22.100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	2.131.006	525.034
Alte împrumuturi și creanțe imobilizate	23.763.939	13.494.400
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	27.577.167	24.755.148
ACTIVE CIRCULANTE		
I. STOCURI	36.774.340	37.114.910
Obiecte de inventar	65.340	895
Produse finite și mărfuri	7.553.813	6.997.210
Avansuri	29.155.187	30.116.804
II. CREANȚE	39.800.325	51.781.474
Creanțe comerciale	1.047.916	3.145.910
Sume de încasat de la entitățile asociate	7.170.511	-
Decontări între entitățile afiliate	-	18.900.314
Alte creanțe	31.581.897	29.735.250
III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	5.529.030	7.982.813
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	82.103.695	96.879.197
CHELTUIELI ÎN AVANS	70.829	85.086
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	57.468	85.086
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	13.361	-
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	6.391.156	7.820.345
Sume datorate instituțiilor de credit	1.138.994	1.936.625
Datorii comerciale - furnizori	1.189.222	2.635.079
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	4.062.940	3.248.641
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	75.770.007	89.143.938
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	103.360.535	113.899.086
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MAI MARE DE 1 AN	-	-
PROVIZIOANE	35.130	55.917
Alte provizioane	35.130	55.917
CAPITAL	93.491.736	102.429.372
Capital subscris vărsat	93.491.736	102.429.372
REZERVE LEGALE	891.269	1.520.504
ALTE REZERVE	9.782	9.782
Acțiuni proprii deținute pe termen lung	-	(361.208)
REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)	14	15
PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	9.474.285	10.873.939
REPARTIZAREA PROFITULUI	(541.681)	(629.236)
TOTAL CAPITALURI PROPRII	103.325.405	113.843.169

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 26 martie 2025.

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

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

Exercițiul financiar încheiat la:

Denumirea indicatorilor	31.12.2023	31.12.2024
Cifra de afaceri netă	12.375.076	13.255.479
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	12.375.076	13.255.479
Venituri din vânzarea mărfurilor	12.346.240	13.152.320
Venituri din chirii	28.836	103.159
Alte venituri din exploatare	6.914.648	12.239.189
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	19.289.724	25.494.668
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	8.861	27.764
Alte cheltuieli materiale	10.728	78.167
Cheltuieli privind consumul de energie, apă, gaze naturale, din care:	18.689	105.012
- cheltuieli privind consumul de energie	3.984	11.539
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale	644	1.083
Cheltuieli privind mărfurile	9.555.594	11.625.957
Cheltuieli cu personalul	902.754	1.365.525
Salarii și indemnizații	856.262	1.275.378
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	46.492	90.147
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	21.997	115.506
Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor	21.977	115.506
Ajustări de valoare privind activele circulante (cheltuieli)	-	-
Alte cheltuieli de exploatare	6.418.614	7.648.601
Cheltuieli privind prestațiile externe	5.931.132	5.975.476
Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile, din care:	80.550	203.377
- cheltuieli cu chiriile	80.550	203.377
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative	314.221	372.531
Alte cheltuieli	92.711	1.097.217
Ajustări privind provizioanele	16.130	20.787
Cheltuieli	125.593	245.897
Venituri	109.463	225.110
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	16.953.367	20.987.319
PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE	2.336.357	4.507.348
Venituri din dobânzi	5.180.938	8.230.175
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	37.647	78.065
Venituri din interese de participare	2.869.886	-
Alte venituri financiare	875.266	765.670
TOTAL VENITURI FINANCIARE	8.926.090	8.995.846
Cheltuieli privind dobânzile	42.900	224.389
Alte cheltuieli financiare	581.581	694.086
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	624.481	918.475
REZULTAT FINANCIAR	8.301.609	8.077.370
VENITURI TOTALE	28.215.814	34.490.513
CHELTUIELI TOTALE	17.577.848	21.905.795
PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)	10.637.966	12.584.718
Impozitul pe profit (ct.691)	1.163.681	1.710.779
PROFITUL/(PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI	9.474.285	10.873.939

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 26 martie 2025.

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

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2023	Creșteri		Reduceri		Sold la 31.12.2023
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris	87.035.241	6.456.495	6.456.495	-	-	93.491.736
Prime de capital	6.456.496	-	-	6.456.496	6.456.496	-
Rezerve legale	359.370	531.899	531.899	-	-	891.269
Alte rezerve	-	6.456.496	6.456.496	6.456.496	6.456.496	-
Alte rezerve – profit reinvestit	-	9.782	9.782	-	-	9.782
Rezultatul reportat	(2.396.394)	6.153.824	6.153.824	3.757.416	-	14
Rezultatul perioadei de raportare	6.513.194	9.474.285	-	6.513.194	6.513.194	9.474.285
Repartizarea profitului	(359.370)	(541.681)	(541.681)	(359.370)	(359.370)	(541.681)
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 01.01.2024	Creșteri		Reduceri		Sold la 31.12.2024
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris nevărsat	-	5.033	-	5.033	5.033	-
Capital subscris vărsat	93.491.736	8.937.636	8.937.636	-	-	102.429.372
Prime de capital	-	-	-	-	-	-
Rezerve legale	891.269	629.236	629.236	-	-	1.520.505
Alte rezerve – profit reinvestit	9.782	-	-	-	-	9.782
Alte rezerve	-	8.932.603	8.932.603	8.932.603	8.932.603	-
Acțiuni proprii deținute pe termen lung	-	(361.208)	-	-	-	(361.208)
Rezultatul reportat	14	8.932.604	8.932.604	8.932.603	8.932.603	15
Rezultatul perioadei de raportare	9.474.285	10.873.939	-	9.474.285	9.474.285	10.873.939
Repartizarea profitului	(541.681)	(629.236)	(629.236)	(541.681)	(541.681)	(629.236)
TOTAL	103.325.405	37.320.607	26.802.843	26.802.843	26.802.843	113.843.169

