



meta
estate

RAPORT SEMESTRUL I 2023

01.01.2023 - 30.06.2023

META ESTATE TRUST S.A.

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



CUPRINS

Informații emitent

Mesaj către acționari din partea conducerii

Cifre cheie în S1 2023

Evenimente cheie

Portofoliu de proiecte

Analiza rezultatelor financiare

Indicatori financiari

Perspective și riscuri în următoarele 6 luni

Despre Meta Estate Trust (MET)

Declarația conducerii

Situații financiare la 30 iunie 2023

INFORMAȚII EMITENT

INFORMATII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport Semestrial

Pentru perioada: 01.01.2023 – 30.06.2023

Data publicării raportului: 30 August 2023

INFORMATII DESPRE EMITENT

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

Cod Fiscal: RO43859039

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

Sediul Social: Strada Munții Tatra, Nr. 4-10, Etaj 4, Sector 1, București, România

INFORMAȚII DESPRE VALORILE MOBILIARE

Capital subscris și vărsat: 87.035.241 lei

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

Număr total de acțiuni: 87.035.241, din care: 75.785.265 acțiuni ordinare clasa "A" și 11.249.976 acțiuni preferențiale clasa "B"

Simbol: MET

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Email: investors@meta-estate.ro

Telefon: 021 589 7329

Website: www.metaestate.ro

Situațiile financiare la 30 iunie 2023, prezentate în paginile următoare nu sunt auditate și nici revizuite de către un auditor extern.

Cifrele prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în milioane lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg și pot conduce la mici diferențe de regularizare

MESAJ CĂTRE ACȚIONARI DIN PARTEA CONDUCERII

Stimați acționari,

Dorim să vă aducem în atenție câteva aspecte relevante despre evoluția companiei în primul semestru din 2023, precum și despre sectorul în care activăm, prezentate detaliat în acest raport.

Publicarea rezultatelor financiare aferente primului semestru are loc într-un context aniversar, pe 29 august Meta Estate Trust a marcat un an de la listarea la bursă, un an cu provocări, dar și cu realizări. Meta Estate Trust se află în top 5 companii cu cea mai mare pondere în componența indicelui BETAeRO, unde a fost inclusă la doar 7 luni de la listare.

În ce privește piața rezidențială din România, aceasta a traversat o perioadă de încetinire a volumului tranzacțiilor și a creșterii prețurilor de vânzare. Printre motive regăsim creșterea costurilor de finanțare, scăderea numărului și volumului de credite ipotecare acordate populației, precum și incertitudinea contextului economic și geopolitic cauzat de războiul din Ucraina. Cu toate acestea, puterea de cumpărare a românilor în raport cu prețurile locuințelor a crescut. Salariul mediu net a crescut cu 15,7% în mai 2023 față de anul precedent în timp ce prețurile imobilelor rezidențiale au stagnat. În T3 2023 observăm o revenire a activității de creditare, în contextul în care mai multe bănci au derulat programe promoționale cu dobândă fixă pentru credite ipotecare. În acest sens, estimăm o posibilă accelerare a volumului de tranzacționare în T4.

Într-un context de piață provocator, modelul de afaceri Meta s-a dovedit performant. Am înregistrat rezultate financiare în creștere în primul semestru din 2023 comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut. Veniturile totale au crescut cu 60% până la valoarea de 6,63 milioane de lei, susținute de liniile de afaceri *early stage* și *parteneriate cu dezvoltatorii*. În primele 6 luni ale anului 2023 am investit peste 4,8 milioane de euro în 8 proiecte de investiții, dintre care 4 proiecte noi în București, Constanța și Brașov. În prezent, compania are investiții în 22 de proiecte imobiliare în întreaga țară. În același timp, Meta Estate Trust a încasat echivalentul în lei a cca. 3,4 milioane de euro din tranzacții, exit total din 2 proiecte de investiții și parțial din alte 4. Marja brută a investițiilor închise în primul semestru al 2023, înainte de cheltuielile generale, s-a situat la 3,8 milioane de lei. De asemenea, în luna aprilie a acestui an, am lansat canalul propriu de vânzări sub numele de Meta Homes, cu rolul de a promova proprietățile din portofoliul nostru, permițând clienților să intre în contact direct cu noi pentru unitățile pe care le avem la vânzare în proiectele în care am investit. Per total, am obținut un profit brut de 3,44 milioane de lei, de cinci ori mai mare față de aceeași perioadă a anului trecut. Activele totale au depășit pragul de 100 de milioane de lei la finalul primului semestru.

Proiectele cheie din portofoliu continuă să se deruleze în linie cu așteptările companiei având la bază o monitorizare atentă și constantă asigurate de echipa noastră multidisciplinară. Conform recentelor anunțuri, compania și-a consolidat echipa de management și suntem convinși că schimbările anunțate vor contribui la dezvoltarea activității Meta Estate Trust. Beneficiem de o poziție bună de numerar și vom continua să investim în noi oportunități de piață estimate a se intensifica pe final de an 2023 și în 2024.

Obiectivele asumate de către Consiliul de Administrație pe termen mediu sunt menținute: atingerea unui portofoliu de active de 100 de milioane de euro, obținerea unui randament de peste 15% raportat



RAPORT SI 2023



la capitalurile proprii, precum și listarea pe Piața Principală a Bursei de Valori București. În perioada următoare vom ajusta strategia companiei cu obiectivul de a mări randamentele investițiilor din portofoliu și de a minimiza în continuare riscurile investiționale prin suplimentarea garanțiilor atât în proiectele existente, cât și în viitoarele investiții.

Vă invităm să parcurgeți raportul financiar pentru a afla mai multe detalii despre performanțele Meta Estate Trust în perioada ianuarie - iunie 2023. Pentru orice întrebări sau nelămuriri, suntem disponibili la adresa de email investors@meta-estate.ro.

Vă mulțumim pentru încrederea acordată,

Alexandru Mihai Bonea
CEO

Cifre cheie S1 2023



6,63 mil. Venituri Totale

+60% vs. S1 2022



3,18 mil. Cheltuieli Totale

-8% vs. S1 2022



3,44 mil. Profit Brut

x5 vs. S1 2022



Am depășit pragul de

>100 mil.

active totale

Notă: Cifrele sunt exprimate în lei

EVENIMENTE CHEIE

Business Highlights

Evenimente desfășurate în perioada 01.01.2023 – 30.06.2023:

- ✦ Cu scopul de a optimiza procesul de vânzare a proprietăților din portofoliul Meta și pentru a simplifica și accelera exitul din proiectele rezidențiale cu maturitatea scurtă, am creat divizia Meta Homes (www.metahomes.ro) și am extins echipa de profesioniști Meta prin cooptarea Andreei Posteucă. Cu peste 18 ani de experiență în domeniu, Andreea coordonează noul departament de vânzări în cadrul căruia know-how-ul acumulat de Andreea prin intermedierea de vânzări a peste 3.000 de unități rezidențiale și comerciale de talie medie, a adus deja rezultatele scontate;
- ✦ Primele rezultate semnificative ale diviziei Meta Homes s-au materializat prin vânzarea unui număr de 10 imobile din portofoliul nostru;
- ✦ Cadrul concurențial în care activăm a impus o eficientizare a proceselor de analiză financiară, juridică și tehnică. La baza acestui proces se află o echipa internă de due diligence multidisciplinar și un flux de lucru standardizat menit să simplifice evaluarea elementelor cheie ale fiecărui proiect și să optimizeze procesul decizional în materie de termene optime, monitorizare în timp real și urmărire îndeaproape a materializării randamentelor scontate;
- ✦ Echipa noastră de investiții este în continuă documentare, căutare și identificare de proiecte capabile să genereze randamente în linie cu strategia comercială a companiei. Astfel, Meta a identificat și plasat disponibilități în 4 proiecte noi: în Eforie Sud (Constanța), One66 (Brașov), Metropolitan Residence (București), și un teren excepțional, localizat în zona ultracentrală a Municipiului București, care beneficiază deja de Autorizație de Construire;
- ✦ Am făcut exit complet, și am marcat randamentul prognozat, din proiectele situate în zonele Rahmaninov, Dante Aligheri și Eforie Sud;
- ✦ Pentru eficientizarea alocărilor de capital, am avansat discuțiile cu mai mulți finanțatori bancari. În afară de facilitatea tip plafon contractată în 2022 cu Libra Internet Bank în suma totală de €1,500,000 prin care am urmărit să avem la dispoziție suficient cash pentru a conserva capitalul acționarilor și a fi capabili să intrăm în mai multe proiecte simultan, am întărit relațiile cu alte câteva bănci cu care estimăm că vom intra într-o relație de finanțare până la finalul anului 2023;
- ✦ Începând cu data de 20 martie 2023, societatea a fost inclusă în indicele BETAeRO. Decizia a fost aprobată în Ședința trimestrială a Comisiei Indicilor BVB, iar Meta Estate Trust se află în Top 5 ca pondere în indice BET AeRO.



Evenimente desfășurate după data de 30.06.2023:

- ✦ Am acordat un împrumut către unul dintre principalii noștri parteneri comerciali din Sibiu în cuantum de €500,000 garantat cu un teren în suprafață de 27,000 care, în același timp, garantează încrucișat și alte proiecte ale companiei în Sibiu servind astfel două scopuri majore: realizarea unui randament investițional de 20%, dar și îmbunătățirea poziției pe care o avem în finalizarea proiectelor existente;
- ✦ Divizia Meta Homes a menținut ritmul de vânzări, prin încheierea a 4 noi contracte având ca obiect unitățile din portofoliul Meta;
- ✦ Trendul ascendent al industriei de ospitalitate a dus la decizia de a acorda o atenție deosebită acestui segment prin investiții în proprietăți rezidențiale sau comerciale cu potențial de închiriere pe termen scurt sau chiar hotelier. În acest sens, am investit într-un teren localizat în partea istorică a Municipiului Sibiu în vederea dezvoltării unui hotel de 4 stele;
- ✦ În afară de alocarea de capital în proiecte de ospitalitate noi, am decis să alocăm o parte din portofoliul existent al companiei către imobile destinate închirierii pe termen scurt, încheind în

acest sens un parteneriat cu unul dintre cei mai reputabili furnizori de platforme de închiriere și administrare de pe piața din România;

- ✦ Suntem în negocieri avansate pentru achiziția a două proprietăți comerciale de talie mică.

