Raport Anual 2024

meta estate
upgrade your wealth

META ESTATE TRUST S.A.
Companie listată pe piața
SMT – AeRO a Bursei de Valori București
Simbol: MET

Cuprins

Informații emitent 3
Mesaj către acționari din partea conducerii executive 4
Cifre cheie 2024 6
Portofoliul de proiecte 9
Despre META Estate Trust (MET) 13
Avantajele Meta Estate Trust 21
Evenimente cheie 30
Analiza rezultatelor financiare 35
Perspective, oportunități și riscuri pentru 2025 44
Declarație privind guvernanța corporativă 49
Declarația conducerii 53
Situațiile financiare la 31 decembrie 2024 54
Raportul auditorului independent 77

Informații emitent

INFORMAȚII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport Anual 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: J2021004004401

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: +40 372 934 455

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 (dacă nu este specificat altfel) sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg și pot conduce la mici diferențe de regularizare.

Mesaj către acționari din partea conducerii executive

Rezultatele cu care venim în fața dumneavoastră, după un an 2024 provocator și intens, sunt solide: raportam un profit net de 10,8 milioane de lei, în creștere cu 15% față de 2023, și un randament al capitalurilor de 10%. Este al treilea an consecutiv, din momentul listării la Bursa de Valori București, în care compania raportează rezultate financiare anuale pozitive și e important să citim aceste rezultate în tot contextul pe care compania l-a traversat anul trecut: 2024 a fost un an de maturizare pentru Meta Estate Trust.

Dincolo de contextul socio-economic provocator și turbulențele experimentate de sectorul în care activăm, am reușit nu doar să ne îndeplinim și chiar să depășim bugetul de venituri și cheltuieli, ci am restructurat o parte semnificativă a portofoliului investițional, am reușit să realizăm o tranziție de succes a conducerii administrative și o stabilizare a companiei.

Modelul nostru de business, împreună cu abordarea strategică și perseverența analizei și gestiunii riscului, au reușit să susțină ritmul de creștere organică pe care ni l-am propus și ne-au ajutat să ne îndeplinim promisiunile pe care ni le-am asumat față de acționarii și partenerii noștri.

Creșterea profitului net al companiei până la 10,8 milioane lei a fost posibilă printr-o gestiune minuțioasă a portofoliului investițional, ce a dus la o generare continuă de randamente investiționale ale capitalului investit. Astfel, randamentul capitalurilor proprii depășește în premieră pragul țintă de 10%. Valoarea activelor totale înregistrează o creștere organică de 11% și ajunge la o valoare de 121,7 milioane lei, în timp ce gradul de îndatorare se menține la un nivel scăzut de 6,9%.

Cursul acțiunii MET se menține pe un trend descrescător și înregistrează o scădere de 5,7%, ducând discount-ul valorii de tranzacționare raportate la valoarea contabilă la 40,7%. În această dinamică prețul acțiunii și-a găsit totuși suport și stabilitate, iar indicatorul P/E a ajuns la un multiplu de 6,2, ceea ce indică un potențial semnificativ de creștere al acțiunii MET pe termen lung.

Am demarat operațiunile de capital prin finalizarea programului de răscumpărare a acțiunilor preferențiale în parametrii aprobați de acționari prin hotărârea AGEA din 11.12.2024.

Au fost răscumpărate peste 86% din acțiunile preferențiale și astfel s-a diminuat semnfica-

tiv aceasta clasă de acțiuni. De asemenea s-a inițiat majorarea capitalului social cu creanța rezultată, iar în anul 2025 vom continua structurarea capitalului social așa cum am decis și prezentat în AGEA mai sus menționată, cu ținta clară de a efectua listarea pe piața reglementată a Bursei de Valori București odata cu finalizarea operațiunilor de capital.

Anul 2025 se prefigurează a fi unul intens, marcat în continuare de incertitudine economică și geopolitică. Cu toate acestea, piața imobiliară locală rămâne suficient de ofertantă prin definirea unor trenduri predictibile în ceea ce privește piața rezidențială din București și piața proiectelor de retail din toată țara, piețe care vor reprezenta focusul noilor investiții din acest an, iar piața hotelieră rămâne în continuare o componentă strategică, dar orientată pe maximizarea randamentelor pe termen lung.

Dacă anul trecut restructurarea portofoliului investițional a urmărit minimizarea riscurilor asociate expunerilor celor mai mari (prin tranzacțiile notabile precum achiziția companiei Poiana SPV și preluarea terenului din Str. Mătăsari din București), în 2025 inițiativa va continua și se va concentra pe reabilitarea planurilor de proiect restructurate în 2024.

Dinamica pieței imobiliare necesită o planificare pe termen lung, și în acest sens, din punct de vedere financiar, anul 2025 va reprezenta un an de așezare și intrarea în noi investiții care să pregătească portofoliul pentru următorii ani financiari. Vom căuta în continuare să păstrăm un echilibru între risc și oportunitate. În acest sens, vom folosi piața rezidențială din București ca instrument de maximizare a randamentelor, în timp ce piața comercială o vom folosi ca instrument de ponderare a riscului. Mai mult decât atât, vom folosi bancabilitatea investițiilor în active comerciale generatoare de venituri recurente ca instrument de creștere accelerată a activelor prin utilizarea de împrumuturi pe termen lung.

De asemenea, prin Consiliul de Administrație, compania gestionează relația și litigiul cu Meta Management Team SRL, ce a traversat stadiile incipiente operaționale în cursul anului 2024.

În încheiere dorim să vă mulțumim pentru sprijinul și încrederea acordata în anul 2024 echipei Meta Estate Trust și vă invităm pe fiecare dintre dumneavoastră să urmăriți în continuare evoluția Meta Estate Trust, pe măsură ce ne consolidăm poziția pe piață și explorăm noi oportunități de dezvoltare.

Cu considerație,

Alexandru Bonea,

Co-Fondator și CEO Meta Estate Trust

Bogdan Gramanschi,

CFO Meta Estate Trust

Cifre cheie 2024

Cifră de afaceri	Profit net	Venituri din exploatare
13,26 mil.	**10,87 mil.**	**25,49 mil.**
+7% vs. 2023	+15% vs. 2023	+32% vs. 2023

Venituri totale	Total active	Portofoliu investiții
34,49 mil.	**121,72 mil.**	**110 mil.**
+22% vs. 2023	+11% vs. 2023	+9% vs. 2023

P/E	ROE	Rata de îndatorare
6,22	**10,04%**	**6,87%**

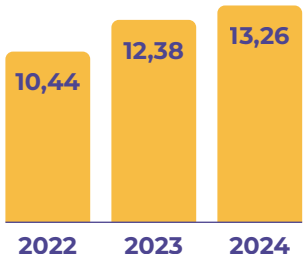
valoarea contabilă a acțiunii
la 31.12.2024 **1,11**