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

	Exercițiul financiar încheiat la:	
	31.12.2023	31.12.2024
Profit înainte de impozitare	10.637.966	12.584.719
Ajustări pentru:		
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale: cheltuială / (venit)	21.997	115.506
Ajustări privind provizioanele: cheltuială / (venit)	16.130	20.787
Ajustări de valoare privind creanțele: cheltuială / (venit)	-	-
Venituri din dobânzi	(5.180.938)	(8.230.175)
Cheltuieli cu dobânzi	42.900	224.389
Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant	5.538.055	4.715.224
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	(14.542.015)	(10.420.318)
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	5.380.650	(340.570)
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	18.198	(14.257)
Creșteri / (descreșteri) de venituri în avans	-	-
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	502.919	1.445.857
Creșteri / (descreșteri) de alte datorii	103.338	2.844.080
Numerar generat de modificările în capital circulant	(8.536.910)	(6.485.208)
Impozit pe profit plătit	(1.231.538)	(1.610.096)
Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare	(4.230.393)	(3.380.079)
Achiziții de participații în entități	(359.100)	(2.219.759)
Vânzări de participații în entități	5.937.780	512.000
Achiziții de imobilizări necorporale	(770)	-
Vânzări de imobilizări necorporale	11.503	-
Achiziții de imobilizări corporale	(457.214)	(17.857)
Achiziții de investiții imobiliare	(199.279)	(7.812.759)
Alte împrumuturi acordate	(21.937.025)	11.875.511
Dobânzi încasate	6.151.915	6.677.513
Dobânzi plătite	(42.900)	(224.389)
Dividende încasate	2.869.886	-
Dividende plătite	-	(3.757.430)
Numerar net din / (folosit în) activitatea de investiții	(8.025.204)	5.032.830
Încasări din majorarea de capital social	-	5.033
Încasări din împrumuturi primite	2.311.878	797.631
Rambursări de împrumuturi	(1.172.884)	(1.632)
Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare	1.138.994	801.032
Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar	(11.116.605)	2.453.783
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	16.645.635	5.529.030
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	5.529.030	7.982.813

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

(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 14, 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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

Cu privire la stadiul procesual, Cererea a fost comunicată MET de către instanță în data de 14.03.2024, iar Consiliul de Administrație a demarat gestionarea litigiului. Avocații selectați au analizat Contractul, Cererea MMT și toate celelalte documente relevante și au pregătit strategia de apărare MET. În cursul anului 2024 a fost epuizată etapa scrisă, în care părțile au formulat actele procesuale pentru susținerea pretențiilor, respectiv a apărărilor invocate, iar în cadrul primelor termene de judecată, derulate pe parcursul anului 2024, s-au discutat excepțiile procesuale, respectiv probatoriul propus de către părți. Primele termene pentru dezbaterile asupra fondului cauzei sunt așteptate în cursul anului 2025.

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 estimată corect. În baza argumentelor aduse în etapa procesuala desfășurată în cursul anului 2024 Societatea are o poziție favorabilă în a castiga acest litigiu.

De aceea, conducerea Societății consideră 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 2025. De asemenea, Societatea dispune de resurse financiare adecvate pentru a acoperi aceste costuri, fără a afecta capacitatea sa operațională sau poziția sa financiară. În plus, nu există alți factori semnificativi care să pună sub semnul întrebării principiul continuității activității în următoarele 12 luni.

Situațiile financiare ale Societății pentru anul financiar 2024 nu au fost ajustate ca urmare a acestui eveniment.

2.1.3. Utilizarea estimărilor contabile

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

2.1.4. Moneda de prezentare a situațiilor financiare

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

2.1.5. Principii contabile

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

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

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

- Principiul prevalenței economicului asupra juridicului - informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.
- 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 2024 a fost 4,9741 RON/EUR (31 decembrie 2023: 4,9746 RON/EUR). Activele și pasivele monetare exprimate în valută sunt evaluate și raportate utilizând cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data încheierii perioadei de raportare. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, între cursul de la data înregistrării creanțelor sau datoriei 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 deprecieri 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 deprecieri 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 deprecieri acumulate, dacă există.