Governance Highlights

Evenimente desfășurate în perioada 01.01.2023 – 30.06.2023:

- ✦ În data de 26.04.2023, Adunarea Specială a Deținătorilor de acțiuni preferențiale a aprobat aprobă renunțarea la plata dividendului prioritar aferent anului 2022, luând în considerare complexitatea mecanismului de conversie a dividendelor prioritare în acțiuni ordinare ale Societății, așa cum este menționat în Actul Constitutiv al Societății, cu mențiunea că Societatea va supune aprobării acționarilor în următoarea ședința a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor alocarea de acțiuni noi gratuite, proporțional cu cota deținută în capitalul social al Societății de către fiecare acționar, prin încorporarea rezervelor în capitalul social;
- ✦ În cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din dată de 26.04.2023, s-a aprobat numirea Cagils Invest SRL, reprezentată de Păun Ilinca-Mihaela, în calitate de membru permanent al Consiliului de Administrație al Societății, pentru un mandat ce expiră la data de 27.01.2024 (Cagils Invest SRL fusese numită administrator provizoriu prin decizia Consiliului de Administrație din 28.09.2022, că urmare a renunțării dlui. Nicolescu Ionuț Alin la mandatul de membru al Consiliului de Administrație). Totodată, în cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din dată de 26.04.2023, s-a aprobat bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul în curs și reconfirmarea auditorului financiar al Societății, respectiv Mazars România SRL pentru un mandat ce se va încheia la dată de 30.05.2024;
- ✦ În data de 08.05.2023, că urmare a demisiei dlui. Bonea Dragoș Adrian din poziția de Membru al Consiliului de Administrație, a fost numit în calitate de Membru CA provizoriu al Societății, domnul Bonea Alexandru Mihai pentru un mandat care va începe de la dată de 08.05.2023 și va înceta la dată la care adunarea generală a acționarilor va decide numirea unui nou membru permanent în CA.

Evenimente desfășurate după dată de 30.06.2023:

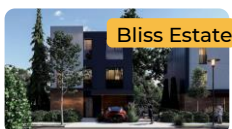
- ✦ În data de 17.07.2023, Meta Management Team SRL (Președintele Consiliului de Administrație al Meta estate Trust SĂ) a notificat Meta Estate Trust SĂ cu privire la înlocuirea reprezentantului permanent, respectiv înlocuirea dlui. Voicu Eugen Gheorghe cu dl. Cartianu Teodor-Cristian (schimbare notificată la BVB prin raportul curent nr. 32 din dată de 17.07.2023);
- ✦ În data de 28.07.2023, prin decizia Consiliului de Administrație s-a aprobat numirea dlui. Bonea Alexandru-Mihai în poziția de Director General al Societății, pentru un mandat de 4 ani

RAPORT S1 2023

PORTOFOLIUL DE PROIECTE

La 30.06.2023

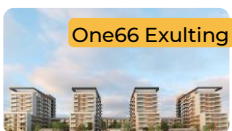
BRAȘOV



Bliss Estate



Rock Mountain



One66 Exulting

IAȘI



Greenfield Copou

SIBIU



The Lake Home

CONSTANȚA



Tomis Park



Boreal Plus



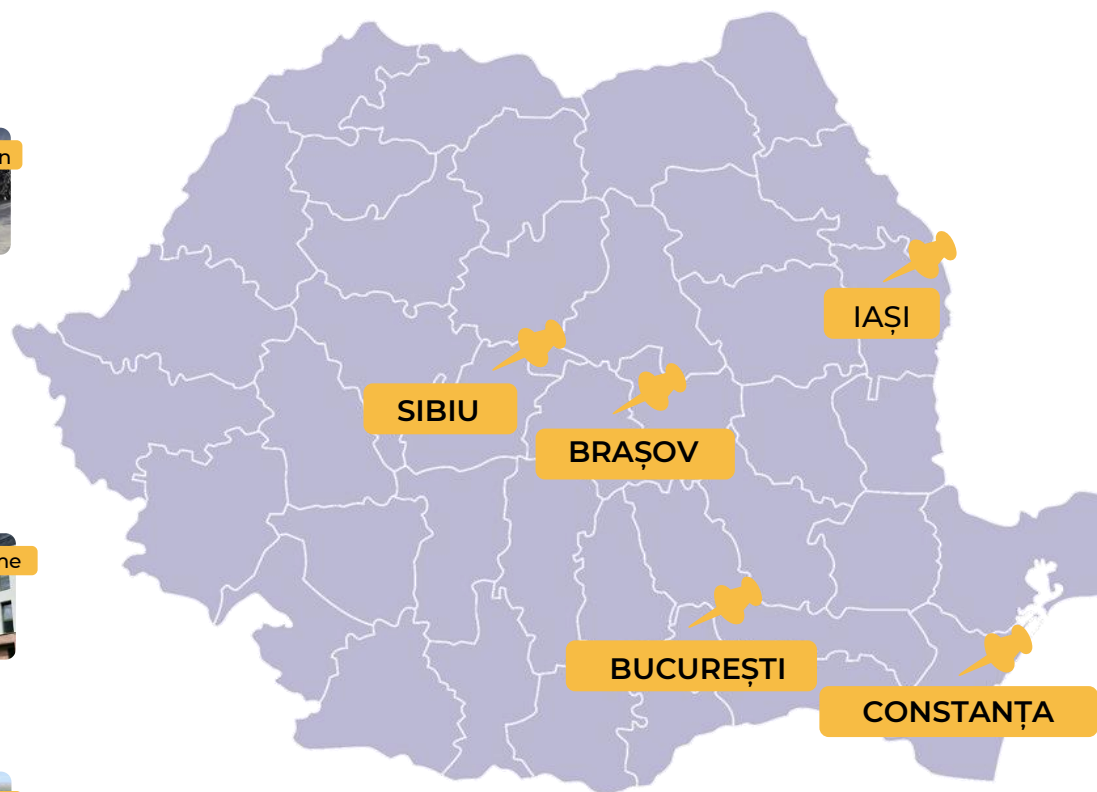
Zaya



Sopra Neptun



Eforie Sud



BUCUREȘTI



The Level



Aviației Park



Avrig Park



Parcului 20



Greenfield Băneasa



Mobexpert Homes



NOA Residence



Uplake Residence



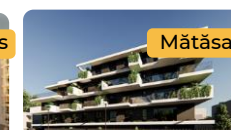
Rahmaninov



Dante Aligheri



First Estates



Mătășari



Metropolitan Aviației

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



ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

VENITURI ȘI CHELTUIELI (RON'000)	S1 2023	S1 2022	Variație	Variație %
Total venituri din exploatare	4.257	2.947	1.310	44%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	398	1.997	(1.599)	-80%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	3.859	950	2.909	306%
Cheltuieli de exploatare generale	2.460	1.431	1.028	72%
Rezultat din exploatare	1.399	-481	1.880	-391%
Venituri financiare	2.375	1.204	1.170	97%
Cheltuieli financiare	324	25	300	1217%
Profit financiar	2.051	1.180	871	74%
Profit/(pierdere) brut/ă	3.450	699	2.751	394%
Impozit pe profit	552	-	552	100%
PROFITUL/PIERDERE NET/Ă	2.898	699	2.199	315%

ACTIVE (RON'000)	30.06.2023	31.12.2022	Variație	Variație %
Imobilizari necorporale	0	12	-12	-100%
Imobilizări corporale	776	493	283	57%
Imobilizări financiare	11.647	10.091	1.556	15%
Total active imobilizate	12.423	10.595	1.828	17%
Stocuri	40.253	42.155	-1.902	-5%
Creanțe	44.135	29.099	15.036	52%
Casa și conturi la bănci	5.975	16.646	-10.671	-64%
Total active circulante	90.362	87.900	2.462	3%
Cheltuieli în avans	72	89	-17	-19%
TOTAL ACTIVE	102.857	98.584	4.273	4%

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (RON'000)	30.06.2023	31.12.2022	Variație	Variație %
Datorii pe termen scurt	2.332	956	1.376	144%
Provizioane	19	19	-	0%
Total datorii și provizioane	2.351	975	1.376	141%
Capital social	87.035	87.035	-	0%
Rezerve legale	359	359	-	0%
Alte rezerve	10.214	-	10.214	100%
Prime de emisiune	-	6.456	(6.456)	-100%
Pierdera reportată	-	(2.396)	2.396	-100%
Profitul perioadei	2.898	6.513	(3.615)	-56%
Repartizarea profitului	-	(359)	359	-100%
Total capitaluri proprii	100.506	97.609	2.897	3%
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	102.857	98.584	4.273	4%

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

În primele 6 luni ale anului 2023 Meta Estate Trust SA a obținut venituri totale în valoare de 6,6 milioane lei și un profit brut de 3,4 milioane lei în timp ce activele totale au depășit pragul de 100 milioane lei și au crescut cu 4% față de sfârșitul anului 2022. Performanța companiei au fost susținută de modelul de business, de strategia solidă și de capacitatea acesteia de a se adapta rapid condițiilor de piață.

Beneficiind de o poziție bună de numerar la începutul perioadei, Societatea a căutat investiții la prețuri atractive și a reușit să plaseze în primele 6 luni ale anului 2023 peste 4,8 milioane euro în 8 proiecte de investiții, dintre care 4 proiecte noi în București, Constanța și Brașov. În același timp, portofoliul de investiții a generat încasări de aproximativ 3,4 milioane euro, din care 2,9 milioane euro sunt aferente exit-urilor marcate în primul semestru al 2023. Marja brută a investițiilor exitate în primul semestru al 2023, înainte de cheltuielile generale, s-a situat la 3,86 milioane lei.

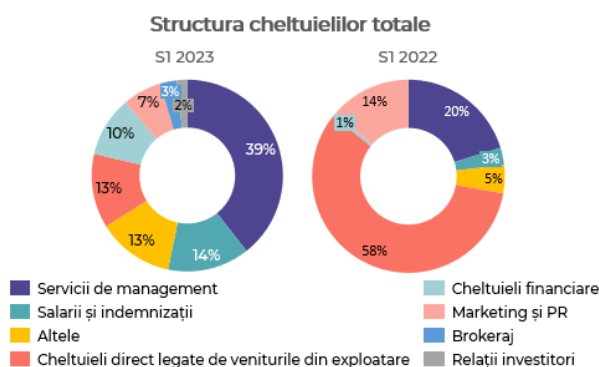
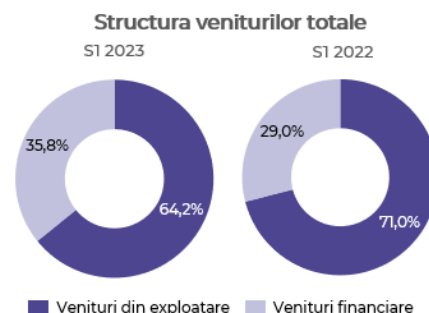
Poziția crescută de numerar a Societății de la începutul anului 2023 a permis accesarea de oportunități noi de investiții în primele 6 luni ale anului, înainte de încasările din vânzări de unități sau de cesiuni ale promisiunilor de vânzare. Astfel 11,4 milioane lei au fost utilizate în primul semestru în activitatea de exploatare și 0,7 milioane lei a fost numerarul net generat de activitatea de investiții primordial din acordarea de împrumuturi către societățile la care există participații și încasarea dobânzilor aferente.