Notă: sumele sunt exprimate în lei

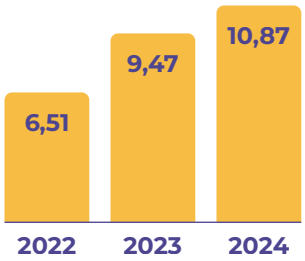
META în cifre

2022-2024

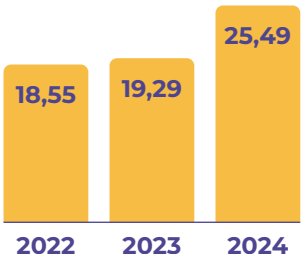
Cifră de afaceri



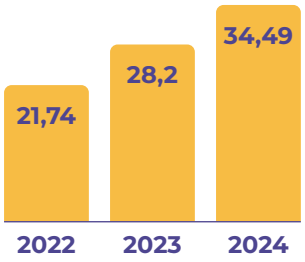
Profit net



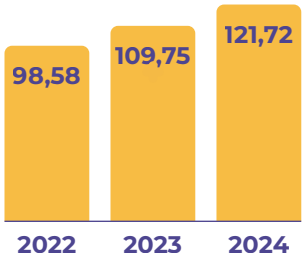
Venituri din exploatare



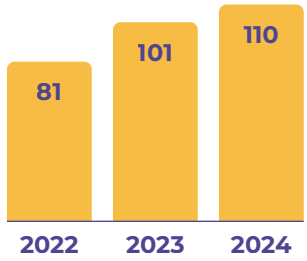
Venituri totale



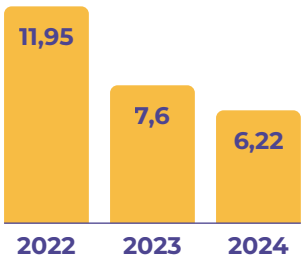
Total active



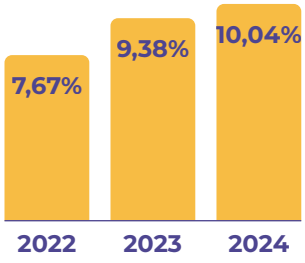
Portofoliu investiții



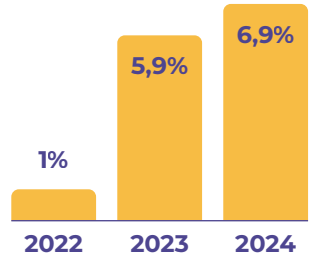
P/E



ROE



Rata de îndatorare



Notă: sumele sunt exprimate în milioane lei

Proiecte finalizate

Nume	Tip	An ieșire	Equity investit	IRR anual
NOA Residence Pajurei	Trading	2025	719,500 €	16%
The Lake Home Sibiu by Novarion	Co-Dezvoltare	2025	2,650,000 €	20%
Mobexpert Homes Pipera	Trading	2024	745,808 €	31%
Ion Dragalina 21 by APX	Co-Dezvoltare	2024	1,400,000 €	20%
Metropolitan Aviației	Trading	2024	700,000 €	22%
Parcului 20 by Cordia	Trading	2024	307,379 €	28%
The Level Apartments II	Trading	2024	860,084 €	18%
Rahmaninov	Trading	2023	1,400,000 €	14%
Redport Properties	Co-Dezvoltare	2023	2,000,000 €	18%
Dante Alghieri	Trading	2023	1,600,000 €	14%
Eforie Sud	Co-Dezvoltare	2023	1,000,000 €	16%
Aviației Park	Trading	2023	1,663,321 €	15%
Poiana Brasov - Teleferic	Trading	2022	15,000 €	161%
Lujerului Residence	Trading	2022	4,000,000 €	20%
Adivi Estate	Trading	2022	550,000 €	14%
Belvedere Residence	Trading	2022	254,387 €	42%
Tomis Faza II	Trading	2021	319,899 €	28%
Mamaia Nord	Trading	2021	1,045,000 €	32%
Tomis Faza III	Trading	2024	24,255 €	-
Zaya Olimp	Trading	2024	44,500 €	-

peste 35 mil.€
Total investiții realizate

20
Proiecte finalizate

12%-42%
IRR

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:

Trading

Cellini residence

Tip Investiție	**Trading**
Locație	**București**
Clasa	**Rezidențial**
Suma investită	**300.000 €**
Randament anual estimat	**22%**
Data intrare în investiție	**2024**

Număr apartamente contractate	**7**
Preț total contract	**730.000 €**
Finalizare proiect	**2025**
Data estimată vânzare	**2025**
Preț estimat de vânzare	**880.000 €**
Număr apartamente vândute	**0**

First Estates

Tip Investiție	**Trading**
Locație	**Pipera (Voluntari)**
Clasa	**Rezidențial**
Suma investită	**775.000 €**
Randament anual estimat	**15%**
Data intrare în investiție	**2022**

Număr apartamente contractate	**7**
Preț total contract	**775.000 €**
Finalizare proiect	**2024**
Data estimată vânzare	**2025**
Preț estimat de vânzare	**900.000 €**
Număr apartamente vândute	**5**

Greenfield

Tip Investiție	**Trading**
Locație	**București**
Clasa	**Rezidențial**
Suma investită	**515.000 €**
Randament anual estimat	**15%**
Data intrare în investiție	**2021**

Număr apartamente contractate	**5**
Preț total contract	**515.000 €**
Finalizare proiect	**2024**
Data estimată vânzare	**2025**
Preț estimat de vânzare	**635.000 €**
Număr apartamente vândute	**1**

One66

Tip Investiție	**Trading**
Locație	**Brașov**
Clasa	**Rezidențial**
Suma investită	**750.000 €**
Randament anual estimat	**22%**
Data intrare în investiție	**2023**

Număr apartamente contractate	**6**
Preț total contract	**755.000 €**
Finalizare proiect	**2025**
Data estimată vânzare	**2025**
Preț estimat de vânzare	**950.000 €**
Număr apartamente vândute	**0**

Greenlake Primavera

Tip Investiție	**Trading**
Locație	**București**
Clasa	**Rezidențial**
Suma investită	**255.000 €**
Randament anual estimat	**20%**
Data intrare în investiție	**2023**

Număr apartamente contractate	**3**
Preț total contract	**725.000 €**
Finalizare proiect	**2026**
Data estimată vânzare	**2026**
Preț estimat de vânzare	**850.000 €**
Număr apartamente vândute	**0**

Avrig faza II

Tip Investiție	**Trading**
Locație	**București**
Clasa	**Rezidențial**
Suma investită	**2.000.000 €**
Randament anual estimat	**15%**
Data intrare în investiție	**2022**

Număr apartamente contractate	**22**
Pret total contract	**2.500.000 €**
Finalizare proiect	**2027**
Data estimată vânzare	**2027**
Preț estimat de vânzare	**3.000.000 €**
Număr apartamente vândute	**0**

Co-Dezvoltare

The Level apartments faza 3

Tip Investiție	**Co-Dezvoltare**
Locație	**București**
Clasa	**Aparthotel**
Suma investită	**1.000.000 €**
Randament anual estimat	**20%**

Suprafața totală desfășurată supraterană	**10.000 mp**
Număr apartamente	**105**
Data estimată livrare	**2026**

Rock Mountain

Tip Investiție	**Co-Dezvoltare**
Locație	**Poiana Brașov**
Clasa	**Aparthotel**
Suma investită	**2.250.000 €**
Randament anual estimat	**25%**
Data intrare în investiție	**2022**

Suprafața totală desfășurată supraterană	**8316**
Număr apartamente	**52**
Data estimată livrare	**2030**

Mătăsari

Tip Investiție	**Co-Dezvoltare**
Locație	**București**
Clasa	**Rezidențial**
Suma investită	**2.250.000 €**
Randament anual estimat	**22%**
Data intrare în investiție	**2023**

Suprafața totală desfășurată supraterană	**7.400 mp**
Număr apartamente	**35-40**
Data estimată livrare	**2027**

Novarion faza C, B1 &B2

Tip Investiție	**Co-Dezvoltare**
Locație	**Sibiu**
Clasa	**Rezidențial**
Suma investită	**2.650.000 €**
Randament anual estimat	**20%**
Data intrare în investiție	**2021**