Construcțiile reprezintă imobilizările corporale în curs de execuție, recepționate la finalizarea lucrărilor de amenajare a sediului social. Acestea sunt înregistrate la costul de achiziție. Ele sunt prezentate în bilanț la cost minus amortizarea cumulată.

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 deprecieri.

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

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

(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 deprecieri).

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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

(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 revânzării. Ele sunt recunoscute în momentul transferării riscurilor și beneficiilor aferente.

2.3.9.3. Alte venituri din exploatare

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

2.3.9.4. Venituri din dobânzi

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

2.3.10. Datorii / Active contingente

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

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

2.4. Impozite și taxe

Societatea a înregistrat impozit pe profit în perioada 01.01.2024-31.12.2024 pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

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

Rata impozitului pe profit pentru perioada 01.01.2024-31.12.2024 a fost de 16%.

2.5. Părți afiliate și alte părți legate

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

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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

(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 legate 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).

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

3. ACTIVE IMOBILIZATE

Descrierea elementului	Valoare brută				Ajustări de valoare (amortizări și ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare netă	
	Sold la 01.01.2024	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31.12.2024	Sold la 01.01.2024	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 31.12.2024	Sold la 01.01.2024	Sold la 31.12.2024
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+ 6-7	9 = 1-5	10 = 4-8
Imobilizări necorporale	50	-	-	50	50	-	-	50	-	-
Alte imobilizări necorporale	50	-	-	50	50	-	-	50	-	-
Imobilizări corporale	1.153.914	9.029.075	1.234.234	8.948.756	25.792	115.506	27.605	113.692	1.128.122	8.835.063
Construcții	-	390.574	-	390.574	-	68.925	-	68.925	-	321.649
Mobilier, aparatură birotică	58.472	17.856	-	76.328	5.450	15.757	-	21.207	53.022	55.121
Investiții imobiliare	696.700	8.481.853	696.700	8.481.853	20.342	30.824	27.605	23.561	676.358	8.458.293
Imobilizări în curs de execuție	390.574	138.792	529.366	-	-	-	-	-	390.574	-
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	8.168	-	8.168	-	-	-	-	-	8.168	-
Imobilizări financiare	26.449.045	6.849.022	17.377.982	15.920.085	-	-	-	-	26.449.045	15.920.085
Acțiuni deținute la entități afiliate	530.000	1.858.551	510.000	1.878.551	-	-	-	-	530.000	1.878.551
Acțiuni deținute la entități asociate	2.000	-	2.000	-	-	-	-	-	2.000	-
Alte titluri imobilizate	22.100	-	-	22.100	-	-	-	-	22.100	22.100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	2.131.006	3.231.726	4.837.698	525.034	-	-	-	-	2.131.006	525.034
Alte împrumuturi	23.629.350	1.754.394	11.953.674	13.430.070	-	-	-	-	23.629.350	13.430.070
Alte creanțe imobilizate	134.589	4.351	74.610	64.330	-	-	-	-	134.589	64.330
TOTAL	27.603.009	15.878.098	18.612.216	24.868.891	25.842	115.506	27.605	113.742	27.577.167	24.755.149

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

Imobilizările corporale sunt reprezentate la 31 decembrie 2024 de lucrări de amenajare și modernizare pentru spațiul de birouri recepționate la finalizarea acestora și încadrate în categoria construcțiilor.

Investițiile imobiliare sunt reprezentate la 31 decembrie 2024 de achiziția a 4 apartamente și 5 locuri de parcare în cadrul Swissotel din Poiana Brașov, operate în regim hotelier.

Investițiile imobiliare constând în locuri de parcare aflate în cadrul proiectului Aviației Park au fost vândute.

Imobilizările financiare sunt reprezentate la 31 decembrie 2024, de următoarele:

Acțiuni deținute la entități afiliate

Denumire entitate / procent deținere	Sold la:	
	01.01.2024	31.12.2024
Highcrowd Estate Technologies SA (51%)	510.000	-
Montserrat Assets SRL (100%)	10.000	10.000
Mont Blanc Assets SRL (100%)	10.000	10.000
Poiana SPV 6814 SRL (100%)	-	1.858.551
TOTAL	530.000	1.878.551

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

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

Societatea Mont Blanc Assets SRL (deținută integral de către Societate) și societatea Montserrat Assets SRL (deținută integral de către Societate) au fost înființate în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

În luna decembrie 2024, Societatea a înființat compania Mătășari Park Residence SRL, deținând 100% din părțile sociale, capitalul social fiind virat în cursul lunii ianuarie 2025.

Acțiuni deținute la entități asociate

Denumire entitate / procent deținere	Sold la:	
	01.01.2024	31.12.2024
ICD Fabrica De Caramidă SRL (20%)	2.000	-
TOTAL	2.000	-

În luna decembrie 2024, după finalizarea proiectului imobiliar, Societatea a vândut părțile sociale deținute în societatea ICD Fabrica De Caramidă SRL (20% din acționariat) către societatea APX IMMO Property SRL.