Analiza contului de profit și pierdere

În primele 6 luni ale anului 2023 veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în sumă de 4,3 milioane lei (S1 2022: 2,9 milioane lei) și au reprezentat 64% din veniturile totale din perioadă (S1 2022: 71%).

Veniturile de exploatare au au fost generate predominant de:

- ✦ Încheierea investițiilor în proiectele localizate în București pe străzile Rahmaninov și Dante Aligheri, în proiectul UpLake (Lakeside Palace) localizat în Chitila și în proiectul Eforie Sud din județul Constanța
- ✦ Exit parțial din proiectele Avrig (faza 1), NOA Residence (fazele 1 și 2), Aviației Park și Mobexpert Pipera



Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare au însumat 0,4 milioane lei (S1 2022: 2,0 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. Comparativ cu primele 6 luni ale 2022, cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare sunt cu 1.6 milioane lei mai reduse în special ca urmare a încheierii anticipate a mai multor proiecte de investiții în anul 2023 față de exit prin vânzare în anul 2022.

Astfel, marja din exploatare înainte de cheltuielile generale a fost de 3,9 milioane lei (S1 2022: 0,9 milioane lei).

Cheltuielile generale de exploatare în sumă de 2,5 milioane lei au reprezentat 77% din total cheltuieli ale perioadei (S1 2022: 1,4 milioane lei, 41%), creșterea acestora fiind cauzată de mărirea volumului de activitate al Societății. Cheltuielile privind serviciile de management au o pondere de 51% (S1 2022: 36%) în total cheltuieli generale din exploatare și reprezintă majoritar remunerația aferentă contractului de administrare încheiat cu Meta Management Team SRL.

Având la bază rezultatele anterior menționate, Societatea a înregistrat un profit operațional în primele 6 luni ale anului 2023 în sumă de 1,4 milioane lei (S1 2022: pierdere 0,5 milioane lei).

Veniturile financiare în sumă de 2,4 milioane lei au reprezentat 36% din total venituri ale perioadei și au fost generate în principal de operațiuni de împrumut acționar pentru entități la care Meta Estate Trust deține participații (S1 2022: 1,2 milioane lei). De asemenea, Societatea a înregistrat venituri de 0,4 milioane lei ca urmare a evoluției favorabile a cursului de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor în euro (S1 2022: 0,001 milioane lei). În aceeași perioadă, Societatea a obținut venituri din plasamente bancare în depozite pe termen scurt în valoare de 0,1 milioane lei (S1 2022: 0,1 milioane lei).

Cheltuielile financiare s-au situat la 0,3 milioane lei și au fost generate în principal de variații în cursul de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor în euro (S1 2022: 0,03 milioane lei).

Astfel, Meta Estate Trust a obținut un profit financiar în sumă de 2,1 milioane lei (S1 2022: 1,2 milioane lei).

Performanța financiară a primelor 6 luni ale 2023 s-a tradus într-un profit brut de 3,4 milioane lei, Societatea înregistrând o profitabilitate brută de 5 ori mai mare decât aceeași perioadă a anului trecut.

Analiza bilanțului

La data de 30 iunie 2023 activele totale au reprezentat 102,9 milioane lei, în creștere cu 4% față de sfârșitul anului 2022 (31 decembrie 2022: 98,6 milioane lei). Creșterea activelor a fost finanțată de lichiditatea suplimentară obținută în urma exit-urilor desfășurate.

Structura activelor la 30 iunie 2023 este similară cu cea de la 31 decembrie 2022. Astfel, la 30 iunie 2023 activele circulante reprezintă 88% din total active (31 decembrie 2022: 89%), iar activele imobilizate au o pondere de 12% în total active (31 decembrie 2022: 11%).

În cadrul activelor circulante, o pondere semnificativă este reprezentată de valoarea avansurilor acordate pentru proiectele imobiliare în sumă de 40,3 milioane lei (31 decembrie 2022: 42,2 milioane lei) cât și de valoarea creanțelor reprezentate de sumele de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral în sumă de 24, 4 milioane lei (31 decembrie 2022: 9,1 milioane lei).

În primele 6 luni ale anului, 16,5 milioane lei au fost transferate din categoria Stocuri în categoria Creanțe, ca urmare a încheierii anticipate a contractelor de achiziție pentru unități imobiliare și reprezintă sume de recuperat în cadrul proiectelor Avrig 7 (Rock Development), UpLake (Lakeside Palace SRL), precum și în cadrul proiectelor localizate în București pe străzile Rahmaninov și Dante Aligheri.

Societatea a investit în 4 proiecte noi în primul semestru al 2023 (Eforie Sud, One66 Brasov, Metropolitan Residence Aviației și teren în zona Mătășari) și a făcut exit total din 3 proiecte precum și parțial din alte 4.

Activele circulante au crescut cu 3% comparativ cu 31 decembrie 2023, creștere ce a fost generată în principal de recunoașterea despăgubirilor provenite din acordurilor de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare în cadrul proiectelor localizate în București pe străzile Rahmaninov și Dante Aligheri și în cadrul proiectului UpLake.

Valoarea creanțelor la 30 iunie 2023 se situa la 44,1 milioane lei (31 decembrie 2022: 29,1 milioane lei), în creștere cu 52% față de anul trecut în principal ca urmare a proiectelor dezinvestite parțial sau integral în urma cărora Societatea urmează să recupereze sumele achitate cu titlu de avans și despăgubiri provenite din acordurilor de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare (15,3 milioane lei).

Creanțele aflate în sold reprezintă în principal sume de încasat aferente unor proiecte dezinvestite parțial sau integral provenite din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare cât și soldul împrumuturilor acționar acordate companiilor în care Societatea deține participații cât și dobânzile aferente acestora.

Imobilizările financiare reflectă valoarea participațiilor deținute de Meta Estate Trust în Redport Capital SRL (40% din acționariat), Novarion Living Xperience SA (17% din acționariat), Highcrowd Technologies SA (51% din acționariat), Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat), Montserrat Assets SRL (100% din acționariat) și Rock Mountain SRL (5% din acționariat), cât și a împrumuturilor pe termen lung acordate entităților în care Societatea deține participații.

Numerarul aflat în conturi la bănci a scăzut în primele 6 luni ale anului 2023 de la 16,6 milioane lei la 5,9 milioane lei în principal ca urmare a investițiilor realizate de Societatea în această perioadă.

Datoriile pe termen scurt aflate în sold la 30 iunie 2023 au crescut cu 1,4 milioane lei, soldul în valoare de 2,3 milioane lei reprezentând în principal avansuri încasate la promisiuni de vânzare-cumpărare a unor unități din proiectele Avrig faza 1, Mobexpert Pipera și The Level (1,2 milioane lei), datoria aferentă contractului de management încheiat cu Meta Management Team SRL (0,4 milioane lei) și datoria cu impozitul pe profit (0,4 milioane lei). Societatea nu avea datorii reprezentând credite bancare la data de 30 iunie 2023.

Capitalurile proprii ale Meta Estate Trust au crescut cu 3% față de 31 decembrie 2022 ca urmare a profitului obținut în 2022. În data de 26 aprilie 2023, Adunarea Generală a Acționarilor a decis transferul primelor de emisiune în valoare de 6,5 milioane lei în contul de rezerve (altele decât rezervele legale). De asemenea, în cadrul aceleiași adunări, acționarii au decis repartizarea sumei de 3,8 milioane lei din profitul anului 2022 către alte rezerve.

INDICATORI FINANCIARI

<i>Date financiare în RON '000</i>	<i>01.ian.23 / 30.iun.22</i>		<i>30.iun.23</i>	
<i>Indicatorul lichidității curente</i>				
<u>Active curente (A)</u>	<u>87.900</u>	= 91,91	<u>90.362</u>	= 38,75
Datorii curente (B)	956		2.332	
<i>Gradul de îndatorare</i>				
<u>Datorii totale (A)</u>	<u>956</u>	= 0,0098	<u>2.332</u>	= 0,0232
Capitaluri proprii (B)	97.609		100.506	
<i>Rata solvabilității generale</i>				
<u>Active totale (A)</u>	<u>98.584</u>	= 103,1	<u>102.857</u>	= 44,1
Datorii curente (B)	956		2.332	
<i>Rata marjei brute din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)</i>				
<u>Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)</u>	<u>950</u>	= 32%	<u>3.859</u>	= 91%
Venituri din exploatare	2.947		4.257	
<i>Viteza de rotație a debitelor clienților</i>				
<u>Sold mediu clienți*</u>	<u>0</u>	x 365 = 0	<u>2,4</u>	x 365 = 3,19
Cifra de afaceri anualizată	3.819		275	
<i>Viteza de rotație a activelor imobilizate</i>				
<u>Cifra de afaceri anualizată</u>	<u>3.819</u>	= 0,36	<u>275</u>	= 0,02
Active imobilizate	10.595		12.423	

*Include doar soldurile direct legate de cifra de afaceri

PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU URMĂTOARELE 6 LUNI

- ✦ Revizuirea și diversificarea portofoliului de investiții, păstrând focusul principal pe dezvoltări rezidențiale din orașe cheie din România, cu densitate de populație și venituri individuale peste medie, centre universitare și de afaceri semnificative
- ✦ Pătrunderea pe una din nișele pieței imobiliare care a generat o rentabilitate excepțională de la ieșirea din perioada pandemiei: industria ospitalității, prin investirea în active rezidențiale destinate închirierii pe termen scurt
- ✦ Păstrarea și îmbunătățirea randamentelor anuale generate de proiectelor de investiții
- ✦ Finalizarea exitului din proiectele rezidențiale aflate în portofoliu
- ✦ Consolidarea echipei operaționale și de vânzări prin implementarea MetaHomes.ro și a departamentului în-house de vânzări unități rezidențiale contractând profesioniști în roluri cheie cu experiență relevantă și rezultate semnificative
- ✦ Monitorizarea cu atenție și susținerea în continuare a proiectelor în care compania este direct implicată în calitate de acționar până la exitul efectiv și materializarea randamentelor asumate
- ✦ Valorificarea în continuare a oportunităților existente în piața rezidențială beneficiind, în acest sens, de atu-ul pe care ni-l conferă experiența echipei de management și analiză financiară și viteza de reacție și decizie care ne diferențiază de competiție: achiziția de locuințe finalizate sau în fază de proiect la un discount de volum; achiziția de unități destinate închirierii cu precădere rezidențială și retail (cu finanțare bancară); achiziția de distressed assets și parteneriate cu dezvoltatori imobiliari.