Suprafața totală de dezvoltare	**8.225 mp**
Număr apartamente	**102**
Data estimată livrare	**2025**

Novarion

Tip Investiție	**Co-Dezvoltare**
Locație	**Sibiu**
Clasa	**Rezidențial**
Suma investită	**497.632 €**
Randament anual estimat	**20%**
Data intrare în investiție	**2023**

Suprafața totală de dezvoltare	**53.000 mp**
Număr apartamente	**494**
Data estimată livrare	**2030**

Noa Victoriei

Tip Investiție	**Co-Dezvoltare**
Locație	**București**
Clasa	**Aparthotel**
Suma investită	**830.000 €**
Randament anual estimat	**20%**
Data intrare în investiție	**August 2023**

Suprafața totală de dezvoltare	**897 mp**
Număr apartamente	**13**
Data estimată livrare	**2030**

Bliss Estate

Tip Investiție	**Co-Dezvoltare**
Locație	**Ghimbav**
Clasa	**Rezidențial**
Suma investită	**762.300 €**
Randament anual estimat	**20%**
Data intrare în investiție	**2022**

Suprafața totală de dezvoltare	**20.000 mp**
Număr apartamente	**32 vile**
Data estimată livrare	**2027**

Swissotel

Tip Investiție	**Active cu venit recurent**
Locație	**Poiana Brașov**
Clasa	**Aparthotel**
Suma investită	**1.560.000 €**
Randament anual estimat	**15%**
Data intrare în investiție	**2023**

Suprafața totală închiriabilă	**320 mp**
Valoare active	**1.600.000 €**
Perioada de deținere	**Termen lung**
Status	**În operare**

Clinică Privată Victoriei

Tip Investiție	**Active cu venit recurent**
Locație	**Bucuresti (Ultracentral)**
Clasa	**Comercial - Healthcare**
Suma investită	**1.350.000 €**
Randament anual estimat	**15%**
Data intrare în investiție	**2024**

Suprafața totală închiriabilă	**2600 mp**
Valoare active	**N/A**
Perioada de deținere	**Termen lung**
Status	**În dezvoltare**

Apartamente The Level faza 2

Tip Investiție	**Active cu venit recurent**
Locație	**București**
Clasa	**Rezidențial**
Suma investită	**400.000 €**
Randament anual estimat	**12%**
Data intrare în investiție	**2023**

Suprafața totală închiriabilă	**130 mp**
Valoare active	**520.000 €**
Perioada de deținere	**Termen scurt**
Status	**La vânzare**

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 guvernanță 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 12% și 42%. 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:

Co-Development

Parteneriate de dezvoltare imobiliară

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.

Capital total necesar	**10.000.000 €**	**100%**
Capital de debt	6.000.000 €	60%
Capital obținut prin credit bancar	**6.000.000 €**	**60%**
Capital propriu	4.000.000 €	40%
Capital adițional necesar	**2.000.000 €**	**20%**
Capital investit în teren	**2.000.000 €**	**20%**

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.

	Scenariu urmărit	Scenariu sub așteptări
Valoarea totală de vânzare	**13.500.000 €**	**12.000.000 €**
Marja	2.660.000 €	1.160.000 €
Costuri de finanțare	840.000 €	840.000 €
Costuri totale de dezvoltare	**10.000.000 €**	**10.000.000**
Costuri de construcție	8.000.000 €	8.000.000 €
Costuri Hard	**7.000.000 €**	**7.000.000 €**
Costuri Soft	**1.000.000 €**	**1.000.000 €**
Costuri cu terenul	2.000.000 €	2.000.000 €
Randament al capitalurilor proprii	67%	29%
Randament anualizat al capitalurilor proprii	29%	14%
Randament anualizat MET	20%	20%
Randament anualizat dezvoltator	37%	7%

*Notă: calculele și estimările prezentate au luat în considerare o perioadă de dezvoltare și vânzare integrală de 24 luni.

Trading

Achiziții și revânzări de proprietăți 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, plătind 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.

Valoare totală contract	**1.000.000 €**	
Avans	150.000 €	15%
Capital obținut prin credit bancar	29.750 €	7%
Valoare de vânzare	1.150.000 €	
Marja	120.000 €	
Randament capitaluri proprii	80%	
Randament capitaluri proprii anualizat	34%	

*Nota: calculele si estimarile prezentatate au luat in considerare o perioadă de 18 luni de la pre-contractare pana la finalizarea proiectului si plata restului de pret si o perioada de 6 luni pentru vanzarea unitatilor.

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.

Valoare achiziție activ	3.000.000 €	
Yield net	8,0%	
Venituri nete din chirii	240.000 €	
Capitaluri proprii	1.500.000 €	
Valoare împrumut bancar	1.500.000 €	50%
Dobânda anuală %	90.000 €	6,00%
ROE' (anual fără apreciere de capital)	10,0%	
Inflație medie (EU27)	2,5%	
Venituri nete din chirii cu indexare	258.454 €	
Yield net la revânzare	7,50%	
Valoare de vânzare activ	3.446.050 €	
ROE (pe toată perioada cu apreciere de capital)	60%	
IRR	16,9%	

*Notă: estimările prezentate reflectă o perioadă de 3 ani de la momentul achiziției până la reevaluare sau vânzare.

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.

Pieţele imobiliare în care investim

Piaţa Rezidenţială

Piaţa rezidenţială reprezintă un pilon strategic al portofoliului investiţional al MET, datorită cererii constante şi crescute de locuinţe noi, specifică economiilor emergente precum cea a României. Comparativ cu capitalele europene, România înregistrează încă preţuri imobiliare accesibile, în condiţiile unei creşteri constante a cererii şi implicit a preţurilor proprietăţilor rezidenţiale. Această dinamică oferă fundamente solide pentru o apreciere continuă şi accelerată a valorii imobilelor rezidenţiale, făcând din această piaţă o oportunitate deosebit de atractivă pentru generarea de randamente superioare pe termen mediu şi lung.

Piaţa Imobiliară de Retail

Segmentul imobiliar comercial, în special piaţa de retail, traversează o perioadă de expansiune accelerată, impulsionată de creşterea economică şi puterea de cumpărare tot mai mare a populaţiei. Marii retaileri din sectorul alimentar îşi extind agresiv prezenţa în România, alegând tot mai des să închirieze spaţiile comerciale pe termen lung (10-15 ani) în loc să le deţină direct, generând astfel oportunităţi atractive pentru proprietarii de astfel de spaţii. Contractele comerciale pe termen lung şi chiriile avantajoase contribuie la realizarea unor yield-uri extrem de atractive, ceea ce atrage inclusiv investitori instituţionali străini. MET profită activ de această conjunctură favorabilă, anticipând comprimarea graduală a yield-urilor pe măsură ce piaţa 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 pieţele rezidenţială, 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:

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.

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.

Management Profesionist și Transparent:

Investitorii beneficiază de expertiza unei echipe profesioniste 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.