Alte titluri imobilizate

Denumire entitate/ procent deținere	Sold la:	
	01.01.2024	31.12.2024
Novarion Living Xperience SA (17%)	17.000	17.000
Rock Mountain (5%)	5.000	5.000
Redport Capital SRL (10%)	100	100
TOTAL	22.100	22.100

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

Linia *Împrumuturi acordate entităților afiliate* din bilanț se referă la împrumutul acordat către Montserrat Assets SRL, ce include și dobândă, având termenul de maturitate 31.12.2026, și împrumutul acordat către Mont Blanc Assets SRL, ce include și dobândă, având termenul de maturitate la 31.12.2026. În luna iunie 2024, Montserrat Assets a rambursat 1.695.479 lei (aprox. 340 mii euro din împrumutul acordat de Societate în septembrie 2023).

Alte împrumuturi

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.12.2024	
	01.01.2024	31.12.2024	Sub 1 an	Peste 1 an
Novarion Living Xperience SA	12.436.500	13.106.754	13.106.754	-
Rock Mountain	11.192.850	11.191.725	5.222.805	5.968.920
Redport Capital SA	4.974.600	4.974.100	-	4.974.100
Xux Investment SRL	2.487.300	2.487.050	-	2.487.050
TOTAL	31.091.250	31.759.629	18.329.559	13.430.070

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

Împrumutul acordat către societatea Novarion Living Xperience SA și porțiunea pe termen scurt a împrumutului către Rock Mountain au fost clasificate la linia *Alte Creanțe*, având în vedere că maturitatea acestora este pe termen scurt (sub 1 an). Împrumutul acordat societății Novarion a fost clasificat în anul precedent pe TL în concordanță cu maturitatea la momentul respectiv, iar în anul curent a fost reclasificat pe TS având în vedere că a fost rambursat în luna martie 2025. Împrumuturile au fost clasificate la *Creanțe din împrumuturi acordate entităților în care există participații*, împreună cu dobânzile aferente (vezi nota *Creanțe*).

Valoarea totală a dobânzilor aferente împrumuturilor acordate este 4.831.303 lei, din care dobanzi scadente pe termen scurt aferente împrumutului Novarion Living Xperience SA în suma de 1.092.482 lei, Redport Capital în sumă de 1.278.276 lei și Rock Mountain în sumă de 2.458.546 lei.

4. STOCURI

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2024	Creșteri	Din care prin transfer	Reduceri	Din care prin transfer	Sold la 31.12.2024
Obiecte de inventar	65.340	4.761	-	69.206	-	895
Mărfuri	7.553.813	10.930.562	-	11.487.165	-	6.997.210
Avansuri pentru stocuri	29.155.186	5.298.613	-	4.336.994	-	30.116.804
TOTAL	36.774.340	16.233.936	-	15.893.366	-	37.114.910

Stocurile sunt reprezentate la data de 31 decembrie 2024 de avansurile acordate de către Societate pentru achiziția de imobile în vederea revânzării, de mărfuri constând în imobile achiziționate în scopul revânzării, precum și de obiecte de inventar achiziționate în scopul de a fi utilizate în desfășurarea activității Societății. Mărfurile în sold la data de 31 decembrie 2024 în sumă de 6.997.210 lei sunt reprezentate de bunuri imobile aflate în proprietatea Societății și nevândute din proiectele situate în București, Ilfov și Sibiu, în proiectele Greenfield Baneasa, First Estate și Avrig.

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

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

5. CREANȚE

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2024	Sold la 31.12.2024	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.12.2024	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți	14.445	1.766.658	1.766.658	-
Furnizori debitori	1.033.471	1.379.252	1.379.252	-
Total creanțe comerciale	1.047.916	3.145.910	3.145.910	-
Sume de încasat de la entitățile asociate	7.170.511	-	-	-
Total sume de încasate de la entitățile asociate	7.170.511	-	-	-
Creanțele de încasat de la entitățile afiliate	-	18.569.266	18.569.266	-
Total sume de încasate de la entitățile afiliate	-	18.569.266	18.569.266	-
Decontări între entitățile afiliate	-	331.048	331.048	-
Total decontări între entitățile afiliate	-	331.048	331.048	-
Sume de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral	20.205.038	6.120.418	6.120.418	-
Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații	7.461.900	18.347.693	18.347.693	-
TVA de recuperat	657.174	239.623	239.623	-
Alte creanțe	-	4.479	4.479	-
TVA neexigibilă	5.064	14.385	14.385	-
Alte creanțe sociale	102.098	177.349	177.349	-
Dobanzi de încasat	3.150.624	4.831.303	4.831.303	-
Total alte creanțe	31.581.898	29.735.250	29.735.250	-
TOTAL	39.800.325	51.781.474	51.781.474	-

Împrumutul acordat de Societate către ICD Fabrica de Căramidă pentru finalizarea proiectului imobiliar din strada Ion Dragalina, București, care se regăsea la 01.01.2024 pe linia *Sume de încasat de la entitățile asociate* a fost rambursat integral în cursul anului 2024.

Decontări între entitățile afiliate reprezintă plăți efectuate de Societate în numele lui Montserrat Assets, precum și sume împrumutate către aceasta din urmă, dar și sume împrumutate către Mătășari Park Residence SRL (100% acționar), sume pe care le va recupera ulterior.

