



meta
estate

RAPORT ANUAL 2022

01.01.2022 - 31.12.2022

META ESTATE TRUST S.A.

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

Simbol: MET



CUPRINS

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2022

- ⤴ Informații emitent
- ⤴ Mesaj către acționari din partea Consiliului de Administrație
- ⤴ Cifre cheie 2022
- ⤴ Despre Meta Estate Trust (MET)
- ⤴ Evenimente cheie în perioadă
- ⤴ Portofoliu de proiecte
- ⤴ Piața imobiliară în România
- ⤴ Analiza rezultatelor financiare
- ⤴ Indicatori financiari
- ⤴ Perspective și riscuri
- ⤴ Declarație privind Guvernanța Corporativă
- ⤴ Declarația conducerii

Situații financiare la 31 decembrie 2022 însoțite de raportul auditorului financiar independent

INFORMAȚII EMITENT

INFORMATII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport Anual 2022

Pentru perioada: 01.01.2022 – 31.12.2022

Data publicării raportului: 28.04.2023

INFORMATII 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 Buzzești, Nr. 75-77, Birou Nr. 13, Etaj 9, București, România

INFORMAȚII DESPRE VALORILE MOBILIARE

Capital subscris și vărsat: 87.035.241 lei

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

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

Simbol: MET

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Email: investors@meta-estate.ro

Telefon: 021 589 7329

Website: www.metaestate.ro

Situațiile financiare la 31 decembrie 2022, prezentate în paginile următoare sunt auditate.
Cifrele prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în milioane lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg și pot conduce la mici diferențe de regularizare.

MESAJ CĂTRE ACȚIONARI DIN PARTEA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

Stimați acționari,

Suntem bucuroși să vă prezentăm primele rezultate financiare anuale auditate de la listarea companiei pe piața SMT-AeRO și să vă anunțăm că ne-am atins ținta de profitabilitate estimată.

Anul trecut a fost un adevărat test de reziliență din partea companiilor din mai toate domeniile de activitate, acestea fiind forțate să găsească cele mai bune soluții pentru a face față provocărilor la care nu se așteptau. 2022 a fost anul în care am văzut că stabilitatea și predictibilitatea mediului de business se poate transforma, într-un timp foarte scurt, în incertitudine. Sperăm că am confirmat că în vremuri incerte, ADN-ul business-ului și valorile fundamentale care stau la baza acestuia sunt cele care au rolul de a susține o companie. Iar dincolo de toate, echipa ce se află în spatele unei companii este cea care o poate trece cu succes prin provocări. Rezultatele pe care Meta Estate Trust le-a atins în 2022 sunt dovada acestor lucruri.

Aplicarea unei guvernante corporative eficiente la nivelul board-ului care să susțină bunul mers al unei companii crește încrederea investitorilor datorită transparenței și a clarității asupra planurilor de afaceri.

În 2022 ne-am listat pe piața secundară a BVB cu promisiunea de transparență și de democratizare a pieței de real estate. Până acum ne-am susținut această promisiune prin toate comunicările și acțiunile noastre. Suntem permanent preocupați să facem lucrurile așa cum trebuie și să generăm încredere.

Anul trecut nu a beneficiat de un context favorabil care să reflecte valoarea reală a companiilor listate aproape în toate segmentele economice, mai puțin sectorul energetic. O dovadă a acestui context dificil este că am fost singura companie din țară care a derulat un IPO în 2022 și una dintre cele foarte puține companii care și-au listat acțiunile pe piața locală de capital. Totuși, o recunoaștere a evoluției companiei pe piața de capital este și includerea acțiunii MET cu a 4-a pondere în indicele BET-Aero, respectiv 6,4% începând cu data de 20 martie 2023.

Beneficiind de o poziție bună de numerar, am căutat investiții la prețuri atractive și am reușit să plasăm în anul 2022 peste 11,4 milioane euro în 12 proiecte de investiții, dintre care 8 proiecte noi în București, Ilfov, Sibiu, Neptun și Brașov. În același timp, Meta Estate Trust a încasat echivalentul în lei a cca. 8,9 milioane euro din exit-uri marcate în 2022, ieșind total din 6 din proiectele de investiții și parțial din alte 5. Marja brută a investițiilor exitate în 2022, înainte de cheltuielile generale, s-a situat la 8,9 milioane lei, reprezentând 48% din total venituri din exploatare.

Acest lucru ne-a asigurat încadrarea în promisiunile făcute acționarilor odată cu listarea pe piața de capital. Astfel, în 2022 Meta Estate Trust SA a obținut venituri totale în valoare de 21,7 milioane lei și un profit net de 6,5 milioane lei, marcând astfel trecerea de la pierdere la profit comparativ cu 2021. De asemenea, activele companiei au crescut până la nivelul de 20 milioane de euro, cu investiții într-un portofoliu de proiecte solide și bine diversificate. Finele lui 2022 a găsit compania într-o poziție bună de lichiditate care ne permite să investim în noi oportunități de piață estimate a se intensifica pe final de an 2023 și 2024.

Intenționăm de asemenea continuarea politicii de dividende anunțată prin care profiturile companiei se vor distribui către acționari sub formă de acțiuni gratuite. De asemenea, primele de capital rezultate în urma emisiunilor de acțiuni vor fi distribuite către acționari tot sub formă de acțiuni gratuite, lucru ce va aduce un beneficiu suplimentar acestora. Acest lucru va permite menținerea unui capital de lucru mai mare pentru companie ce va susține creșterea acesteia.

În anul 2022 am înființat trei subsidiare:

- ✦ Highcrowd Estate Technologies S.A. (înființată în 21.10.2022) în cadrul căreia Societatea deține o participație de 51%. Subsidiara urmează să desfășoare activități de finanțare participativă (*crowd-funding*).
- ✦ Mont Blanc Assets S.R.L. (înființată în 26.10.2022) care este deținută 100% de Societate. Subsidiara este înființată în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

RAPORT ANUAL 2022

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2022



- ✦ Montserrat Assets S.R.L. (înființată în 11.11.2022) care este deținută 100% de Societate. Subsidiara este înființată în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

Cu siguranță, toate aceste rezultate nu ar fi fost posibile fără implicarea întregii echipe din cadrul Meta Estate Trust.

În concluzie, chiar dacă anul 2023 va avea, cu siguranță, noi provocări, reziliența Meta Estate Trust la diferite condiții de piață și modelul business adaptabil ne vor ajuta să peformăm.

În viitor, vom păstra direcțiile strategice deja anunțate și vom continua în direcția diversificării prin extinderea prezenței și pe alte segmente de real estate, în mod special prin adăugarea componentei de "income producing assets". Compania va continua să atragă fonduri sub formă de equity, împrumuturi bancare sau obligațiuni emise pe care să le utilizeze în liniile de business pentru a crea valoare pentru acționarii săi. În acest fel, ne consolidăm poziția pe piața de profil iar pentru 2023 ne propunem să creștem nu doar activele și veniturile companiei, dar și profitul cu 20%.

Vă invit să parcurgeți raportul aferent anului 2022 pentru a afla detalii despre realizările Meta Estate Trust. Pentru orice nelămuriri ne puteți contacta la investors@meta-estate.ro.

Vă mulțumim pentru susținerea dumneavoastră continuă și pentru încrederea acordată companiei noastre!

În numele Consiliului de Administrație,

Eugen Gheorghe Voicu,
Reprezentant al Meta Management Team SRL,
Președintele Consiliului de Administrație Meta Estate Trust SA

CIFRE CHEIE 2022



10,44 mil.
Cifră de afaceri
x5 vs. 2021



6,51 mil.
Profit net
+4% vs. buget



18,55 mil.
Venituri din exploatare
x6 vs. 2021



21,74 mil.
Venituri totale
x7 vs. 2021



98,58 mil.
Total active
+38% vs. 2021



81 mil.
Portofoliu investiții
+44% vs. 2021

Notă: sumele sunt exprimate în lei

DESPRE META ESTATE TRUST (MET)

Meta Estate Trust este o companie fondată de un grup de antreprenori români cu o vastă experiență în piața de capital și cea de real estate în prima parte a anului 2021. Modelul de business presupune investiții în segmentul imobiliar, cu un ciclu scurt de rotație a capitalurilor, cu focus pe segmentul rezidențial urban mare.

Compania a derulat, în 2021 și până în prezent, două plasamente private și o ofertă publică de vânzare de acțiuni, în urma cărora capitalul social al companiei a ajuns la valoarea de 87 de milioane de lei. Începând cu data de 29 August 2022, Meta Estate Trust este prezentă pe piața AeRO a Bursei de Valori București, având simbolul bursier MET. De la înființare și până în prezent, Meta Estate Trust a investit peste 24 milioane de euro în 25 de proiecte imobiliare, realizând până acum exit total din 8 dintre acestea. Meta Estate Trust dispune de o echipă profesionistă, cu expertize complementare de business, inclusiv în piața imobiliară și de capital, iar peste 20% din capitalul social este deținut, la acest moment, de membrii echipei.

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.

Valorile Meta Estate Trust



Performanță

Ne concentrăm pe rezultate excepționale, indiferent de condițiile de piață și de piedicile cu care ne confruntăm. Ne propunem ținte ambițioase pe care le atingem printr-un efort concentrat de energie, creativitate și execuție. Suntem motivați să ne autodepășim constant.



Agilitate

Analizăm cele mai subtile modificări din mediul economic pentru a anticipa schimbările pieței imobiliare. Luăm decizii rapide și curajoase pentru a ne recalibra strategia în timp real. Suntem flexibili în gândire și creăm soluții personalizate care să răspundă nevoilor clienților noștri.



Inovație

Dezvoltăm un model de afaceri sofisticat și inovator. Facem conexiuni între segmente de piață pentru a crea valoare acolo unde ea nu exista înainte. Creăm produse noi, dacă ele nu există în piață. Adoptăm în execuția strategiei noastre cele mai actuale concepte și tehnologii.



Profesionalism

Am construit o echipă cu competențe relevante, diverse și complementare. Lucrăm cu procese bine definite. Folosim cele mai bune practici din industrie. Învățăm continuu de la cei mai buni, din fiecare domeniu de interes. Etica stă la baza deciziilor, relațiilor și comunicării noastre.



Parteneriat

Ne bazăm pe alinierea intereselor și viziunilor echipei de management și a investitorilor. Această simbioză se fundamentează pe încredere, transparență și onestitate. Căutăm și integrăm contribuțiile fiecărui interlocutor pentru a crea parteneriate valoroase pe termen lung.

Politica investițională

Politica investițională Meta Estate Trust se bazează pe trei criterii fundamentale: protejarea capitalului prin garanții contractuale, echilibru randament / risc și rotație rapidă a capitalului.

Early Stage

Achiziție de locuințe în proiecte rezidențiale în faze incipiente ale construcției, cu exit înainte sau la finalizarea acestora.

Parteneriate dezvoltatori

Parteneriate pentru co-dezvoltare. Investiții în proiecte în faze incipiente, cu autorizație de construcție, unde nevoia de capital de dezvoltare este mare.

Parcelare-urbanizare

Parteneriate cu proprietarii de terenuri intravilane în vederea parcelării și urbanizării pentru creșterea valorii terenului la finalizarea lucrărilor.

Turn around

Achiziții de apartamente SH la prețuri reduse și aprecierea lor accelerată prin finisarea acestora la standard înalt și vânzarea ulterioară la prețul pieței.

Rental

Achiziție de locuințe pentru închiriere. Yield de achiziție 6,5 – 7,5% plus potențială reevaluare la momentul exit-ului.

