

RAPORT

30 septembrie 2022

01.01.2022 - 30.09.2022



META ESTATE TRUST S.A.

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

Simbol: MET

Meta Estate Trust
debutează



CUPRINS

Informații emitent

Mesaj către acționari din partea CEO

Despre Meta Estate Trust (MET)

Evenimente cheie în perioadă și până la data de raportare

Analiza rezultatelor financiare

Indicatori financiari

Portofoliu de proiecte

Perspective și riscuri pentru următoarele 6 luni

Declarația conducerii

Situații financiare pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2022

INFORMAȚII EMITENT

INFORMATII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport Trimestrial – 30 septembrie 2022

Pentru perioada: 01.01.2022 – 30.09.2022

Data publicării raportului: 16.11.2022

Cadrul legal: Anexa 14 la Regulamentul ASF nr. 5/2018

INFORMATII DESPRE EMITENT

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

Cod Fiscal: RO43859039

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

Sediul Social: Strada 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 30 septembrie 2022, prezentate în paginile următoare nu 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 CEO

Stimați acționari,

Trimestrul al treilea al acestui an a fost marcat de listarea prin IPO a companiei pe piața AeRO din cadrul BVB, respectându-ne astfel angajamentul asumat față de acționarii noștri. Astfel, Meta Estate a fost singura companie care a desfășurat un IPO în primele 9 luni ale anului 2022 și și-a asumat, în mod conștient, să dovedească, într-un context dificil de piață, că are un model de business rezilient.

În cadrul IPO-ului am majorat capitalul cu peste 12 milioane de lei, inclusiv primele de emisiune ajungând la 93,5 milioane de lei la sfârșitul trimestrului al treilea al anului 2022.

Veștile bune au continuat și prin prisma rezultatelor obținute în trimestrul al treilea, care a fost cel mai profitabil din istoria companiei. Astfel, compania a realizat un profit de 4 milioane de lei în primele 9 luni ale lui 2022 și ne așteptăm să închidem anul conform profitului bugetat. Evidențiez faptul că, la închiderea trimestrului, compania se află într-o situație excelentă de lichiditate, cu peste 7 milioane de Euro disponibili pentru investiții aflate în analiză.

Proiectele din portofoliu au performat conform așteptărilor noastre, cu o remarcă specială pentru investiția din proiectul Smart Residence Lujerului unde, în urma *exit-ului* după o perioadă de investire de 12 luni, am marcat un randament brut în Euro de 20%.

Evoluția în acest an a piețelor de capital a creat un context negativ pentru prețul acțiunilor companiilor listate. Evoluția pozitivă a rezultatelor companiei nu s-a reflectat în valoarea acțiunii pe Bursă, însă suntem ferm convinși că este doar o chestiune de timp până când piața va recunoaște rezultatele și performanța noastră.

Alte evenimente relevante în trimestrul al treilea al anului 2022 sunt obținerea unei finanțări printr-un credit de tip *revolving* de la Libra Internet Bank în valoare de 1,5 milioane de Euro pe o durată de 3 ani. Contractarea acestui credit este un prim pas în strategia de dezvoltare a Meta Estate Trust prin mecanisme de *leverage*, care vor avea ca rezultat îmbunătățirea rentabilității capitalului investitorilor noștri.

Ne bucurăm de asemenea că, la finalul lunii septembrie 2022, un nou membru s-a alăturat în cadrul Consiliului de Administrație, în persoana Ilincăi Păun, fost Country Manager al Colliers. Cu o vastă experiență atât în piața de real estate, dar și un *business angel* recunoscut, Ilincă Păun se implică în proiectul Meta Estate Trust contribuind, prin expertiza și viziunea amplă asupra pieței de *real estate*, la dezvoltarea business-ului pe termen lung.

Tot la finalul trimestrului al treilea, Consiliul de Administrație al companiei a decis înființarea unei subsidiare al cărei obiect de activitate va fi desfășurarea de activități de finanțare participativă (*crowd-funding*) pe piața de *real estate*: Highcrowd Estate Technologies S.A., în cadrul căreia Meta Estate Trust deține o participație de 51%. Ne așteptăm ca platforma de *crowd-funding* imobiliar să ne deschidă accesul la un nou profil de investitori pe plan local, dar și din afara granițelor, care va putea beneficia de randamentele superioare ce se pot obține în România printr-o metodă din ce în ce mai populară.