Principalele riscuri și elemente de incertitudine cu privire la activitatea desfășurată de către Meta Estate Trust SĂ, care rămân valabile și în 2023, sunt identificate și prezentate în cadrul Prospectului aferent Ofertei Publice de Vânzare Inițială Primară aprobat de către ASF prin Decizia nr. 894 din dată de 14.07.2022, prospect ce poate fi consultat [aici](#).

Privire de ansamblu asupra pieței imobiliare din România

Piața imobiliară din România reprezintă un sector vital al economiei naționale, caracterizat de o dinamică semnificativă în ultimele decenii. De la prăbușirea regimului comunist în 1989, țară a trecut printr-un proces de transformare economică și socială, iar sectorul imobiliar a jucat un rol cheie în această evoluție.

După aderarea României la Uniunea Europeană în 2007, piața imobiliară a cunoscut o creștere impresionantă, alimentată de investițiile străine, stimularea creditelor și dezvoltarea urbană extinsă. În perioada de boom economic, prețurile proprietăților imobiliare au cunoscut o creștere semnificativă, mai ales în orașele mari și în zonele cu potențial turistic ridicat.

Cu toate acestea, piața imobiliară din România a trecut și prin perioade de stagnare sau ajustare, influențate de factori interni și externi, cum ar fi criză financiară globală din 2008 sau recentă pandemie COVID-19. Aceste evenimente au avut un impact asupra cererii și ofertei de proprietăți, aducând o reevaluare a pieței și o atenție sporită asupra sustenabilității și calității proiectelor imobiliare.

În ceea ce privește tipurile de proprietăți, în marile orașe precum București, Cluj-Napoca, Timișoara sau Iași, apartamentele și casele au rămas cele mai căutate, iar segmentul comercial și de birouri a atras interesul investitorilor în sectorul business. În plus, în ultimii ani, piața imobiliară a înregistrat o creștere a cererii pentru proiecte imobiliare sustenabile, cu accent pe energii regenerabile și eficiență energetică. În ciuda provocărilor, piața imobiliară din România oferă încă oportunități interesante pentru investitori și cumpărători. Cu infrastructură în dezvoltare, atracții turistice variate și costurile mai reduse în comparație cu alte țări europene, România continuă să atragă atenția investitorilor locali și străini.

Cererea

Cererea de locuințe în România este susținută de o serie de factori complecși care reflectă evoluția și dinamică societății și economiei. În ultimele decenii, țara a trecut printr-o tranziție semnificativă în ceea ce privește piața imobiliară, iar cererea de locuințe a fost în mare măsură influențată de următorii factori:

- ✦ Demografia și creșterea populației: un factor esențial care afectează cererea de locuințe este dimensiunea și creșterea populației. Creșterea demografică, migrația internă și urbanizarea conduc la o cerere sporită pentru locuințe în orașe mari și regiuni urbane.
- ✦ Economia și stabilitatea financiară: starea economiei naționale și nivelul general de stabilitate financiară au un impact semnificativ asupra cererii de locuințe. Perioadele de creștere economică și accesul la credite ipotecare accesibile stimulează cererea, în timp ce recesiunile pot duce la o scădere temporară a interesului pentru achiziționarea de proprietăți.
- ✦ Veniturile și puterea de cumpărare: veniturile și puterea de cumpărare ale populației sunt esențiale în determinarea capacității individuale de a achiziționa o locuință. Persoanele cu venituri mai mari au mai multe șanse să își permită achiziționarea unei locuințe adecvate.
- ✦ Politică guvernamentală și facilitățile fiscale: măsurile luate de guvern pentru stimularea pieței imobiliare, precum facilitățile fiscale pentru cumpărători și dezvoltatori, pot influența cererea de locuințe în România. De asemenea, politică urbanistică și de dezvoltare pot influența distribuția cererii în diferite regiuni și tipuri de proprietăți.
- ✦ Creșterea urbană și dezvoltarea infrastructurii: dezvoltarea urbană, infrastructură modernă și accesibilitatea sunt factori critici care influențează cererea de locuințe. Orașele cu o infrastructură dezvoltată și cu o conexiune bună cu alte zone atrag mai multe investiții și cerere pentru locuințe.
- ✦ Tendințe culturale și sociale: schimbările culturale și sociale pot afecta preferințele și cererea de locuințe. De exemplu, tendințele de lucru de acasă, căutarea unor spații mai verzi și mai prietenoase cu mediul pot determina schimbări în cererea de locuințe.

Cele mai mari aglomerări urbane din țară în ceea ce privește amplitudinea metropolitană sunt București, Cluj-Napoca, Timișoara și Iași. Aceste orașe se bucură de investiții și capital străin semnificativ, sunt centre universitare și au cele mai mici rate ale șomajului. A două categorie de orașe, pe care le considerăm noduri sau centre economice, sunt Constanța, Brașov și Craiova. Acestea atrag populație și putere de cumpărare din regiunea extinsă, deși sunt mai puțin atractive decât categoria superioară. Totuși, beneficiază de un mix bun de investiții străine și locale, sunt centre universitare și oferă un nivel bun de trai. A treia categorie cuprinde orașele cu interes local, dominante în vecinătatea imediată, atrăgând astfel populație și contribuind la creșterea naturală.

Zona metropolitană	Locuitori (mii)	Rata anuală de creștere	Tipologie	Grupuri de vârstă			Salarii (medie, EUR)				Rata anuală de creștere
				Minori	20-40	41-60+	2019	2020	2021	2022	
București	2340	0,3%	Primul nivel	17,4%	34%	48%	857	911	966	1063	7,4%
Cluj-Napoca	400	0,5%	Primul nivel	17,2%	38%	45%	727	774	822	972	10,2%
Timișoara	376	0,3%	Primul nivel	15,3%	39%	46%	698	731	781	879	8,0%
Iași	373	0,8%	Primul nivel	18,9%	37%	44%	659	688	723	793	6,4%
Constanța	316	0,0%	Nod economic	16,7%	30%	53%	551	584	600	685	7,5%
Brașov	314	0,1%	Nod economic	15,4%	31%	54%	615	643	675	761	7,4%
Craiova	257	-0,6%	Nod economic	18,6%	33%	49%	583	613	631	699	6,3%
Galați	230	-0,8%	Regional	18,0%	29%	53%	548	581	599	710	9,0%
Pitești	211	-0,4%	Regional	18,6%	32%	49%	613	629	655	714	5,2%
Ploiești	207	-0,6%	Regional	17,5%	28%	54%	593	625	652	741	7,7%
Oradea	204	0,0%	Regional	18,6%	33%	48%	503	538	562	659	9,4%
Arad	166	-0,2%	Regional	17,8%	30%	52%	550	571	604	697	8,2%
Brăila	163	-1,0%	Regional	17,3%	26%	56%	512	539	547	666	9,2%
Sibiu	154	0,0%	Regional	17,6%	32%	50%	627	654	700	842	10,3%

(Sursa: Recensământul din 2011, INS)

Orașele din prima categorie generează cele mai mari dezvoltări și cele mai mari vânzări, fiind astfel cele mai atractive pentru dezvoltatori și investitori, așa cum indică datele selectate și disponibile public. În plus față de cifrele prezentate, ne așteptăm că grupurile de vârstă și structura demografică a acestor orașe să influențeze cererea de unități rezidențiale în zonele metropolitane. Deși minorii (grupa sub 18 ani) nu sunt un public țintă, ei influențează indirect cererea prin creșterea nevoii de spațiu (de exemplu, că parte a familiilor în căutarea unui apartament mai mare). Grupul de vârstă

20-40 de ani este probabil să conducă la creșterea cererii, în timp ce ultimul grup este mai probabil să aibă o abordare moderată în ceea ce privește cererea. Așa cum este prezentat în tabelul extras mai sus, orașele selectate beneficiază de un număr consistent de locuitori aparținând grupului de vârstă cu cea mai mare cerere de unități rezidențiale, cu venituri sustenabile și în creștere. Comparativ cu perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor în toate piețele înregistrează o tendință descendentă. Astfel, în primul trimestru al anului 2023, cererea a scăzut cu 12%. Această tendință descendentă este valabilă pentru toate piețele analizate, cea mai mare scădere (-23%) având loc în Iași, în timp ce cea mai mică scădere (-2%) a fost înregistrată în Cluj-Napoca.

În comparație cu trimestrul anterior, interesul pentru achiziția de locuințe a fost mai ridicat în primul trimestru din 2023, cu 21,5%, la nivelul celor șase centre regionale supuse analizei. Din acest punct de vedere, cinci din cele șase orașe analizate au înregistrat creșteri: București (+32,5%), Cluj-Napoca (+30,1%), Timișoara (+8,4%), Iași (+6,3%) și Brașov (+2,1%). Singurul oraș care a înregistrat o scădere a interesului pentru achiziția de locuințe a fost Constanța (-1,9%). (Sursa: Raport TI 2023 imobiliare.ro)

Oferta

Conform datelor disponibile și publice (sursa: Eurostat), aproximativ 85% din întregul stoc de unități rezidențiale a fost construit înainte de anul 1990, ceea ce are implicații serioase în ceea ce privește calitatea, finisajele interioare și standardele de construcție. Pe lângă vechime, orașele din România au cele mai mici apartamente din Europa, majoritatea (până la 80%) având o suprafață utilă sub pragul de 50 de metri pătrați, iar spațiul personal per persoană fiind în jurul a 20 de metri pătrați.

De asemenea, este demn de remarcat faptul că astfel de dezvoltări care domină oferta nu mai sunt potrivite pentru nevoile actuale ale populației, având în vedere că sunt prea mici. În plus, durata de viață utilă a acestor unități este de aproximativ 70-90 de ani, iar lucrări majore de consolidare sunt necesare după, să zicem, 50 de ani de la data dării în folosință, în condițiile în care structura de rezistență se erodează în timp.

Prin urmare, putem concluziona că sunt necesare noi dezvoltări pentru a acoperi aceste lacune din oferta curentă de pe piață, iar acest lucru este susținut și de experiență ultimilor 10 ani (sursa: Institutul National de Statistica).

