



RAPORT TRIMESTRUL III 2024 META ESTATE TRUST S.A.

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



01.01.2024 – 30.09.2024

CUPRINS

Informații emitent

Rezultate cheie la 30 septembrie 2024

Evenimente cheie

Portofoliu de proiecte

Analiza rezultatelor financiare

Indicatori financiari

Perspective, oportunități și riscuri

Despre Meta Estate Trust (MET)

Guvernanță corporativă

Declarația conducerii

Situații financiare interimare

INFORMAȚII EMITENT



INFORMAȚII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport trimestrial

Pentru perioada: 01.01.2024 – 30.09.2024

Data publicării raportului: 14 noiembrie 2024

INFORMAȚII DESPRE EMITENT

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

Data de înființare: 05.03.2021

Cod Fiscal: RO43859039

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

Sediul Social: Strada Munții Tatra nr. 4-10, Etaj 4, București, România

INFORMAȚII DESPRE VALORILE MOBILIARE

Capital subscris și vărsat: 102.424.339 lei

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

Număr total de acțiuni: 102.424.339, din care: 91.174.363 acțiuni ordinare clasa "A" și 11.249.976 acțiuni preferențiale clasa "B"

Simbol: MET

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Email: investors@meta-estate.ro

Telefon: 0372 934 455

Website: www.metaestate.ro

Situațiile financiare interimare la 30 septembrie 2024, prezentate în paginile următoare nu sunt auditate.

REZULTATE CHEIE LA 30 SEPTEMBRIE 2024



Profit net	Total venituri	Venituri din exploatare
7,36 mln T3 2024 7,06 mln T3 2023 +4% vs T3 '23	25,49 mln T3 2024 15,27 mln T3 2023 +65% vs T3 '23	18,93 mln T3 2024 8,38 mln T3 2023 X2 vs T3 '23
Portofoliu investiții	Total active	Valoare contabilă/acțiune
106,3 mln T3 2024 93,6 mln T3 2023 +13% vs T3 2023	114,6 mln T3 2024 107,2 mln T3 2023 +7% vs T3 2023	1,07 RON/ acțiune 102,4 milioane acțiuni T3 2024 +17,7% acțiuni vs T3 2023

Dragi acționari,

Aceste nouă luni din 2024 au fost marcate de un context economic dinamic și plin de provocări. Rezultatele financiare obținute de META Estate Trust chiar și în acest context, demonstrează reziliența și adaptabilitatea modelului de afaceri al Meta Estate Trust. Randamentul anualizat al capitalurilor proprii se menține aproape de ținta noastră de 10%, ajungând la 8,9% pentru T3 2024. Totodată, randamentul anualizat al profitului net raportat la capitalizare se situează la 14,9%, iar multiplul P/E anualizat este de 6,7 – ceea ce ne indică potențialul considerabil de creștere al acțiunilor MET.

Portofoliul nostru investițional a cunoscut schimbări moderate, generate de ieșiri din linia de trading și de dezinvestiții în proiecte rezidențiale, inclusiv restructurările realizate în proiectele One 66 și Avrig faza II. Ne-am concentrat, de asemenea, pe investițiile în linia de afaceri de venituri recurente, esențială pentru echilibrarea și consolidarea expunerii portofoliului. Obiectivul nostru rămâne monitorizarea atentă a celor mai mari expuneri, asigurând astfel o maturizare sănătoasă a investițiilor demarate la sfârșitul anului 2022 și începutul lui 2023. În ciuda unui context economic dificil, observăm un trend de scădere a dobânzilor, de regulă precursor al creșterii lichidității pe piața imobiliară și al valorii activelor generatoare de venituri recurente. Cu toate acestea, evenimentele recente din piața imobiliară locală vor genera, cel mai probabil, dificultăți în finanțarea proiectelor de dezvoltare aflate în stadii incipiente. Acest context aduce însă oportunități pentru investitorii de capital experimentați, precum MET, prin creșterea puterii de negociere în această piață, capitalul devenind o resursă mai rară.

Litigiul cu Meta Management Team SRL rămâne prioritatea principală a Consiliului de Administrație, alături de angajamentul pentru optimizarea și îmbunătățirea continuă a guvernanței și proceselor operaționale interne. Aceste eforturi sunt cruciale pentru susținerea performanțelor noastre și a creșterii valorii pentru acționarii MET.

Mulțumesc echipei de management și membrilor Consiliului de Administrație pentru devotament și suportul continuu, precum și acționarilor noștri pentru încrederea acordată. Invit pe fiecare dintre dumneavoastră să urmăriți în continuare evoluția Meta Estate Trust, pe măsură ce ne consolidăm poziția pe piață și explorăm noi oportunități de dezvoltare.

Cu considerație,
Alexandru Mihai Bonea

EVENIMENTE CHEIE



Evenimente cheie legate de activitatea operațională:

Tipologia investițională **Early Stage**:

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

- ✦ Mobexpert Homes Pipera: vânzarea ultimelor 3 unități. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 29,6%.
- ✦ Parcului 20 București: vânzarea ultimelor 4 apartamente și a 2 locuri de parcare. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 24%.
- ✦ The Level - Faza II București: vânzarea ultimului apartament și ultimelor 2 locuri de parcare. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 19%.
- ✦ Noa Pajura București: vânzarea a 9 apartamente și a 4 locuri de parcare până la 30 septembrie 2024, precum și a unui apartament ulterior datei de raportare și până la data acestui raport.
- ✦ Aviației Park: vânzarea a 7 locuri de parcare până la 30 septembrie 2024.
- ✦ Metropolitan București: vânzarea a 3 apartamente și a 2 locuri de parcare.
- ✦ Avrig Park: vânzare a unui apartament și o garsonieră până la 30 septembrie 2024, precum și vânzarea unei garsoniere și rezervarea ultimei garsoniere în acest proiect ulterior datei de raportare.

Au fost achiziționate unități imobiliare în proiectele:

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

Tipologia investițională **Parteneriate de dezvoltare imobiliară**:

- ✦ Novarion Sibiu: MET a acordat un împrumut nou de 350 mii euro pentru începerea dezvoltării fazelor A și B2, au fost încasate dobânzile și principalul la împrumut scadente în această perioadă. Morilor 20 Sibiu: Societatea a încasat creanța scadentă de 200 mii euro precum și penalități în suma de 50 mii euro în cursul anului 2024.
- ✦ The Level – Faza III București: s-au realizat acțiuni operaționale ce țin de obținerea autorizației de construire și demararea procesului de vânzări pre-sales. De asemenea s-au început lucrările de construire, dezvoltatorul atrăgând și finanțări bancare pentru proiect.
- ✦ Fabrica de Cărămidă București: s-au realizat acțiuni operaționale ce țin de finalizarea lucrărilor, obținerea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor și intabulare. De asemenea, ulterior datei de raportare, s-a rambursat împrumutul acționar și dobânda aferentă, investiția în cadrul acestui proiect a avut o Rată Internă de Rentabilitate (IRR) de 20%.
- ✦ Rock Mountain Poiana Brașov: încasarea dobânzilor scadente în această perioadă.

Tipologia investițională **Venituri recurente**:

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

Restructurări și dezinvestiții:

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

Evenimente cheie legate de guvernanta corporativă:

- ✦ Începutul anului 2024 a adus consolidări în conducerea Societății, la nivelul Consiliului de Administrație ("CA"). În data de 28 ianuarie 2024, noul CA votat de acționari în AGOA din 7 decembrie 2023 și-a început activitatea, având ca obiective principale implementarea strategiei Societății pentru următorii 4 ani, dezvoltarea portofoliului de investiții, precum și atingerea obiectivului asumat privind generarea unui randament satisfăcător al capitalurilor proprii utilizate. O prioritate a noului CA este și gestionarea relației cu Meta Management Team pentru care membrii CA vor căuta cea mai bună soluție de rezolvare, ce protejează investiția acționarilor și și-au exprimat încrederea în succesul demersului început.
- ✦ De asemenea, începând cu luna februarie 2024, Societatea a numit-o pe doamna Adela Antone în funcția de Director de Investiții. Cu o carieră de aproape 20 de ani în domeniul financiar-bancar și real estate, doamna Adela Antone are o experiență vastă în zona investițiilor acumulată în managementul finanțării unor proiecte rezidențiale complexe, coordonarea planurilor de expansiune prin investiții, achiziții și parteneriate, transformarea și operaționalizarea proceselor de business.
- ✦ În data de 16 ianuarie 2024, Societatea a plătit dividende nete în valoare de 3,5 milioane lei, așa cum au fost aprobate în AGOA din 7 decembrie 2023.
- ✦ În data de 29 ianuarie 2024, Societatea a fost informată de cererea de chemarea în judecată ("Cererea") de către Meta Management Team SRL ("MMT"), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22 martie 2021 între MET și MMT ("Contractul") prin efectul voinței unilaterale MET (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea MET la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată.
 - ✦ Cu privire la stadiul procesual, au avut loc primele termene de judecată în care s-au discutat excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale, iar instanța a stabilit următorul termen pentru 10 februarie 2025. La acest termen se va analiza probatoriul prezentat de fiecare parte și vor fi începute dezbaterile asupra fondului cauzei.
 - ✦ Societatea va informa în permanență piața și acționarii cu privire la evoluția acestui dosar, în mod proactiv și transparent.
- ✦ MMT a inițiat de asemenea alte două litigii: o ordonanță de plată și o acțiune în pretenții pentru plata unor sume pretinse ca restante aferente comisionului anual de administrare. Litigiile sunt încă în stadii incipiente, la termenele anterioare fiind discutate excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale. În ceea ce privește ordonanța de plată, instanța a stabilit următorul termen pe 12 decembrie 2024, în timp ce pentru acțiunea în pretenții dosarul a fost trimis către Tribunalul București, care urmează să stabilească un nou termen de judecată. În cadrul acestor termene se va analiza probatoriul prezentat de părți și vor fi începute dezbaterile pe fondul cauzei.
- ✦ În data de 24 aprilie 2024, Adunarea Specială a Deținătorilor de acțiuni preferențiale a aprobat mecanismul de distribuție a rezultatului financiar aferent anului 2023.

- ✦ În data de 25 aprilie 2024, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat repartizarea rezultatului financiar aferent anului 2023 în rezerve legale și rezultat reportat în rezerve la dispoziția Societății. De asemenea, AGOA a aprobat situațiile financiare ale anului 2023 și a decis să descarce de gestiune administratorii Societății pentru anul 2023, mai puțin Meta Management Team SRL pentru care a decis să aprobe pornirea acțiunii în răspundere pentru daunele cauzate Societății prin neîndeplinirea/indeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale în calitate de administrator. AGOA a mai aprobat în cadrul aceleiași întâlniri, auditorul extern și bugetul pentru anul financiar 2024.
- ✦ În cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 25 aprilie 2024 a fost aprobată majorarea capitalului social al Societății cu suma de până la 11.432.603 lei, prin emiterea de acțiuni noi după cum urmează:
 - ✦ un număr total de 8.932.603 acțiuni din Acțiunile Noi vor fi emise prin incorporarea rezervelor Societății din profitul net aferent anului 2023 rămas la dispoziția Societății și se vor distribui acționarilor societății asimetric, în conformitate cu Actul Constitutiv și deținerile de acțiuni ordinare sau preferențiale;
 - ✦ un număr de până la 2.500.000 acțiuni din Acțiunile Noi care pot fi subscrise de oricare din acționarii dețineri de acțiuni ordinare prin aport în numerar, pro rata cu deținerile acestora din totalul de acțiuni deținute în cadrul clasei A, în vederea acordării posibilității acționarilor dețineri de acțiuni ordinare de a-și menține neschimbate cotele de participare la capitalul social al Societății la Data de înregistrare.
- ✦ De asemenea, AGEA din 25 aprilie 2024 a decis aprobarea unui program de răscumpărare de acțiuni pentru un număr maxim de 10 milioane acțiuni, pe o perioadă de maxim 18 luni, cu scopul de a diminua discountul dintre valoarea contabilă și valoarea de tranzacționare a acțiunilor. Programul are ca obiectiv creșterea lichidității și a prețului acțiunilor MET. Acțiunile răscumpărate vor fi anulate.
- ✦ În cadrul sesiunii AGEA din 25 aprilie 2024 s-a deschis și aprobarea unui program de emisiune de obligațiuni neconvertibile, cu o valoare maximă de 5 milioane EUR și cu o scadență între 1 și 5 ani.
- ✦ În data de 10 iulie 2024, Societatea a început programul de răscumpărare acțiuni aprobat conform hotărârii AGEA din 25 aprilie 2024. Societatea de servicii financiare S.S.I.F. BRK Financial Group S.A. a fost selectată să furnizeze servicii de intermediere pentru programul de răscumpărare, ce se va desfășura în conformitate cu Hotărârea AGEA și regulamentele pieței de capital aplicabile.