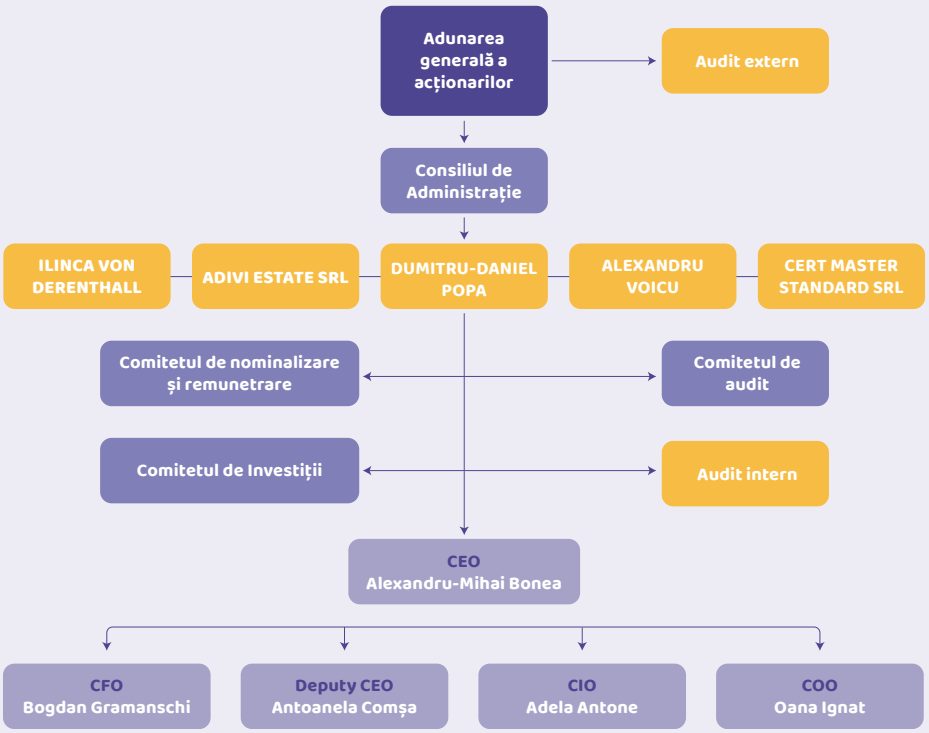
Expunere la Randamente Atractive:

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.

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



Guvernanța 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 suspus unui proces formal de evaluare anuală a performanței.

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

Laurențiu Dinu

reprezentant permanent al Cert Master Standard S.R.L.

Președinte al Consiliului 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 a Consiliului de Administrație

Ilinca von Derenthall 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 tranzactii 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 semnficativă în industrie în sectoarele financiar, bancar, chimie, producție de energie regenerabilă, precum și internațională în piața de capital și finanțări.

Daniel Popa

membru al Consiliului 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 al Consiliului 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, antreprenoriat 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 al Consiliului 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 perfromanta la nivelul a două salarii lunare.

Contractul de management incheiat cu Meta Management TeaM SRL nu se mai aplica începând cu anul 2024, mai multe informații prezentam în secțiunea următoare la evenimente cheie.

Politica de distribuire a dividendelor

Societatea va distribui profitul anual conform prevederilor Actului Constitutiv și în baza situațiilor financiare anuale auditate și a strategiei generale în acest sens, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor („AGOA"). Propunerea de distribuție a profitului va fi supusă aprobării AGOA și va consta în folosirea profitului pentru majorarea capitalului social în vederea emisiunii și distribuției de acțiuni. În condițiile Actului Constitutiv, intenția Societății este de reinvestire parțială a profitului pentru a evita decapitalizarea companiei iar 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:

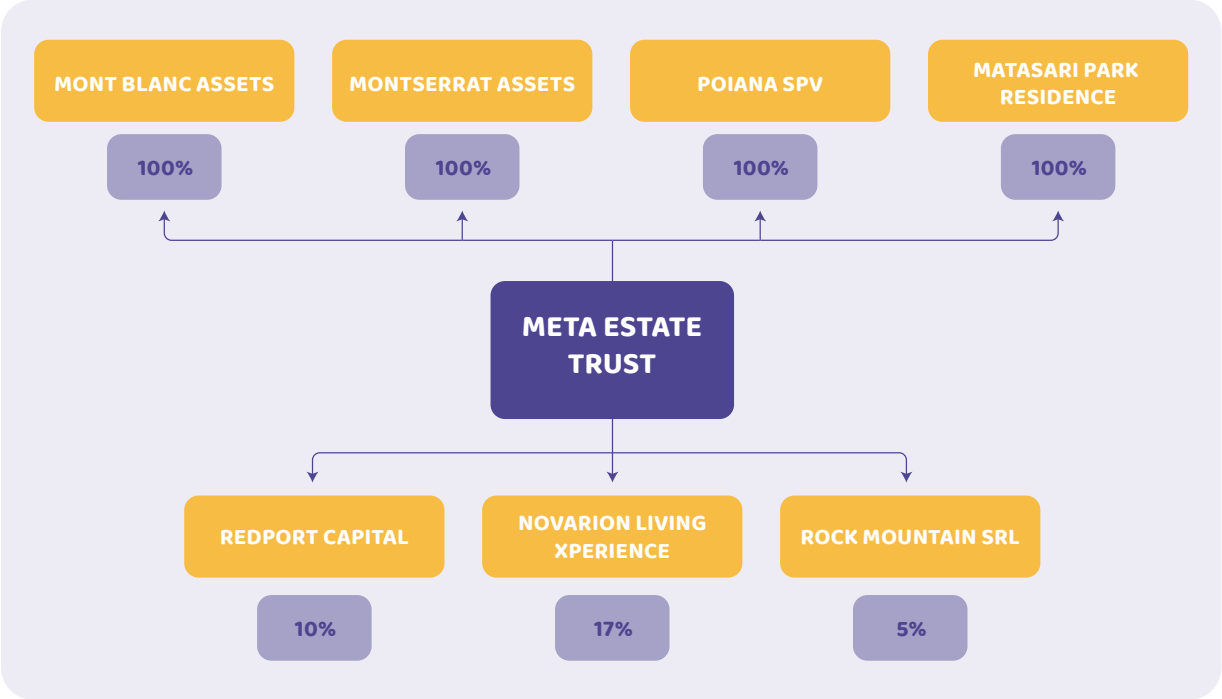
- clasa A, care corespunde acțiunilor ordinare și
- clasa B, care corespunde acțiunilor preferențiale.

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

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

Pentru a crește constant capitalul social și a consolidării poziției companiei ca lider pe piață, 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 si 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



Calendar 2024

Q1

ian

- Meta Estate Trust începe plata dividendelor aferente anului 2022 în valoare de **3.5 mil. Lei**
- Numire Președinte Consiliu de Administrație – Laurențiu Dinu

feb

- Numirea noului Director de Investiții – Adela Antone

mar

- Informare privind litigiile în care este implicată compania
- Două tranzacții noi ce susțin atingerea obiectivelor companiei: Semnarea unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare pentru ultimul imobil deținut din cadrul proiectului Mobexpert Homes și achiziționarea companiei Poiana SPV 6814 SRL

Q2

apr

- Finalizarea achiziției a 10 apartamente și 5 locuri de parcare în Noa Pajura
- Raportul Anual 2023:
  profit net de 9,47 mil Ron pentru 2023, în creștere cu 46% față de anul 2022
  și o cifră de afaceri de 12,38 mil Ron, în creștere cu 20%
- Distribuirea profitului aferent lui 2023 în acțiuni gratuite către acționarii Meta Estate prin majorarea capitalului social al companiei

mai

- Rezultate Financiare TI 2024: **profit net de 2 mil Ron**, de trei ori mai mare față de aceeași perioadă a anului 2023
- Exit total din proiectul rezidențial Parcului 20 by Concordia

iun

- Meta Estate Trust la Forum by ARIR 2024
- Meta Estate Trust la Quarterly Report
- Parteneriat de creditare cu Alpha Bank România (**400.000 EUR** pentru refinanțarea portofoliului de apartamente închiriate)