În timp ce o analiză a www.imobiliare.ro ne arata o reducere a ofertei în ultimul an:

Oferta	Unități nou intrate în piață TI 2023	Evoluție unități nou intrate în ultimele 12 luni	Total oferte	Evoluție în ultimele 12 luni
București	2470	-34,4%	5430	-22,9%
Cluj-Napoca	610	-36,8%	1260	-19,1%
Timișoara	770	-19,6%	1940	-6,8%
Brașov	520	-15,3%	840	-17,4%
Iași	300	-43,4%	610	-31,3%
Constanța	450	-3,4%	810	-2,4%

Zona metropolitană	Creștere
București	96,0%
Cluj-Napoca	110,0%
Timișoara	150,0%
Iași	32,0%
Constanța	24,0%
Brașov	157,0%
Craiova	78,0%
Galați	29,0%
Pitești	27,0%
Ploiești	-8,0%
Oradea	110,0%
Arad	14,0%
Brăila	-20,0%
Sibiu	73,0%

Situația prețurilor

După impactul crizei financiare din a doua parte a anului 2007, prețurile pe metru pătrat util al unităților rezidențiale au crescut constant, iar Guvernul României a căutat să sprijine și să implementeze mecanisme de ajutorare a cumpărătorilor prin introducerea unor scheme de reducere a TVA-ului la achiziții, garanții de stat pentru credite imobiliare și ipotecare, precum și subvenționarea dobânzilor aferente acestora.

Cluj-Napoca se menține pe primul loc în clasamentul celor mai mari prețuri medii solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în principalele orașe, având o valoare de 2.420 euro pe metru pătrat în primul trimestru din 2023, înregistrând o creștere ușoară de 0,3%. În plus, prețurile din acest centru regional au înregistrat un avans de 8,1% în ultimul an și o creștere de 30,8% în ultimii doi ani.

Pe locul al doilea în top se situează Bucureștiul, cu un preț mediu de 1.660 euro pe metru pătrat util și un regres de 0,9% în primele trei luni din 2023. Totodată, a înregistrat un avans anual de 0,5% și o creștere de 12,8% în ultimii doi ani.

Brașovul a ajuns pe locul trei în acest clasament, cu un preț mediu de 1.580 euro pe metru pătrat util, după un avans de 0,6% în T1 2023 și de 5,5% în ultimul an. [Sursa: Raport T1 2023 imobiliare.ro](#)

Zona metropolitană	Preț mediu / mp util (EUR)	Evoluția prețului		
		2 ani	1 an	T1-2023
București	2,420	30.8%	8.1%	0.3%
Cluj-Napoca	1,660	12.8%	0.5%	-0.9%
Timișoara	1,580	25.4%	5.5%	0.6%
Iași	1,460	14.6%	1.8%	0.8%
Constanța	1,460	21.4%	3.8%	1.2%
Brașov	1,450	12.8%	4.6%	1.0%
Craiova	1,350	23.9%	9.8%	2.4%
Galăț	1,340	22.8%	6.8%	2.7%
Pitești	1,080	7.7%	2.7%	0.7%
Ploiești	1,080	12.0%	5.2%	0.8%
Oradea	990	11.1%	3.6%	-0.5%

Tranzacții

Pe baza datelor publicate de ANCP (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), București a înregistrat de departe cel mai mare număr de tranzacții și a fost singură aglomerare urbană care a înregistrat creșteri în anul 2022.

Zona metropolitană	2017	2018	2019	2020		2021		2022	
				No.	Delta 2019	No.	Delta 2020	No.	Delta 2021
București	44.600	40.600	41.300	43.500	5,3%	59.500	36,8%	64.700	8,7%
Cluj-Napoca	14.100	9.100	8.300	10.800	30,1%	12.100	12,0%	10.000	-17,4%
Timișoara	9.400	8.200	6.500	8.100	24,6%	12.500	54,3%	11.400	-8,8%
Iași	8.500	5.400	3.600	4.700	30,6%	8.800	87,2%	7.000	-20,5%
Constanța	7.400	5.200	3.500	4.800	37,1%	10.000	108,3%	8.700	-13,0%
Brașov	6.600	6.900	7.000	7.500	7,1%	11.000	46,7%	10.700	-2,7%
Craiova	2.300	2.000	2.000	2.300	15,0%	2.800	21,7%	2.700	-3,6%
Galăț	3.000	2.500	1.900	2.100	10,5%	3.300	57,1%	3.400	3,0%
Pitești	3.000	2.000	2.400	1.800	-25,0%	2.800	55,6%	1.900	-32,1%
Ploiești	3.700	3.400	2.600	2.600	0,0%	3.800	46,2%	3.200	-15,8%
Oradea	2.800	2.000	1.800	2.000	11,1%	4.200	110,0%	3.700	-11,9%
Arad	2.600	2.700	2.400	1.700	-29,2%	3.000	76,5%	2.700	-10,0%
Brăila	1.300	1.000	900	900	0,0%	1.200	33,3%	1.200	0,0%
Sibiu	2.500	2.300	1.700	2.100	23,5%	3.700	76,2%	3.400	-8,1%

În primul trimestru din 2023, în București s-au vândut un total de 10.146 de unități individuale, conform datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP). Această cifră este cu 2.801 unități mai mică decât în perioada similară din 2022, înregistrând o scădere de 21,6%.

Din perspectiva perioadei medii de vânzare pentru un apartament, Bucureștiul poate fi considerat drept cea mai activă piață imobiliară din România în prezent. În acest clasament, acest centru regional este urmat de Timișoara, Constanța, Brașov și, respectiv, Cluj-Napoca.

Zona metropolitană	Perioada de vânzare (zile)		Delta
	T1 2023	T1 2022	
Cluj-Napoca	96.5	97.0	-0.52%
Constanța	59.0	59.0	0.00%
Brașov	61.0	49.0	24.49%
București	41.5	56.0	-25.89%
Timișoara	56.0	47.5	17.89%

Concluzii

Studiul nostru asupra pieței imobiliare din România evidențiază un context dinamic și atractiv, cu multiple oportunități pentru dezvoltatori, investitori și cumpărători. Piața rezidențială în zonele metropolitane extinse se bucură de stabilitate economică pe termen lung, creșteri ale veniturilor salariale și o populație în continuă creștere.

Cu toate acestea, există provocări pe termen scurt, precum cadrul fiscal, inflația în creștere și dobânzile în tendința ascendentă, care pot influența cererea și accesibilitatea apartamentelor noi însă perspectivele pe termen lung rămân pozitive, iar dezvoltările noi continuă să fie atractive pentru cumpărători datorită prețurilor mai accesibile în comparație cu alte economii similare.

Piața imobiliară din România este una dinamică și robustă, iar preferința pentru deținerea în proprietate a locuințelor rămâne puternică în rândul populației. Pe baza analizelor noastre, nu se prevăd perturbări majore ale pieței și se estimează că cererea va continua să susțină dezvoltările imobiliare în viitorul apropiat.

DESPRE META ESTATE TRUST (MET)

Meta Estate Trust este o companie tip holding, cu activitate în sectorul imobiliar, fondată în martie 2021 de un grup de antreprenori români cu experiență în real estate și piața de capital. Din 29 august 2022, Meta Estate Trust este listată la Bursa de Valori București, în piața AeRO, având simbolul bursier MET.

Compania a investit în 2 ani de la înființare în mai mult de 37 de proiecte imobiliare și a ieșit cu succes până în acest moment din 11 proiecte imobiliare, acționând ca partener al dezvoltatorilor imobiliari prin participare la capital, precum și achiziții de locuințe în proiecte rezidențiale în faze incipiente ale construcției, în București și în marile orașe.

Viziunea noastră este democratizarea investițiilor imobiliare din România. **Misiunea** noastră este crearea și dezvoltarea unui instrument financiar inovator care oferă investitorilor oportunitatea de a obține randamente sustenabile pe piața imobiliară, indiferent de capitalul disponibil. Prin democratizarea investițiilor înțelegem: accesibilitate, diversificare, diminuarea riscurilor, transparență, protejarea capitalului.

Meta Estate Trust își propune să devină partenerul dezvoltatorilor imobiliari, prin utilizarea instrumentelor pieței de capital și, o misiune pe termen lung, de a facilita accesul la investiții imobiliare diversificate, atât pe segmente de piață, cât și geografic.

Politica investițională

Politica investițională a companiei se bazează pe un mix de tipologii investiționale cu profile de randament și risc diferite pentru a contura un portofoliu diversificat și flexibil, care se poate adapta ușor ciclurilor de piață.

Analiza și diminuarea riscurilor investiționale asociate cu această clasă de active reprezintă o activitate cheie a companiei, luând în calcul 3 dimensiuni de studiu: realizabilitatea ipotezelor de exit (preț și moment în timp), fezabilitatea finalizării lucrărilor de construcții (încadrare în buget și finanțarea acestuia) și legalitatea proiectului (încadrare în îndici urbanistici și respectarea textelor de lege cu privire la obținerea autorizației de construire).

Direcțiile de afaceri pe care se concentrează compania sunt:

- ◆ Parteneriate cu dezvoltatori pentru co-dezvoltare - investiții în proiecte în faze incipiente, cu autorizație de construcție;
- ◆ Proiecte Early stage - achiziție de locuințe în proiecte rezidențiale în faze incipiente ale construcției, cu exit înainte sau la finalizarea acestora;
- ◆ Income producing assets - achiziție de locuințe pentru închiriere pe termen lung și scurt, cu un yield de achiziție 6,5 –7,5%, cu potențial de reevaluare anuală și revânzare în 3-5 ani;
- ◆ Bulk acquisitions – achiziții de pachete de apartamente în stoc noi finalizate la prețuri reduse și revanzarea lor individuală la prețul pieței;
- ◆ Landbank - Achiziție de terenuri în vederea obținerii de randamente ulterioare prin dezvoltare/co-dezvoltare sau prin revânzare după îmbunătățirea parametrilor urbanistici;
- ◆ Alte oportunități - Investiții flexibile în orice sector al pieței imobiliare ce oferă un randament satisfăcător.

Avantajele Meta Estate Trust

Protejarea capitalului – investiția este protejată prin garanții și clauze contractuale suplimentare.

Administrarea riscului – riscul este diminuat prin diversificare geografică, acces la segmente diferite de piață și rotație rapidă a capitalului.