Alte oportunități

Investiții flexibile în orice sector al pieței imobiliare ce oferă un randament satisfăcător.

Investim doar în proiecte atent analizate și realizăm un proces de *due diligence* în care identificăm aspecte de natură legală și de urbanism, având în vedere permanent contextul pieței.

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.

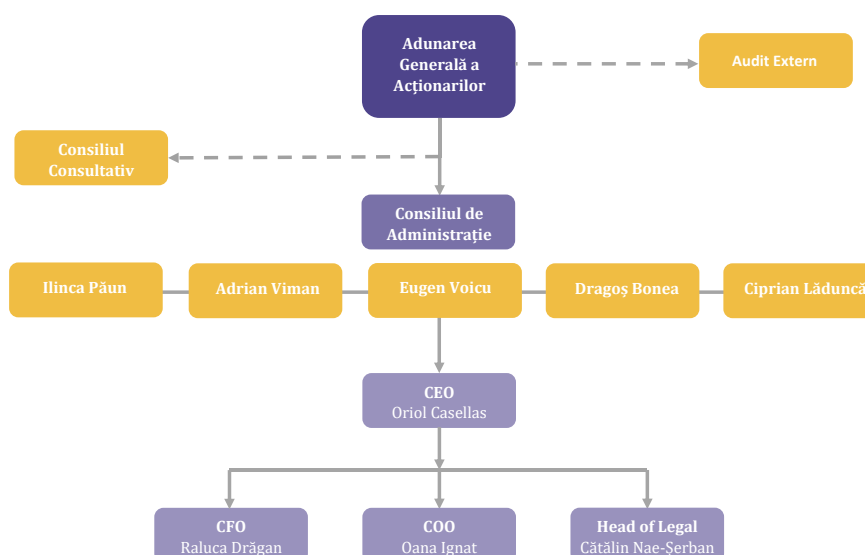
Accesibilitate – investitorii pot alege proiecte de real estate complexe fără un prag minim de investiție.

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.

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

Structura organizațională



Guvernare corporativă

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

RAPORT ANUAL 2022

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2022



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

Membri Consiliului de Administrație la 31 decembrie 2022 sunt prezentați mai jos.

În cursul anului 2022 Consiliul s-a întrunit în 9 ședințe.

Menționăm că, până în prezent, Consiliul nu a fost suspus unui proces formal de evaluare anuală a performanței.



Meta Management Team SRL, reprezentat prin Eugen Voicu – președinte CA

Cu peste 27 de ani de experiență în industria serviciilor financiare, Eugen Voicu a fost implicat în domenii precum administrare fonduri, pensii private, asigurări și leasing.

Meta Management Team SRL, reprezentată prin Eugen Voicu, a fost numită președinte al Consiliului de Administrație la data de 27.01.2022, iar mandatul său expiră la 27.01.2024.

Număr de acțiuni MET deținute la 31 decembrie 2022 de Meta Management Team SRL: 0.



LCL Grup SRL, reprezentat prin Ciprian Ladunca – membru CA

Ciprian, Managing Partner LCL, este consilierul de încredere care lucrează cu consilii de administrație și directori executivi pentru a elibera potențialul de creare de valoare. Este membru în mai multe consilii de administrație, lucrând atât pentru companii listate cât și nelistate, adăugând valoare în toate comitetele, în special ca președinte al Comitetului de Audit.

Ciprian a fost CFO și CEO în cadrul AIG și Metlife, consultant senior în cadrul KPMG, fiind implicat activ în Amcham, ca membru al Consiliului de Administrație.

LCL Grup SRL, reprezentat prin Ciprian Ladunca a fost numită membru al Consiliului de Administrație la data de 27.01.2022, iar mandatul său expiră la 27.01.2024.

Număr de acțiuni MET deținute la 31 decembrie 2022: 0.



Adivi Estate SRL, reprezentat prin Adrian Viman – membru CA

Unul dintre cei mai cunoscuți executivi din piața locală. Acesta a condus business-ul Kaufland România pentru 9 ani, pentru ca mai apoi să preia mandatul de CEO și Președinte CA al Kaufland Germania.

Adivi Estate SRL, reprezentat prin Adrian Viman a fost numită membru al Consiliului de Administrație la data de 27.01.2022, iar mandatul său expiră la 27.01.2024.

Număr de acțiuni MET deținute la 31 decembrie 2022: 10.490.274.



CAGILS Invest SRL, reprezentată prin Păun Ilinca – membru provizoriu CA

Ilinca și-a început cariera în cadrul Colliers în 2000, unde a activat peste 18 ani, ocupând funcția de CEO în perioada 2010 – 2018. Ulterior s-a dedicat proiectelor antreprenoriale și de educație.

CAGILS Invest SRL, reprezentată prin Păun Ilinca a fost numită membru provizoriu al Consiliului de Administrație la data de 29.09.2022 până la prima Adunare Generală a Acționarilor din 2023.

Număr de acțiuni MET deținute la 31 decembrie 2022: 0.



Dragoș Bonea - membru CA

Cu peste 25 de ani de experiență în antreprenoriat este acționarul fondator al grupului Delta Studio, cel mai mare jucător pe piața amenajărilor interioare rezidențiale de lux.

Dragoș Bonea a fost numit membru al Consiliului de Administrație la data de 27.01.2022, iar mandatul său expiră la 27.01.2024.

Număr de acțiuni MET deținute la 31 decembrie 2022: 0.

Conducerea executivă este prezentată mai jos.



ORIO CASELLAS DEIG – CEO

Cu peste 20 de ani de experiență internațională în domeniul imobiliar, a fost implicat în proiecte rezidențiale, de birouri și de retail. Anterior, a lucrat la BBVA, Grupo Harmonia DPGP și Mall Veranda.

Oriol Casellas Deig a fost numit în funcția de CEO în data de 19.10.2021, iar mandatul să expira la 19.10.2025.

Număr de acțiuni MET deținute la 31 decembrie 2022: 1.629.446



RALUCA DRĂGAN - CFO

Raluca are 18 ani de experiență în domeniul financiar, atât în consultanță, unde a condus echipe de audit, cât și CFO în industria imobiliară. A fost Senior Manager în EY și Group CFO la One United Properties.

Raluca Drăgan a fost numită în funcția de CFO la data de 20.09.2021, iar mandatul său expiră la 20.09.2025.

Număr de acțiuni MET deținute la 31 decembrie 2022(direct și indirect): 500.000

Remunerație și beneficii ale membrilor Consiliului de Administrație și Directorului General

Pentru activitatea desfășurată, Președintele Consiliului de Administrație – Meta Management Team SRL – este remunerat în baza contractului de management încheiat pe o perioadă de 10 ani începând cu luna aprilie 2021, după cum urmează:

- a. Remunerația anuală fixă de bază în primii trei ani:
 - 2021 – 100.000 EUR
 - 2022 – 75.000 EUR
 - 2023 – 50.000 EUR
- b. Onorariu anual de administrare (% din activele aflate în administrare):
 - 2,4% în 2021
 - 2,2% în 2022
 - 2% în 2023 și 2024
 - 1,5% începând cu 2025

- c. Onorariul de performanță: În funcție de valoarea adăugată generată de proiect (Valoarea companiei + Dividende distribuite în numerar – Contribuții de capital) se va plăti un Bonus de performanță structurat în trepte, în funcție de IRR-ul generat de proiect:
- 0% pentru IRR < 4%
 - 10% pentru IRR între 4% și 7%
 - 14% pentru surplus IRR între 7% și 14%
 - 17% pentru surplus IRR între 14% și 21%
 - 21% pentru surplus IRR > 21%

Formula de calcul pentru IRR este următoarea:

$$\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} + \frac{VS_n}{(1+r)^n} - \sum_{t=1}^n \frac{I_t}{(1+r)^t} = 0$$

unde:

I_t = investiții efectuate de investitori în cadrul fiecărei runde de finanțare (aporturi la capitalul social)

n = numărul de ani începând cu 01.04.2021 până la data calculării Exit Bonusului

C_t = distribuții de capital în anul "t" (dividende plătite/diminuări de capital social/programe de rascumpărări) derulate în anii 1 - n

VS_n = Valoarea Societății la data calculării Exit Bonusului

r = IRR

De asemenea, remunerația membrilor Consiliului de Administrație a fost stabilită prin hotărârea AGOA nr. 1/27.01.2022 la echivalentul în RON a 1.500 EUR brut/lună, începând cu data numirii și până la data de 31.12.2022, urmând ca după această dată remunerația să fie de echivalentul în RON a 2.000 EUR brut/lună.

De menționat că membrii Consiliului de Administrație, Dragoș Bonea, Nicolescu Ionuț Alin și Adivi Estate SRL au renunțat la indemnizația stabilită, pe perioada cuprinsă între data numirii și data de 27.01.2023, inclusiv.

Astfel, în anul 2022 Societatea a înregistrat următoarele costuri cu remunerațiile:

- ✦ 1,65 milioane lei pentru Președintele Consiliului de Administrație (remunerația anuală fixă de bază + onorariul anual de administrare)
- ✦ 0,21 milioane lei pentru ceilalți membri ai Consiliului de Administrație și Directorul General al Societății

Nu s-au acordat bonusuri sau compensații variabile în anul 2022 pentru membrii Consiliului de Administrație și nici pentru Directorul General.

Politica de distribuire a dividendelor

Societatea va distribui profitul anual conform prevederilor actului constitutiv și în baza situațiilor financiare anuale auditate și a strategiei generale în acest sens, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor („AGOA”). Propunerea de distribuție a profitului va fi supusă aprobării AGOA și va consta în folosirea profitului pentru majorarea capitalului social în vederea emisiunii și distribuției de acțiuni. În condițiile Actului Constitutiv, intenția Societății este de reinvestire integrală a profitului pentru a evita decapitalizarea companiei. Orice dividende datorate vor fi acumulate ca o obligație de plată a Societății.

Repartizarea profitului se face conform legislației în vigoare, din profitul real și după acoperirea rezervelor sau a altor contribuții prevăzute de lege sau de actul constitutiv, cum ar fi acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă va fi cazul, rezultând un profit distribuibil acționarilor.

Capitalul social al Societății este împărțit în două clase de acțiuni:

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

Acțiunile preferențiale nu au drept de vot dar, conform Actului Constitutiv, beneficiază de un dividend prioritar anual fix de 38% din valoarea nominală a unei acțiuni limitat valoric la maxim 33% din profitul anual distribuibil. În situația în care procentul de 33% din total profit distribuibil nu este suficient pentru acordarea dividendului de 38%, această limită va fi scăzută în acel an, fără ca diferența să fie reportată în anii următori.

În măsura în care AGOA decide distribuirea de dividende, după distribuția dividendelor prioritare, suma rămasă de distribuit se alocă deținătorilor de acțiuni ordinare.