Creanțele de încasat de la entitățile afiliate reprezintă pretul cesionării către Matasari Park Residence a creanței din proiectul Teren Matasari. Acest proiect imobiliar a fost restructurat prin înființarea unei societăți de proiect, denumită Matasari Park Residence SRL, detinută în întregime de Meta Estate Trust. Societatea de proiect Matasari Park Residence SRL va fi administrată de Meta Estate Trust împreună cu Rock Green Development, cu unicul scop de a dezvolta acest proiect rezidențial și de a vinde apartamentele din cadrul acestuia în scopul maximizării investiției Meta în cadrul proiectului. Meta Estate Trust și-a rezervat dreptul de a instraina participatia din cadrul Matasari Park Residence SRL în situația în care obiectivele de performanță ale proiectului sunt atinse.

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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

5. CREANȚE (continuare)

Soldul *Furnizori debitori* cuprinde o sumă de 972.199,03 lei ce reprezintă o plată parțială efectuată de Președintele CA în data de 07.12.2023 cu privire la factura de comision de administrare restant emisă de Meta Management Team SRL, fără a respecta procedura internă de plăți prin care factura este validată și autorizată la plată de către Conducerea Executivă. Societatea nu a recunoscut factura de comision restant emisă de Meta Management Team SRL și va recupera diferența de sold fie pe cale amiabilă, fie printr-o acțiune în instanță. Considerând Contractul de management și actele adiționale semnat între Meta Management Team SRL și companie, precum și modul în care comisionul de administrare a fost calculat și agreat de părți în perioada 01.01.2022 – 30.09.2023, Societatea consideră șansele de recuperare semnificative. Suma de recuperat este în valoare de 321.372,56 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 348.418,45 lei (TVA inclus), precum și diferența de 302.408,02 lei (TVA inclus) conform solicitării Meta Management Team SRL în conformitate cu decizia în prima instanță judecătorească, înregistrat în *Furnizori – facturi nesoite* în nota 8 mai jos.

Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații reprezintă împrumuturile acordate către societatea Novarion Living Xperience SA și tranșele de împrumut cu Rock Mountain scadente în decembrie 2025, clasificate la linia *Alte creanțe*, având în vedere că maturitatea acestora este pe termen scurt (sub 1 an) la momentul respectiv.

6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

Descrierea elementului	Sold la	
	01.01.2024	31.12.2024
Conturi curente în lei	4.995.135	408.333
Conturi curente în valută	533.895	34
Depozite pe termen scurt în lei	-	7.574.375
Alte valori	-	71
TOTAL	5.529.030	7.982.813

Conturile curente în lei 31 decembrie 2024, conțin soldul la BRK Financial Group în sumă de 85.132 lei considerat ca numerar restricționat, folosit pentru programul de răscumpărare acțiuni.

7. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 31 decembrie 2024 este alcătuit din 102.429.372 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 1 leu.

Structura deținerilor de capital social	01.01.2024	%	31.12.2024	%
Acționari persoane fizice tip listă	73.295.152	78,40	79.947.172	78,05
Acționari persoane juridice tip listă	20.196.584	21,60	22.482.200	21,95
TOTAL	93.491.736	100,00	102.429.372	100,00

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

Structura capitalului social pe clase de acțiuni	01.01.2024	%	31.12.2024	%
Clasa A – acțiuni ordinare	82.241.760	87,97	91.179.396	89,02
Clasa B – acțiuni preferențiale	11.249.976	12,03	11.249.976	10,98
TOTAL	93.491.736	100,00	102.429.372	100,00

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

7. CAPITAL SOCIAL (continuare)

În luna iunie 2024, s-a majorat capitalul social al Societății cu un număr de 8.932.603 acțiuni prin încorporarea rezervelor din profitul net aferent anului 2023 rămas la dispoziția Societății.

În luna noiembrie 2024, s-a majorat capitalul social al Societății prin subscrierea unui număr de 5.033 acțiuni noi nominative, capitalul social atingând valoarea totală de 102.429.372 lei la 31 decembrie 2024.

În luna decembrie 2024 s-a aprobat un program de răscumpărare al acțiunilor preferențiale la un preț de 2,8 lei/acțiune și majorare a capitalului social prin emiterea de noi acțiuni ordinare la valoare nominală de 1 leu/ acțiune prin încorporarea creanțelor acționarilor rezultate din urma răscumpărării acțiunilor preferențiale. Programul și majorarea capitalului social se vor desfășura în cursul anului financiar 2025.