Evenimente cheie legate de piața de capital:

- ✦ În primele 9 luni ale anului 2024, au fost tranzacționate 3,86 milioane acțiuni MET pe segmentul SMT /AeRO, în valoare de 2,73 milioane lei. Capitalizarea bursieră a Societății la data de 30 septembrie 2024, era de 69,65 milioane de lei. Valoarea medie zilnică de tranzacționare pentru acțiunile MET în cursul primelor 9 luni din 2024 a fost de 15 mii lei, iar prețul acțiunii MET a scăzut cu 3%.
- ✦ În cursul primelor 9 luni din 2024, Societatea a publicat rapoarte curente despre activitatea sa și a păstrat o comunicare constantă și proactivă cu acționarii prin canalele de comunicare diversificate (informări la BVB, Newslettere, informări prin Comunitatea de Whatsapp, etc.)

Evenimente desfășurate după data de 30.09.2024:

- ✦ În data de 22 octombrie 2024 Societatea a organizat împreună cu Bursa de Valori București un eveniment dedicat legislației fondurilor de investiții în imobiliare. Prima discuție a mediului de business despre REIT a adunat în două paneluri reprezentanți ai autorităților publice din România implicați direct în procesul legislativ pentru cadrul de reglementare al acestor fonduri de investiții, precum și reprezentanți de marcă ai mediului de business din sectoarele imobiliare, piață de capital, sectorul bancar, avocați, precum și reprezentanți ai BVB și brokeri de investiții. În cadrul evenimentului a fost prezentat studiul efectuat de Societate cu privire la avantajele adoptării unui cadrul legislativ care să reglementeze aceste fonduri de investiții, precum și beneficiile economice pentru piața locală de capital, domeniul imobiliar și impactul economic pozitiv adus de această legislație.
- ✦ În data de 7 noiembrie 2024 Societatea a publicat Convocatorul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru data de 11 decembrie 2024. Pe ordinea de zi a Convocatorului sunt incluse modificări clarificatoare în Actul Constitutiv al Societății, precum și aprobarea unui mecanism de conversie a acțiunilor preferențiale urmat de listarea pe piața principală reglementată a Bursei de Valori București.

PORTOFOLIU DE PROIECTE



Investițiile realizate până în prezent sunt distribuite în segmentele rezidențiale de Mid Market și Upper-Market, în mai multe orașe din țară (București, Sibiu, Brașov, Iași, Constanța).
La 30 septembrie 2024, portofoliul de proiecte al Meta Estate Trust era format din:



Avrig Park Residence (Faza I)

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



Avrig Park Residence (Faza II)

Locație: București, zona Obor
Dezvoltator: Rock Development Investment
Site: avrigparkresidence.ro
Entry: Iunie 2024
Tip investiție: achiziție apartamente



Greenfield Băneasa

Locație: București, Băneasa
Dezvoltator: Impact Developer & Contractor
Site: greenfieldresidence.ro
Entry: August 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



Ion Dragalina

Locație: București
Dezvoltator: APX Immo Property
Site: n/a
Entry: Noiembrie 2023
Tip investiție: equity/loan



Bliss Estate

Locație: Brașov, Ghimbav
Dezvoltator: Art Innovation
Site: blissestate.ro
Entry: Februarie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



Mătășari

Locație: București, central
Dezvoltator: Rock Green Development
Entry: Decembrie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



NOA Victoriei

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



NOA Residence

Locație: București, zona Bucureștii Noi
Dezvoltator: Nedef Properties
Site: noaresidence.ro
Entry: Aprilie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



Sopra Neptun

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



First Estates

Locație: București, zona Pipera
Dezvoltator: Alsin Management
Site: [firstestates.ro](#)
Entry: Decembrie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



Rock Mountain

Locație: Poiana Brașov
Dezvoltator: Rock Mountain
Site: [N/A](#)
Entry: Decembrie 2022
Tip investiție: equity/loan



Metropolitan Residence

Locație: București, Aviației
Dezvoltator: Metropolitan Developments
Site: [www.metropolitanresidence.ro](#)
Entry: August 2023
Tip investiție: achiziție apartamente



The Level Faza III

Locație: București
Dezvoltator: Redport Properties
Site: <https://thelevel-apartments.ro/>
Entry: August 2023
Tip investiție: achiziție apartamente + equity/loan



Novarion - The Lake

Locație: Sibiu
Dezvoltator: Novarion Living Experience
Site: [www.novarion.ro](#)
Entry: August 2023
Tip investiție: achiziție apartamente + equity/loan



One 66 - Central Residence

Locație: Brașov
Dezvoltator: One66
Site: <https://one66.ro/>
Entry: Februarie 2023
Tip investiție: achiziție apartamente



Swissotel

Locație: Brașov, Poiana Brașov
Dezvoltator: Neagoe Basarab
Site: [www.asterhotel.ro](#)
Entry: Septembrie 2023
Tip investiție: achiziție apartamente

ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE



Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

În primele nouă luni al anului 2024, Meta Estate Trust SA a obținut venituri totale în valoare de 25,5 milioane lei (9L 2023: 15,3 milioane lei) și un profit brut de 8,8 milioane lei (9L 2023: 8 milioane lei), în creștere cu aproape 10% față de perioada similară din 2023. La 30 septembrie 2024, activele totale s-au situat la pragul de 114 milioane lei, în ușoară creștere față de sfârșitul anului 2023, în timp ce portofoliul de investiții a ajuns la pragul de 106 milioane lei, în creștere cu 5% în cursul anului financiar 2024.

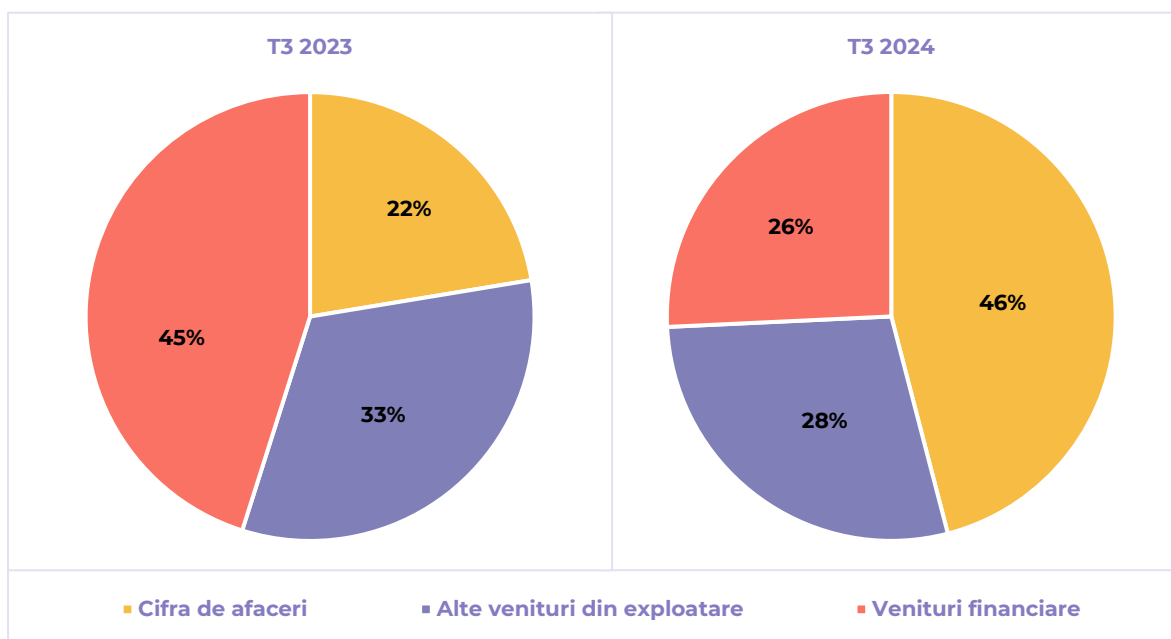
În conformitate cu strategia pentru anul 2024, în primele nouă luni Societatea a monitorizat atent portofoliul de investiții și a restructurat câteva proiecte imobiliare, astfel încât să securizeze suplimentar investițiile curente și să se poziționeze strategic pentru exit-uri viitoare și diminuare a expunerilor semnificative. Activitatea din primele nouă luni din anul 2024 s-a concentrat și pe vânzarea unităților achiziționate anterior, astfel Societatea a realizat exit-ul din 4 proiecte imobiliare. Prin accelerarea vânzărilor Societatea a realizat o cifră de afaceri de 11,7 milioane lei, dublu față de bugetul prognozat pentru primele 9 luni ale anului 2024, și de 3,5 ori mai mare față de perioada similară a anului 2023. De asemenea, în trimestrul al treilea Societatea a finalizat achiziționarea de apartamente în proiectul imobiliar First Estate și a precontractat 7 noi apartamente în proiectul imobiliar Cellini Residence ce vor fi finalizate la începutul anului viitor.

La 30 septembrie 2024, Societatea beneficia de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 20,3x (31 decembrie 2023: 12,8x), iar cel de lichiditate imediată de 12,3x (31 decembrie 2023: 4,25x) și un grad de îndatorare scăzut, de 3,61% (31 decembrie 2023: 6,29%), ceea ce indică faptul că Meta Estate Trust are o situație financiară solidă.

Analiza contului de profit și pierdere

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	9L 2024	9L 2023	Variație	Variație %
Total venituri din exploatare	18.933	8.383	10.550	126%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	11.753	2.981	8.772	294%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	7.180	5.416	1.764	33%
Cheltuieli de exploatare generale	4.744	3.785	959	25%
Rezultat din exploatare	2.436	1.616	820	51%
Venituri financiare	6.564	6.889	(325)	(5)%
Cheltuieli financiare	247	497	(250)	(50)%
Profit financiar	6.317	6.392	(75)	(1)%
Profit brut	8.753	8.008	745	9%
Impozit pe profit	1.388	942	446	47%
PROFITUL NET	7.365	7.066	299	4%

În trimestrul III al anului 2024, veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în sumă de 4 milioane lei (trimestrul III 2023: 4,1 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului veniturile din exploatare ale Societății au fost în sumă de 18,9 milioane lei (30.09.2023: 8,4 milioane lei) și au reprezentat 74% din veniturile totale din perioadă (30.09.2023: 55%).