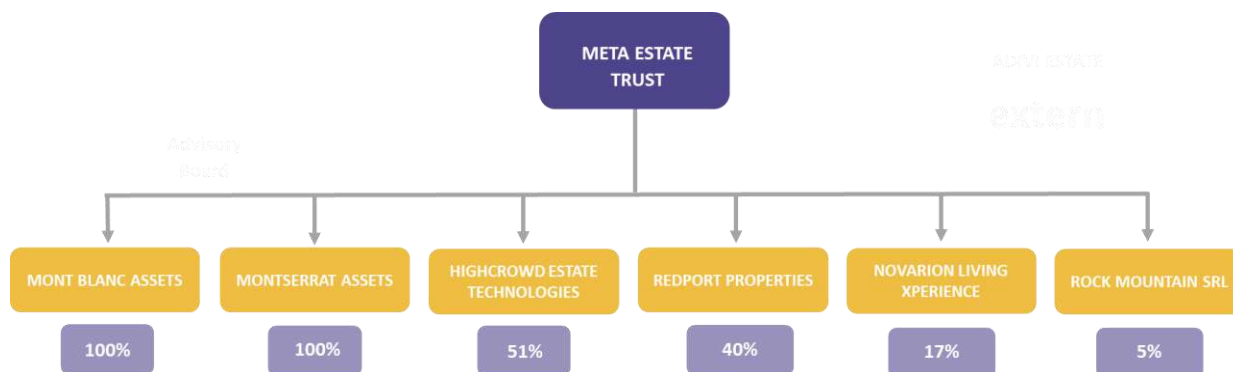
Numărul de acțiuni preferențiale care pot fi emise de Societate este limitat la 11.250.000, iar numărul total atins la ultima majorare de capital social a fost de 11.249.976 acțiuni preferențiale.

Acționarii primesc dividende proporțional cu participația lor în capitalul social vărsat, în cadrul fiecărei clase de acțiuni.

Consiliul de Administrație va supune votului AGOA propunerea de distribuire a profitului de regulă în aceeași adunare în care se supun aprobării și situațiile financiare anuale auditate.

Pentru a crește constant capitalul social și a deveni cât mai repede un lider al pieței, Consiliul de Administrație va avea în vedere în propunerea de distribuire a profitului, în concordanță cu prevederile actului constitutiv, emisiunea de acțiuni de clasa A în vederea distribuției acestora către acționarii existenți. Societatea estimează că autofinanțarea prin orientarea profitului către majorări de capital și emisiunea de noi acțiuni generează o creștere a valorii companiei, care este în beneficiul acționarilor, datorită unei rentabilități mari scontate a capitalului față de costul acestuia.

Structura participațiilor la 31 decembrie 2022



EVENIMENTE CHEIE

Evenimente cheie în 2022

Meta Estate Trust raportează venituri totale de 21,7 milioane de lei și un profit brut de 7,2 milioane de lei.

Business Highlights:

În perioada 01.01-31.12.2022, Societatea:

- ◆ A vândut sau cesionat 54 apartamente și 14 locuri de parcare în proiectele: Aviației Park, Belvedere Residence, Avrig Park Residence (Faza 1), Mătășari, NOA Residence, Four City North (Pipera) și Parcului 20.
- ◆ A achiziționat în avans unități locative în proiectele Bliss Estate (Brașov), NOA Residence (București), Uplake Residence (Chitila), Sopra Neptun (Neptun), First Estates (Pipera), Four City North (Pipera) și Avrig Park Residence (Fazele 2A și 2B).
- ◆ A făcut exit complet din proiectele Smart Residences Lujerului, The Lake Home Sibiu, Poiana Brașov, Belvedere Residence, Four City North, Bliss Estate.
- ◆ A intrat în acționariatul Rock Mountain SRL prin achiziționarea unui pachet de acțiuni reprezentând 5% din capitalul social, pentru a investi într-un proiect imobiliar în Poiana Brașov. În acest sens, Meta Estate Trust a încheiat un contract de împrumut acționar cu Rock Mountain S.A. La data de 31.12.2022, valoarea împrumutului acordat este de 0,8 milioane euro
- ◆ A listat acțiunile ordinare pe piața AeRO a BVB după închiderea cu succes a unui IPO, prima de zi de tranzacționare fiind 29 august 2022
- ◆ A contractat cu Libra Internet Bank o facilitate de credit pentru investiții cu caracter revolving în valoare de 1,5 milioane euro cu maturitate 36 de luni. La data de 31.12.2022 soldul liniei de credit contractate și netrase era 1,5 milioane euro
- ◆ A înființat trei subsidiare după cum urmează:
 - ⚡ Highcrowd Estate Technologies S.A. (înființată în 21.10.2022) în cadrul căreia Societatea deține o participație de 51%. Subsidiara urmează să desfășoare activități de finanțare participativă (*crowd-funding*).
 - ⚡ Mont Blanc Assets S.R.L. (înființată în 26.10.2022) care este deținută 100% de Societate. Subsidiara este înființată în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.
 - ⚡ Montserrat Assets S.R.L. (înființată în 11.11.2022) care este deținută 100% de Societate. Subsidiara este înființată în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

Governance Highlights:

- ◆ Din 27 Ianuarie 2022 compania este condusă de un Consiliu de Administrație compus de 5 membri pentru un mandat de 2 ani.
- ◆ Din 29 septembrie 2022 Ilinca Păun s-a alăturat Consiliului de Administrație. Ilinca Păun are o vastă experiență în piața de real estate și este un *business angel* recunoscut.

Capital Social:

La începutul perioadei de raportare (1 Ianuarie 2022), capitalul social al Meta Estate Trust SA era de 68,74 milioane lei. În urma desfășurării acțiunilor de majorare de capital din cursul anului 2022 (conversia creanțelor de la acționari și Ofertă Publică Inițială) capitalul social a atins valoarea de 87,04 milioane lei.

Operațiunea de majorare de capital prin Ofertă Publică Inițială a fost urmată de admiterea la tranzacționare a acțiunilor ordinare emise de Societate în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare administrat de BVB.

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 31.12.2022 portofoliul de proiecte Meta Estate Trust era format din:



Tomis faza III
Locație: Constanța
Dezvoltator: Tomis Plus
Site: tomispark.ro
Dată intrare: Iulie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



The Level faza II
Locație: București
Dezvoltator: Redport Properties
Site: <https://thelevel-apartments.ro/>
Dată intrare: Iulie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente + equity/loan



Avrig Park Residence (Faza I)
Locație: București, zona Obor
Dezvoltator: Rock Development Investment
Site: avrigparkresidence.ro
Dată intrare: August 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



Parcului 20
Locație: București, zona Expoziției
Dezvoltator: Cordia Parcului Residential Project
Site: parcului20.ro
Dată intrare: August 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



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



Boreal
Locație: Constanța
Dezvoltator: Impact Developer & Contractor
Site: constanta.boreal-plus.ro
Dată intrare: August 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



Greenfield Copou
Locație: Iași
Dezvoltator: Greenfield Copou Residence
Site: greenfieldresidence.ro
Dată intrare: August 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



Zaya
Locație: Olimp
Dezvoltator: Tomis Estate
Site: zayaresidence.ro
Dată intrare: Septembrie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



Mobexpert Homes
Locație: Ilfov, Pipera
Dezvoltator: Olimp Imobiliare
Site: mobexperthomes.ro
Dată intrare: Noiembrie 2021
Tip investiție: achiziție vile înșiruite



Mătășari
Locație: București, central
Dezvoltator: Rock Green Development
Dată intrare: Decembrie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



Bliss Estate
Locație: Brașov, Ghimbav
Dezvoltator: Art Innovation
Site: blissestate.ro
Dată intrare: Februarie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



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

RAPORT ANUAL 2022

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2022



Uplake Residence

Locație: Chitila, zona Iac Chitila
Dezvoltator: Lake Site Palace
Site: uplake.ro
Dată intrare: Aprilie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



Avrig Park Residence (Faza II)

Locație: București, zona Obor
Dezvoltator: Rock Development Investment
Site: avrigparkresidence.ro
Dată intrare: August 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



Sopra Neptun

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



First Estates

Locație: București, zona Pipera
Dezvoltator: Alsin Management
Site: firstestates.ro
Dată intrare: Decembrie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



Rock Mountain

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

PIAȚA IMOBILIARĂ ÎN ROMÂNIA

Cadrul economic

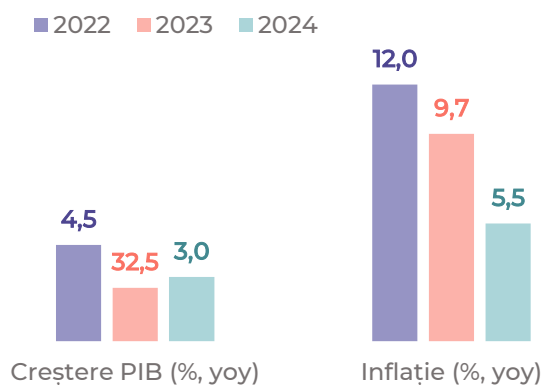
Perioada recentă a fost marcată de evenimente extraordinare semnificative care și-au pus amprenta asupra tuturor estimărilor de indicatori financiari care, pe termen scurt, au generat o abordare mult mai prudentă din partea investitorilor cu privire la plasamentele în proiecte imobiliare. Creșterea prețurilor materialelor de construcții, a forței de muncă, întârzierile în lanțurile de furnizare, creșterea costurilor de finanțare atât pentru investitori cât și pentru cumpărători au pus presiune pe fluxurile de numerar care, în anumite cazuri, au condus la întârzieri în livrarea proiectelor, creșterea prețurilor și încetinirea accesului la finanțare.

În ceea ce privește cererea, pentru prima dată de la criza financiară din 2007, cumpărătorii s-au confruntat cu o serie de incertitudini, scăderea puterii de cumpărare generate de creșterea generalizată a prețurilor bunurilor de consum și a dobânzilor. Inflația și dobânzile își vor continua, cel mai probabil, trendul ascendent în prima jumătate a anului 2023, dar se așteaptă o încetinire în a doua jumătate a anului, așa cum mass-media a prezentat de curând puncte de vedere ale oficialilor Băncii Naționale a României.

Cu toate acestea, evaluarea impactului pe termen lung ar trebui să fie făcută în contextul în care România a înregistrat cea mai mare creștere economică din Uniunea Europeană între 2000 și 2022 cu aproape 800% (sursa: www.economedia.ro). Este adevărat faptul că punctul de pornire a fost unul scăzut în comparație cu economiile avansate ale vestului Europei, rezultând în dezvoltare extensivă și creșterea standardelor de trai, așa cum arată și alți indicatori economici, și în cele din urmă în creșterea cererii sustenabile de unități rezidențiale pe măsură ce populația caută fie o locuință într-un ansamblu nou, care prezintă avantaje evidente în comparație cu blocurile dezvoltate de regimul comunist, în ceea ce privește calitatea finisajelor, design, expunerea la lumina naturală, încălzire și climatizare, soluții de depozitare, parcare și vechime în cele din urmă.

În plus față de creșterea exponențială din ultimele două decenii, România a înregistrat cea mai mare rată de creștere a veniturilor salariale și a productivității muncii raportate la salarii (sursa: www.zf.ro), lucru care va contribui semnificativ la continuarea creșterii economice și a dezvoltării.

În conformitate cu datele publicate de Comisia Europeană (sursa: www.economy-finance.ec.europa.eu), PIB-ul României a crescut cu 4.3% în primele trei trimestre ale anului 2022, datorită capitalizării puternice și a consumului, susținute de o piață a muncii specializată și dezvoltată, precum și de creșterile salariale menționate mai sus, în combinație cu măsuri de susținere ale guvernului pentru a diminua impactul prețurilor crescute ale energiei. În ceea ce privește ultimul trimestru al anului trecut, așteptările sunt ca economia să rămână rezilientă pe baza dezvoltărilor favorabile a serviciilor.



Aceeași sursă citată menționează faptul că impactul inflației și cererea de finanțare, ca și încetinirea creșterii economice ale altor țări din Uniunea Europeană, se așteaptă să conducă la diminuarea creșterii PIB până la 2.5%. Anul 2024 va reprezenta o revenire a creșterii economice, pe măsură ce inflația se așteaptă să scadă, la fel ca și costul finanțării.