8. DATORII

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2024	Sold la 31.12.2024	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31.12.2024	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Furnizori	524.047	1.030.074	1.030.074	-
Furnizori – facturi nesoite	539.070	1.516.026	1.516.026	-
Clienți creditori	126.103	88.979	88.979	-
Datoria privind impozitul pe profit	222.049	322.782	322.782	-
Alte datorii	321.450	35.284	35.284	-
Credite bancare pe termen scurt	1.138.994	1.936.625	1.936.625	-
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	62.619	128.917	128.917	-
Dividende de plată (nete de impozit)	3.456.822	199.124	199.124	-
Datorii către acționari	-	2.562.534	2.562.534	-
TOTAL	6.391.156	7.820.345	7.820.345	-

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

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

Creditele pe termen scurt sunt reprezentate la data de 31 decembrie 2024 de împrumutul contractat de la Libra Bank. Rata dobânzii la linia de credit de 1,5 milioane euro acordată de Libra Bank este variabilă compusă din EURIBOR 3 luni plus marja fixa de 6.5%.

Datoria către acționari reprezintă suma de 2,5 milioane lei împrumutată de Societate de la unul dintre acționarii săi, în scopul finanțării activității curente a Societății, la care se adaugă și dobândă. Rata dobânzii împrumutului negarantat este de 11% pe an.

Dividendele de plată reprezintă dividendele distribuite din profitul exercițiului financiar al anului 2022, neridicate la 31 decembrie 2024.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.12.2023	31.12.2024
Venituri din vânzarea mărfurilor	12.346.240	13.152.320
Venituri din chirii	28.836	103.159
Cifra de afaceri netă	12.375.076	13.255.479
Alte venituri din exploatare	6.914.648	12.239.189
TOTAL	19.289.724	25.494.668

Veniturile din vânzarea mărfurilor sunt generate de vânzarea de unități locative care au fost achiziționate în scopul revânzării. Acestea sunt aferente vânzărilor din cadrul proiectelor din București și împrejurimi: Mobexpert Homes Pipera, Parcului 20, NOA Pajura, The Level Faza II, Avrig, Greenfield și Aviației Park.

Veniturile din chirii au avut ca obiect locurile de parcare din cadrul proiectului Aviației Park, precum și apartamentele închiriate în regim hotelier din cadrul proiectului Swissotel Poiana Brașov.

Alte venituri din exploatare au fost generate, preponderent, în urma acordurilor de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare, în proiecte localizate în zonele Mătășari, Metropolitan Rezidential, Nedef Faza II, Morilor 20, ONE66, City Lake Rezidential, Avrig Faza II.

10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 31 decembrie 2024, Societatea a avut un număr efectiv de 7 salariați cu contract individual de muncă și 5 salariați cu contract individual de mandat, precum și un număr mediu de 5,7 salariați cu contract individual de muncă și 5,08 salariați cu contract individual de mandat.

11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.12.2023	31.12.2024
Cheltuieli aferente serviciilor de management	2.483.644	2.310.976
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	946.906	964.204
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	937.508	548.040
Cheltuieli de intermediere și market maker	893.850	247.519
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	669.224	1.904.737
TOTAL	5.931.132	5.975.476

Cheltuielile aferente serviciilor de management se referă la cheltuielile efectuate aferente serviciilor de management, cu alți membri ai Consiliului de Administrație și la cheltuielile cu colaboratorii care prestează servicii de management (conducerea executivă).

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, precum și la servicii de administrare a relațiilor cu investitorii.

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

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.12.2023	31.12.2024
Venituri din dobânzi	5.180.938	8.230.175
Alte venituri financiare	3.745.152	765.670
Cheltuieli cu dobânzile	42.900	224.389
Alte cheltuieli financiare	581.581	694.086
PROFIT FINANCIAR	8.301.609	8.077.370

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților în care Societatea deține participații (în sumă de 8.082.096 lei), precum și din depozitele constituite pe termen scurt (în sumă de 148.079 lei).

Alte venituri și cheltuieli financiare sunt generate de diferențele de curs valutar, de cedarea părților sociale deținute în societatea Highcrowd Estate Technologies SA (51% din acționariat) către societatea Adivi Kapital SRL, precum și de cedarea părților sociale deținute în societatea societatea ICD Fabrica De Caramidă SRL (20% din acționariat) către societatea APX IMMO Property SRL.

Cheltuielile cu dobânzile se referă la dobânzile calculate pentru creditul obținut în relația cu Libra Bank (161.855 lei), precum și pentru împrumutul primit de la unul dintre acționarii săi pentru finanțarea activității curente (62.534 lei).

13. IMPOZIT PE PROFIT

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

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.12.2023	31.12.2024
Total venituri	28.325.277	34.715.623
Total cheltuieli	18.628.944	23.518.902
Rezultat contabil	9.696.333	11.196.721
Cheltuieli nedeductibile	1.088.179	2.260.517
Venituri neimpozabile	2.979.349	737.110
Cheltuieli nedeductibile aferente veniturilor din dividende	608.900	-
Rezerva legală	531.898	629.236
Profit fiscal	7.882.165	12.090.893
Impozit pe profit calculat	1.261.146	1.934.542
Credit fiscal (sponsorizare)	10.000	75.000
Bonificație	87.465	148.763
Impozit pe profit	1.163.681	1.710.779

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

14. CONTINGENȚE ȘI ALTE LITIGII

14.1 Acțiuni în instanță

- a) Litigiul cu Meta Management Team SRL, dosarul nr. 2701/3/2024, Tribunalul București

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, Societatea precizează faptul că Cererea a fost comunicată MET de către instanță în data de 14.03.2024, iar Consiliul de Administrație a demarat gestionarea litigiului prin alegerea caselor de avocatură care asista și reprezinta compania în acest litigiu. Avocații selectați au analizat Contractul, Cererea MMT și toate celelalte documente relevante și au pregătit strategia de apărare MET. În cursul anului 2024, a fost epuizată etapa scrisă, în care părțile au formulat actele procesuale pentru susținerea pretențiilor, respectiv a apărărilor invocate, iar în cadrul primelor termene de judecată, derulate pe parcursul anului 2024, s-au discutat excepțiile procesuale, respectiv probatoriul propus de către părți. 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 7 aprilie 2025.