Q3

iul

- Exit din proiectul The Level Apartments faza II
- Optimizarea portofoliului prin restructurarea investițiilor în ONE66 și Avrig II
- Lansarea programului de răscumpărare de acțiuni

aug

- Finalizarea unei achiziții de apartamente și locuri de parcare în First Estates Pipera
- Rezultate Financiare SI 2024:
  - **profit net dublu** față de aceeași perioadă a anului trecut
  - **6,31 mil** și randamentul capitalurilor proprii anualizat de 11.5% pentru S1 2024
- Eveniment aniversar la BOB X BVB Coffee, **2 ani de la listare**

sep

- Finalizarea majorării de capital, decisă în AGEA din 25.04.2024
- Optimizarea portofoliului prin restructurarea investițiilor în Greenfield Copou, Boreal Constanța și Greenfield Băneasa
- Meta Estate Trust la **Forumul pieței de capital by Financial Intelligence**
- Meta Estate Trust la **Conferința ZF Piața de capital 2024**

Q4

oct

- Securizarea unui portofoliu de patru proiecte comerciale în parteneriat cu Penny România
- Organizarea primei discuții despre REIT-uri cu mediul de afaceri, în parteneriat cu BVB
- Publicarea unei **analize despre REIT-uri** ca mecanism de dezvoltare imobiliară.
- Finalizarea achizițiilor în Swissôtel Poiana Brașov și Greenfield Băneasa Residence
- Promisiune de cumpărare în faza de dezvoltare a unui pachet de apartamente în proiectul Cellini Residences

nov

- Securizarea unei noi investiții imobiliare în centrul Bucureștiului, cu expunere pe piața de healthcare
- Exit din investiția rezidențială APX Immo Property, cu o IRR de **20%**
- Rezultate Financiare la 9 luni 2024:
  - **+65%** creștere a veniturilor totale față de T3 2023
  - **+4%** profit, 7,4 milioane lei

dec

- Aproape **1 milion de euro finanțare** de la Patria Bank pentru refinanțarea investiției în Swissôtel Poiana Brașov

Evenimente cheie

Evenimente cheie legate de activitatea operațională:

Tipologia investițională trading:

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 a 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 si capital in valoare de 200 mii euro. Ulterior datei de raportare 31.12.2024, Novarion a rambursat anticipat 2,65 milioane euro precum si dobanzile 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 Cărămidă 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 imprumut a fost restructurat prin capitalizarea dobanzilor pe o perioada de 12 luni, cu posibilitate de prelungire, proiectul avansand in faza de executie.

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 Piației Victoria din București, pentru dezvoltarea unei clădirii 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 petru 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. Aceștia 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, 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 se va analiza probatoriul prezentat de fiecare parte și vor fi începute dezbaterile asupra fondului cauzei..
- 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 27.02.2025 a stabilit compentența 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 Extraordinare 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 oridinare 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 de acțiuni, pe o perioada 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 dechis 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 răscumparare 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 răscumparare, 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 răscumpărarii de acțiuni preferentiale. 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 evaloare 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 tranzactionare a actiunilor nominative emise de Societate, pe piața principală reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti.
- Ulterior datei de raportare 31.12.2024, 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 11.12.2024 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 acționarilor prin canelele de comunicare diversificate (informări la BVB, Newsletters, informări prin Comunitatea 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, piața 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 cadrul 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.

Analiza rezultatelor financiare

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

În cursul anului 2024, Meta Estate Trust S.A. 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 *Cifră de afaceri* de 13,3 milioane lei, cu 7% mai mare față de perioada anterioară. De asemenea, prin restructurarea proiectelor imobiliare, Societatea a reusit sa genereze în 2024 *Alte venituri din exploatare* de 12,2 milioane de lei, în creștere cu peste 75% față de anul anterior.

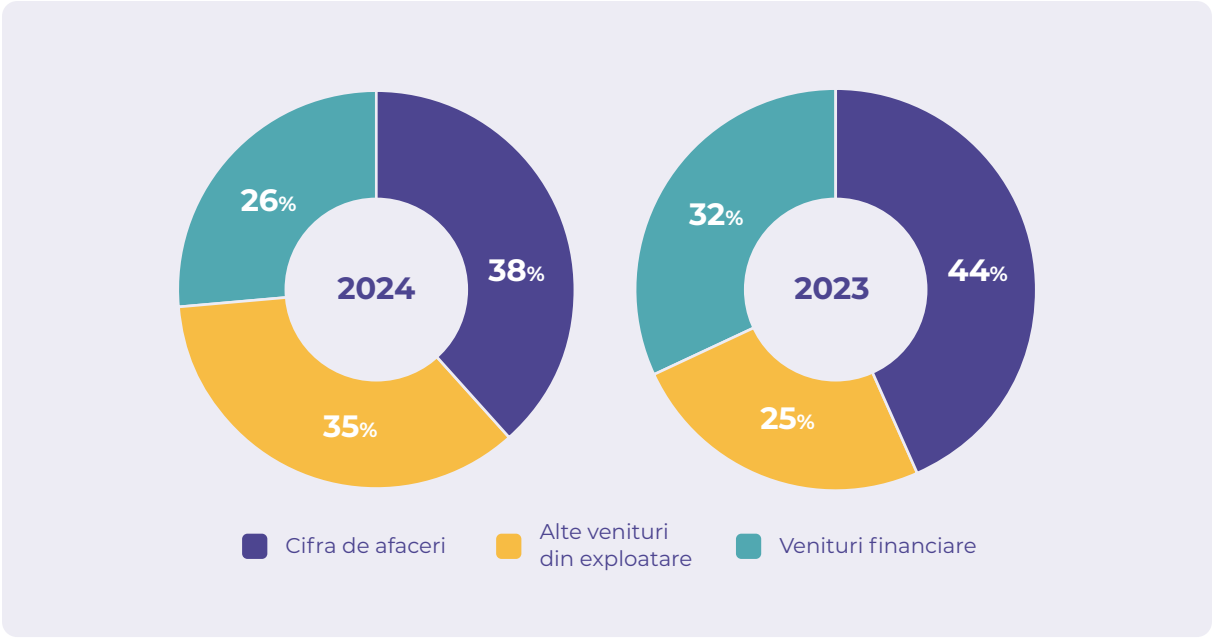
La 31 decembrie 2024, Societatea beneficiază de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 12,4x (31 decembrie 2023: 12,86x), iar cel de lichiditate imediată de 7,65x (31 decembrie 2023: 4,25x) și un grad de îndatorare scăzut, de 6,87% (31 decembrie 2023: 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 Mătăsari, 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).

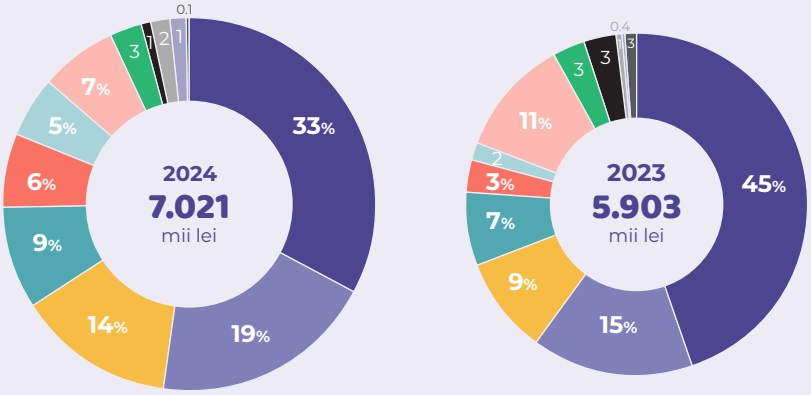
Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare au însumat 13,9 milioane lei (2023: 11 milioane lei) și au fost reprezentate, în principal, de cheltuieli privind activele vândute inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte cheltuieli legate de achiziția de unități imobiliare sau 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 Administratie și Conducerii Executive (aceste cheltuieli includ și potentialul onorariu de platit pentru contractul de administrare încheiat cu Meta Management Team SRL conform deciziei Tribunalului Bucuresti în prima instanță recunoscute aditional în 2024 în valoare de 354 mii lei).