Cererea

Principalii factori care influențează cererea de unități rezidențiale sunt reprezentați de mărimea și amplitudinea zonelor metropolitane, creșterea populației, grupurile de vârstă, puterea de cumpărare, ușurința accesului la finanțare, preferință istorică și, așa cum a fost observat în preferință cumpărătorilor în perioada recentă, în jurul accesibilității la metrou, a zonelor de birouri și a centrelor comerciale.

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

(Sursa: Recensământul din 2011, INS)

Este evident, din punctul nostru de vedere, faptul că numărul de locuitori și rata de creștere a populației influențează în mod direct cererea de apartamente și case. Așa cum releva și datele de mai sus, în ceea ce privește amplitudinea metropolitană, București, Cluj-Napoca, Timișoara și Iași sunt cele mai mari aglomerări urbane din țară, având investiții și capitaluri străine considerabile, centre universitare și cele mai mici rate ale șomajului. A doua categorie de orașe, pe care noi le considerăm noduri sau centre economice sunt Constanța, Brașov și Craiova, acestea fiind capabile să atragă populație și putere de cumpărare din regiunea extinsă, sunt mai puțin atractive decât categoria superioară, dar totuși beneficiază de un mix bun de investiții străine și locale, centre universitare și un bun standard de viață. A treia categorie este reprezentată de orașele de interes local, acestea fiind dominante în vecinătatea imediată și atrag populație astfel încât se adaugă creșterii naturale.

Orașele din primul nivel generează cele mai mari dezvoltări și cele mai mari vânzări, fiind astfel cel mai atractive pentru dezvoltatori și investitori, așa cum relevă datele selectate și public disponibile.

În plus față de cifrele extrase, ne așteptăm ca și grupele de vârstă, precum și structura demografică a acestor orașe, să influențeze cererea de unități rezidențiale în zonele metropolitane. În timp ce minorii (grupa sub 18 ani) nu sunt un public țintă ci doar influențează în mod indirect cererea prin creșterea nevoii de spațiu (i.e. ca parte a familiilor în căutarea unui apartament mai mare), cel mai probabil grup care ar conduce la creșterea cererii este cel de 20-40 ani, în timp ce ultimul grup este mai probabil să aibă o abordare moderată cu privire la cerere. Așa cum este prezentat în tabelul extras mai sus, orașele selectate beneficiază de un număr consistent de locuitori aparținând grupului de vârstă cu cea mai mare cerere de unități rezidențiale, cu venituri sustenabile și în creștere.

Puterea de cumpărare este abilitatea de a materializa cererea de spații de locuit în tranzacții de vânzare-cumpărare. Veniturile medii, așa cum au fost extrase și prezentate, s-au dublat în ultima decadă în toate orașele de dimensiune mare din România arătând o rată de creștere sustenabilă.

Oferta

Datele care sunt disponibile și publice (sursa: Eurostat) ne arată că aproximativ 85% din întreg stocul de unități rezidențiale a fost construit înainte de anul 1990, având implicații serioase în ceea ce privește calitatea, finisajele interioare și standardele de construcție. În afară de vechime, orașele din România au cele mai mici apartamente din Europa în condițiile în care majoritatea (pana la 80%) se afla sub pragul de 50 metri pătrați utili, în timp ce spațiul personal se cifrează în jurul a 20 de metri pătrați de persoană.

Mai este notabil faptul că astfel de dezvoltări care domină oferta nu mai sunt potrivite nevoilor curente ale populației, având în vedere faptul că sunt prea mici. În plus față de acest lucru, este de așteptat ca durata de viață utilă a acestor unități să se afle în jurul a 70-90 de ani, fiind necesare lucrări majore de consolidate după, să zicem, 50 de ani de la data dării în folosință în condițiile în care structura de rezistență se erodează în timp.

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

RAPORT ANUAL 2022

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2022



Astfel, putem concluziona faptul ca noi dezvoltări sunt necesare pentru acoperirea acestor lacune din oferta curenta de pe piața și exact acest lucru ne este relevat de experiența ultimilor 10 ani (sursa: Institutul National de Statistica)

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

Oferta	T3-2021	T3-2022	Trend
Unități vechi (orașe mari)	16.000	12.540	-21,6%
Unități vechi de închiriat (orașe mari)	26.160	19.170	-26,7%
Unități noi (nivel național)	17.053	16.664	-2,3%
Autorizații de construcție noi (nivel național)	14.665	11.925	-18,7%

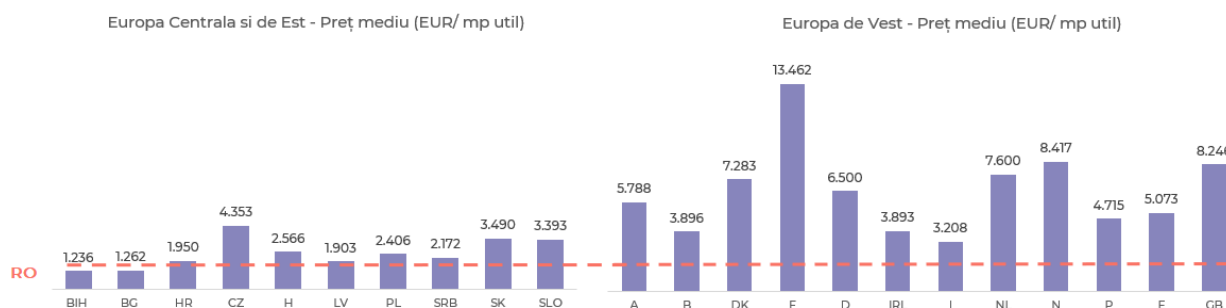
Situația prețurilor

După impactul crizei financiare din a doua parte a anului 2007, prețurile pe metru pătrat utile ale unităților rezidențiale au crescut constant, în timp ce Guvernul României a căutat să susțină și să implementeze mecanisme de ajutorare a cumpărătorilor implementând o serie de scheme de reducere a TVA-ului la achiziție, garanții de stat pentru credite imobiliare și ipotecare, precum și subvenționarea dobânzii aferente acestora. Anul 2022 a arătat faptul că Municipiul Cluj-Napoca rămâne de departe cea mai scumpă zona metropolitană din România în ceea ce privește prețul cerut la tranzacționare pe metru pătrat util, depășind București și celelalte orașe majore.

Zona metropolitană	Preț mediu / mp util (EUR)	Trend		
		2 ani	1 an	T4-2022
București	1700	18,5%	4,6%	-0,9%
Cluj-Napoca	2400	33,3%	22,5%	0,2%
Timișoara	1430	13,0%	8,3%	0,8%
Iași	1320	23,4%	16,0%	1,5%
Constanta	1460	17,5%	7,2%	0,0%
Brașov	1570	30,8%	13,9%	1,2%
Craiova	1460	24,7%	13,7%	-0,9%
Galați	1070	13,0%	5,1%	0,3%
Ploiești	1050	11,8%	5,0%	0,6%
Oradea	1300	24,8%	13,2%	0,2%
Brăila	990	15,4%	10,2%	1,0%

Sursa: www.Imobiliare.ro

Cu toate acestea, orașele cele mai mari din România sunt în urma orașelor comparabile din Europa (sursa: Real Estate Property Index furnizat de Deloitte în august 2022):



Tranzacții

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

RAPORT ANUAL 2022

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2022



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

Concluzii

Piața rezidențială din România, în ceea ce privește zonele metropolitane extinse, este extrem de atractivă prin prisma faptului că toate fundamentele de afaceri sunt îndeplinite: dezvoltare economică pe termen lung stabilă, stoc învechit, populație în creștere atât pe cale naturală cât și prin migrare, venituri de natura salarială în creștere, extinderea orașelor, preferința istorică a populației de a deține în proprietate și nu în chirie. Pe termen scurt, cererea și gradul de accesibilitate al apartamentelor noi se așteaptă să fie în scădere din cauza inflației în creștere și a dobânzilor care urmează aceeași tendință, dar nu se întrevăd și perturbări ale pieței și, pe termen lung, vânzările vor înregistra un reviriment în mod special datorită preferinței pentru dezvoltările noi care sunt în continuare mult mai accesibile din punctul de vedere al prețului de achiziție decât în cazul economiilor comparabile, în timp ce nu există așteptări rezonabile de inundare a piețelor cu oferta nouă.

ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

VENITURI ȘI CHELTUIELI (RON'000)	2022	2021	Variație	Variație %
Total venituri din exploatare	18.546	3.060	15.486	506%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	9.649	1.995	7.654	384%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	8.897	1.065	7.832	735%
Cheltuieli de exploatare generale	4.398	3.489	909	26%
Rezultat din exploatare	4.499	(2.424)	6.923	286%
Venituri financiare	3.190	51	3.139	6173%
Cheltuieli financiare	502	3	499	14895%
Profit financiar	2.688	48	2.640	5559%
Profit/(pierdere) brut/ă	7.187	(2.376)	9.563	402%
Impozit pe profit	674	20	654	3244%
PROFITUL/PIERDERE NET/Ă	6.513	(2.396)	8.909	372%

ACTIVE (RON'000)	31.12.2022	31.12.2021	Variație	Variație %
Imobilizari necorporale	12	-	12	100%
Imobilizări corporale	493	42.676	(42.183)	-99%
Imobilizări financiare	10.090	6.326	3.764	60%
Total active imobilizate	10.595	49.002	(38.407)	-78%
Stocuri	42.155	-	42.155	100%
Creanțe	29.099	8.027	21.072	263%
Casa și conturi la bănci	16.646	14.539	2.107	14%
Total active circulante	87.900	22.566	65.334	290%
Cheltuieli în avans	89	2	87	3357%
TOTAL ACTIVE	98.584	71.570	27.014	38%

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (RON'000)	31.12.2022	31.12.2021	Variație	Variație %
Datorii pe termen scurt	956	1.263	(307)	-24%
Provizioane	19	3	16	548%
Total datorii și provizioane	975	1.266	(291)	-23%
Capital social	87.035	68.737	18.298	27%
Prime de emisiune	6.456	3.964	2.494	63%
Pierdere reportată	(2.396)	-	(2.396)	100%
Rezultatul perioadei profit/(pierdere)	6.513	(2.396)	8.909	-372%
Total capitaluri proprii	97.609	70.304	27.305	39%
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	98.584	71.570	27.014	38%

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

În 2022 Meta Estate Trust SA a obținut venituri totale în valoare de 21,7 milioane lei și un profit net de 6,5 milioane lei, marcând astfel trecerea de la pierdere la profit comparativ cu 2021. Obiectivele propuse de creștere au fost finanțate prin operațiuni de atragere de capital (în anul 2022 în sumă de 20,8 milioane lei), Societatea având la 31 decembrie 2022 active totale în sumă de 98,6 milioane lei.

Războiul din Ucraina început în luna februarie 2022 coroborat cu mediul inflaționist crescut au afectat cererea de bunuri și servicii din România, inclusiv în ceea ce privește tipologia și sursa de finanțare a tranzacțiilor pe piața imobiliară. În acest context și beneficiind de o poziție bună de numerar, Societatea a căutat investiții la prețuri atractive și a reușit să plaseze în anul 2022 peste 11,4 milioane euro în 12 proiecte de investiții, dintre care 8 proiecte noi în București, Ilfov, Sibiu, Neptun și Brașov. În același timp, Meta Estate Trust a încasat echivalentul în lei a cca. 8,9 milioane euro din exit-uri marcate în 2022, ieșind total din 6 din proiectele de investiții și parțial din alte 5. Marja brută a investițiilor exitate în 2022, înainte de cheltuielile generale, s-a situat la 8,9 milioane lei, reprezentând 48% din total venituri din exploatare.