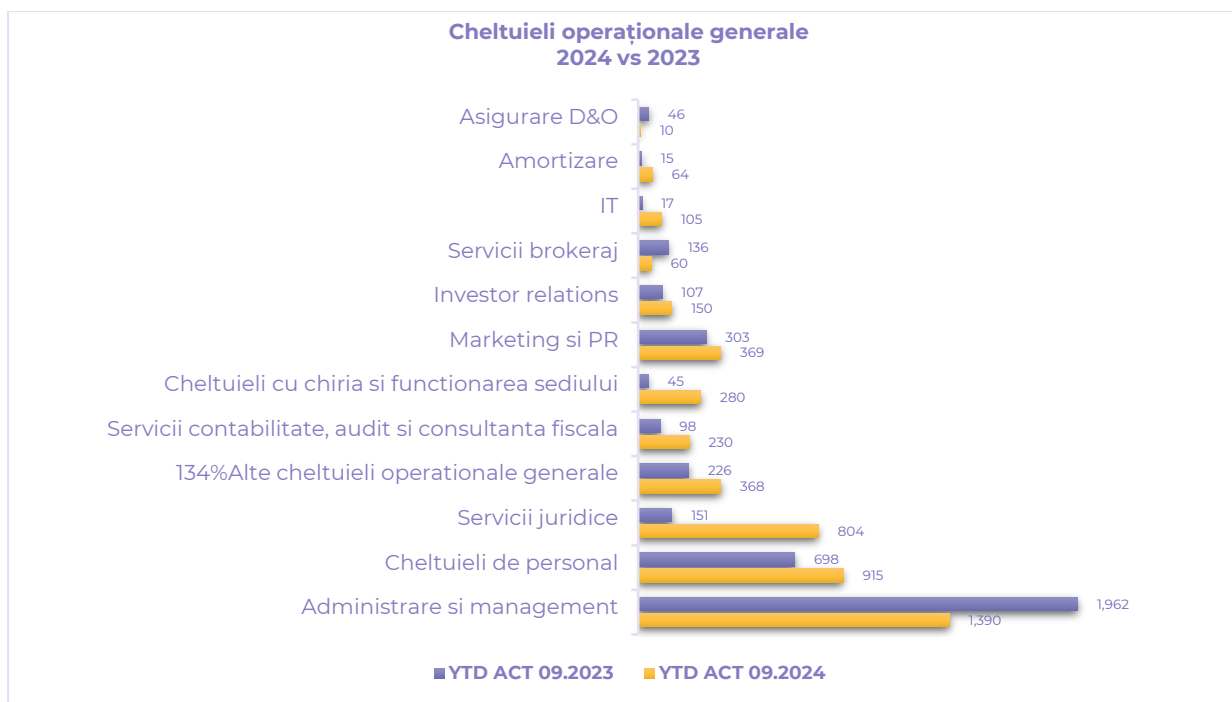


Cifra de afaceri în trimestrul III 2024 este de 3,2 milioane lei (T3 2023: 3,2 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului 2024 cifra de afaceri este în sumă de 11,7 milioane lei (30.09.2023: 3,4 milioane lei) reprezentând 46% din total venituri, generată predominant de vânzările de unități imobiliare rezidențiale din București deținute în proiectele Mobexpert Homes, Parcului 20, The Level – Faza II, Aviației Park și Noa Pajura. Acestea au intrat în proprietatea Societății în cursul anilor 2023 și 2024 (Noa Pajura).

Alte venituri din exploatare au însumat în trimestrul al III 2024 0.9 milioane lei (T3 2023: 0.8 milioane lei), în timp ce pentru primele 9 luni ale anului 2024 alte venituri din exploatare sunt în sumă de 7.2 milioane lei (30.09.2023: 5 milioane lei) și reprezintă 27% din total venituri în primele 9 luni ale anului 2024 (30.09.2023: 32%) fiind generate preponderent din încheierea parțială a investițiilor în proiectele Mătășari, Noa Pajura, Avrig (București) și One 66 (Brașov).

Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare în trimestrul III 2024 au însumat 3,5 milioane lei (T3 2023: 2,6 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului 2023 acestea au însumat 11,7 milioane lei (30.09.2023: 3 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. Aceste cheltuieli reprezintă 71% din total cheltuieli de exploatare în primele 9 luni ale anului 2024 (30.09.2023: 44%).

Comparativ cu primele 9 luni ale 2023, veniturile din exploatare au crescut cu 10,5 milioane lei (126%), iar cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare au crescut cu 8,7 milioane lei (295%), în special ca urmare a finalizării mai multor proiecte imobiliare prin vânzare comparativ cu anul 2023. Astfel marja din exploatare înainte de cheltuielile generale a fost de 7,2 milioane lei (30.09.2023: 5,4 milioane lei), cu 33% mai mare la nivel nominal comparat cu cea înregistrată în aceeași perioadă a anului 2023.



Structura cheltuielilor generale din exploatare

Cheltuielile generale din exploatare în trimestrul III al anului 2024 au fost în sumă de 1,4 milioane lei (trimestru III 2023: 1,3 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului 2024 cheltuielile generale de exploatare în sumă de 4,7 milioane lei au reprezentat 29% din totalul cheltuielilor de exploatare (30.09.2023: 3,8 milioane lei, 56%), creșterea acestora fiind determinată de serviciile juridice contractate pentru reprezentarea Societății în litigii, precum și de mărirea volumului de activitate al Societății.

În primele nouă luni, cheltuielile privind serviciile de management au o pondere de 29% (30.09.2023: 49%) în total cheltuieli generale din exploatare și reprezintă remunerația aferentă Consiliului de Administratie și Conducerii Executive. Serviciile juridice au reprezentat 17% din cheltuielile generale (30.09.2023: 5%) în primele nouă luni din anul 2024.

Salariile au reprezentat 19% din cheltuielile generale (30.09.2023: 18%), Societatea înregistrând în primele nouă luni din anul 2024 un număr mediu de 6 salariați cu contract individual de muncă și 2 persoane cu contract individual de mandat aferent pozițiilor din conducere. Cheltuielile de marketing și PR, relații investitori precum și servicii brokeraj au reprezentat cumulativ 12% din cheltuielile generale în primul semestru al anului 2024 (30.09.2023: 15%).

Având la bază rezultatele anterior menționate, Societatea a înregistrat un profit operațional în primele 9 luni al anului 2024 în sumă de 2,4 milioane lei (30.09.2023: 1,6 milioane lei).

Veniturile financiare înregistrate în trimestrul III din 2024 au fost în sumă de 2,2 milioane lei (trimestrul III din 2023: 4,5 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului 2024 Societatea a generat venituri financiare în sumă totală de 6,6 milioane lei (30.09.2023: 6,9 milioane lei), fiind generate în principal de operațiuni de împrumut acționar pentru entitățile la care Meta Estate Trust deține participații și este partener în co-dezvoltarea proiectelor imobiliare.

La 30 septembrie 2024 veniturile financiare au fost completate de venituri în plasamente bancare pe termen scurt, în valoare de 0,1 milioane lei (30.09.2023: 0,2 milioane lei), precum și venituri din diferențe favorabile ale cursului de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor comerciale efectuate în devaliz străine de 0,2 milioane lei (30.09.2023: 0,80 milioane lei).

La 30 septembrie 2024 cheltuielile financiare s-au situat la 0,25 milioane lei (30.09.2023: 0,5 milioane lei) și au fost generate în principal de variații în cursul de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor în euro, precum și dobânda pentru creditul contractat de la Libra Bank.

Astfel, Meta Estate Trust a obținut un profit financiar în trimestrul III din 2024 în sumă de 2,1 milioane lei (trimestrul III din 2023: 4,3 milioane lei), iar pentru primele 9 luni ale anului 2024 profitul financiar s-a situat la un nivel de 6,3 milioane lei, similar cu aceeași perioadă a anului precedent.

În trimestrul III 2024, Societatea a înregistrat un profit brut în sumă de 1,2 milioane lei, (trimestrul III 2023: 4,6 milioane lei), în timp ce performanța financiară a primelor 9 luni ale 2024 s-a tradus într-un profit brut de 8,8 milioane lei, cu 10% mai mult decât profitul brut înregistrat în perioada similară a anului 2023 (30.09.2023: 8 milioane lei). Cuantumul impozitului pe profit datorat pentru primele 9 luni ale anului 2024 a fost în valoare de 1,4 milioane lei (30.09.2023: 0,9 milioane lei).

Profitul net aferent perioadei de 9 luni încheiate la 30.09.2024 s-a ridicat la 7,4 milioane lei, ușor în creștere cu 4% comparativ cu valoarea înregistrată în perioada comparativă a anului trecut (30.09.2023: 7 milioane lei) și în linie cu valoarea bugetată pentru anul financiar curent, confirmând astfel performanța financiară foarte bună într-un an provocator pentru piața imobiliară.

Analiza bilanțului

ACTIVE (mii lei)	30.09.2024*	31.12.2023*	Variație	Variație %
Imobilizări corporale	490	1.128	(638)	(57)%
Imobilizări financiare	47.662	42.419	5.243	12%
Total active imobilizate	48.152	43.547	4.605	11%
Stocuri	31.997	36.774	(4.777)	(13)%
Creanțe	26.990	23.830	3.159	13%
Casa și conturi la bănci	7.368	5.529	1.839	33%
Total active circulante	66.351	66.134	217	0%
Cheltuieli în avans	83	71	13	18%
TOTAL ACTIVE	114.586	109.752	4.835	4%

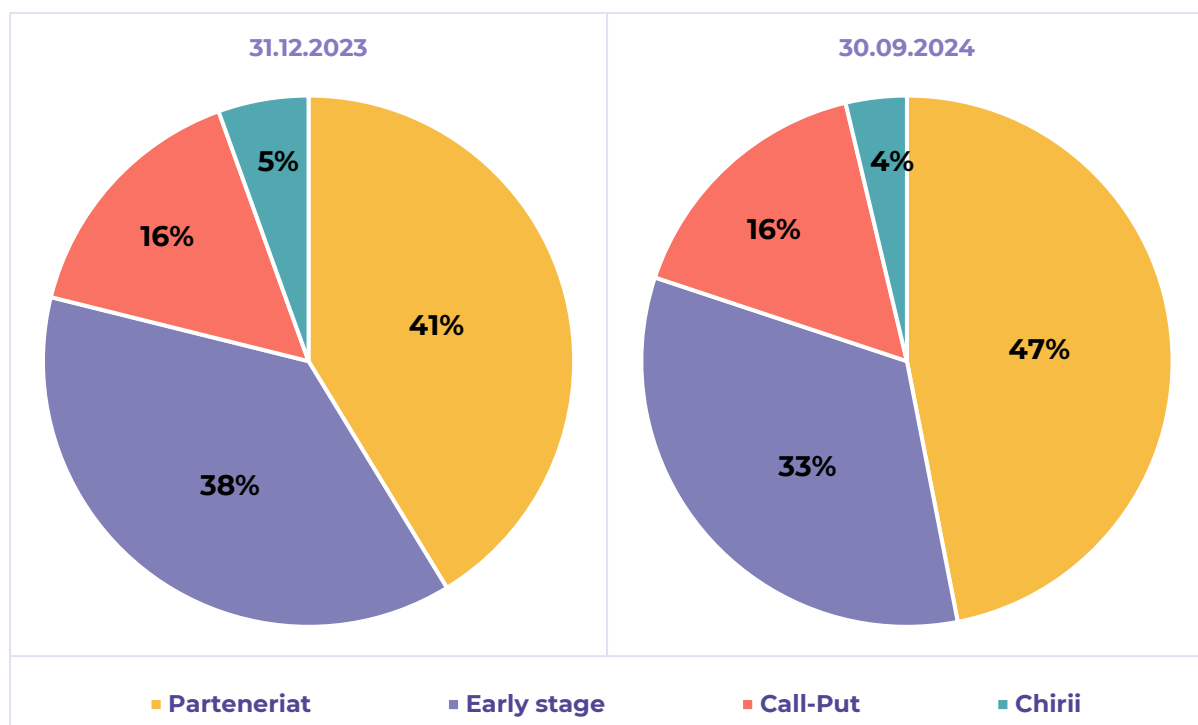
*sumele la 30 septembrie 2024 nu sunt auditate. Sumele la 31 decembrie 2023 sunt auditate. Prezentarea sumelor lor este efectuată conform raportării de management interne și diferă față de cerințele OMFP 1802/2014, așa cum reies din situațiile financiare atașate acestui raport

La data de 30 septembrie 2024, activele totale sunt în valoare de 114,6 milioane lei, cu peste 4% mai mari comparativ cu sfârșitul anului 2023, în contextul în care au fost plătite dividende în numerar în valoare totală brută de 3,8 milioane lei. Structura activelor la 30 septembrie 2024 urmărește strategia investițională a Societății, fiind implementate patru linii mari de afaceri:

- ✦ **Parteneriate cu dezvoltatori;**
- ✦ **Early stage** sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcției cu exit înainte sau la finalizarea acestora ("**Early stage**");
- ✦ **Call/Put-Option** pe active imobiliare ce presupune pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat;
- ✦ **Venituri recurente** prin achiziția de imobile pentru a genera venituri din chirii.