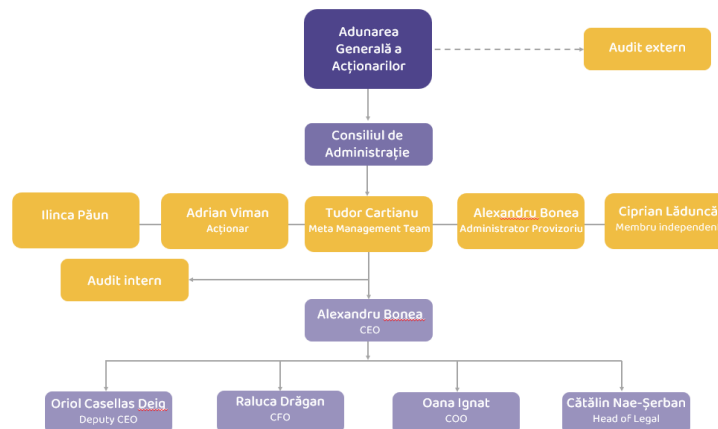
Accesibilitate – investitorii pot alege proiecte de real estate complexe fără un prag minim de investiție.

Lichiditate – acces imediat la capitalul investit și o lichiditate net superioară față de investițiile imobiliare directe.

Randamente atractive – expertiza unei echipe cu mulți ani de experiență în piața de real estate, cu acces la oportunități atractive.

Transparență – vizibilitate asupra activității companiei prin guvernare corporativă și comunicare la standarde înalte.

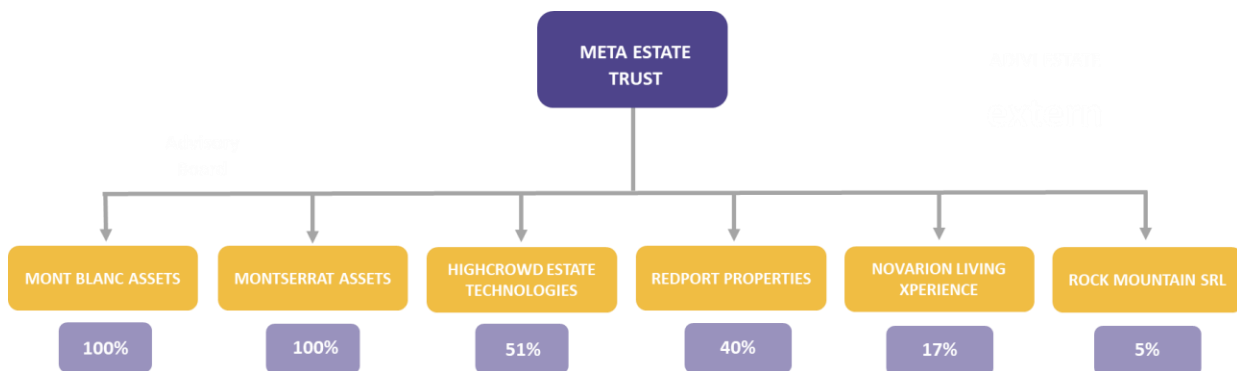
Structura organizațională (la 30.08.2023)



Guvernanță corporativă

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

Structura participațiilor la 30 iunie 2023



DECLARAȚIA CONDUCERII

Conform celor mai bune informații disponibile, confirmam că:

- ✦ Situațiile financiare neauditate pentru perioada de șase luni încheiată la data de 30 iunie 2023, redau 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. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 14 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2023, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

Teodor Cristian Cartianu în numele Meta Management Team SRL – Președinte CA

Alexandru Mihai Bonea – Director General

Raluca Elena Drăgan – Director Financiar



meta
estate

SITUAȚII FINANCIARE

la 30.06.2023



CUPRINS

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

META ESTATE TRUST S.A.
BILANȚUL

La 30 iunie 2023

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

**meta**
estate

Denumirea elementului	Sold la 01.01.2023	Sold la 30.06.2023
ACTIVE IMOBILIZATE		
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	11.503	21
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	492.856	776.069
Mobilier, aparatură birotică	-	51.028
Investiții imobiliare	492.856	685.077
Imobilizări corporale în curs de execuție	-	39.964
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	10.090.700	11.647.350
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	173.000	476.000
Acțiuni deținute la entități asociate	5.937.780	5.937.780
Alte titluri immobilizate	22.000	22.000
Alte împrumuturi	3.957.920	5.211.570
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	10.595.059	12.423.440
ACTIVE CIRCULANTE		
I. STOCURI	42.154.989	40.252.528
Obiecte de inventar	-	4.647
Produce finite și mărfuri	297.900	2.926.495
Avansuri	41.857.089	37.321.386
II. CREAŢE	29.099.172	44.135.033
Creațe comerciale	666.213	173.513
Sume de încasat de la entitățile asociate	3.958.800	4.673.674
Alte creațe	24.474.159	39.287.846
III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	16.645.635	5.974.718
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	87.899.796	90.362.279
CHELTUIELI ÎN AVANS	89.027	71.681
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	66.314	55.901
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	22.713	15.780
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	956.345	2.332.123
Datorii comerciale - furnizori	560.561	1.849.679
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	395.784	482.444
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	87.009.765	88.086.057
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	97.627.537	100.525.277
PROVIZIOANE	19.000	19.000
Alte provizioane	19.000	19.000
CAPITAL	87.035.241	87.035.241
Capital subscris vărsat	87.035.241	87.035.241
PRIME DE CAPITAL	6.456.496	-
REZERVE LEGALE	359.370	359.370
ALTE REZERVE	-	10.213.926
REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)	(2.396.394)	-
PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	6.513.194	2.897.740
REPARTIZAREA PROFITULUI	(359.370)	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	97.608.537	100.506.277

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 25 august 2023.

Președinte CA,
META MANAGEMENT TEAM SRL
prin reprezentant
Teodor Cartianu**Întocmit,**
ACCOUNTESS PROFILE SRL
Persoană juridică autorizată, membru CECCAR
Nr. de înregistrare în organismul profesional:
007092

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

Pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2023

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



Denumirea indicatorilor	Perioada încheiată la 30.06.2022	Perioada încheiată la 30.06.2023
Cifra de afaceri netă	1.909.589	137.620
Alte venituri din exploatare	1.037.462	4.118.936
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	2.947.051	4.256.556
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	12.678	3.022
Alte cheltuieli materiale	3.573	3.424
Cheltuieli privind consumul de energie și apă	-	2.032
Cheltuieli privind mărfurile	1.600.980	98.622
Cheltuieli cu personalul	99.401	445.598
<i>Salarii și indemnizații</i>	92.430	431.340
<i>Cheltuieli cu asigurările și protecția socială</i>	6.971	14.258
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (cheltuieli)	9.590	9.065
Alte cheltuieli de exploatare	1.701.890	2.295.702
<i>Cheltuieli privind prestațiile externe</i>	1.488.886	2.134.577
<i>Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate</i>	49.540	78.736
<i>Alte cheltuieli</i>	163.464	82.389
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	3.428.112	2.857.465
PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE	(481.061)	1.399.091
Venituri din dobânzi	1.203.333	1.972.488
<i>din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate</i>	-	-
Alte venituri financiare	1.163	402.498
TOTAL VENITURI FINANCIARE	1.204.496	2.374.986
Cheltuieli privind dobânzile	-	-
<i>din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate</i>	-	-
Alte cheltuieli financiare	24.612	324.136
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	24.612	324.136
REZULTAT FINANCIAR	1.179.884	2.050.850
VENITURI TOTALE	4.151.547	6.631.542
CHELTUIELI TOTALE	3.452.724	3.181.601
PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)	698.823	3.449.941
Alte impozite (ct.691+698)	-	552.201
PROFITUL / (PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI	698.823	2.897.740

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 25 august 2023.

Președinte CA,
 META MANAGEMENT TEAM SRL
 prin reprezentant
 Teodor Cartianu

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

META ESTATE TRUST S.A.
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU
 Pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2023
 (toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2023	Creșteri		Reduceri		Sold la 30.06.2023
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris	87.035.241	-	-	-	-	87.035.241
Prime de capital	6.456.496	-	-	6.456.496	6.456.496	-
Rezerve legale	359.370	-	-	-	-	359.370
Alte rezerve	-	10.213.926	10.213.926	-	-	10.213.926
Rezultatul reportat	(2.396.394)	-	-	(2.396.394)	(2.396.394)	-
Rezultatul perioadei de raportare	6.513.194	2.897.740	-	6.513.194	6.513.194	2.897.740
Repartizarea profitului	(359.370)	-	-	(359.370)	(359.370)	-
TOTAL	97.608.537	13.111.666	10.213.926	10.213.926	10.213.926	100.506.277

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

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 25 august 2023.

Președinte CA,
 META MANAGEMENT TEAM SRL
 prin reprezentant
 Teodor Cartianu

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

META ESTATE TRUST S.A.
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

Pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2023
 (toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



	Perioada încheiată la 30.06.2022	Perioada încheiată la 30.06.2023
Profit înainte de impozitare	698.823	3.449.941
Ajustări pentru:		
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale: cheltuială / (venit)	9.590	9.065
Ajustări privind provizioanele: cheltuială / (venit)	-	-
Ajustări de valoare privind creanțele: cheltuială / (venit)	-	-
Venituri din dobânzi	(1.203.333)	(1.972.488)
Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant	(494.920)	1.486.518
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	(5.148.691)	(15.643.229)
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	(11.159.937)	1.902.461
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	(12.339)	17.346
Creșteri / (descreșteri) de venituri în avans	2.694	-
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	(588.949)	1.289.118
Creșteri / (descreșteri) de alte datorii	(412.548)	(52.293)
Numerar generat de modificările în capital circulant	(17.319.770)	(12.486.597)
Impozit pe venit / profit plătit	-	(413.248)
Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare	(17.814.690)	(11.413.327)
Achiziții de participații în entități	-	(303.000)
Achiziții de imobilizări necorporale	(40.323)	-
Vânzări de imobilizări necorporale	-	11.482
Achiziții de imobilizări corporale	-	(53.035)
Achiziții de investiții imobiliare	(397.832)	(199.279)
Alte împrumuturi acordate	-	(1.253.650)
Plăți garanții pentru achiziții viitoare	-	(39.964)
Dobânzi încasate	95.461	2.579.856
Numerar net folosit în activitatea de investiții	(342.694)	742.410
Încasări din majorarea de capital social	6.889.297	-
Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare	6.889.297	-
Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar	(11.268.087)	(10.670.917)
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	14.538.819	16.645.635
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	3.270.732	5.974.718

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 25 august 2023.