Poziția de numerar a Societății crescută la sfârșitul anului 2021 a permis Societății să acceseze oportunități noi de investiții încă din primele luni ale anului, înainte de încasările din vânzări de unități sau de cesiuni ale promisiunilor de vânzare. Astfel 14,4 milioane lei au fost utilizate în 2022 în activitatea de exploatare, 4,2 milioane lei a fost numerarul net folosit în activitatea de investiții primordial pentru acordarea de împrumuturi către societățile la care există participații iar 20,8 milioane lei au fost atrase prin activități de finanțare.

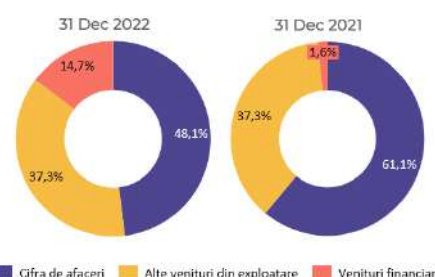
La 31 decembrie 2022 Societatea beneficia o poziție de lichiditate crescută (indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 92x, iar cel de lichiditate imediată de 48x) și un gradul de îndatorare scăzut (0,98%), ceea ce indică faptul că Meta Estate Trust are o situație financiară solidă.

Analiza contului de profit și pierdere

În anul 2022, veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în sumă de 18,6 milioane lei (2021: 3,1 milioane lei), și au reprezentat 85% din veniturile totale din perioadă (2021: 98%).

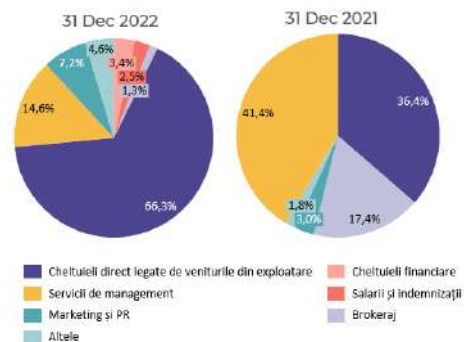
Cifra de afaceri a atins nivelul de 10,5 milioane lei (2021: 1,9 milioane lei) reprezentând 48% din total venituri și a fost generată predominant de vânzările de unități imobiliare rezidențiale deținute în proiectele Aviației Park și Belvedere Residence. Acestea au intrat în proprietatea Societății în cursul anului 2022.

Structura veniturilor totale



Alte venituri din exploatare au reprezentat 37% din total venituri (2021: 37%) și au fost generate preponderent din încheierea investiției în proiectul Smart Residence Lujerului (3,9 milioane lei) și din acordurile de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare în cadrul proiectelor Mătășari, Bliss Estate și NOA Residence (3,1 milioane lei).

Structura cheltuielilor totale



Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare au însumat 9,6 milioane lei (2021: 2,0 milioane lei) și au fost reprezentate, în principal, de cheltuieli privind activele vândute inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte cheltuieli legate de achiziția de unități imobiliare sau cesiunea contractelor de promisiuni de vânzare. Aceste cheltuieli reprezintă 69% din total cheltuieli de exploatare (2021: 36%).

Astfel, marja din exploatare înainte de cheltuielile generale a fost de 8,9 milioane lei (2021: 1,1 milioane lei), reprezentând 48% din total venituri din exploatare.

Cheltuielile generale din exploatare în sumă de 4,4 milioane lei au reprezentat 31% din total cheltuieli de exploatare ale perioadei (2021: 3,5 milioane lei, 64%), creșterea acestora fiind cauzată de mărirea volumului de activitate al Societății. Cheltuielile privind serviciile de management au o pondere de 48% în total cheltuieli generale din exploatare și reprezintă majoritar remunerația aferentă contractului de administrare încheiat cu Meta Management Team SRL. 22% din cheltuielile generale sunt aferente serviciilor de marketing și PR (0,97 milioane lei), Societatea începând să deruleze în T2 2022 o companie de promovare în mediul online și TV. Salariile au reprezentat 7,9% din cheltuielile generale, Societatea având în medie 3 angajați în 2022 (2021: 0).

Având la bază rezultatele anterior menționate, Societatea a înregistrat un profit operațional în 2022 în sumă de 4,5 milioane lei (2021: pierdere 2,4 milioane lei).

Veniturile financiare în sumă de 3,2 milioane lei au reprezentat 15% din total venituri ale anului și au fost generate în principal de operațiuni de împrumut acționar pentru entități la care Meta Estate Trust deține participații. De asemenea, Societatea a obținut venituri din plasamente bancare în depozite pe termen scurt în valoare de 0,5 milioane lei (2021: 0,02 milioane lei).

RAPORT ANUAL 2022

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2022



Cheltuielile financiare s-au situat la 0,5 milioane lei și au fost generate în principal de variații în cursul de schimb EUR/RON aferente tranzacției Smart Residence Lujerului (2021: 0). Astfel, Meta Estate Trust a obținut un profit financiar în sumă de 2,7 milioane lei (2021: 0,05 milioane lei).

Performanța financiară a anului 2022 s-a tradus într-un profit brut de 7,2 milioane lei, Societatea trecând astfel pe profit cumulată după primul an de la înființare.

Analiza bilanțului

La data de 31 decembrie 2022 activele totale au reprezentat 98,6 milioane lei, în creștere cu 38% față de sfârșitul anului 2021 (31 decembrie 2021: 71,6 milioane lei). Creșterea activelor a fost finanțată de operațiuni de majorare de capital în urma cărora Societatea a atras 20,8 milioane lei în 2022 (inclusiv Oferta Publică Inițială desfășurată în august 2022).

Structura activelor este modificată față de 31 decembrie 2021 datorită faptului că Societatea a reclasificat avansuri acordate pentru proiecte imobiliare din categoria imobilizărilor corporale în categoria stocurilor deoarece intenționează să le revândă. Astfel, la 31 decembrie 2022 activele circulante reprezintă 89% din total active (31 decembrie 2021: 32%), iar activele imobilizate au o pondere de 10,7% în total active (31 decembrie 2021: 68,5%).

Ca urmare a reclasificării de mai sus, imobilizările corporale au scăzut cu 99%. La 31 decembrie 2022 valoarea avansurilor acordate pentru proiecte imobiliare reprezenta 41,9 milioane lei, în scădere cu 0,8 milioane lei față de anul trecut (31 decembrie 2021: 42,7 milioane lei). Societatea a investit în 8 proiecte noi în 2022 (Bliss Estate, Uplake Residence, NOA Residence, Avrig Park Residence, Four City North, First Estates, Sopra Neptun și Rock Mountain) și a făcut exit total din 6 proiecte precum și parțial din alte 5.

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

Creșterea activelor circulante față de anul precedent a fost generată în principal de:

- ⬆️ recunoașterea în categoria stocurilor a avansurilor acordate pentru activele imobiliare care au fost achiziționate în scopul revânzării (71%),
- ⬆️ creșterea creanțelor din sume de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral provenite din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare (14%),
- ⬆️ acordarea unor împrumuturi noi entităților în care Societatea deține participații (8%),
- ⬆️ dobânzile cumulate aferente împrumuturilor acordate entităților la care Societatea deține participații (4%) cât și
- ⬆️ lichiditatea suplimentară obținută în urma exit-urilor desfășurate și a derulării operațiunilor de majorare de capital din cursul anului (3%)

Valoarea creanțelor la sfârșitul anului 2022 se situa la 29,1 milioane lei (31 decembrie 2021: 8 milioane lei), în creștere cu 263% față de anul trecut în principal ca urmare a:

- ⬆️ acordării unor împrumuturi noi în sumă de 4,9 milioane lei entităților în care Societatea deține participații
- ⬆️ reclasificării unor creanțe aferente entităților asociate din categoria investițiilor imobiliare (4 milioane lei)
- ⬆️ proiectelor dezinvestite parțial sau integral în urma cărora Societatea urmează să recupereze sumele achitate cu titlu de avans și despăgubiri provenite din acordurilor de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare (9,1 milioane lei)
- ⬆️ dobânzilor acumulate la împrumuturile acționar acordate (2,4 milioane lei)

Creanțele aflate în sold reprezintă în principal sume date ca împrumut acționar către Novarion Living Xperience SA, Redport Properties SRL și dobânzile aferente, precum și sume de încasat aferente unor proiecte dezinvestite parțial sau integral provenite din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare.

RAPORT ANUAL 2022

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2022



Numerarul aflat în conturi la bănci a crescut de la 14,5 milioane lei la 16,6 milioane lei, ca urmare a operațiunilor de majorare de capital desfășurate cât și a încasărilor în urma exit-urilor realizate în perioadă.

Datoriile pe termen scurt aflate în sold la sfârșitul anului 2021 s-au redus cu 24% , soldul în valoare de 0,96 milioane lei de la 31 decembrie 2022 reprezentând în principal datoria aferentă contractului de management încheiat cu Meta Management Team SRL (0,4 milioane lei) și datoria cu impozitul pe profit (0,3 milioane lei). Societatea nu avea datorii reprezentând credite bancare la data de 31 decembrie 2022.

Capitalurile proprii ale Meta Estate Trust au crescut cu 39% față de 31 decembrie anul trecut ca urmare a operațiunilor de majorare de capital și a profitului obținut în 2022. Astfel, capitalul social a crescut cu 18,3 milioane lei până la valoarea de 87 milioane lei, iar primele de emisiune cumulate au atins la 31 decembrie 2022 nivelul de 6,5 milioane lei (31 decembrie 2021: 4 milioane lei).

INDICATORI FINANCIARI

Date financiare în RON '000	31.dec.22		31.dec.21	
<i>Indicatorul lichidității curente</i>				
Active curente (A)	87.900		22.566	
Datorii curente (B)	956	=91,91	1.263	=17,86
<i>Gradul de îndatorare</i>				
Datorii totale (A)	956		1.263	
Capitaluri proprii (B)	97.609	=0,0098	70.304	=0,0180
<i>Rata solvabilității generale</i>				
Active totale (A)	98.584		71.570	
Datorii curente (B)	956	=103,0840	1.263	=56,6555
<i>Rata marjei brute din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)</i>				
Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)	8.897		1.066	
Venituri din exploatare	18.546	=0,4797	3.060	=0,3482
<i>Viteza de rotație a debitelor clienților</i>				
Sold mediu clienți	333,03		0	
Cifra de afaceri anualizată	10.445	x365 =11,6375	1.901	x365 =0
<i>Viteza de rotație a activelor imobilizate</i>				
Cifra de afaceri anualizată	10.445		1.901	
Active imobilizate	10.595	=0,9859	49.00 2	=0,0388

PERSPECTIVE, OPORTUNITĂȚI ȘI RISCURI PENTRU 2023

Perspective

- ◆ Continuarea strategiei de creștere accelerată pe care a avut-o compania de la înființarea din martie 2021.
- ◆ Intrarea în proprietate a mai multor unități rezidențiale achiziționate în faze inițiale de proiect în perioada 2021-2022.
- ◆ Vânzarea unei părți semnificative din unitățile rezidențiale din portofoliu în proiectele finalizate.
- ◆ Implementarea MetaHomes.ro, departamentul in-house de vânzări unități rezidențiale
- ◆ Monitorizarea și susținerea în continuare a proiectelor în care compania este direct implicată în calitate de acționar până la finalizarea lor
- ◆ Lansarea platformei de crowd-funding imobiliar unde compania este acționar majoritar.