Cu privire la evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu, Societatea precizează că acest litigiu este într-o fază preliminară pe fond, iar o evaluare la acest moment nu ar putea fi estimată corect. Totuși, în baza argumentelor aduse în etapa procesuala desfasurată în cursul anului 2024, consideram că Societatea are o poziție favorabilă în a castiga acest litigiu. De asemenea Societatea considera pretențiile invocate de către MMT ca și o datorie contingentă, ce nu este recunoscută în bilant ca datorie, deoarece, la acest moment, în baza curentă a desfășurării etapelor procesuale, nu poate fi realizată o estimare suficient de credibilă a valorii obligatiei.

Societatea va informa în permanență piața și acționarii cu privire la evoluția acestui dosar, în mod proactiv și transparent.

- b) Litigiul cu Meta Management Team SRL, dosarul nr. 5040/299/2024, Tribunalul București

Dosarul conține acțiunea în pretenții a MMT împotriva Societății privind plata restului de 173.250,95 lei din facturile M18 și M19 emise în decembrie 2023, respectiv cerere completatoare pentru plata de 4.730.118,39 lei. Instanța a admis excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Sectorului 1 București invocată de MET și a declinat cauza pentru judecare Tribunalului București, iar dosarul cauzei a fost redirecționat de Judecătorie către Tribunal. Ulterior, Tribunalul București a invocat din oficiu și a admis excepția necompetenței materiale a instanței. Astfel, dosarul cauzei a fost trimis către Curtea de Apel București în vederea soluționării conflictului negativ de competență, fiind înregistrat pe rolul Curții cu nr. 696/2/2025 (312/2025), iar instanța a stabilit termen de soluționare pentru data de 27.02.2025, dată la care a soluționat conflictul de competență în favoarea Judecătoriei Sector 1 București. Ca urmare a soluționării conflictului de competență, dosarul cauzei va fi trimis la instanța competentă să judece cauza în fond. La următoarele termene va fi analizat probatoriul prezentat de fiecare parte și vor fi începute dezbaterile asupra fondului cauzei.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

14.1 Acțiuni în instanță (continuare)

Cu privire la evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu, Societatea precizează că acest litigiu este într-o fază preliminară, iar o evaluare la acest moment nu ar putea fi estimată corect. În baza argumentelor, susținute și de un raport intern de audit efectuat de un auditor acreditat independent în care s-a analizat acest litigiu ce reprezintă valoarea unor facturi recalculat și emise de MMT fără aprobarea sau acceptarea Societății, conducerea Societății consideră șanse favorabile în câștigarea acestui litigiu.

c) Alte dosare în care Societatea este implicată

În dosarul nr. 13028/3/2024 înregistrat la Tribunalul București reprezentând ordonanță de plată solicitată de MMT referitoare la plata de 650.826,47 lei aferente facturii M20, reprezentând comision de administrare aferent trimestrului IV al anului 2023, Societatea a înregistrat toată suma pe cheltuielile considerând decizia în prima instanță a dosarului.

Dosarul nr. 44596/3/2024 înregistrat la Tribunalul București reprezintă acțiunea Societății în atragerea răspunderii MMT pentru modul de desfășurare a activității ca administrator. Contravaloarea prejudiciului cauzat de MMT în calitate de administrator a fost estimat preliminar la 1,14 mil lei, valoarea finală urmează a fi precizată în raport de probatoriul administrat. Litigiul a fost înregistrat la finalul lunii noiembrie 2024, Instanța urmează să stabilească primul termen de judecată ce va fi unul procedural, în cadrul căruia vor fi discutate excepții și alte aspecte tehnic-procedurale. Deși litigiul este într-o fază preliminară a procesului, Societatea este încrezătoare că, pe măsură ce contextul procedural va evolua, vor fi consolidate premisele favorabile poziției Societății.

Dosarul nr. 9111/3/2024 înregistrat la Tribunalul București constituie acțiunea MW Green Power Export SA împotriva Societății cu privire la constatarea nulității clauzelor Actului Constitutiv și Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor Societății referitoare la convenția de vot pentru votarea administratorului. Prin cererea formulată, acționarul MW Green a solicitat instanței să dispună constatarea nulității Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor nr. 1/22.03.2021 prin care a fost aprobată încheierea contractului de management dintre Societate și administratorul unic, MMT, precum și constatarea nulității parțiale a Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor nr. 1/27.01.2022 prin care MMT a fost votată ca membru al Consiliului de Administrație al Societății. La acest moment, litigiul încă se află în etapa scrisă, părțile având obligația de a formula actele procesuale pentru susținerea pretențiilor, respectiv a apărărilor invocate. Următorul termen de judecată va fi unul procedural, în cadrul căruia vor fi discutate excepții și alte aspecte tehnic-procedurale.