În primele 9 luni ale anului 2024, structura activelor nu a suferit modificări semnificative, principalele tranzacții efectuate fiind de vânzare de unități imobiliare achiziționate în cursul anului 2023 sau luate în posesie în urma unor restructurări de proiecte imobiliare în anul curent, precum și contractarea sau pre-contractarea unor imobile noi în proiecte finalizate sau aproape de finalizare.

Structura portofoliului de investiții:



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

Această tipologie investițională se regăsește în bilanțul societății în cadrul *Activelor Imobilizate*, clasificate ca și *Imobilizări financiare* ce reflectă la 30 septembrie 2024 valoarea participațiilor deținute de Meta Estate Trust în Novarion Living Experience SA (17% din acțiuni), precum și împrumutul acționar acordat în valoare totală de 15 milioane lei, valoarea participațiilor deținute în Redport Capital SRL (10% din acționariat), împrumutul acționar acordat în valoare totală de 5 milioane lei, valoarea participațiilor deținute în Rock Mountain SRL (5% din acțiuni), precum și împrumutul acționar acordat în valoare totală de 11,2 milioane lei și valoarea participațiilor deținute în ICD Fabrica de Caramida (20% din acționariat), precum și împrumutul acționar acordat în valoare totală de 6,4 milioane lei.

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

Imobilizările financiare conțin de asemenea investiția Societății în acțiuni deținute la entități afiliate: Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat) și Montserrat Assets SRL (100% din acționariat). În cursul anului 2023, Societatea a acordat un împrumut acționar către Montserrat Assets SRL în valoare de 2 milioane lei, pentru achiziționarea a două apartamente și a 4 locuri de parcare în complexul rezidențial The Level – Faza III ce au fost ulterior închiriate către dezvoltatorul Redport cu contracte de chirii pe o perioadă de 5 ani. În luna iunie 2024, societatea Montserrat Assets SRL a contractat un împrumut în valoare maximă de 400 mii euro de la Alpha Bank și a rambursat parțial împrumutul acordat de Meta Estate Trust, la 30 septembrie 2024 rămânând în sold suma de 398 mii lei.

În primele 9 luni ale anului 2024, variația imobilizărilor corporale a fost de 12% comparativ cu 31 decembrie 2023 și a reprezentat investiția mai sus menționată, precum și dobânzi acumulate la împrumuturile acționar. În luna ianuarie 2024, Societatea a vândut participația în Highcrowd în valoare de 510 mii lei.

Tipologia investițională **Early stage** sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcțiilor, precum și linia de afaceri **Call/Put-Option** este prezentată în structura *Activelor circulante* sub categoria **Stocuri**, ce reflectă la 30 septembrie 2024 valoarea avansurilor acordate pentru proiectele imobiliare în valoare totală de 26,4 milioane lei, precum și valoarea imobilelor finalizate și luate în posesie de Societate în valoare totală de 5,5 milioane lei. Structura proiectelor în categoria **Stocuri** este prezentată mai jos:

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	30.09.2024	31.12.2023
AVRIG 7 - Faza I	1.148	2.279
AVRIG 7 - Faza IIB	10.150	4.953
Swissotel	3.436	3.436
First Estate	3.904	1.050
NOA Victoria	4.191	2.468
ONE66	3.708	2.877
UpLake	2.263	770
Greenfield Baneasa	1.559	1.392
XUX Morilor	521	1.509
Green Lake	904	75
Altele	175	2.510
NOA Residence Pajura	40	4.447
AVRIG 7 - Faza IIA	-	3.116
Parcului 20	-	1.924
Metropolitan	-	2.424
Mobexpert	-	2.489
Total Stocuri	31.997	36.774

În cursul primelor 9 luni ale anului 2024, Societatea a finalizat vânzările în 3 proiecte imobiliare prin tranzacționarea ultimelor 3 unități imobiliare rămase din proiectul Mobexpert, 4 unități imobiliare și 2 locuri de parcare din proiectul Parcului 20, precum și 1 unitate imobiliară și 2 locuri de parcare în proiectul The Level – Faza II din București.

Societatea a încasat parțial avansul acordat în proiectul Metropolitan, precum și avansurile acordate în proiectele din Constanța (Tomis și Zaya), iar în proiectul XUX Morilor s-a semnat o convenție de reziliere a promisiunii de vânzare-cumpărare scadentă în a doua parte a anului. De asemenea, Societatea a acordat o finanțare suplimentară în două tranșe în proiectul Up Lake în valoare totală de 1 milion lei, în funcție de evoluția lucrărilor.

Societatea a restructurat avansurile acordate în proiectele Noa Victoriei și Noa Pajura. În proiectul Noa Pajura, Societatea a achiziționat în contul creanței, 10 apartamente și 4 locuri de parcare, din care la 30 septembrie 2024 a finalizat vânzarea a 9 apartamente și a 4 locuri de parcare. Societatea a restructurat, de asemenea, avansurile din proiectele Avrig Park Faza IIB și One66 Brașov, re poziționând avansurile acordate împreună cu penalitățile aferente la zi, în unități în faze finalizate sau în curs de dezvoltare cu intenția de a maximiza randamentul așteptat.

În cursul lunii iulie 2024, Societatea a finalizat achiziția a 7 apartamente și a 7 locuri de parcare în proiectul First Estate, investiție ce se ridică la 3,9 milioane lei, finanțată în proporție de 50% prin linia de credit de la Libra Bank.

Categoria investițională **Income recurring** sau **Income producing assets** conturată în cursul anului 2023 își propune să exploateze unitățile imobiliare cu scopul de a genera venituri recurente din chirii. De asemenea, această linie de afaceri permite Societății să se adapteze la ciclurile de piață și să mute activele din categoria **Early stage** care nu sunt vândute în timp util în categoria **Income producing assets**.

La 30 septembrie 2024, în această categorie sunt integrate proprietățile imobiliare din proiectele The Level (prin filiala Montserrat) și Swissotel (fostul Neagoe Basarab). Nu au existat modificări semnificative în această categorie în cursul anului 2024.

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 sau dobânzi pe termen scurt aferente finanțărilor acordate. Valoarea creanțelor la 30 septembrie 2024 se situează la 27 milioane lei, cu 13% mai mari față de valoarea înregistrată la 31 decembrie 2023. Numerarul aflat în conturi la bănci a crescut de la 5,5 milioane lei la 7,4 milioane lei, ca urmare a vânzărilor efectuate în cursul anului, precum și a finanțărilor primite de la Libra Bank și AlphaBank în 2 proiecte investiționale.

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (mii lei)	30.09.2024*	31.12.2023*	Variație	Variație %
Datorii pe termen scurt	3.997	6.391	(2.394)	(37)%
Provizioane	63	35	28	78%
Total datorii și provizioane	4.060	6.426	(2.366)	(37)%
Capital social	102.424	93.492	8.933	10%
Rezerve	737	901	(164)	(17)%
Rezultatul perioadei profit	7.365	9.474	(2.110)	(22)%
Repartizarea profitului	-	(542)	542	(100)%
Total capitaluri proprii	110.526	103.325	7.201	7%
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	114.586	109.752	4.835	4%

*sumele la 30 septembrie 2024 nu sunt auditate. Sumele la 31 decembrie 2023 sunt auditate. Prezentarea sumelor lor este efectuată conform raportării de management interne și diferă față de cerințele OMFP 1802/2014, așa cum reies din situațiile financiare atașate acestui raport

Datoriile pe termen scurt în sold la 30 septembrie 2024 au scăzut cu 2,4 milioane lei și reprezintă:

- ✦ Datorii comerciale cu furnizorii curenți (1,4 milioane lei)
- ✦ Datorii financiare aferente impozitului pe profit datorat (0,2 milioane lei)
- ✦ Creditul contractat de la Libra Bank pentru achiziția de imobile (1,94 milioane lei)

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

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

Capitalul social al Meta Estate Trust la 30 septembrie 2024 este alcătuit din 102.424.339 acțiuni cu o valoare nominală de 1 leu/acțiune. Capitalurile proprii ale Meta Estate Trust au crescut cu 6% față de 31 decembrie 2023 ca urmare a rezultatului aferent primului semestru al anului 2024.

Valoarea contabilă pe acțiune la 30 septembrie 2024 este de 1,08lei/acțiune.

INDICATORI FINANCIARI



Date financiare în mii lei

30 septembrie 2024

Indicatorul lichidității curente

Active curente (A)	81.553	=20,39
Datorii curente (B)	3.997	
Valoare - (A)/(B)		

Gradul de îndatorare

Datorii totale (A)	3.997	=0,0361
Capitaluri proprii (B)	110.526	

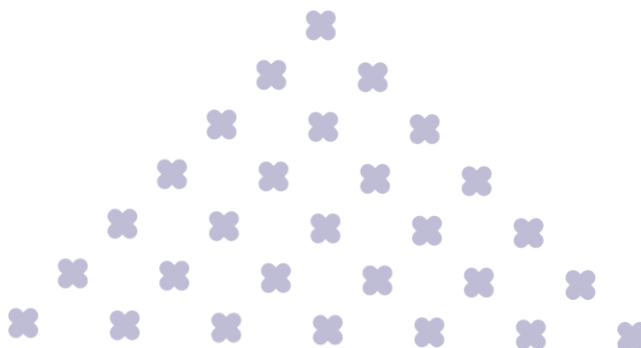
Rata solvabilității generale

Active totale (A)	114.586	=28.6652
Datorii curente (B)	3.997	

Rata marjei brute din exploatare

(înainte de cheltuielile
operaționale generale)

Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)	7.180	=0,3792
Venituri din exploatare	18.933	



PERSPECTIVE, OPORTUNITĂȚI ȘI RISCURI PENTRU 2024

Perspective

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

- Realizarea de investiții noi în active imobiliare comerciale generatoare de venituri recurente cu scopul de a diversifica sursele de venit ale companiei și echilibra portofoliul investițional;
- Utilizarea obligațiunilor corporative garantate ca instrument de refinanțare pentru investiții generatoare de venituri recurente;
- Începerea vânzărilor pentru unitățile finalizate din proiectele First Estate și Greenfield Băneasa în a doua parte a anului 2024;
- Monitorizarea proiectelor în care Societatea este direct implicată în calitate de acționar sau finanțator în vederea materializării randamentelor asumate.

În data de 25 aprilie 2024, Adunarea Generală a Acționarilor a aprobat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2024, prin care Societatea își propune continuarea strategiei de creștere atât prin achiziții de locuințe și/sau active destinate închirierii, cât și prin susținerea proiectelor din calitatea de acționar. De asemenea, în cursul anului 2024 Meta Estate Trust va intra în proprietatea mai multor unități rezidențiale achiziționate în faze inițiale de proiect pe care le va valorifica în 2024 și 2025.