Cheltuieli operaționale generale



- Administrare și management
- Cheltuieli de personal
- Servicii juridice
- Alte cheltuieli operationale generale
- Servicii contabilitate, audit și consultanță fiscală
- Cheltuieli cu chiria și funcționarea sediului
- Marketing și PR
- Investor relations
- Servicii brokeraj
- IT
- Amortizare
- Asigurare D&O

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 cumulat 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 dobanzile 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

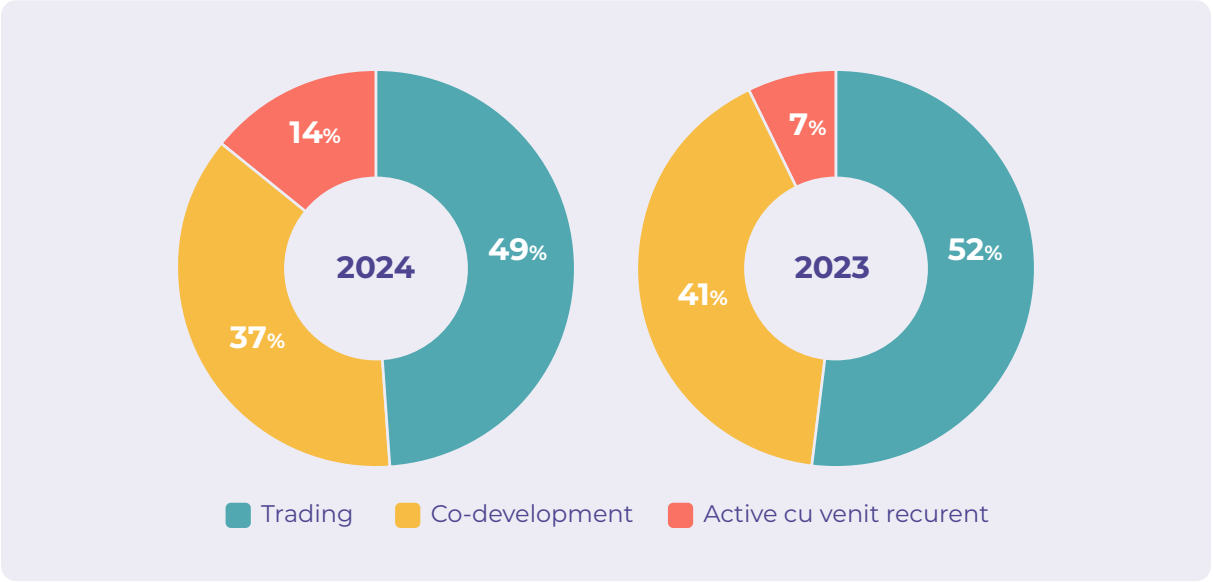
ACTIVE (mii lei)	31.12.2024	31.12.2023	Variație	Variație %
Imobilizări corporale	8.835	1.128	7.707	683%
Imobilizări financiare	15.920	26.449	(10.529)	(40%)
Total active imobilizate	**24.755**	**27.577**	**(2.822)**	**(10%)**
Stocuri	37.115	36.774	341	1%
Creanțe	51.781	39.800	11.981	30%
Casa și conturi 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 in cursul anului 2024. Creșterea activelor a fost determinată de lichiditatea generată de proiectele finalizate în cursul anului 2023 si 2024, precum si 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:

- **Co-dezvoltare:** parteneriatele cu dezvoltatorii
- **Trading:** categorie ce include achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcției cu exit înainte sau la finalizarea acestora (”Early stage”) și proiectele pe active imobiliare ce presupune pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat (”Call/Put-Option”).
- **Active cu venit recurent:** 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 usoară a poziției majoritare a liniei de afacerit, 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 16,5 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 incheiat investiția in 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 catre 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 inchiderea proiectului cu Fabrica de Cărămidă precum și achizitia Poiana SPV pentru supragarantarea proiectului din Poiana Brasov. În luna ianuarie 2024, Societatea a vândut participația în Highcrowd în valoare de 510 mii lei.

Structura proiectelor din tipologia investițională Trading, 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**

Tipologia investițională **Trading** 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 29,5 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 proiecul Matasari prin cesiunea creantei către societatea nou inființată Mătăsari Park Residence, deținută 100% de Meta Estate Trust, ce va dezvolta împreună cu Rock Development proiectul rezidențial. Valoarea creanței în proiectul Mătăsari la 31.12.2024 este în de valoare de 17,4 milioane lei.

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 dezvoltarile proiectelor.

În semestrul al doilea din 2024 Societatea a intrat în posesia unităților din proiectele First Estate si 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 parcusul 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	7.621	6.391	1.429	19.2%
Provizioane	56	35	21	59%
Total datorii și provizioane	**7.677**	**6.426**	**1.450**	**23%**
Capital social	102.429	93.492	8.938	10%
Prime de emisiune		-		
Rezerve	1.530	901	629	30%
Acțiuni proprii	(361)	30	(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	**121.520**	**109.752**	**11.769**	**11%**

Datoriile pe termen scurt în sold la 31 decembrie 2024 au crescut cu 20% față de perioada anterioară și reprezintă:

- Datorii comerciale cu furnizorii curenți (2,5 milioane 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**	96.974	**=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 dezvoltam 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 in principal din împrumuturi bancare. Prin punerea în aplicare a acestor strategii, compania esti-mează 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 operaționale 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 pentru 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 această categorie, preponderent din linia de afaceri de Venituri Recurente, precum și din finalizarea unor investiții prin cesiune a promisiunilor de vânzare-cumpărare.

Câștigul din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare include veniturile din reevaluarea proiectelor investiționale din linia de afaceri de Venituri Recurente. Investițiile din această categorie oferă atât un flux de numerar predictibil și stabil, pe o perioadă lungă de timp, cât și o apreciere a valorii 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.

Veniturile 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 deține participații. Creșterea estimată are în vedere continuarea susținerii proiectelor existente, precum și parteneriate noi cu dezvoltatorii care vor desfășura proiecte de interes pentru societate.

Cheltuielile operaționale – direct legate de investiții sunt 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 vanzare 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, cat și alte costuri legale de functionare a companiei. Cheltuielile operationale 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 Romania 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). Preturile pe metru pătrat util ale unităților rezidențiale și-au continuat creștere, influențate direct de o ofertă în scadere 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 inregistrat o creștere de 10-15% în anul 2024, tendința de creștere menținânduse 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 al materialelor și prețurile forței de muncă. În ansablu perspectivele penru 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 si Banca Națională a Romaniei 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 consultanșilor Colliers, această dinamică generează o piață dual: 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 crestere 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 facut tranziția de la spațiile de birouri către cele industriale și comerciale, observând o reziliență mai mare a acestora din urmă la factori adverși manifestați prin tensiunile politice curente și o usoară 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 ipoteci pentru clientul final. Prin scăderea potențială a prețurilor de vânzare, veniturile obținute de Societate ar putea fi mai mici decât valorile estimate inițial.