Președinte CA,
 META MANAGEMENT TEAM SRL
 prin reprezentant
 Teodor Cartianu

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

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

Pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2023
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

1. INFORMAȚII GENERALE

Meta Estate Trust S.A. („Societatea”) cu sediul în București, Sector 1, Str. Buzești, Nr. 75-77, Et. 9, Birou nr. 13, a fost înființată în anul 2021, în conformitate cu prevederile Legii 31/1990, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr J40/4004/2021, având codul de identificare fiscală RO43859039.

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

2. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

2.1.1. Informații generale

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

Situațiile financiare cuprind:

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

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

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

2.1.2. Continuitatea activității

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

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

În februarie 2022, a izbucnit un conflict armat între Rusia și Ucraina, care a afectat economiile celor două țări și a avut ca rezultate, printre altele, un flux semnificativ de refugiați din Ucraina înspre țările vecine (inclusiv România), precum și o serie de sancțiuni impuse de comunitatea internațională Rusiei și Belarusului și unora dintre companiile de origine rusă. Impactul pe termen mediu și lung al acestui conflict și al sancțiunilor impuse Rusiei nu pot fi anticipate în acest moment cu suficientă acuratețe

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

Pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2023
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

Ținând cont că Societatea nu are activități dependente semnificativ de zona aflată în conflict sau afectată de sancțiuni (în special Rusia, Ucraina, Belarus), nici în ceea ce privește achizițiile, nici vânzările sau investițiile, considerăm că abilitatea Societății de a-și continua activitatea în viitorul previzibil nu va fi afectată semnificativ, deși există în continuare incertitudini legate de evoluția conflictului și de potențialul impact asupra țărilor din vecinătatea zonei de conflict și a economiei globale.

Situațiile financiare ale Societății de la 30.06.2023 nu au fost ajustate ca urmare a acestui eveniment.

2.1.3. Utilizarea estimărilor contabile

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

2.1.4. Moneda de prezentare a situațiilor financiare

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

2.1.5. Principii contabile

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

Principiul continuității activității - Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil.

Principiul permanenței metodelor - aplicarea aceluiași 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 depreciilor 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.

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

Pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2023
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.2. Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în RON la cursul de schimb valabilă la data tranzacției. Cursul de schimb folosit pentru conversia soldurilor exprimate în valută la 30 iunie 2023 a fost 4,9634 RON/EUR (31 decembrie 2022: 4,9474 RON/EUR). Activele și pasivele monetare exprimate în valută sunt evaluate și raportate utilizând cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data încheierii perioadei de raportare. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, între cursul de la data înregistrării creanțelor sau datorilor 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

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

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

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

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

Imobilizările corporale în curs de execuție reprezintă acele imobilizări produse sau achiziționate de către Societate care nu sunt încă gata de utilizare pentru scopul pentru care au fost constituite. Acestea sunt înregistrate la costul de achiziție. Ele sunt prezentate în bilanț la cost mai puțin ajustările pentru depreciere.

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

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

Pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2023
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.3.3. Stocuri (continuare)

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.

2.3.4. 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).

2.3.5. 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.

2.3.6. Datorii

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

2.3.7. 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.

2.3.8. 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.

2.3.9. Rezerve legale

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

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

Pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2023
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.3.10. Venituri

2.3.10.1. Producția vândută

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.

2.3.10.2. 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.

2.3.10.3. 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.

2.3.10.4. 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.

2.3.11. 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 – 30.06.2023 pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

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

Rata impozitului pe profit pentru perioada de 6 luni încheiată la 30.06.2023 a fost de 16% (perioada de 6 luni încheiată la 30.06.2022: 16%).

2.5. Părți afiliate și alte părți legate

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

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

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

Pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2023
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.5. Părți afiliate și alte părți legate (continuare)

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

- a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entități:
 - controlează sau este controlată de cealaltă entitate ori se află sub controlul comun al celeilalte entități (aceasta include societățile-mamă, filialele sau filialele membre);
 - are un interes în respectiva entitate, care îi oferă influență semnificativă asupra acesteia; sau
 - deține controlul comun asupra celeilalte entități;
- b) reprezintă o entitate asociată a celeilalte entități;
- c) reprezintă o asocierie în participație în care cealaltă entitate este asociat;
- d) reprezintă un membru al personalului-cheie din conducere al entității sau al societății-mamă a acesteia;
- e) reprezintă un membru apropiat al familiei persoanei menționate la lit. a) sau d);
- f) reprezintă o entitate care este controlată, controlată în comun sau influențată semnificativ ori pentru care puterea semnificativă de vot intra-o asemenea entitate este dată, direct sau indirect, de orice persoană menționată la lit. d) sau e); sau
- g) entitatea reprezintă un plan de beneficii post-angajare pentru beneficiul angajaților sau pentru angajații oricărei entități legată de o asemenea societate.

2.6. Alte aspecte

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

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

Pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2023

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



3. ACTIVE IMOBILIZATE

Descrierea elementului	Valoare brută				Ajustări de valoare (amortizări și ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare netă	
	Sold la 01.01.2023	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 30.06.2023	Sold la 01.01.2023	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 30.06.2023	Sold la 01.01.2023	Sold la 30.06.2023
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+ 6-7	9 = 1-5	10 = 4-8
Imobilizări necorporale	17.246	-	17.196	50	5.743	750	6.464	29	11.503	21
Alte imobilizări necorporale	17.246	-	17.196	50	5.743	750	6.464	29	11.503	21
Imobilizări corporale	497.421	291.529	-	788.950	4.565	8.316	-	12.881	492.856	776.069
Mobilier, aparatură birotică	-	52.286	-	52.286	-	1.258	-	1.258	-	51.028
Investiții imobiliare	497.421	199.279	-	696.700	4.565	7.058	-	11.623	492.856	685.077
Imobilizări în curs de execuție	-	39.964	-	39.964	-	-	-	-	-	39.964
Imobilizări financiare	10.090.700	1.556.650	-	11.647.350	-	-	-	-	10.090.700	11.647.350
Acțiuni deținute la entități afiliate	173.000	303.000	-	476.000	-	-	-	-	173.000	476.000
Acțiuni deținute la entități asociate	5.937.780	-	-	5.937.780	-	-	-	-	5.937.780	5.937.780
Alte titluri imobilizate	22.000	-	-	22.000	-	-	-	-	22.000	22.000
Alte împrumuturi	3.957.920	1.253.650	-	5.211.570	-	-	-	-	3.957.920	5.211.570
TOTAL	10.605.367	1.848.179	17.196	12.436.350	10.308	9.066	6.464	12.910	10.595.059	12.423.440

Imobilizările necorporale sunt reprezentate de înregistrarea domeniilor web.

Imobilizările corporale sunt reprezentate la 30 iunie 2023 în principal de investițiile imobiliare constând în locuri de parcare aflate în cadrul proiectului Aviației Park care au fost date spre închiriere, de echipamentele IT, precum și de lucrări de amenajare și modernizare pentru spațiul de birouri.

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

Imobilizările financiare sunt reprezentate la data de 30 iunie 2023 de participații în societăți care dezvoltă proiecte imobiliare: Redport Capital SRL (40% din acționariat), Novarion Living Xperience SA (17% din acționariat) și Rock Mountain (5% din acționariat) – respectiv în subsidiare: societatea Highcrowd Technologies SA (51% din acționariat), filială care are ca obiect de activitate activități de finanțare participativă (crowd-funding), în societatea Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat) și în societatea Montserrat Assets SRL (100% din acționariat), înființate în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

Suma de 5.211.570 lei reprezintă împrumuturi pe termen lung acordate entităților în care compania deține participații.

4. STOCURI

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2023	Creșteri	Din care prin transfer	Reduceri	Din care prin transfer	Sold la 30.06.2023
Obiecte de inventar	0	4.647	0	0	0	4.647
Mărfuri	297.900	2.926.495	2.577.276	297.900	0	2.926.495
Avansuri pentru stocuri	41.857.089	17.547.935	0	22.083.638	2.577.276	37.321.386
TOTAL	42.154.989	20.479.077	2.577.276	22.381.538	2.577.276	40.252.528

Stocurile sunt reprezentate la data de 30 iunie 2023 de avansurile acordate de către Societate pentru achiziția de imobile în vederea revânzării, de mărfuri constând în imobile achiziționate în scopul revânzării, precum și de obiecte de inventar achiziționate în scopul de a fi utilizate în desfășurarea activității Societății.

Suma de 16.494.171 lei a fost transferată în anul 2023 din categoria stocuri (avansuri) în categoria creanțe ca urmare a încheierii anticipate a contractelor de achiziție pentru unități imobiliare și reprezintă sume de recuperat în cadrul proiectelor Avrig 7 (Rock Development), UpLake (Lakeside Palace SRL), precum și a unor unități localizate în București pe străzile Rahmaninov și Dante Aligheri.

În cursul primelor 6 luni ale anului 2023 a fost făcută recepția proiectului the Level și o parte din unitățile precontractate de către Societate în acest proiect au intrat în proprietatea Societății. Ca urmare, aceste unități au fost reclasificate din categoria avansuri pentru stocuri în categoria mărfuri în suma de 2.330.196 lei.

La începutul anului 2023, Societatea a intrat în proprietatea unui imobil achiziționat în Sibiu în sumă de 520.701 lei. Astfel avansul achitat în cursul anului 2022 a fost reclasificat din categoria avansuri pentru stocuri în categoria marfuri în sumă de 247.080 lei

Mărfurile în sumă de 2.926.495 lei la data de 30 iunie 2023 sunt reprezentate de bunuri imobile aflate în proprietatea Societății și nevândute din proiectele situate în București și Sibiu.

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

5. CREANȚE

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2023	Sold la 30.06.2023	Termen de lichiditate pentru soldul de la 30.06.2023	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți	666.067	3.451	3.451	-
Furnizori debitori	146	170.062	170.062	-
Total creanțe comerciale	666.213	173.513	173.514	-
				-
Sume de încasate de la entitățile asociate	3.958.800	4.673.674	4.673.674	-
Total sume de încasate de la entitățile asociate	3.958.800	4.673.674	4.673.674	-
				-
Sume de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral	9.104.171	24.352.537	24.352.537	-
Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații	12.368.500	12.408.500	12.408.500	-
Dobânzi de încasat	2.423.392	1.816.023	1.816.023	-
TVA de recuperat	571.164	697.807	697.807	-
TVA neexigibilă	3.202	2.969	2.969	-
Alte creanțe sociale	2.337	5.047	5.047	-
Total alte creanțe	24.474.159	39.287.846	39.287.845	-
TOTAL	29.099.172	44.135.033	44.135.033	-

Suma de 4.673.674 lei aferentă creanțelor de la entitățile asociate reprezintă sume de recuperat de la Redport Properties SRL în urma acordării unui împrumut acționar.