În vederea implementării acestor direcții de acțiune, compania își planifică atragerea de fonduri, în principal din împrumuturi bancare și obligațiuni corporative garantate. Prin punerea în aplicare a acestor strategii, compania estimează pentru anul 2024 o creștere a profitului brut cu 18% și a profitului net cu 12% față de anul anterior.

Pentru anul 2024, Compania estimează o creștere a veniturilor totale de 20% comparativ cu anul anterior, până la valoarea de 32,9 milioane lei.

Bugetul este prezentat mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de Companie în 12 luni aferente anului financiar 2024:

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	Buget 2024
Cifra de afaceri	14.436
Alte venituri operaționale	8.091
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	(13.175)
Venituri financiare din investiții în care Societatea are calitatea de acționar	9.901
Cheltuieli financiare - direct legate de investiții	(500)
Rezultat net operațional	18.753
Cheltuieli de exploatare generale	(6.556)
Alte venituri/(cheltuieli) nete financiare	433
Profit brut	12.630
Impozit pe profit	(2.021)
PROFITUL NET AL EXERCIȚIULUI FINANCIAR	10.609

Oportunități

Încetinirea volumului de tranzacții în segmentul rezidențial, ca urmare a contextului actual, va genera oportunități de investiție foarte diverse pentru MET în condiții favorabile. Oportunitățile așteptate sunt legate de următoarele tipologii de tranzacții:

- ✦ Achiziție de locuințe finalizate sau în fază de proiect la un discount de volum.
- ✦ Achiziție de active destinate închirierii, intrarea pe segmentul comercial și stabilirea de parteneriate strategice cu corporații din acest segment.
- ✦ Achiziție de distressed assets (cu randament potențial crescut).
- ✦ Parteneriate cu dezvoltatorii pe termen mediu și lung.

Riscuri

Activitățile desfășurate de Societate pot da naștere unor riscuri variate. Conducerea Societății este conștientă de acestea și monitorizează evenimentele ce pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Societății. Principalele riscuri specifice la care este expusă Societatea în perioada următoare sunt:

Riscul specific evoluției prețurilor și volumului de tranzacții pe piața imobiliară

Societatea se poate confrunta cu scenariul în care prețurile activelor imobiliare pot stagna sau se pot reduce din cauza unor motive cum ar fi crize internaționale sau crize politice naționale, sentiment de piață negativ, lucru care cauzează implicit amânarea deciziei de cumpărare, crize financiare sau aplicarea de către bănci a unor politici de creditare mult mai conservatoare, care complică accesul la ipotecă pentru clientul final. Prin scăderea potențială a prețurilor de vânzare, veniturile obținute de Societate ar putea fi mai mici decât valorile estimate inițial.

Riscul specific tranzacțiilor de tip Early Stage

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

Riscul concentrării

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

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

Riscul ratei de dobândă și cursului valutar

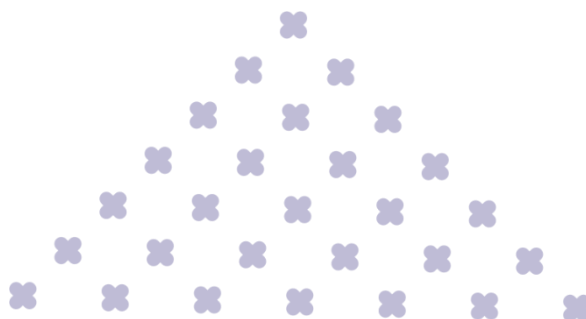
Riscul ratei de dobândă - Evoluțiile macroeconomice și internaționale, care se reflectă în dinamica inflației, a politicilor monetare la nivel național și european, dar și în evoluția pieței de capital, influențează rata dobânzii, la fluctuațiile căreia Societatea este expusă în mod direct prin creditele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

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

Riscul de lichiditate

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

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



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 3 ani de la înființare în mai mult de 50 de proiecte imobiliare și a ieșit cu succes până în acest moment din peste 20 de 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 indici 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 pozitivă anuală și revânzare în 3-5 ani;
- ✦ **Bulk acquisitions** - achiziții de pachete de apartamente în stoc noi finalizate la prețuri reduse și revânzarea lor individuală la prețul pieței;
- ✦ **Call/Put-Option** pe asseturi imobiliare - pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat la un pret cu un discount considerabil fata de pretul de piata și optionea vanzatorului de a rascumpara pre-contractul;
- ✦ **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

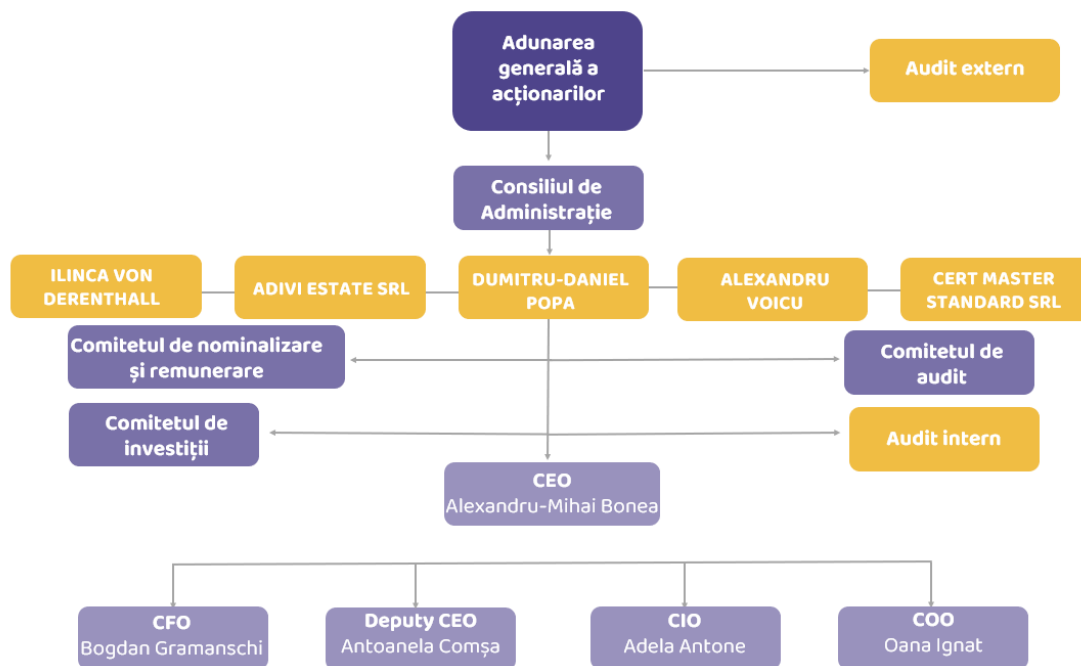
Expertiza unei echipe cu mulți ani de experiență în piața de real estate, cu acces la oportunități atractive.

✦ Transparență

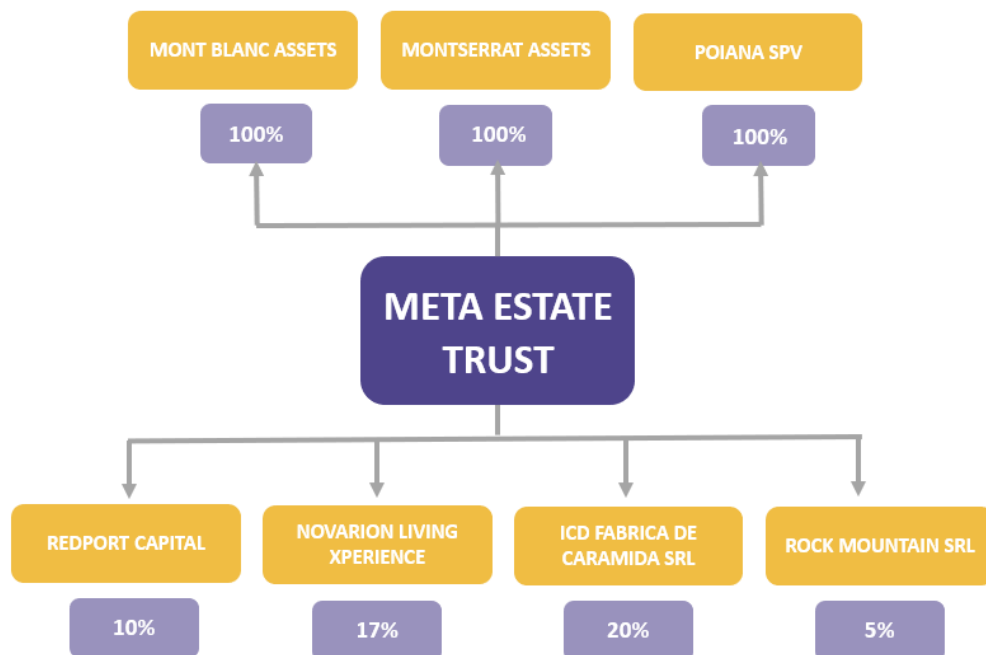
Vizibilitate asupra activității companiei prin guvernare corporativă și comunicare la standarde înalte.



Structura organizațională la 30 septembrie 2024



Structura participațiilor la 30 septembrie 2024



GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ



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

Consiliul de Administrație este format din 5 membri aleși de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor pentru o perioadă de maxim 4 ani, cu posibilitatea realegerii pentru mandate succesive.

Membrii Consiliului de Administrație votați în Adunarea Generală a Acționarilor în data de 7 decembrie 2023 pe o perioadă de 4 ani, și-au început mandatul în data de 28 ianuarie 2024. În cursul primului semestru al anului 2024 noul Consiliul de Administrație s-a întrunit în 9 ședințe.

La 30 septembrie 2024 Consiliul de Administrație are următoarea componență

- ✦ Cert Master Standard S.R.L., reprezentat prin Laurențiu Dinu – Președinte Consiliu Administrație
- ✦ Doamna Ilinca von Derenthall – membru Consiliul de Administrație
- ✦ Domnul Daniel Popa – membru Consiliul de Administrație
- ✦ Domnul Alexandru Voicu – membru Consiliul de Administrație
- ✦ ADIVI ESTATE SRL, reprezentat prin domnul Adrian Vasile Viman -membru Consiliul de Administrație

Conducerea executivă a Companiei la 30 septembrie 2024 are următoarea componență:

- ✦ Domnul Alexandru Bonea – Director General
- ✦ Doamna Antoanela Comșa – Director General adjunct
- ✦ Domnul Bogdan Gramanschi – Director Financiar
- ✦ Doamna Adela Antone – Director Investiții
- ✦ Doamna Oana Ignat – Director Operațiuni

DECLARAȚIA CONDUCERII



Conform celor mai bune informații disponibile, confirmăm că:

- ✦ Situațiile financiare pentru perioada de 9 luni încheiată la data de 30 septembrie 2024 oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare și a situației veniturilor și cheltuielilor Meta Estate Trust SA, așa cum este prevăzut de standardele de contabilitate aplicabile;
- ✦ Raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 65 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu Anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru anul 2023, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

Laurențiu-Mihai Dinu în numele Cert Master Standard SRL – Președinte CA
Alexandru-Mihai Bonea – Director General
Bogdan Gramanschi – Director Financiar