Riscul 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 reflecta 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 semnificativa a leului ar putea afecta negativ situația economică și financiară a țării, ceea ce ar putea avea un efect negativ substanțial asupra activității, rezultatelor operaționale și situației financiare a Emitentului.

Riscul de lichiditate

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

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

Declarație privind guvernanța corporativă

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

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

Declarație privind alinierea la principiile de Guvernanță Corporativă ale BVB pentru Sistemul Multilateral de Tranzacționare – piața AeRO.

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

Prevederi de îndeplinit	Conform	Parțial conform	Neconform	Mențiuni
A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este aplicabilă va conține cel puțin următoarele:				
A.5.1. Persoana de legătură cu Consultantul Autorizat;				
A.5.2. Frecvența întâlnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel puțin o dată pe lună și ori de cate ori evenimente sau informații noi implică transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel încât Consultantul Autorizat să poată fi consultat;	✓			Meta Estate Trust SA are încheiat un contract cu BRK Financial Group SA în calitate de Consultant Autorizat, contract a cărui valabilitate a început la data semnării acestuia și expiră după 12 luni de la data finalizării ofertei publice inițiale.
A.5.3. Obligația de a furniza Consultantului Autorizat toate informațiile relevante și orice informație pe care în mod rezonabil o solicită Consultantul Autorizat sau este necesară Consultantului Autorizat pentru îndeplinirea responsabilităților ce-i revin;				
A.5.4. Obligația de a informa Bursa de Valori București cu privire la orice disfuncționalitate apărută în cadrul cooperării cu Consultantul Autorizat, sau schimbarea Consultantului Autorizat.				
Secțiunea B - Sistemul de Control Intern				
B.1. Consiliul adopta o politică astfel încât orice tranzacție a societății cu o filială reprezentând 5% sau mai mult din activele nete ale societății, conform celei mai recente rapoartări financiare, să fie aprobată de Consiliu.			✓	Emitentul este în curs de adoptare a unei astfel de politici.
B.2. Auditul intern este realizat de către o structură organizatorică separată (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin serviciile unei terțe părți independente, care raportează Consiliului, iar, în cadrul societății, îi va raporta direct Directorului General.	✓			Societatea a externalizat funcția de audit intern.
Secțiunea C - Recompense echitabile și motivare				
C.1. Societatea publică în raportul anual o secțiune care include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv și valoarea totală a tuturor bonusurilor sau a oricăror compensații variabile și, de asemenea, ipotezele cheie și principiile pentru calcularea veniturilor menționate mai sus.	✓			Informațiile au fost incluse în Raportul Anual.

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

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

Declarația conducerii

Conform celor mai bune informații disponibile, confirmăm că:

- Situațiile financiare pentru perioada de 12 luni încheiată la data de 31 decembrie 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
- Raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 65 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu Anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru anul 2024, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

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

Alexandru-Mihai Bonea
Director General

Bogdan Gramanschi
Director Financiar

Situațiile financiare la 31 decembrie 2024

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

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	Sold la 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, locatiile 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 reprezentand transferuri si contributii datorate in 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 imprumuturi 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 situatii financiare au fost intocmite 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 mentionat in 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"), ce-

rere 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 si MMT (”Contractul”) prin efectul voinței unilaterale MET (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea MET la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată.

Cu privire la stadiul procesual, Cererea a fost comunicată MET de către instanță in 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 pregatit strategia de apărare MET. In 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 asteptate in 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 estimata corect. In baza argumentelor aduse in etapa procesuala desfasurata in cursul anului 2024 Societatea are o pozitie favorabila in a castiga acest litigiu.

De aceea, conducerea Societatii consideră ca acest litigiu nu va avea un impact in continuitatea activitatii companiei pentru urmatoarele 12 luni, altul decat 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 activita-

tea și în viitorul previzibil.

- Principiul permanenței metodelor - aplicarea acelorași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.
- Principiul prudenței - s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate deprecierilor de valoare a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul perioadei de raportare sau pe parcursul unui exercițiu anterior.
- Principiul independenței exercițiului - au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile perioadei de raportare, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.
- Principiul necompensării - valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.
- Principiul prevalenței economicului asupra juridicului - informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.
- 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 datoriilor în valută pentru cele din luna curentă sau cursul de la sfârșitul lunii anterioare pentru cele din lunile anterioare și cursul de schimb de la data încheierii perioadei de raportare, se înregistrează la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

2.3. Politici contabile semnificative aferente elementelor situațiilor financiare

2.3.1. Imobilizări

2.3.1.1. Imobilizări necorporale

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

2.3.1.2. Imobilizări corporale

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

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

- a fi utilizate în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative; sau

- a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității.

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

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 depreciere.

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

2.3.2. Stocuri

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

2.3.3. Creanțe

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

2.3.4. Casa și conturi la bănci

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

2.3.5. Datorii

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

2.3.6. Provizioane

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

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

2.3.7. Capital și prime de capital

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

2.3.8. Rezerve legale

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

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.

2.3.9.5. 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 entiăți este considerată entitate asociată.

2.6. Părți afiliate și alte părți legate (continuare)

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

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

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

b) reprezintă o entitate asociată a celeilalte entități;

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

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

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

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

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

2.7. 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 si ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)					Valoare netă	
	Sold la 01.01.2024	Creșteri	Cedări, transferuri si 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 imobilizari 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**

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 Mătăsari 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**

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 imprumutului Novarion Living Xperience SA in suma de 1.092.482 lei, Redport Capital în sumă de 1.278.276 lei și Rock Mountain in 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.

4. 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 incasat	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 Cărămidă 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 Mătăsari Park Residence SRL (100% acționar), sume pe care le va recupera ulterior.

Creanțele de încasat de la entitățile afiliate reprezinta pretul cesionarii catre Matasari Park Residence a creantei din proiectul Teren Matasari. Acest proiect imobiliar a fost restructurat prin infiintarea unei societati de proiect, denumita Matasari Park Residence SRL, detinuta in intregime de Meta Estate Trust. Societatea de proiect Matasari Park Residence SRL va fi administrata de Meta Estate Trust impreuna cu Rock Green Development, cu unicul scop de a dezvolta acest proiect rezidential si de a vinde apartamentele din cadrul acestuia in scopul maximizarii investitiei Meta in cadrul proiectului. Meta Estate Trust si-a rezervat dreptul de a instraina participatia din cadrul Matasari Park Residence SRL in situatia in care obiectivele de performanta 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.

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 plăti 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 amiabila, fie printr-o acțiune in 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 si 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 plata pentru comisionul de administrare aferent trimestrului IV 2023 în valoare de 348.418,45 lei (TVA inclus), precum si diferenta de 302.408,02 lei (TVA inclus) conform solicitarii Meta Management Team SRL in conformitate cu decizia in prima instanta judecatoreasca, înregistrat în Furnizori – facturi nesosite in 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 nominala 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**

În luna iunie 2024, s-a majorat capitalul social al Societății cu un număr de 8.932.603 acțiuni prin încorporararea 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 răscumparare 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 incorporarea creanțelor acționarilor rezultate din urma răscumpărării acțiunilor preferențiale. Programul și majorarea capitalului social se vor desfașura 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 nesosite	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 catre 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 nesosite 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.

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 inchiriate 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 Mătăsari, 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 executiva).

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 si la servicii de aministrare a relatiilor 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.