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. Din soldul existent la 30 iunie 2023 până la data avizării acestor situații financiare a fost încasată suma de 10.837.526 lei.

Valoarea dobânzilor cumulate aferente împrumuturilor acordate entităților la care Societatea deține participații este de 1.814.782 lei (31 decembrie 2022: 2.407.968 lei). Valoarea dobânzilor cumulate aferente depozitelor pe termen scurt în lei și euro este de 1.241 lei.

6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

Descrierea elementului	Sold la	
	01.01.2023	30.06.2023
Conturi curente în lei	147.454	66,162
Conturi curente în valută	499.537	1,698,492
Depozite pe termen scurt în lei	7.588.000	4,210,000
Depozite pe termen scurt în valuta	8.410.580	0
Casa în lei	64	64
TOTAL	16.645.635	5,974,718

7. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 30 iunie 2023 este alcătuit din 87.035.241 acțiuni (31 decembrie 2021: 68.737.003 acțiuni) cu valoarea nominală de 1 leu fiecare.

7. CAPITAL SOCIAL (continuare)

Structura deținerilor de capital social	01.01.2023	%	30.06.2023	%
Aționari persoane fizice tip listă	53.272.467	61,21	53.272.467	61,21
Aționari persoane juridice tip listă	33.762.774	38,79	33.762.774	38,79
TOTAL	87.035.241	100,00	87.035.241	100,00

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

Structura capitalului social pe clase de acțiuni	01.01.2023	%	30.06.2023	%
Clasa A – acțiuni ordinare	75.785.265	87,07	75.785.265	87,07
Clasa B – acțiuni preferențiale	11.249.976	12,93	11.249.976	12,93
TOTAL	87.035.241	100,00	87.035.241	100,00

Acțiunile ordinare au atașate 100% din drepturile de vot asupra Societății. Acțiunile preferențiale oferă dividend prioritar și nu au atașate drepturi de vot. Conform actului constitutiv, ele sunt limitate la un număr de 11.250.000.

În cursul anului 2023 profitul net al Societății realizat în anul 2022 în sumă de 6.513.194 lei s-a repartizat după cum urmează:

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

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

8. DATORII

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2023	Sold la 30.06.2023	Termen de lichiditate pentru soldul de la 30.06.2023	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți creditori	364	1.243.558	1.243.558	-
Furnizori – facturi nesoșite	499.151	440.567	440.567	-
Furnizori	61.047	165.554	165.554	-
Datoria privind impozitul pe profit	289.905	428.858	428.858	-
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	29.039	40.536	40.536	-
Alte datorii	76.809	13.050	13.050	-
Creditori diverși	30	-	-	-
TOTAL	956.345	2.332.122	2.332.122	-

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

Furnizori – facturi nesoșite reprezintă valoarea serviciilor primite până la data de 30 iunie 2023 pentru care Societatea nu a primit încă facturi în vederea decontării. Dintre acestea, suma de 372.528 lei reprezintă datorie aferentă contractului de management încheiat cu Meta Management Team SRL.

9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la 30.06.2022	Perioada încheiată la 30.06.2023
Venituri din vânzarea mărfurilor	1.907.270	123.000
Venituri din chirii	2.319	14.620
Cifra de afaceri netă	1,909,589	137,620
Alte venituri din exploatare	1.037.462	4.118.936
TOTAL	2.947.051	4.256.555

Veniturile din vânzarea mărfurilor sunt generate de vânzarea de unități locative care au fost achiziționate în scopul revânzării. Acestea sunt aferente vânzărilor din cadrul proiectului Aviației Park.

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

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

10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 30 iunie 2023 Societatea avea 6 salariați cu contract individual de muncă. Numărul mediu de salariați cu contract individual de muncă a fost 5.

11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la 30.06.2022	Perioada încheiată la 30.06.2023
Cheltuieli aferente serviciilor de management	699.005	1.248.234
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	446.755	328.721
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	124.433	200.110
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	77.752	195.187
Cheltuieli de intermediere și market maker	140.941	162.324
TOTAL	1.488.886	2.134.577

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

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

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

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

11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE (continuare)

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

12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la 30.06.2022	Perioada încheiată la 30.06.2023
Venituri din dobânzi	1.203.333	1.972.488
Alte venituri financiare	1.163	402.498
Cheltuieli cu dobânzile	-	-
Alte cheltuieli financiare	24.612	324.136
PROFIT FINANCIAR	1.179.884	2.050.850

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților în care Societatea deține participații (1.869.701 lei), precum și din depozitele constituite pe termen scurt (102.787 lei). Alte venituri și cheltuieli financiare sunt generate de diferențe de curs valutar.

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%.

14. ANGAJAMENTE EXTRABILANTIERE

În cadrul activității de investiții în proprietăți imobiliare rezidențiale, Societatea încheie promisiuni de cumpărare ce conțin, pe lângă sumele achitate cu titlu de avans, angajamente de plată la anumite perioade de timp (de exemplu, finalizarea construcției). Ulterior încheierii promisiunii de cumpărare, Societatea poate cesiona o parte din proprietăți contra unei taxe de cesiune, caz în care angajamentul rămas de plată se transferă către cesionar. În cazul în care angajamentele nu sunt achitate la termen, există de obicei o prelungire acceptată de părți de 3 luni și ulterior, în cazul în care restul de preț nu este achitat și părțile nu ajung la o altă înțelegere, promitentul cumpărător pierde avansul achitat. Suma totală a angajamentelor de plată maximale aferente promisiunilor de cumpărare încheiate de Societate era de 15,44 milioane euro la 30 iunie 2023 (31 decembrie 2022: 14,01 milioane euro), din care 3,01 milioane euro estimate a fi scadente în următoarele 12 luni (31 decembrie 2022: 4,35 milioane euro). Societatea își propune să acopere angajamentele existente printr-un mix de surse proprii și surse atrase de la instituțiile bancare și prin intermediul pieței de capital, urmărind un nivel optim al calendarului de finanțare. La data de 30 iunie 2023, soldul liniei de credit contractate și netrase era de 1.500.000 euro (31 decembrie 2022: 1.500.000 euro).

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

Pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2023

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



15. ALTE INFORMAȚII

În data de 26.04.2023, Adunarea Specială a Deținătorilor de acțiuni preferențiale a aprobat renunțarea la plata dividendului prioritar aferent anului 2022, luând în considerare complexitatea mecanismului de conversie a dividendelor prioritare în acțiuni ordinare ale Societății, așa cum este menționat în Actul Constitutiv al Societății, cu mențiunea că Societatea va supune aprobării acționarilor în următoarea ședință a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor alocarea de acțiuni noi gratuite, proporțional cu cota deținută în capitalul social al Societății de către fiecare acționar, prin încorporarea rezervelor în capitalul social.

În cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății din data de 26.04.2023, s-a aprobat numirea Cagils Invest SRL, reprezentată de Păun Ilinca-Mihaela, în calitate de membru permanent al Consiliului de Administrație al Societății, pentru un mandat ce expiră la data de 27.01.2024.

În data de 08.05.2023, ca urmare a demisiei dlui. Bonea Dragoș Adrian din poziția de Membru al Consiliului de Administrație, a fost numit dnul. Alexandru Bonea în calitate de membru provizoriu, pentru un mandat care va începe de la data de 08.05.2023 și va înceta la data la care adunarea generală a acționarilor va decide numirea unui nou membru permanent.

Componența Consiliului de Administrație la data de 30 iunie 2023 este următoarea:

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

Solduri și tranzacții cu părțile afiliate

Entitățile afiliate și părțile legate cu care Societatea a încheiat tranzacții în anul 2022 sau există solduri bilanțiere sunt următoarele:

Nume	Tip de afiliere
Meta Management Team SRL	Președinte al Consiliului de Administrație
Redport Properties SRL	Entitate asociată
Highcrowd Technologies SA	Filială
Montserrat Assets S.R.L.	Filială
Mont Blanc Assets S.R.L.	Filială
Oriol Casellas Deig	Membru cheie din conducerea executivă
Raluca-Elena Drăgan	Membru cheie din conducerea executivă
LCL Grup SRL (prin reprezentant Ciprian Lăduncă)	Membru al Consiliului de Administrație
CAGILS INVEST SRL (prin reprezentant Ilinca Păun)	Membru al Consiliului de Administrație
ADIVI ESTATE SRL (prin reprezentant Adrian Viman)	Membru al Consiliului de Administrație

Situația tranzacțiilor cu entitățile afiliate și părțile legate în decursul anului 2023 precum și soldurile deschise la data de 30 iunie 2023 este prezentată în cele ce urmează:

15. ALTE INFORMAȚII (continuare)

Sume incluse in bilanț	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Sold la 01.01.2023	Sold la 30.06.2023
Imobilizări financiare	Entități asociate	5.937.780	5.937.780
Imobilizări financiare	Entități afiliate	173.000	476.000
Creanțe	Entități asociate	3.958.800	4.673.674
Creanțe	Entități afiliate	-	269
Furnizori	Alți membri ai Consiliului de Administrație	8.832	-
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	396.862	372.528
Furnizori – facturi nesosite	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	19.850

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Perioada încheiată la 30.06.2022	Perioada încheiată la 30.06.2023
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	191.320	182.352
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Meta Management Team SRL – Președinte al Consiliului de Administrație	473.575	900.492
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	38.151	169.407
Alte cheltuieli operaționale	Entități afiliate	-	1.165
Alte venituri operaționale	Entități afiliate	-	19.200
Alte venituri operaționale	Entități asociate	-	714.874

16. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

În data de 19.07.2023, Societatea a decis convocarea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor pentru data de 27.09.2023 în vederea:

- Aprobării alegerii unui nou membru în Consiliul de Administrație al Societății, în urma demisiei din funcția de administrator al Societății a domnului Bonea Dragos Adrian, domnul Bonea Alexandru-Mihai a fost numit administrator provizoriu până la data primei Adunări Generale Ordinare a Acționarilor Societății
- Alegerea unui nou Președinte al Consiliului de Administrație dintre membrii Consiliului de Administrație aleși (inclusiv actualul Președinte desemnat).

În data de 28.07.2023, prin decizia Consiliului de Administrație s-a aprobat numirea dlui. Bonea Alexandru-Mihai în poziția de Director General al Societății, pentru un mandat de 4 ani.

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 25 august 2023.

Președinte CA,
 META MANAGEMENT TEAM SRL
 prin reprezentant
 Teodor Cartianu

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

