



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	01,41	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 Buzești, 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. In 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 îndoeli 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)

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLYmeta
estate

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
Produce finite și mărfuri	-	297.900
Avansuri	-	41.857.089
II. CREAŢE	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

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

Președinte CA,
META MANAGEMENT TEAM SRL
prin reprezentant
Voicu Eugen GheorgheÎntocmit,
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)

MAZARS ROMANIA SRL
 FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



meta
estate

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)

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



meta
estate

	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,

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



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



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.



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 datoriiilor 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

I. 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.



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.



2.3.9. Venituri (continuare)

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 asociaților respectivei entități este considerată entitate asociată.

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

- a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entități:
 - controlează sau este controlată de cealaltă entitate ori se află sub controlul comun al celeilalte entități (aceasta include societățile-mamă, filialele sau filialele membre);
 - are un interes în respectiva entitate, care îi oferă influență semnificativă asupra acesteia; sau
 - deține controlul comun asupra celeilalte entități;
- b) reprezintă o entitate asociată a celeilalte entități;
- c) reprezintă o 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);

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.

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

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	42.774.915	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 brută			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
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 acționar), Novarion Living Xperience SA (17% din acționar) și Rock Mountain (5% din acționar) – respectiv în entități afiliate: societatea Highcrowd Technologies SA (51% din acționar), filială care are ca obiect de activitate activități de finanțare participativă (crowd-funding), în societatea Mont Blanc Assets SRL (100% din acționar) și în societatea Montserrat Assets SRL (100% din acționar), 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 valuta	-	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 nesosite	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 nesosite 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: 6,53 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 facilitare 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 maxima 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,
ACCOUNTESS 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