Oportunități

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

- ◆ achiziție de locuințe finalizate sau în fază de proiect la un discount de volum.
- ◆ achiziție de active destinate închirierii.
- ◆ achiziție de distressed assets (cu randament potențial crescut).
- ◆ parteneriate cu dezvoltatorii pe termen mediu și lung.

Riscuri

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

Riscul specific evoluției prețurilor și volumului de tranzacții pe piața imobiliară

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

Riscul 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.

Riscul specifice tranzacțiilor de tip Early Stage

Acest risc este legat de imposibilitatea dezvoltatorului de a finaliza sau finalizarea cu întârziere a proiectelor în cazul cărora Societatea a plătit un avans la semnarea de contracte de tip promisiune de vânzare-cumpărare - în acest caz, recuperarea sumelor plătite în avans poate avea loc doar după o procedură lungă și cu un rezultat imprezvizibil. 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 manifesta atunci când o pondere importantă din investițiile Emitentului se concentrează în același proiect, 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.

Principalele riscuri și elemente de incertitudine cu privire la activitatea desfășurată de către Meta Estate Trust SA, care rămân valabile și în 2023, 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, prospect ce poate fi consultat [aici](#).

RAPORT ANUAL 2022

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2022



DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Societatea implementează elementele de guvernare corporativă în conformitate cu Principiile de Guvernare Corporativă pentru Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursii de Valori București, piața AeRO, în vigoare din 3 ianuarie 2022, urmărind să asigure atât acuratețea și transparența în ceea ce privește rezultatele societății, cât și accesul egal al tuturor acționarilor asupra informațiilor relevante despre societate.

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

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

RAPORT ANUAL 2022

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2022

DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Prevederi de îndeplinit		Conform	Parțial conform	Neconform	Mențiuni
A.5.	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada în care aceasta cooperare este aplicabilă va conține cel puțin următoarele:	✓			Meta Estate Trust SA are încheiat un contract cu BRK Financial Group SA în calitate de Consultant Autorizat, contract a cărui valabilitate a început la data semnării acestuia și expira după 12 luni de la data finalizării ofertei publice inițiale.
A.5.1.	Persoana de legătură cu Consultantul Autorizat;				
A.5.2.	Frecvența întâlnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel puțin o dată pe lună și ori de câte ori evenimente sau informații noi implică transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel încât Consultantul Autorizat să poată fi consultat;				
A.5.3.	Obligația de a furniza Consultantului Autorizat toate informațiile relevante și orice informație pe care în mod rezonabil o solicită Consultantul Autorizat sau este necesară Consultantului Autorizat pentru îndeplinirea responsabilităților ce-i revin;				
A.5.4.	Obligația de a informa Bursa de Valori București cu privire la orice disfuncționalitate apărută în cadrul cooperării cu Consultantul Autorizat, sau schimbarea Consultantului Autorizat.				
Secțiunea B - Sistemul de Control Intern					
B.1.	Consiliul adopta o politică astfel încât orice tranzacție a societății cu o filială reprezentând 5% sau mai mult din activele nete ale societății, conform celei mai recente raportari financiare, să fie aprobată de Consiliu.			✓	Emitentul este în curs de adoptare a unei astfel de politici.
B.2.	Auditul intern este realizat de către o structură organizatorică separată (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin serviciile unei terțe părți independente, care raportează Consiliului, iar, în cadrul societății, îi va raporta direct Directorului General.			✓	Societatea nu are departament de audit intern.

RAPORT ANUAL 2022

Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2022



DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Prevederi de îndeplinit		Conform	Parțial conform	Neconform	Mențiuni
Secțiunea C - Recompense echitabile și motivare					
C.1.	Societatea publica in raportul anual o secțiune care include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricăror compensații variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor menționate mai sus.	✓			Informațiile au fost incluse în Raportul Anual.
Secțiunea D - Construind valoare prin relația cu investitorii					
D.1.	Pagina de web a Emitentului conține o secțiune dedicata Relației cu Investitorii, atât in limba romana, cat si in limba engleza, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, incluzând:	✓			Societatea are o secțiune dedicată pentru relații cu investitorii pe website-ul www.metaestate.ro care este disponibilă atât în limba engleză cât și în română și care include toate informațiile relevante de interes pentru investitori.
D.1.1.	Principalele reglementari ale Emitentului, in special Actul Constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	✓			
D.1.2.	CV-urile membrilor CA și executiv	✓			
D.1.3.	Rapoartele curente si rapoartele periodice	✓			
D.1.4.	Informații cu privire la adunările generate ale acționarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotărârile adunărilor generate	✓			
D.1.5.	Informații cu privire la evenimente corporative, precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obținerea sau limitări cu privire la drepturile unui acționar, incluzând termenele limita si principiile unor astfel de operațiuni	✓			
D.1.6.	Alte informații de natura extraordinara care se fac publice: anulara/modificarea/inițierea cooperării cu un Consultant Autorizat; semnarea/reînnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	✓			
D.1.7.	Societatea are o funcție de Relații cu Investitorii si include in sectiunea dedicata acestei funcții, pe pagina de internet a societății, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informațiile corespunzătoare	✓			
D.2.	Emitentul are adoptata o politica de dividend a societății, ca un set de direcții referitoare la repartizarea profitului net, pe care o respecta. Principiile politicii de dividend sunt publicate pe pagina de web a acestuia.	✓			

DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

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

DECLARAȚIA CONDUCERII

Conform celor mai bune informații disponibile, confirmam că:

- ✦ Situațiile financiare pentru perioada de 12 luni încheiată la data de 31 decembrie 2022, 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 2022, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

Voicu Eugen Gheorghe în numele Meta Management Team SRL – Președinte CA

Oriol Casellas Deig – Director General

Raluca Drăgan – Director Financiar



meta
estate

SITUAȚII FINANCIARE

la 31.12.2022

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

0,33	51,41	88
1 419 37	1 648,96	1
	246 37	

Raportul auditorului independent

Către acționarii societății META ESTATE TRUST SA

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare individuale

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății **META ESTATE TRUST SA** ("Societatea"), cu sediul social în strada Buzzești, nr. 75-77, Et. 9, Birou nr. 13, Sector 1, București, România, identificată la Registrul Comerțului cu nr. J40/4004/2021 și codul de identificare fiscală RO43859039, care cuprind bilanțul la data de 31.12.2022, contul de profit și pierdere pentru exercițiul încheiat la această dată, și note explicative simplificate la situațiile financiare individuale (care includ un sumar al politicilor contabile semnificative și alte informații cerute a fi prezentate de microentități). Situațiile financiare individuale menționate se referă la:
 - Activ net / Total capitaluri: 97.608.537 lei,
 - Rezultatul net al exercițiului financiar: 6.513.194 lei (profit)
2. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate ale Societății la 31.12.2022 au fost întocmite, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (cu modificările ulterioare) și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare individuale.

Baza pentru opinie

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

Responsabilitatea conducerii și a persoanelor responsabile de guvernanță pentru situațiile financiare individuale

4. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare individuale în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările ulterioare („OMFP 1802/2014”) și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare individuale, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare individuale lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
5. În procesul de întocmire a situațiilor financiare individuale, Conducerea este de asemenea responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând în notele explicative la situațiile financiare individuale, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității, și pentru utilizarea în contabilitate a principiului continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze activitatea acesteia, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestor operațiuni.

Responsabilitatea auditorului în legătură cu auditul situațiilor financiare individuale

6. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare, și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate pe baza acestor situații financiare individuale.
7. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și ne menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare individuale, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.

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

București, 16.03.2023

Vasile Andrian

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

În numele: MAZARS ROMANIA SRL

Societate de audit înregistrată în Registrul public electronic cu nr. 699 / 2007

Str. Ing. George Constantinescu nr. 4B, etaj 5
Globalworth Campus, Clădirea B
București, România

Tel: +031 229 2600

www.mazars.ro

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

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



CUPRINS

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

META ESTATE TRUST S.A.
BILANȚUL

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



Denumirea elementului	Sold la 01.01.2022	Sold la 31.12.2022
ACTIVE IMOBILIZATE		
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	-	11.503
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	42.676.293	492.856
Avansuri	42.676.293	-
Investiții imobiliare	-	492.856
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	6.325.940	10.090.700
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	5.954.780	173.000
Acțiuni deținute la entități asociate	-	5.937.780
Alte titluri immobilizate	-	22.000
Alte împrumuturi	371.160	3.957.920
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	49.002.233	10.595.059
ACTIVE CIRCULANTE		
I. STOCURI	-	42.154.989
Produse finite și mărfuri	-	297.900
Avansuri	-	41.857.089
II. CREANȚE	8.026.870	29.099.172
Creanțe comerciale	2.401	666.213
Sume de încasat de la entitățile afiliate	7.455.981	-
Sume de încasat de la entitățile asociate	-	3.958.800
Alte creanțe	568.488	24.474.159
III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	14.538.819	16.645.635
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	22.565.689	87.899.796
CHELTUIELI ÎN AVANS	2.575	89.027
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	-	66.314
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	2.575	22.713
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	1.263.257	956.345
Datorii comerciale - furnizori	829.206	560.561
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	434.051	395.784
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	21.302.432	87.009.765
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	70.307.241	97.627.537
PROVIZIOANE	2.930	19.000
Alte provizioane	2.930	19.000
CAPITAL	68.737.003	87.035.241
Capital subscris vărsat	68.737.003	87.035.241
PRIME DE CAPITAL	3.963.701	6.456.496
REZERVE LEGALE	-	359.370
REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)	-	(2.396.394)
PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	(2.396.394)	6.513.194
REPARTIZAREA PROFITULUI	-	(359.370)
TOTAL CAPITALURI PROPRII	70.304.310	97.608.537

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 16.03.2023.

Președinte CA,
META MANAGEMENT TEAM SRL
prin reprezentant
Voicu Eugen Gheorghe

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

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

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022

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



Denumirea indicatorilor	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2021	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022
Cifra de afaceri netă	1.900.994	10.445.324
<i>Producția vandută</i>	-	42.966
<i>Venituri din vânzarea mărfurilor</i>	1.900.994	10.402.358
Alte venituri din exploatare	1.159.490	8.100.485
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	3.060.484	18.545.809
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	336	6.246
Alte cheltuieli materiale	4.368	13.084
Cheltuieli privind consumul de energie și apă	-	225
Cheltuieli privind mărfurile	1.668.806	8.978.978
Cheltuieli cu personalul	34.674	348.891
<i>Salarii și indemnizații</i>	32.516	330.799
<i>Cheltuieli cu asigurările și protecția socială</i>	2.158	18.092
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (cheltuieli)	-	11.350
Ajustări de valoare privind activele circulante (cheltuieli)	-	495
Alte cheltuieli de exploatare	3.773.111	4.671.706
<i>Cheltuieli privind prestațiile externe</i>	3.611.831	4.240.359
<i>Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate</i>	8.840	160.190
<i>Alte cheltuieli</i>	152.440	271.157
Ajustări privind provizioanele	2.930	16.070
<i>Cheltuieli</i>	2.930	19.000
<i>Venituri</i>	-	2.930
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	5.484.225	14.047.045
PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE	(2.423.741)	4.498.764
Venituri din dobânzi	50.857	2.832.936
<i>din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate</i>	32.541	-
Alte venituri financiare	-	357.393
TOTAL VENITURI FINANCIARE	50.857	3.190.329
Cheltuieli privind dobânzile	3.303	-
<i>din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate</i>	-	-
Alte cheltuieli financiare	44	501.688
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	3.347	501.688
REZULTAT FINANCIAR	47.510	2.688.641
VENITURI TOTALE	3.111.341	21.736.138
CHELTUIELI TOTALE	5.487.572	14.548.733
PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)	(2.376.231)	7.187.405
Alte impozite (ct.691+698)	20.163	674.211
PROFITUL / (PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI	(2.396.394)	6.513.194

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 16.03.2023.