În ceea ce privește planurile de viitor, strategia noastră rămâne cea de diversificare prin extinderea prezenței și pe alte segmente de *real estate*, în mod special prin adăugarea componentei de *"income producing assets"*. Societatea 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, mai ales în contextul actual, impredictibil și instabil.

Vă invităm să parcurgeți raportul financiar aferent primelor 9 luni ale anului 2022 pentru a afla detalii despre realizările Meta Estate Trust în această perioadă.

Pentru orice nelămuriri ne puteți contacta la investors@meta-estate.ro.

Vă mulțumim pentru încredere,

Oriol Casellas Deig
CEO



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 din 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 18 milioane de euro în 24 de proiecte imobiliare, realizând până acum exit total din 6 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.

Income producing

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.

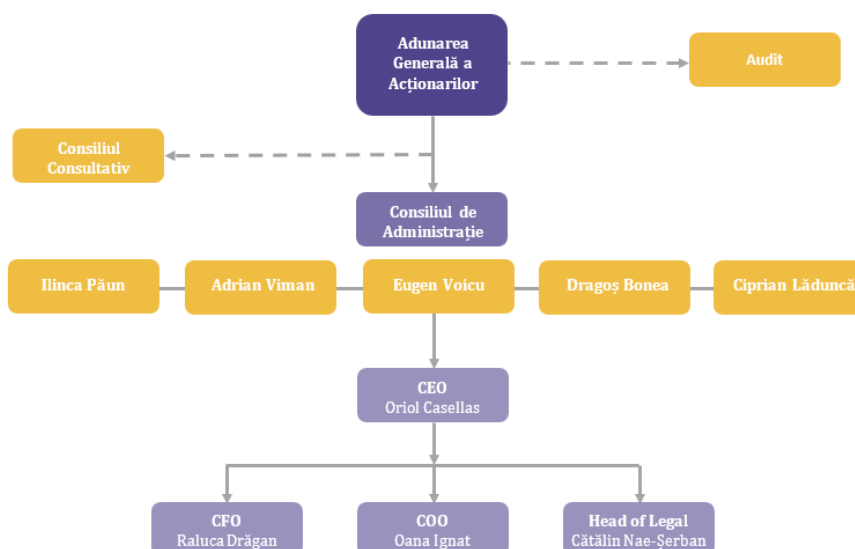
Accesibilitate - investitorii pot alege proiecte de real estate complexe fără un prag minim de investiție.

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.

Transparență - vizibilitate asupra activității companiei prin guvernanță corporativă și comunicare la standarde înalte.

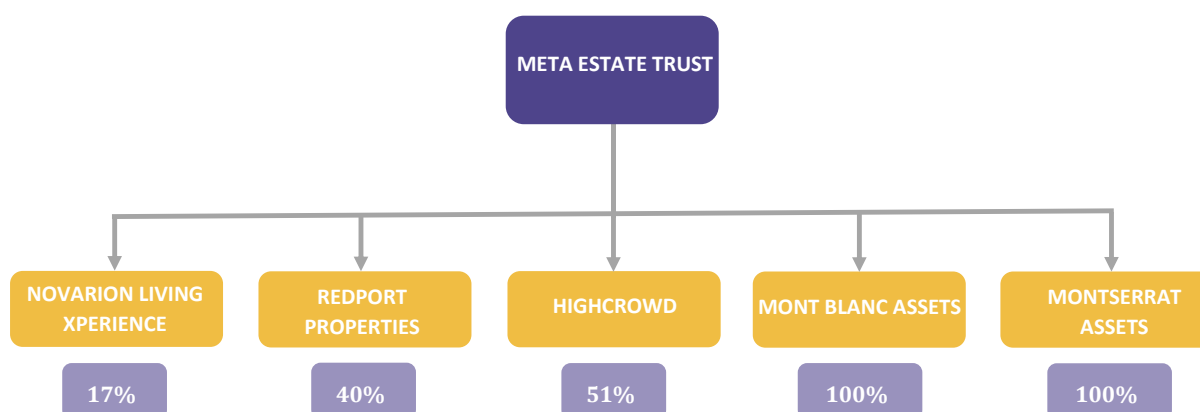
Structura organizațională



Guvernanță corporativă

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

Structura participațiilor la 30 septembrie 2022



EVENIMENTE CHEIE ÎN PERIOADĂ ȘI PÂNĂ LA DATA DE RAPORTARE

Evenimente cheie în primele 9 luni ale anului 2022

Meta Estate Trust raportează primul profit cumulat de la înființare.