15. 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.

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 2024, valoarea facilității de credit disponibil era de 1.110.658 euro (31 decembrie 2023: 1.271.038 euro).

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

16. ALTE INFORMAȚII

16.1. Informații legate de conducerea executivă și consiliul de administrație

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

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

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

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

16.2. Solduri și tranzacții cu părțile afiliate

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

Nume	Tip de afiliere
Meta Management Team SRL	Președinte al Consiliului de Administrație până la 27.01.2024
Cert Master Standard SRL	Președinte al Consiliului de Administrație din 28.01.2024
ICD Fabrica de Caramida SRL	Entitate asociată
Poiana SPV 6814 SRL	Filială
Highcrowd Technologies SA	Filială (pana la vanzarea din ianuarie 2024)
Montserrat Assets S.R.L.	Filială
Mont Blanc Assets S.R.L.	Filială
Alexandru Bonea	Membru cheie din conducerea executivă
Bogdan Gramanschi	Membru cheie din conducerea executivă
RECONS Real Estate, Consultancy and Construction SRL (prin reprezentant Antoanela Comșa)	Membru cheie din conducerea executivă
Alexandru Voicu	Membru al Consiliului de Administrație
Dumitru Daniel Popa	Membru al Consiliului de Administrație
Ilinca von Derenthall Berza	Membru al Consiliului de Administrație
LCL Grup SRL (prin reprezentant Ciprian Lăduncă)	Membru al Consiliului de Administrație
CAGILS INVEST SRL (prin reprezentant Ilinca Păun)	Membru al Consiliului de Administrație
ADIVI ESTATE SRL (prin reprezentant Adrian Viman)	Membru al Consiliului de Administrație

Situația tranzacțiilor cu entitățile afiliate și părțile legate în decursul anului 2024, precum și soldurile deschise la data de 31 decembrie 2024, este prezentată în cele ce urmează:

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

16.2. Solduri și tranzacții cu părțile afiliate (continuare)

Sume incluse în bilanț	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Sold la 01.01.2024	Sold la 31.12.2024
Imobilizări financiare	Entități asociate	2.000	-
Imobilizări financiare	Entități afiliate	530.000	1.878.551
Creanțe	Entități asociate	7.170.511	-
Creanțe	Entități afiliate	-	18.900.314
Împrumuturi acordate	Entități afiliate	2.131.006	525.034
Furnizori	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	-
Furnizori – facturi nesosite	Meta Management Team SRL	(292.789)	(646.740)
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	-	(9.950)
Furnizori – facturi nesosite	Alți membri ai Consiliului de Administrație	(29.836)	(9.950)
Furnizori – facturi nesosite	Entități afiliate	-	(334.656)
Vărsăminte de efectuat	Entități asociate	(2.000)	-

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Exercițiul financiar încheiat la: 31.12.2023	Exercițiul financiar încheiat la: 31.12.2024
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	636.810	1.348.340
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Cert Master Standard SRL – Președinte al Consiliului de Administrație	-	111.046
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Meta Management Team SRL	1.668.178	353.951
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	338.202	477.120
Venituri din dobânzi	Entități asociate	206.036	1.131.787
Venituri din dobânzi	Entități afiliate	37.647	78.065
Alte venituri operaționale nete – cedare creanțe	Entități afiliate	-	1.221.357

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024

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

17. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

În cursul anului 2025, s-a desfășurat programul de răscumpărare al acțiunilor preferențiale, așa cum a fost acesta aprobat de către acționarii Societății în data de 11 decembrie 2024. În data de 10 martie 2025, Consiliul de Administrație a luat act de răscumpărarea 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.

În luna martie 2025, Societatea a finalizat investiția în proiectul imobiliar din Sibiu dezvoltat de Novarion Living Experience prin încasarea împrumutului acționar acordat în valoare de 2,65 milioane euro și a dobânzilor aferente, precum și prin răscumpărarea participației deținute în societatea Novarion.

Pe parcursul anului 2025, au existat câteva termene ale litigiilor în care Societatea este parte, o actualizare a acestora este prezentată în Nota 14.

Față de cele prezentate mai sus, în anul 2025 nu s-au constatat alte evenimente deosebite, de la închiderea exercițiului financiar 31 decembrie 2024 și până la data întocmirii situațiilor financiare, care să necesite ajustarea sau prezentarea acestora (în plus fata de informațiile deja prezentate).

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 26 martie 2025.

Președinte CA,

CERT MASTER STANDARD S.R.L.

Prin reprezentant

Dinu Laurențiu Mihai

Întocmit,

ACCOMTESS PROFILE SRL

Persoană juridică autorizată, membru CECCAR

Nr. de înregistrare în organismul profesional: 007092