Președinte CA,
 META MANAGEMENT TEAM SRL
 prin reprezentant
 Voicu Eugen Gheorghe

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

META ESTATE TRUST S.A.
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU
 pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022
 (toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



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

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2021	Creșteri		Reduceri		Sold la 31.12.2021
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris	-	68.737.003	-	-	-	68.737.003
Prime de capital	-	3.963.701	-	-	-	3.963.701
Rezultatul exercițiului financiar	-	-	-	2.396.394	-	(2.396.394)
TOTAL	-	72.700.704	-	2.396.394	-	70.304.310

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 16.03.2023.

Președinte CA,
 META MANAGEMENT TEAM SRL
 prin reprezentant
 Voicu Eugen Gheorghe

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

META ESTATE TRUST S.A.
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
 pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022
 (toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)



	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2021	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022
Profit înainte de impozitare	(2.376.231)	7.187.405
Ajustări pentru:		
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale: cheltuială / (venit)	-	11.350
Ajustări privind provizioanele: cheltuială / (venit)	2.930	16.070
Ajustări de valoare privind creanțele: cheltuială / (venit)	-	495
Venituri din dobânzi	(50.857)	(2.832.936)
Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant	(2.424.158)	4.382.385
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	(7.994.329)	(18.649.405)
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	-	892.464
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	(2.575)	(86.452)
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	829.206	(268.645)
Creșteri / (descreșteri) de alte datorii	434.051	(328.064)
Numerar generat de modificările în capital circulant	(9.157.805)	(18.440.102)
Impozit pe venit / profit plătit	(20.163)	(384.414)
Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare	(9.177.968)	(14.442.131)
Achiziții de participații în entități	(5.954.780)	(178.000)
Achiziții de imobilizări necorporale	-	(17.246)
Achiziții de imobilizări corporale	(42.676.293)	-
Achiziții de investiții imobiliare	-	(498.463)
Alte împrumuturi acordate	-	(3.957.920)
Plăți garanții pentru achiziții viitoare	(371.160)	-
Dobânzi încasate	18.316	409.544
Numerar net folosit în activitatea de investiții	(49.983.917)	(4.242.085)
Încasări din majorarea de capital social	72.700.704	20.791.033
Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare	72.700.704	20.791.033
Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar	14.538.819	2.106.816
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	-	14.538.819
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	14.538.819	16.645.635

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 16.03.2023.

Președinte CA,

META MANAGEMENT TEAM SRL
 prin reprezentant
 Voicu Eugen Gheorghe

Întocmit,

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

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

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022

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

1. INFORMAȚII GENERALE

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

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

2. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

2.1.1. Informații generale

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

Situațiile financiare cuprind:

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

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

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

2.1.2. Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea să își continue 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.

Previziunile conducerii sunt acelea ca societatea să își desfășoare activitatea în continuare, în parametri normali.

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

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

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022

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

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

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

Situațiile financiare ale Societății pentru anul 2022 nu au fost ajustate ca urmare a acestui eveniment.

2.1.3. Utilizarea estimărilor contabile

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

2.1.4. Moneda de prezentare a situațiilor financiare

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

2.1.5. Principii contabile

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

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

Principiul permanenței metodelor - aplicarea aceluiași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.

Principiul prudenței - s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate depreciilor de valoare a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul perioadei de raportare sau pe parcursul unui exercițiu anterior.

Principiul independenței exercițiului - au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile perioadei de raportare, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

Principiul necompensării - valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.

Principiul prevalenței economicului asupra juridicului - informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

Principiul pragului de semnificație - orice element care are o valoare semnificativă este prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare.

META ESTATE TRUST S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022

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

2.2. Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în RON la cursul de schimb valabilă la data tranzacției. Cursul de schimb folosit pentru conversia soldurilor exprimate în valută la 31 decembrie 2022 a fost 4,9474 RON/EUR (31 decembrie 2021: 4,9481 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 datorii 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

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 prețul de achiziție. Ulterior, acestea sunt evaluate la cost minus amortizarea cumulată și / sau pierderile din depreciere acumulate, dacă există.

2.3.1.3. Imobilizări financiare

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

Alte împrumuturi – reprezintă creanțe imobilizate și sunt recunoscute la costul de achiziție.

2.3.2. Stocuri

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

META ESTATE TRUST S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022

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

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. Producția vândută

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

2.3.9.2. 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.

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

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022

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

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 01.01.2022-31.12.2022 pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

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

Rata impozitului pe profit pentru perioada 01.01.2022-31.12.2022 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 asociațiilor 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 asocierie în participație în care cealaltă entitate este asociat;

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

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

META ESTATE TRUST S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022

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

2.5. Părți afiliate și alte părți legate (continuare)

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

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

2.6. Alte aspecte

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

3. ACTIVE IMOBILIZATE

Descrierea elementului	Valoare brută				Ajustări de valoare (amortizări și ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare netă	
	Sold la 01.01.2022	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31.12.2022	Sold la 01.01.2022	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 31.12.2022	Sold la 01.01.2022	Sold la 31.12.2022
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+ 6-7	9 = 1-5	10 = 4-8
Imobilizări necorporale	-	40.492	23.246	17.246	-	5.743	-	5.743	0	11.503
Alte imobilizări necorporale	-	40.492	23.246	17.246	-	5.743	-	5.743	0	11.503
Imobilizări corporale	42.676.293	597.085	42.774.915	498.463	-	5.607	-	5.607	42.676.293	492.856
Investiții imobiliare	-	597.085	98.622	498.463	-	5.607	-	5.607	0	492.856
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	42.676.293	-	42.676.293	-	-	-	-	-	42.676.293	-
Imobilizări financiare	6.325.940	12.090.700	8.325.940	10.090.700	-	-	-	-	6.325.940	10.090.700
Acțiuni deținute la entități afiliate	5.954.780	173.000	5.954.780	173.000	-	-	-	-	0	173.000
Acțiuni deținute la entități asociate	-	5.937.780	-	5.937.780	-	-	-	-	5.954.780	5.937.780
Alte titluri imobilizate	-	22.000	-	22.000	-	-	-	-	0	22.000
Alte împrumuturi	371.160	5.957.920	2.371.160	3.957.920	-	-	-	-	371.160	3.957.920
TOTAL	49.002.233	12.728.277	51.125.143	10.606.409	-	11.350	-	11.350	49.002.233	10.595.059

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

pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022

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

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

Descrierea elementului	Valoare bruta				Ajustări de valoare (amortizări și ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare netă	
	Sold la 01.01.2021	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31.12.2021	Sold la 01.01.2021	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 31.12.2021	Sold la 01.01.2021	Sold la 31.12.2021
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+6-7	9 = 1 - 5	10 = 4 - 8
Imobilizări corporale	-	42.828.733	152.440	42.676.293	-	-	-	-	-	42.676.293
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	-	42.828.733	152.440	42.676.293	-	-	-	-	-	42.676.293
Imobilizări financiare	-	6.325.940	-	6.325.940	-	-	-	-	-	6.325.940
TOTAL	-	49.154.673	152.440	49.002.233	-	-	-	-	-	49.002.233

Imobilizările necorporale sunt reprezentate de înregistrarea domeniilor web.

Imobilizările corporale sunt reprezentate la data de 31 decembrie 2022 de investițiile imobiliare constând în locuri de parcare aflate în cadrul proiectului Aviației Park care au fost date spre închiriere. La 31 decembrie 2021, Societatea avea avansuri acordate aferente unor promisiuni de vânzare în mai multe proiecte imobiliare. Acestea au fost reclasificate în cursul anului 2022 în categoria stocurilor (a se vedea nota 4).

Imobilizările financiare sunt reprezentate la data de 31 decembrie 2022 de participații în societăți care dezvoltă proiecte imobiliare: Redport Capital SRL (40% din acționariat), Novarion Living Xperience SA (17% din acționariat) și Rock Mountain (5% din acționariat) – respectiv în entități afiliate: societatea Highcrowd Technologies SA (51% din acționariat), filială care are ca obiect de activitate activități de finanțare participativă (crowd-funding), în societatea Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat) și în societatea Montserrat Assets SRL (100% din acționariat), înființate în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

Suma de 3.957.920 lei reprezintă împrumuturi pe termen lung acordate entităților în care compania deține participații.

4. STOCURI

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2022	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2022
Mărfuri	-	9.236.741	8.938.841	297.900
Avansuri pentru stocuri	-	81.274.520	39.417.431	41.857.089
TOTAL	-	90.511.261	48.356.272	42.154.989

Stocurile sunt reprezentate la data de 31 decembrie 2022 de mărfuri constând în imobile achiziționate în scopul revânzării, precum și de avansurile acordate de către Societate pentru achiziția de imobile în vederea revânzării.

Societatea a reclasificat în cursul anului 2022 suma de 42.676.293 lei reprezentând avansuri acordate pentru proiecte imobiliare din categoria imobilizărilor corporale în categoria stocurilor deoarece intenționează să le revândă. La 31 decembrie 2022 valoarea avansurilor acordate pentru proiecte imobiliare reprezenta 41.857.089 lei (31 decembrie 2021: 42.676.293 lei).

În anul 2022, Societatea a plătit avansuri în sumă de 38.598.227 lei și a scos din gestiune stocuri în sumă de 35.458.631 lei în urma tranzacțiilor de vânzare și cesiune realizate, a încheierii investiției în proiectul Smart Residence Lujerului și 4City Pipera și a dezinvestirii parțiale în alte 3 proiecte. Suma de 3.958.800 lei a fost reclasificată în anul 2022 din categoria stocuri în categoria creanțe și reprezintă sume de recuperat de la Redport Properties SRL.

În cursul anului 2022, Societatea a intrat în proprietatea imobilelor achiziționate în cadrul proiectelor Belvedere Residence și Aviației Park în sumă totală de 9.236.741 lei. Mărfurile în sumă de 297.900 lei la data de 31 decembrie 2022 sunt reprezentate de bunuri imobile finalizate rămase nevândute în proiectul Aviației Park.

5. CREANȚE

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2022	Sold la 31.12.2022	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.12.2022	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți	-	666.067	666.067	-
Furnizori debitori	2.401	146	146	-
Total creanțe comerciale	2.401	666.213	666.213	-
				-
Creanțele din împrumuturi acordate entităților afiliate	7.423.440	-	-	-
Dobânzi de încasat	32.541	-	-	-
Total sume de încasate de la entitățile afiliate	7.455.981	-	-	-
				-
Sume de încasate de la entitățile asociate	-	3.958.800	3.958.800	-
Total sume de încasate de la entitățile asociate	-	3.958.800	3.958.800	-
				-
Alte creanțe sociale	-	2.337	2.337	-
TVA neexigibilă	31	3.202	3.202	-
TVA de recuperat	568.457	571.164	571.164	-
Alte creanțe	-	1.394	1.394	-
Sume de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral	-	9.104.171	9.104.171	-
Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații	-	12.368.500	12.368.500	-
Dobânzi de încasat	-	2.423.392	2.423.392	-
Total alte creanțe	568.488	24.474.159	24.474.159	-
TOTAL	8.026.870	29.099.172	29.099.172	-

În cursul anului 2022, Societatea a acordat împrumuturi noi în sumă de 4.943.280 lei entităților în care deține participații.