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**

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 (”Ce-

rerea") 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 si 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 pregatit strategia de apărare MET. In 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 judecătorescă 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 estimata corect. Totusi, in baza argumentelor aduse in etapa procesuala desfasurata in cursul anului 2024, consideram ca Societatea are o pozitie favorabila in a castiga acest litigiu. De asemenea Societatea considera pretentiile invocate de catre MMT ca si o datorie contingenta, ce nu este recunoscuta in bilant ca datorie, deoarece, la acest moment, in baza curenta a desfasurarii etapelor procesuale, nu poate fi realizata o estimare suficient de credibila 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 contine acțiunea în pretenții a MMT impotriva 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.

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 estimata corect. In baza argumentelor, sustinute si de un raport intern de audit efectuat de un auditor acreditat independent in care s-a analizat acest litigiu ce reprezinta valoarea unor facturi recalculate si emise de MMT fara aprobarea sau acceptarea Societatii, conducerea Societatii considera sanse favorabile in castigarea acestui litigiu.

c) Alte dosare în care Societatea este implicată

În dosarul nr. 13028/3/2024 inregistrat la Tribunalul București reprezentand ordonanță de plată solictata 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 inregistrat toata suma pe cheltuiala considerand decizia in prima instanta a dosarului.

Dosarul nr. 44596/3/2024 inregistrat la Tribunalul București reprezintă acțiunea Societății în atragerea răspunderii MMT pentru modul de desfășurare a activității ca administrator. Contravaloarea prejudiciului cauzat de MMT in calitate de administrator a fost estimat preliminar la 1,14 mil lei, valoarea finala urmeaza a fi precizata in raport de probatoriul administrat. Litigiul a fost inregistrat 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 Societatii.

Dosarul nr. 9111/3/2024 înregistrat la Tribunalul București constituie actiunea MW Green Power Export SA împotriva Societății cu privire la constatarea nulității clauzelor Actului Constitutiv și Hotarârea 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).

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 pana 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:

Sume incluse in 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	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 creante	Entități afiliate	-	1.221.357

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, in 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 (in plus fata de informatiile 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,
ACCOUNTESS PROFILE SRL
Persoană juridică autorizată, membru CECCAR
Nr. de înregistrare în organismul profesional: 007092

Raportul auditorului independent

Către acţionarii societăţii META ESTATE TRUST SA

Opinie

1. Am auditat situaţiile financiare anexate ale societăţii **META ESTATE TRUST SA** ("Societatea"), cu sediul social în strada Munții Tatra, nr. 4-10, Et. 4, Sector 1, București, România, identificată la Registrul Comerțului cu nr. J40/4004/2021 și codul de identificare fiscală RO43859039, care cuprind bilanţul la data de 31.12.2024, contul de profit şi pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul încheiat la această dată, şi note explicative la situațiile financiare. Situaţiile financiare menţionate se referă la:

   - Activ net / Total capitaluri: 113.843.169 lei,
   - Rezultatul net al exerciţiului financiar: 10.873.939 lei (profit)

2. In opinia noastră, situațiile financiare anexate ale Societății la 31.12.2024 au fost întocmite, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanţelor Publice nr. 1802/2014 (cu modificările ulterioare) şi cu politicile contabile descrise în notele la situaţiile financiare.

Baza pentru opinie

3. Am efectuat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA) și cu Legea nr. 162/2017 („Legea''). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „*Responsabilitatea auditorului în legătură cu auditul situațiilor financiare*" din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform prevederilor Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (Codul IESBA) şi conform celorlalte cerințe etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, și am îndeplinit și celelalte cerințe de etică prevăzute în Codul IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Evidențierea unor aspecte

4. Atragem atenția asupra informațiilor prezentate în *Nota 14 - Acțiuni în instanță*, respectiv în *Nota 2.1.2 - Continuitatea activității* la situațiile financiare, care descriu litigiul inițiat în data de 29.01.2024 de către Meta Management Team SRL ("MMT") având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22.03.2021 între societate și MMT prin efectul voinței unilaterale a societății (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea societății la plata sumei de 23.739.030 lei, și (iii) obligarea societății la plata cheltuielilor de judecată. La data acestui raport, litigiul a parcurs faza procesuală scrisă și a intrat în etapa dezbaterii pe fond, cu termen de pronunțare stabilit pentru 07.04.2025.

   Potrivit conducerii societății, având în vedere stadiul actual al litigiului și incertitudinea asociată rezultatului acestuia, nu poate fi estimată în mod fiabil probabilitatea unui deznodământ nefavorabil

sau impactul financiar potențial asupra situațiilor financiare ale Societății. Situațiile financiare nu includ ajustări care ar putea proveni din litigiul menționat mai sus.

Opinia noastră nu este modificată ca urmare a acestui aspect, dar considerăm că acest aspect cu potențial impact viitor semnificativ trebuie evidențiat în mod distinct în raportul nostru.

Responsabilitatea conducerii și a persoanelor responsabile de guvernanță pentru situaţiile financiare

5. Conducerea Societăţii este responsabilă pentru întocmirea şi prezentarea fidelă a acestor situaţii financiare în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanţelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările ulterioare („OMFP 1802/2014") şi cu politicile contabile descrise în notele la situaţiile financiare, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

6. În procesul de întocmire a situațiilor financiare, Conducerea este de asemenea responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând în notele explicative la situațiile financiare, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității, și pentru utilizarea în contabilitate a principiului continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze activitatea acesteia, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestor operațiuni.

Responsabilitatea auditorului în legătură cu auditul situațiilor financiare

7. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare, și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate pe baza acestor situații financiare.

8. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și ne menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

   - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
   - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.

- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații efectuate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a principiului continuității activității în contabilitatea Societății și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții ulterioare raportului de audit pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității;
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele importante într-o manieră care asigură prezentarea fidelă.

Raportul privind informaţiile referitoare la impozitul pe profit pentru anul 2023

În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare ale Societăţii la 31.12.2024, noi am analizat dacă pentru exerciţiul financiar anterior exerciţiului financiar pentru care au fost întocmite situaţiile financiare care fac obiectul auditului, Societatea a avut obligaţia, în temeiul art. 592^{3}-592^{8} din Reglementările contabile aprobate prin OMFP 1802/2014, de a publica un raport privind informaţiile referitoare la impozitul pe profit şi, în caz afirmativ, dacă raportul a fost publicat în conformitate cu art. 592^{12} din Reglementările contabile aprobate prin OMFP 1802/2014, și raportăm că Societatea nu a avut obligația de a publica un raport privind informaţiile referitoare la impozitul pe profit.

Bucureşti, 26.03.2025

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: **Vasile Andrian**
Registru Public Electronic: **1554**

Vasile Andrian
Auditor înregistrat în Registrul public electronic cu nr. 1554 / 2004

In numele: FORVIS MAZARS ROMANIA SRL
Societate de audit înregistrată în Registrul public electronic cu nr. 699 / 2007

Str. Ing. George Constantinescu nr. 4B, etaj 5
Globalworth Campus, Clădirea B
București, România
Tel: +031 229 2600
www.forvismazars.com/ro

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statuar (ASPAAS)
Auditor financiar:
Forvis Mazars România S.R.L.
Registru Public Electronic: **699**

Raport Anual
2024

Date de contact

Contact Relația cu Investitorii

Tel: +40 372 934 455
E-mail: investors@meta-estate.ro

Pagina dedicată investitorilor MET

Accesați aici cele mai recente rapoarte curente, rapoarte financiare, calendarul financiar și alte informații.

Aflați mai multe despre Meta Estate Trust

Pentru a rămâne în contact direct, vă invităm să vă alăturați Comunității WhatsApp Meta Estate Trust.

www.metaestate.ro

Urmăriți-ne pe