SITUAȚII FINANCIARE INTERIMARE



Bilanțul Interimar

Contul de profit și pierdere interimar

Situația interimară a modificărilor capitalului propriu

Situația interimară a fluxurilor de trezorerie

Note explicative la situațiile financiare interimare

Denumirea elementului	Sold la 01.01.2024	Sold la 30.09.2024
ACTIVE IMOBILIZATE		
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	-	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	1.128.122	489.881
Clădiri	-	344.624
Mobilier, aparatură birotică	53.022	51.336
Investiții imobiliare	676.358	-
Imobilizări corporale în curs de execuție	390.574	93.921
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	8.168	-
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	26.449.045	32.479.540
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	530.000	1.878.551
Acțiuni deținute la entități asociate	2.000	2.000
Alte titluri imobilizate	22.100	22.100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	2.131.006	598.689
Alte împrumuturi și creanțe imobilizate	23.763.939	29.978.200
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	27.577.167	32.969.421
ACTIVE CIRCULANTE		
I. STOCURI	36.774.340	31.997.039
Obiecte de inventar	65.340	895
Produse finite și mărfuri	7.553.813	5.601.646
Avansuri	29.155.187	26.394.498
II. CREANȚE	39.800.325	42.172.092
Creanțe comerciale	1.047.916	2.694.052
Sume de încasat de la entitățile asociate	7.170.511	7.718.587
Alte creanțe	31.581.897	31.693.776
III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	5.529.030	7.364.519
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	82.103.695	81.533.650
CHELTUIELI ÎN AVANS	70.829	83.348
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	57.468	79.373
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	13.361	3.975
DATORII: sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la 1 an	6.391.156	3.997.402
Sume datorate instituțiilor de credit	1.138.994	1.937.209
Datorii comerciale - furnizori	1.189.222	1.418.116
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	4.062.940	574.780
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	75.770.007	77.615.621
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	103.360.535	110.589.017
PROVIZIOANE	35.130	62.679
Alte provizioane	35.130	62.679
CAPITAL	93.491.736	102.424.339
Capital subscris vărsat	93.491.736	102.424.339
REZERVE LEGALE	891.269	891.269
ALTE REZERVE	9.782	9.782
ACȚIUNI PROPRII	-	163.796
REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)	14	15
PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	9.474.285	7.364.729
REPARTIZAREA PROFITULUI	-541.681	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	103.325.405	110.526.338

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 5 noiembrie 2024.

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

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

META ESTATE TRUST S.A.
CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE INTERIMAR
 La 30 septembrie 2024



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

Denumirea indicatorilor	Perioada încheiată la:	
	30.09.2023	30.09.2024
Cifra de afaceri netă	3.420.962	11.713.294
Venituri din vânzarea mărfurilor	3.398.981	11.709.503
Venituri din chirii	21.981	3.791
Alte venituri din exploatare	4.962.031	7.219.507
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	8.382.993	18.932.802
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	3.444	17.521
Alte cheltuieli materiale	6.566	77.145
Cheltuieli privind consumul de energie, apă, gaze naturale	7.440	74.410
Cheltuieli privind mărfurile	2.456.683	10.347.969
Cheltuieli cu personalul	693.197	919.212
<i>Salarii și indemnizații</i>	<i>658.170</i>	<i>857.523</i>
<i>Cheltuieli cu asigurările și protecția socială</i>	<i>35.027</i>	<i>61.689</i>
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (cheltuieli)	15.463	64.143
Alte cheltuieli de exploatare	3.572.824	4.969.094
<i>Cheltuieli privind prestațiile externe</i>	<i>3.374.320</i>	<i>4.026.378</i>
<i>Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate</i>	<i>115.900</i>	<i>245.382</i>
Alte cheltuieli	82.604	697.334
Ajustări privind provizioanele	11.243	27.549
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	6.766.859	16.497.043
PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE	1.616.134	2.435.759
Venituri din dobânzi	3.216.933	6.355.718
<i>din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate</i>	<i>68</i>	<i>71.250</i>
Venituri din interese de participare	-	-
Alte venituri financiare	3.671.782	718.072
TOTAL VENITURI FINANCIARE	6.888.715	7.073.790
Cheltuieli privind dobânzile	1.169	112.063
<i>din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Alte cheltuieli financiare	495.985	644.759
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	497.154	756.822
REZULTAT FINANCIAR	6.391.561	6.316.968
VENITURI TOTALE	15.271.708	26.006.592
CHELTUIELI TOTALE	7.264.013	17.253.865
PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)	8.007.695	8.752.726
Impozitul pe profit	941.633	1.387.997
PROFIT/(PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI	7.066.062	7.364.729

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 5 noiembrie 2024.

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

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

META ESTATE TRUST S.A.
SITUAȚIA INTERIMARĂ A MODIFICĂRIILOR CAPITALULUI PROPRIU

La 30 septembrie 2024

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



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

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2024	Creșteri		Reduceri		Sold la 30.09.2024
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris	93.491.736	8.932.603	8.932.603	-	-	102.424.339
Rezerve legale	891.269	-	-	-	-	891.269
Alte rezerve – profit reinvestit	9.782	-	-	-	-	9.782
Acțiuni proprii	-	163.796	-	-	-	163.796
Rezultatul reportat	14	8.932.604	8.932.604	8.932.603	8.932.603	15
Rezultatul perioadei de raportare	9.474.285	7.364.729	-	9.474.285	9.474.285	7.364.729
Repartizarea profitului	-541.681	-	-	-541.681	-541.681	-
TOTAL	103.325.405	33.998.743	17.865.207	17.865.207	17.865.207	110.526.338

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 5 noiembrie 2024.

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

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

META ESTATE TRUST S.A.
SITUAȚIA INTERIMARĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE
 pentru exercițiul financiar interimar încheiat la 30 septembrie 2024
 Toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel.



	Exercițiul financiar încheiat la:	
	30.09.2023	30.09.2024
Profit înainte de impozitare	8.007.696	8.752.726
Ajustări pentru:		
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale: cheltuială / (venit)	15.463	64.143
Ajustări privind provizioanele: cheltuială / (venit)	11.243	27.549
Venituri din dobânzi	-3.216.933	-6.355.718
Cheltuieli cu dobânzi	-	112.063
Venituri din dividende	-2.869.886	-
Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant	1.947.583	2.600.764
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	19.776.728	-2.384.021
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	-6.775.889	4.777.301
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	20.298	-12.519
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	403.131	354.999
Creșteri / (descreșteri) de alte datorii	-9.485	229.694
Numerar generat de modificările în capital circulant	13.414.786	2.965.453
Impozit pe venit / profit plătit	-842.106	-1.434.777
Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare	14.520.263	4.131.440
Achiziții de participații în entități	-357.000	-2.022.348
Vânzări de participații în entități	5.937.680	510.000
Vânzări de imobilizări necorporale	8.211	-
Achiziții de imobilizări corporale	-67.368	-62.456
Achiziții de investiții imobiliare	-187.861	-
Vânzări de investiții imobiliare	-	676.358
Împrumuturi acordate	-31.147.858	-4.681.943
Dobânzi încasate	2.679.980	6.355.718
Dobânzi plătite	-	-112.063
Plati garanții pentru achiziții viitoare	-385.532	-
Dividende plătite	-	-3.757.430
Numerar net folosit în activitatea de investiții	-23.519.748	-3.094.165
Încasare/(Rambursare) împrumuturi	1.037.015	798.215
Dividende încasate	2.869.886	-
Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare	3.906.901	798.215
Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar	-5.092.586	1.835.490
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	16.645.635	5.529.030
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	11.553.051	7.364.520

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 5 noiembrie 2024.

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

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

1. INFORMAȚII GENERALE

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

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

2. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

2.1.1. Informații generale

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

Situațiile financiare cuprind:

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

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

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

2.1.2. Continuitatea activității

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

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

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

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

Cu privire la stadiul procesual, au avut loc primele termene de judecată în care s-au discutat excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale, iar instanța a stabilit următorul termen pentru 10 februarie 2025. La acest termen se va analiza probatoriul prezentat de fiecare parte și vor fi începute dezbaterile asupra fondului cauzei.

Litigiul este gestionat la nivelul Consiliului de Administrație al MET. Compania colaborează cu două case de avocatură (Danilescu Hulub & Partners și Zamfirescu Racoti Vasile & Partners) în vederea asigurării asistenței și reprezentarea companiei în acest litigiu. Avocații analizează Contractul și Cererea MMT și toate celelalte documente relevante în strategia de apărare MET, dar și legalitatea și validitatea clauzelor Contractului.

În evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu și consecințele financiare, conducerea MET consideră că este într-o fază preliminară a procesului, iar o evaluare la acest moment nu ar putea fi ancorată în ansamblul procedural în care se va așeza litigiul. Societatea va fi într-o poziție mai bună de a estima șansele de câștig după parcurgerea următorului termen de judecată, stabilit pentru data de 10 februarie 2025. Conducerea MET, împreună cu avocații desemnați să reprezinte compania în acest litigiu, estimează că litigiul se va întinde pe o perioadă minimă de 18 luni, fără o decizie definitivă mai devreme de finalul anului 2025. De aceea, considerăm ca acest litigiu nu va avea un impact în continuitatea activității companiei pentru următoarele 12 luni, altul decât cel raportat la efortul financiar pentru contractarea serviciilor legale, cheltuieli ce au fost incluse în bugetul aferent anului 2024. De asemenea, conform bugetului aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor în data de 25 aprilie 2024, Compania estimează venituri totale de peste 32 milioane lei și un profit net de 10,6 milioane lei aferent anului 2024, în creștere cu 12% față de anul 2023.

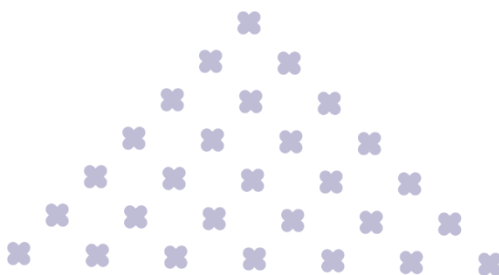
Situațiile financiare interimare ale Societății la 30.09.2024 nu au fost ajustate ca urmare a acestui eveniment.

2.1.3. Utilizarea estimărilor contabile

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

2.1.4. Moneda de prezentare a situațiilor financiare

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



2.1.5. Principii contabile

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

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

2.2. Conversia tranzacțiilor în monedă străină

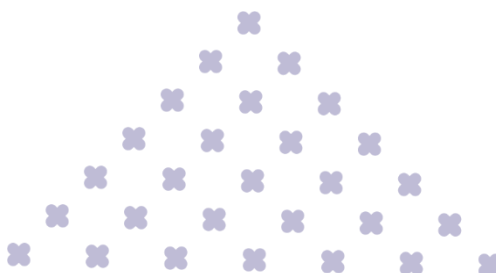
Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în RON la cursul de schimb valabil la data tranzacției. Cursul de schimb folosit pentru conversia soldurilor exprimate în valută la 30 septembrie 2024 a fost 4,9756 RON/EUR (31 decembrie 2023: 4,9746 RON/EUR). Activele și pasivele monetare exprimate în valută sunt evaluate și raportate utilizând cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data încheierii perioadei de raportare. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, între cursul de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută pentru cele din luna curentă sau cursul de la sfârșitul lunii anterioare pentru cele din lunile anterioare și cursul de schimb de la data încheierii perioadei de raportare, se înregistrează la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

2.3. Politici contabile semnificative aferente elementelor situațiilor financiare

2.3.1. Imobilizări

2.3.1.1. Imobilizări necorporale

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



2.3.1.2. Imobilizări corporale

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

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

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

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

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

2.3.1.3. Imobilizări financiare

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

Împrumuturi acordate entităților afiliate, Alte împrumuturi și creanțe imobilizate – reprezintă împrumuturi acționar acordate de Societate entităților în care deține participații. Acestea sunt recunoscute la costul de achiziție mai puțin ajustările de depreciere.