Suma de 3.958.800 lei a fost reclasificată în anul 2022 din categoria stocuri în categoria creanțe și reprezintă sume de recuperat de la Redport Properties SRL.

Valoarea dobânzilor cumulate aferente împrumuturilor acordate entităților la care Societatea deține participații este de 2.407.968 lei la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021: 32.540 lei). Valoarea dobânzilor cumulate aferente depozitelor pe termen scurt în lei și euro este de 15.424 lei la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021: 0)

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.

6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

Descrierea elementului	Sold la	
	01.01.2022	31.12.2022
Conturi curente în lei	638.819	147.454
Conturi curente în valută	-	499.537
Depozite pe termen scurt în lei	13.900.000	7.588.000
Depozite pe termen scurt în valută	-	8.410.580
Casa în lei	-	64
TOTAL	14.538.819	16.645.635

7. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 31 decembrie 2022 este alcătuit din 87.035.241 acțiuni (31 decembrie 2021: 68.737.003 acțiuni) cu valoarea nominală de 1 leu fiecare.

Structura deținerilor de capital social	01.01.2022	%	31.12.2022	%
Acționari persoane fizice tip listă	47.304.153	68,82	53.272.467	61,21
Acționari persoane juridice tip listă	21.432.850	31,18	33.762.774	38,79
TOTAL	68.737.003	100,00	87.035.241	100,00

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

Structura capitalului social pe clase de acțiuni	01.01.2022	%	31.12.2022	%
Clasa A – acțiuni ordinare	61.077.020	88,86	75.785.265	87,07
Clasa B – acțiuni preferențiale	7.659.983	11,14	11.249.976	12,93
TOTAL	68.737.003	100,00	87.035.241	100,00

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

În luna ianuarie 2022 acționarii Societății au decis majorarea capitalului social prin conversia creanțelor de la acționari cu suma de 6.262.997 lei, capitalul social atingând la data de 30 iunie 2022 valoarea de 75.000.000 (31 decembrie 2021: 68.737.003 lei).

În perioada 22 iulie 2022 – 2 august 2022 Societatea a desfășurat o Ofertă Publică Inițială ("Oferta") în urma căreia s-au subscris 12.035.241 acțiuni ordinare noi, dintre care 3.026.025 la prețul de 1,2 RON/acțiune nouă și 9.009.216 la prețul de 1,14 RON/acțiune nouă. După finalizarea procedurilor de înregistrare a rezultatelor Ofertei, capitalul Societății a devenit 87.035.241 lei, format din acțiuni cu valoarea nominală de 1 leu, respectiv 75.785.265 acțiuni ordinare și 11.249.976 acțiuni preferențiale.

Oferta a fost urmată de admiterea la tranzacționare a acțiunilor ordinare emise de Societate în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare administrat de BVB.

Soldul primelor de emisiune este de 6.456.496 lei la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021: 3.963.701 lei).

8. DATORII

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2022	Sold la 31.12.2022	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.12.2022	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Furnizori	197	61.047	61.047	-
Furnizori – facturi nesoite	829.009	499.151	499.151	-
Clienți creditori	-	364	364	-
Sume datorate acționarilor	406.520	-	-	-
Datoria privind impozitul pe profit		289.905	289.905	-
Alte datorii	5.464	76.809	76.809	-
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	22.037	29.039	29.039	-
Creditori diverși	30	30	30	-
TOTAL	1.263.257	956.345	956.345	-

Furnizori – facturi nesoite reprezintă valoarea serviciilor primite până la data de 31.12.2022 pentru care Societatea nu a primit încă facturi în vederea decontării. Dintre acestea, suma de 396.862 lei reprezintă datorie aferentă contractului de management încheiat cu Meta Management Team SRL.

Sumele datorate acționarilor la data de 31 decembrie 2021 erau reprezentate de împrumuturi primite de la acționari ai Societății, care au fost convertite în capital social conform hotărârii AGA din ianuarie 2022.

Alte datorii la data de 31 decembrie 2022 în sumă de 76.809 lei reprezintă, în principal, datoria cu taxa pe valoarea adăugată în sumă de 68.562 lei.

9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2021	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022
Venituri din vânzarea mărfurilor	1.900.994	10.402.358
Venituri din chirii	-	14.056
Venituri din alte servicii prestate	-	28.910
Cifra de afaceri netă	1.900.994	10.445.324
Alte venituri din exploatare	1.159.490	8.100.485
TOTAL	3.060.484	18.545.809

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 Aviației Park și Belvedere Residences.

Veniturile din chirii sunt generate de închirierea locurilor 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, cum ar fi: Smart Residence Lujerului, Mătășari, Ghimbav, Nedef Faza II cât și din cesiuni de unități locative precontractate aferente altor proiecte (precum Aviației Park, Mătășari, Belvedere Residences, etc.).

10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 31 decembrie 2022 Societatea avea 3 salariați cu contract individual de muncă. Numărul mediu de salariați cu contract individual de muncă a fost 2.

11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2021	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022
Cheltuieli aferente serviciilor de management	2.272.540	2.117.024
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	146.028	966.866
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	63.010	473.608
Cheltuieli de intermediere	1.034.268	461.492
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	95.985	221.369
TOTAL	3.611.831	4.240.359

Cheltuielile aferente serviciilor de management se referă la contractul de prestări de servicii cu Meta Management Team și la cheltuielile cu colaboratorii care prestează servicii de management.

Cheltuielile de protocol, reclamă și publicitate au fost aferente preponderent campaniilor de marketing desfășurate cu ocazia Ofertei Publice Inițiale precum și serviciilor externalizate de relații cu publicul și marketing.

Comisioanele de intermediere se referă majoritar la serviciile prestate de brokeri pentru desfășurarea Ofertei Publice Inițiale cât și pentru tranzacțiile de vânzare de active imobiliare.

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

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

12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2021	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022
Venituri din dobânzi	50.857	2.832.936
Alte venituri financiare	-	357.393
Cheltuieli cu dobânzile	3.303	-
Alte cheltuieli financiare	44	501.688
PROFIT FINANCIAR	47.510	2.688.640

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților în care Societatea deține participații (2.368.462 lei), precum și din depozitele constituite pe termen scurt (464.474 lei). Alte venituri și cheltuieli financiare sunt generate de diferențe de curs valutar.

13. IMPOZIT PE PROFIT

Începând cu trimestrul al IV-lea al anului 2021, Societatea este plătitoare de impozit pe profit (cota de impozitare 16%). Pierderea fiscală reportată de la 31.12.2021, în sumă de 1.673.310 lei, a fost recuperată în anul 2022.

14. ANGAJAMENTE EXTRABILANTIERE

În cadrul activității de investiții în proprietăți imobiliare rezidențiale, Societatea încheie promisiuni de cumpărare ce conțin, pe lângă sumele achitate cu titlu de avans, angajamente de plată la anumite perioade de timp (de exemplu, finalizarea construcției). Ulterior încheierii promisiunii de cumpărare, Societatea poate cesiona o parte din proprietăți contra unei taxe de cesiune, caz în care angajamentul rămas de plată se transferă către cesionar. În cazul în care angajamentele nu sunt achitate la termen, există de obicei o prelungire acceptată de părți de 3 luni și ulterior, în cazul în care restul de preț nu este achitat și părțile nu ajung la o altă înțelegere, promitentul cumpărător pierde avansul achitat. Suma totală a angajamentelor de plată maximale aferente promisiunilor de cumpărare încheiate de Societate era de 14,01 milioane euro la 31 decembrie 2022 (31 decembrie 2021: 10,65 milioane euro), din care 4,35 milioane euro estimate a fi scadente în anul 2023 (31 decembrie 2021: 6,63 milioane euro estimate a fi scadente în 2022). Societatea își propune să acopere angajamentele existente printr-un mix de surse proprii și surse atrase de la instituțiile bancare și prin intermediul pieței de capital, urmărind un nivel optim al calendarului de finanțare. La data de 31 decembrie 2022, soldul liniei de credit contractate și netrase era de 1.500.000 euro (31 decembrie 2021: 0)

15. ALTE INFORMAȚII

În luna ianuarie 2022, Societatea a trecut de la un administrator unic la o administrare asigurată de către un Consiliu de Administrație ("CA") format din 5 membri aleși pe o perioadă de 2 ani, cu posibilitatea realegerii pentru mandate succesive.

Componența Consiliului de Administrație la data de 31 decembrie 2022 este următoarea:

- Meta Management Team SRL, președinte CA, reprezentată prin Voicu Eugen Gheorghe
- Adivi Estate SRL, membru CA, reprezentată prin Viman Adrian Vasile
- LCL Grup SRL, membru CA, reprezentată prin Lăduncă Ciprian
- CAGILS Invest SRL, membru provizoriu CA, reprezentată prin Păun Ilinca Mihaela
- Dragoș Bonea, membru CA

În luna august 2022 Societatea a contractat o facilitate de credit pentru investiții cu caracter revolving de la Libra Internet Bank. Valoarea acesteia este de 1.500.000 EUR, iar maturitatea de 36 de luni de la data contractării. Facilitatea este garantată cu ipotecă asupra activelor imobiliare aflate în proprietatea Societății.

15. ALTE INFORMAȚII (continuare)

Solduri și tranzacții cu părțile afiliate

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

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

Situația tranzacțiilor cu entitățile afiliate și părțile legate în decursul anului 2022 precum și soldurile deschise la data de 31 decembrie 2022 este prezentată în cele ce urmează:

Sume incluse în bilanț	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Sold la 31.12.2021	Sold la 31.12.2022
Imobilizări financiare	Entități afiliate	5.937.780	-
Imobilizări financiare	Entități asociate	-	5.937.780
Imobilizări financiare	Entități afiliate	-	173.000
Creanțe	Entități asociate	-	3.958.800
Avansuri pentru imobilizări corporale	Entități asociate	3.958.800	-
Furnizori	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	8.832
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	772.706	396.862

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2021	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	63.360	358.822
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Meta Management Team SRL – Președinte al Consiliului de Administrație	2.209.180	1.653.584
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	104.618

16. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

La data de 01.03.2023, Consiliul de Administrație al Societății a convocat Adunare Generală Extraordinară a Acționarilor Meta Estate Trust SA (AGEA) pentru data de 03.04.2023 în vederea aprobării următoarelor puncte de pe ordinea de zi:

- aprobarea delegării pentru o perioadă de 3 (trei) ani, către Consiliul de Administrație al Societății, a atribuțiilor Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor privind hotărârea de majorare a capitalului social al Societății, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni ordinare, cu o valoare care să nu depășească jumătate din capitalul social subscris, existent la momentul hotărârii și autorizării, respectiv cu suma maximă de 43.517.620 lei
- aprobarea admiterii la tranzacționare a acțiunilor preferențiale emise de către Societate (acțiuni Clasa B) în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare (SMT) administrat de Bursa de Valori București.

Convocatorul, împreună cu ordinea de zi completă, este disponibil pe website-ul Societății în secțiunea Relații Investitori sau pe website-ul Bursei de Valori București, simbol MET.

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 16.03.2023.

Președinte CA,
META MANAGEMENT TEAM SRL
prin reprezentant
Voicu Eugen Gheorghe

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

Meta Estate Trust S.A.
Str. Buzești, nr. 75-77, Etaj 9, Biroul nr. 13, București, România
Nr. Reg. Comerțului: J40/4004/2021; CUI 43859039
Capital social subscris: 87.035.241 lei
Tel: +40 722 21 43 33 | office@meta-estate.ro | metaestate.ro