2.3.2. Stocuri

Societatea clasifică în categoria Stocurilor următoarele elemente:

- ✦ *Avansuri* – reprezintă sumele de bani acordate/plătite în fazele incipiente ale construcției de ansambluri sau complexuri de locuințe către dezvoltatorul imobiliar/constructor/antreprenorul general. Aceste sume de bani sunt de cele mai multe ori sub forma unor avansuri și reprezintă active cu ciclu lung de fabricație destinate vânzării. Ele sunt înregistrate la prețul de achiziție, iar odată cu finalizarea construcției Societatea intenționează să le revândă. În cazul în care destinația bunurilor se schimbă după momentul achiziției sau plății avansului, Societatea poate reclassifica bunurile în altă categorie de active pentru a reflecta utilizarea acestora, în conformitate cu politicile contabile și OMFP 1802/2014.
- ✦ *Mărfuri* – reprezintă unități imobiliare finalizate în ansambluri sau complexuri de locuințe, aflate în proprietatea Societății, achiziționate în vederea revânzării.
- ✦ *Obiecte de inventar* - materiale și alte consumabile care urmează să fie folosite de Societate pe parcursul desfășurării normale a activității.

Stocurile sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție mai puțin ajustările de depreciere.



2.3.3. Creanțe

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

2.3.4. Casa și conturi la bănci

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

2.3.5. Datorii

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

2.3.6. Provizioane

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

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

2.3.7. Capital și prime de capital

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

2.3.8. Rezerve legale

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

2.3.9. Venituri

2.3.9.1. Veniturile din chirii

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

2.3.9.2. Venituri din vânzarea mărfurilor

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

2.3.9.3. Alte venituri din exploatare

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

2.3.9.4. Venituri din dobânzi

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

2.3.10. Datorii / Active contingente

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

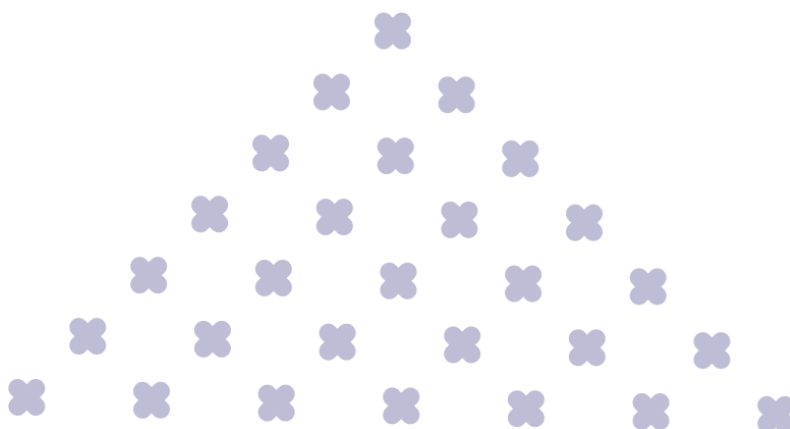
Un activ contingent este un activ potențial care apare ca urmare a unor evenimente anterioare datei bilanțului și a căror existență va fi confirmată numai prin apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure, care nu pot fi în totalitate sub controlul entității.

2.4. Impozite și taxe

Societatea a înregistrat impozit pe profit în perioada 01.01.2024-30.09.2024 pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

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

Rata impozitului pe profit pentru perioada de 9 luni încheiată la -30.09.2024 a fost de 16%.



2.5. Părți afiliate și alte părți legate

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

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

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 asocieră în participație în care cealaltă entitate este asociat;

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

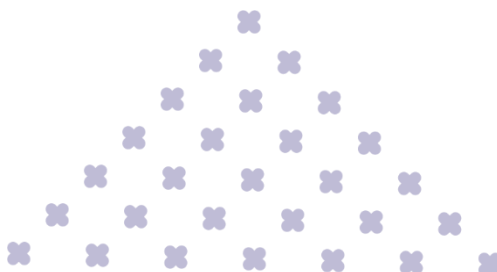
e) reprezintă un membru apropiat al familiei persoanei menționate la lit. a) sau d);

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

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

2.6. Alte aspecte

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



3. ACTIVE IMOBILIZATE

Descrierea elementului	Valoare brută				Ajustări de valoare (amortizări și ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare netă	
	Sold la 01.01.2024	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 30.09.2024	Sold la 01.01.2024	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 30.09.2024	Sold la 01.01.2024	Sold la 30.09.2024
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+ 6-7	9 = 1-5	10 = 4-8
Imobilizări necorporale	50	0	0	50	50	0	0	50	0	0
Alte imobilizări necorporale	50	0	0	50	50	0	0	50	0	0
Imobilizări corporale	1.153.914	538.609	1.140.312	552.210	25.792	64.143	27.605	62.329	1.128.122	489.881
Construcții	-	390.574	0	390.574	0	45.950	0	45.950	0	344.624
Mobilier, aparatură birotică	58.472	9.243	0	67.715	5.450	10.929	0	16.379	53.022	51.336
Investiții imobiliare	696.700	0	696.700	0	20.342	7.264	27.605	0	676.358	0
Imobilizări în curs de execuție	390.574	138.792	435.445	93.921	0	0	0	0	390.574	93.921
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	8.168	0	8.168	0	0	0	0	0	8.168	0
Imobilizări financiare	26.449.045	15.119.315	9.088.820	32.479.540	0	0	0	0	26.449.045	32.479.540
Acțiuni deținute la entități afiliate	530.000	1.858.551	510.000	1.878.551	0	0	0	0	530.000	1.878.551
Acțiuni deținute la entități asociate	2.000	0	0	2.000	0	0	0	0	2.000	2.000
Alte titluri imobilizate	22.100	0	0	22.100	0	0	0	0	22.100	22.100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	2.131.006	3.224.875	4.757.192	598.689	0	0	0	0	2.131.006	598.689
Alte împrumuturi	23.629.350	10.033.538	3.747.018	29.915.870	0	0	0	0	23.629.350	29.915.870
Alte creanțe imobilizate	134.589	2.351	74.610	62.330	0	0	0	0	134.589	62.330
TOTAL	27.603.009	15.657.924	10.229.132	33.031.800	25.841	64.143	27.605	62.378	27.577.167	32.969.421

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

Imobilizările corporale sunt reprezentate la 30 septembrie 2024 de investițiile imobiliare constând în lucrări de amenajare pentru imobilele deținute în cadrul proiectului Avrig 7, de echipamentele IT, lucrări de amenajare și modernizare pentru spațiul de birouri.

Imobilizările financiare sunt reprezentate în principal la 30 septembrie 2024, respectiv 31 decembrie 2023, de următoarele:

Acțiuni deținute la entități afiliate

Denumire entitate / procent deținere	Sold la:	
	01.01.2024	30.09.2024
Highcrowd Estate Technologies SA (51%)	510.000	-
Montserrat Assets SRL (100%)	10.000	10.000
Mont Blanc Assets SRL (100%)	10.000	10.000
Poiana SPV 6814 SRL (100%)	-	1.858.551
TOTAL	530.000	1.878.551

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

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

Societățile Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat) și Montserrat Assets SRL (100% din acționariat) au fost înființate în anul 2022 în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

Acțiuni deținute la entități asociate

Denumire entitate / procent deținere	Sold la:	
	01.01.2024	30.09.2024
ICD Fabrica De Caramida SRL (20%)	2.000	2.000
TOTAL	2.000	2.000

În luna noiembrie 2023, Societatea a cumpărat 200 de părțile sociale ale societății ICD Fabrica De Caramida SRL, dobândind astfel o cotă de 20% din capitalul social al acesteia.

Alte titluri imobilizate

Denumire entitate/ procent deținere	Sold la:	
	01.01.2024	30.09.2024
Novarion Living Xperience SA (17%)	17.000	17.000
Rock Mountain (5%)	5.000	5.000
Redport Capital SRL (10%)	100	100
TOTAL	22.100	22.100

În anul 2023, Societatea a finalizat cu succes proiectul investițional în parteneriat cu Redport Properties, dezvoltatorul proiectului The Level Apartments, prin vânzarea participației. De asemenea Societatea a decis să reinvestească în fazele ulterioare ale proiectului prin achiziția a 10% din Redport Capital.

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

Împrumuturi acordate entităților afiliate

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 30.09.2024	
	01.01.2024	30.09.2024	Sub 1 an	Peste 1 an
Montserrat Assets SRL	2.131.006	510.981	-	510.981
Poiana SPV 6814 SRL	0	80.043	-	80.043
Mont Blanc Assets SRL	0	7.664	-	7.664
TOTAL	2.131.006	598.689	0	598.689

Împrumuturile acordate entităților afiliate reprezintă principal și dobândă acumulată aferente împrumuturilor acționar acordate către:

- Montserrat Assets SRL, acordat în decembrie 2023, parțial rambursat în iunie 2024 prin facilitatea de credit contractată de filială, și având termenul de maturitate în decembrie 2026
- Poiana SPV 6814 SRL, acordat în martie 2024 și având termenul de maturitate în martie 2026
- Mont Blanc Assets SRL, acordat în februarie 2024 având termenul de maturitate în decembrie 2026.

Alte împrumuturi

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 30.09.2024	
	01.01.2024	30.09.2024	Sub 1 an	Peste 1 an
Novarion Living Xperience SA	4.974.600	14.105.826	7.464.000	6.641.826
Rock Mountain	11.192.850	11.195.100	-	11.195.100
Redport Capital SA	4.974.600	4.975.600	-	4.975.600
Xux Investment SRL	2.487.300	2.487.800	-	2.487.800
TOTAL	23.629.350	32.764.326	7.465.650	25.300.326

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

Împrumutul acordat către societatea Novarion Living Xperience SA cu scadețta mai mică de 1 an, în valoare de 7.464.000 RON la 30.09.2024, a fost clasificat la *Alte Creanțe*.

4. STOCURI

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2024	Creșteri	Din care prin transfer	Reduceri	Din care prin transfer	Sold la 30.09.2024
Obiecte de inventar	65.340	4.761	-	69.206	-	895
Mărfuri	7.553.813	8,350,931	-	10.303.099	-	5.601.646
Avansuri pentru stocuri	29.155.186	1.574.326	-	4.335.013	-	26.394.498
TOTAL	36.774.340	9.930.018	-	14.707.318	-	31.997.039

Stocurile sunt reprezentate la data de 30 septembrie 2024 de avansurile acordate de către Societate pentru achiziția de imobile în vederea revânzării, de mărfuri constând în imobile achiziționate în scopul revânzării, precum și de obiecte de inventar achiziționate în scopul de a fi utilizate în desfășurarea activității Societății. Mărfurile în sold la data de 30 septembrie 2024 în sumă de 5.601.646 lei sunt reprezentate de bunuri imobile aflate în proprietatea Societății și nevândute din proiectele situate în București și Sibiu. Avansurile pentru stocuri reprezintă unități precontractate în diverse proiecte imobiliare din București, Sibiu și Brașov.

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

5. CREANȚE

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2024	Sold la 30.09.2024	Termen de lichiditate pentru soldul de la 30.09.2024	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți	14.445	1.667.290	1.667.290	-
Furnizori debitori	1.033.471	1.026.762	1.026.762	-
Total creanțe comerciale	1.047.916	2.694.052	2.694.052	-
Sume de încasat de la entitățile asociate	7.170.511	7.718.587	7.718.587	-
Total sume de încasate de la entitățile asociate	7.170.511	7.718.587	7.718.587	-
Sume de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral	20.205.038	23.747.893	23.747.893	-
Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații	10.612.524	7.464.000	7.464.000	-
TVA de recuperat	657.174	294.463	294.463	-
Alte creanțe	-	3.821	3.821	-
TVA neexigibilă	5.064	6.250	6.250	-
Alte creanțe sociale	102.097	177.349	177.349	-
Total alte creanțe	31.581.897	31.693.776	31.693.776	-
TOTAL	39.800.324	42.172.092	42.172.092	-

Sumele de încasat de la entitățile asociate reprezintă împrumutul acordat de Societate către ICD Fabrica de Cărămida SRL în valoare de 6.468.280 lei, la care se adaugă dobânda cumulată de 1.250.307 lei.

Sumele de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral reprezintă sume achitate cu titlu de avans și despăgubiri provenite din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare.

Soldul *Furnizori debitori* cuprinde sumă de 972.199,03 lei ce reprezintă o plată parțială efectuată de Președintele CA în data de 07.12.2023 cu privire la factura de comision de administrare restant emisă de Meta Management Team SRL, fără a respecta procedura internă de plăți prin care factura este validată și autorizată la plată de către Conducerea Executivă. Societatea nu a recunoscut factura de comision restant emisă de Meta Management Team SRL și va recupera diferența de sold fie pe cale amiabilă, fie printr-o acțiune în instanță.

Considerând Contractul de management și actele adiționale semnat între Meta Management Team SRL și companie, precum și modul în care comisionul de administrare a fost calculat și agreeat de părți în perioada 01.01.2022 – 30.09.2023, Societatea consideră șansele de recuperare semnificative. Suma de recuperat este în valoare de 579.583,84 lei, calculată ca diferență între suma menționată mai sus și estimarea Societății cu privire la suma de plată pentru comisionul de administrare aferent trimestrului IV 2023 în valoare de 292.788,61 lei și suma de plată pentru comisionul de administrare aferent perioadei 1 – 27 ianuarie 2024 în valoare de 99.826,58 lei (perioadă în care Meta Management Team SRL a deținut funcția de președinte a Consiliului de Administrație) înregistrat în *Furnizori – facturi nesosite* în nota 8 mai jos.

Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații reprezintă principal și dobândă acumulată, cu scadență mai mică de 1 an, aferente împrumuturilor acordate de Societate entităților în care deține participații. Acestea au fost reclasificate în cursul perioadei din *Active Imobilizate - Alte împrumuturi* la *Creanțe comerciale*.

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

6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

Descrierea elementului	Sold la	
	01.01.2024	30.09.2024
Conturi curente în lei	4.995.135	7.333.540
Conturi curente în valută	533.895	30.979
TOTAL	5.529.030	7.364.519

7. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 30 septembrie 2024 este alcătuit din 102.424.339 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 1 leu.

În data de 25.04.2024, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a decis majorarea capitalului social cu suma de 8.932.603 RON, prin emisiunea a unui număr de 8.932.603 acțiuni noi. Subscrierea capitalului social a fost decisă prin incorporarea rezervelor societății constituite din profitul anului financiar 2023.

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

Structura capitalului social pe clase de acțiuni	01.01.2024	%	30.09.2024	%
Clasa A – acțiuni ordinare	82.241.760	87,97	91.174.363	89,02
Clasa B – acțiuni preferențiale	11.249.976	12,03	11.249.976	10,98
TOTAL	93.491.736	100,00	102.424.339	100,00

8. DATORII

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2024	Sold la 30.09.2024	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 30.09.2024	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Furnizori	524.047	953.696	953.696	-
Furnizori – facturi nesoite	539.070	464.420	464.420	-
Clienți creditori	126.103	67.297	67.297	-
Datoria privind impozitul pe profit	222.049	175.269	175.269	-
Alte datorii	321.450	332.949	332.949	-
Credite bancare pe termen scurt	1.138.994	1.937.209	1.937.209	-
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	62.619	66.562	66.562	-
Dividende de plată (nete de impozit)	3.456.822	-	-	-
TOTAL	6.391.156	3.997.402	3.997.402	-

Furnizori – facturi nesoite reprezintă valoarea serviciilor primite până la data de 30 septembrie 2024 pentru care Societatea nu a primit încă facturi în vederea decontării.

Creditele pe termen scurt sunt reprezentate la data de 30 septembrie 2024 de împrumutul contractat de la Libra Bank.

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

9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	30.09.2023	30.09.2024
Venituri din vânzarea mărfurilor	3.398.981	11.709.503
Venituri din chirii	21.981	3.791
Cifra de afaceri netă	3.420.962	11.713.294
Alte venituri din exploatare	4.962.031	7.219.507
TOTAL	8.382.993	18.932.802

Veniturile din vânzarea mărfurilor sunt generate de vânzarea de unități locative care au fost achiziționate în scopul revânzării. Acestea sunt aferente vânzărilor din cadrul proiectelor Mobexpert Homes Pipera, Noa Pajura, The Level și Parcului 20.

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

Alte venituri din exploatare au fost generate, preponderent, în urma acordurilor de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare, în proiecte localizate în zonele Mătășari, Avrig (faza II), Metropolitan Rezidential, Noa Pajura în București precum și proiectul One66 din Brașov.

10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 30 septembrie 2024, Societatea a avut un număr efectiv de 7 salariați cu contract individual de muncă și 5 salariați cu contract individual de mandat, precum și un număr mediu de 6,33 salariați cu contract individual de muncă și 5,11 salariați cu contract individual de mandat.

11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	30.09.2023	30.09.2024
Cheltuieli aferente serviciilor de management	1.866.070	224.435
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	494.123	1.914.340
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	460.776	233.911
Cheltuieli de intermediere și market maker	346.475	393.440
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	206.876	1.260.253
TOTAL	3.374.320	4.026.378

Cheltuielile aferente serviciilor de management se referă la contractul de prestări de servicii cu Meta Management Team pentru perioada 1-27 ianuarie 2024, la cheltuielile cu alți membri ai Consiliului de Administrație și la cheltuielile cu colaboratorii care prestează servicii de management.

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

Cheltuielile privind comisioanele și onorariile se referă majoritar la sume plătite către avocați și notari pentru serviciile aferente tranzacțiilor imobiliare derulate. Cheltuielile de intermediere și market maker se referă la serviciile prestate de către brokeri pentru intermedierea tranzacțiilor imobiliare, a operațiunilor de atragere de fonduri de pe piața de capital și servicii de market maker.

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

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

12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	30.09.2023	30.09.2024
Venituri din dobânzi	3.216.933	6.355.718
Alte venituri financiare	3.671.782	718.072
Cheltuieli cu dobânzile	-1.169	-112.063
Alte cheltuieli financiare	-495.985	-644.759
REZULTAT FINANCIAR	6.391.561	6.316.968

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților în care Societatea deține participații în sumă de 6.255.718 lei, precum și din depozitele constituite pe termen scurt în sumă de 100.000 lei. Alte venituri și cheltuieli financiare sunt generate de diferențele de curs valutar, precum și de cedarea părților sociale deținute în societatea Highcrowd Estate Technologies SA (51% din acționariat) către societatea Adivi Kapital SRL (tranzacția s-a efectuat la valoarea nominală a părților sociale).

Cheltuielile cu dobânzile se referă la dobânzile calculate pentru creditul obținut în relația cu Libra Bank.

13. IMPOZIT PE PROFIT

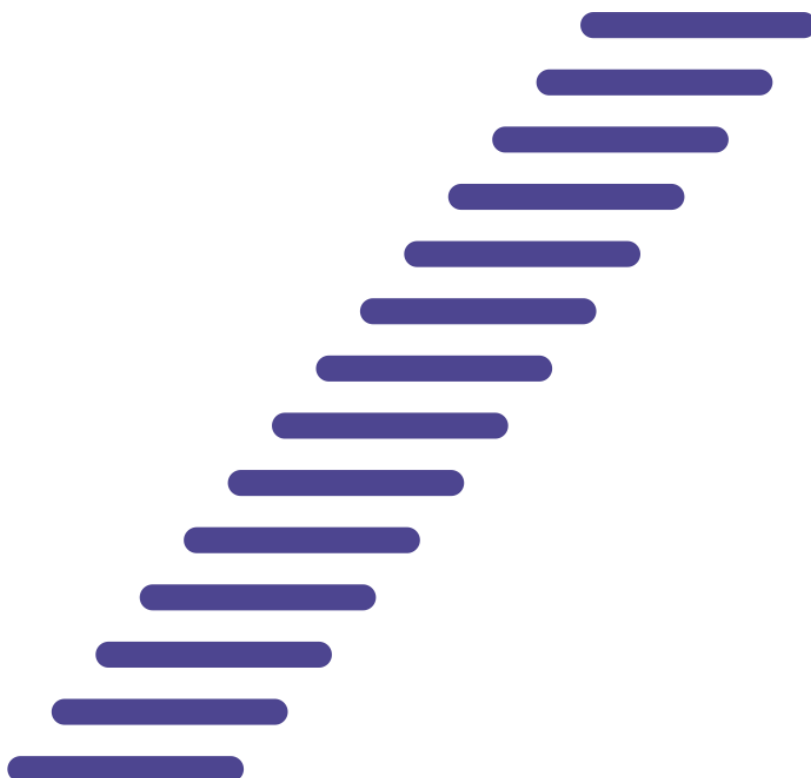
Începând cu trimestrul al IV-lea al anului 2021, Societatea este plătitore de impozit pe profit, cota de impozitare fiind 16%.

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.12.2023	30.09.2024
Total venituri	28.215.814	26.169.023
Total cheltuieli	17.577.848	18.804.294
Rezultat contabil	10.637.966	7.364.729
Cheltuieli nedeductibile	146.546	1.628.936
Venituri neimpozabile	2.979.349	162.431
Cheltuieli nedeductibile aferente veniturilor din dividende	608.900	-
Rezerva legală	531.899	-
Profit fiscal	7.882.164	8.831.234
Impozit pe profit calculat	1.261.146	1.412.997
Credit fiscal (sponsorizare)	10.000	25.000
Bonificație	87.465	-
Impozit pe profit	1.163.681	1.387.997

14. ANGAJAMENTE EXTRABILANȚIERE

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

Societatea își propune să acopere angajamentele existente printr-un mix de surse proprii și surse atrase de la instituțiile bancare și prin intermediul pieței de capital, urmărind un nivel optim al calendarului de finanțare. La data de 30 septembrie 2024, valoarea facilității de credit disponibil era de 1.110.658 euro (31 decembrie 2023: 1.271.038 euro).



15. ALTE INFORMAȚII

15.1. Informații legate de consiliul de administrație

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

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

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

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

15.2. Solduri și tranzacții cu părțile afiliate

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

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

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

Situația tranzacțiilor cu entitățile afiliate și părțile legate în decursul anului 2024, precum și soldurile deschise la data de 30 septembrie 2024, este prezentată în cele ce urmează:

Sume incluse în bilanț	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Sold la 31.12.2023	Sold la 30.09.2024
Imobilizări financiare	Entități asociate	2.000	2.000
Imobilizări financiare	Entități afiliate	530.000	1.878.551
Împrumuturi acordate	Entități asociate	7.170.511	7.718.587
Împrumuturi acordate	Entități afiliate	2.131.006	1.816.998
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	-292.789	- 392.616
Furnizori – facturi nesosite	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-29.836	-
Vărsăminte de efectuat	Entități asociate	-2.000	-

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Exercițiul financiar încheiat la:	
		30.09.2023	30.09.2024
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	388.753	854.708
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Președinte al Consiliului de Administrație	1.324.473	171.068
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	248.597	204.964
Alte cheltuieli operaționale	Entități afiliate	1.165	-
Venituri din dobânzi	Entități afiliate	19.200	70.786
Venituri din dobânzi	Entitate asociată	808.090	1.044.052
Venituri din imobiliari financiare	Entități asociate	2.869.886	-

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 5 noiembrie 2024.

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

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



**meta
estate**
upgrade your wealth

Meta Estate Trust S.A.

Str. Muntii Tatra, nr. 4-10, Etaj 4, Sector 1, București, Romania

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

Capital social subscris: 102.424.339,00 RON

Tel: +40 372 93 44 55 | office@meta-estate.ro | metaestate.ro