Business Highlights:

În perioada 01.01-30.09.2022, Societatea:

- ✦ A vândut sau cesionat 30 apartamente și 6 locuri de parcare în proiectele: Aviației Park, Belvedere, Avrig 7 (Faza 1) și Parcului 20.
- ✦ A achiziționat în avans unități locative în proiectele Bliss (Brașov), NOA Residence (București), Uplake (Chitila) și Avrig 7 (Faza 2)
- ✦ A făcut exit complet din proiectele Smart Residences Lujerului, The Lake Home Sibiu, Poiana Brașov și Belvedere
- ✦ Începând cu data de 29 August, acțiunile Meta Estate Trust sunt listate pe piața AeRO a BVB după închidirea cu success a unui IPO
- ✦ 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

După 30.09.2022, Societatea:

- ✦ 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*) și
 - 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.
- ✦ A continuat vânzarea unităților locative din portofoliu

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.
- ✦ În cadrul adunării acționarilor din aprilie 2022 s-a aprobat, printre altele, bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul în curs și o emisiune de obligațiuni până la valoarea maximă de 10 mil. EUR denominate în LEI, EUR sau USD.

Capital Social:

La începutul perioadei de raportare, respectiv 1 ianuarie 2022, capitalul social al Meta Estate Trust SA era în valoare 68,7 milioane lei, acesta fiind atingând valoarea de 87 milioane lei după operațiunea de majorare prin Oferta Publice Inițială de Vânzare de acțiuni din luna august 2022, urmată de admiterea la tranzacționare a acțiunilor ordinare emise de Societate în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare administrat de BVB. Soldul primelor de emisiune cumulate până la 30 septembrie 2022 este de 6,5 milioane lei.

ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

În primele 9 luni ale anului 2022 Meta Estate Trust SA a obținut venituri totale în valoare de 11,3 milioane lei și un profit brut de 4,1 milioane lei, marcând trecerea de la pierdere la profit din primele 9 luni de activitate. Obiectivele propuse de creștere au fost finanțate prin operațiuni de atragere de capital (în primele 9 luni ale anului 2022 în sumă de 20,8 milioane lei), Societatea având la 30 septembrie 2022 active totale în sumă de 95,8 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 perioada ianuarie-septembrie 2022 peste 5 milioane euro în 7 proiecte de investiții, dintre care 4 proiecte noi în București, Ilfov și Brașov. În același timp, Meta Estate Trust a încasat echivalentul în lei a cca. 6,6 milioane euro din exit-uri marcate în primele 9 luni ale lui 2022, ieșind total din 4 din proiectele de investiții și parțial din alte 4. Marja brută a investițiilor exitate în ianuarie-septembrie 2022, înainte de cheltuielile generale, s-a situat la 5,4 milioane lei, reprezentând 59% din total venituri din exploatare (în creștere în ultimele 3 luni, de la 0,9 milioane și respectiv 32% la H1 2022).

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 1,9 milioane lei au fost utilizate în primele 9 luni în activitatea de exploatare, 0,4 milioane lei a fost numerarul net folosit în activitatea de investiții primordial pentru achiziția de imobilizări iar 20,4 milioane lei au fost atrase prin activități de finanțare.

La 30 septembrie 2022 Societatea beneficia o poziție de lichiditate crescută (indicatorul de lichiditate curentă are valoarea de 87x, iar cel de lichiditate imediată de 54x) și un gradul de îndatorare scăzut (1,08%), ceea ce indică faptul că Meta Estate Trust are o situație financiară solidă.

Analiza contului de profit și pierdere

În primele 9 luni ale anului, veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în sumă de 9,2 milioane lei (30.09.2021: 1,8 milioane lei), și au reprezentat 81% din veniturile totale din perioadă (30.09.2021: 99%).

Cifra de afaceri a ajuns la 3,8 milioane lei (30.09.2021: 1,5 milioane lei) reprezentând 34% 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.

Alte venituri din exploatare au reprezentat 47% din total venituri (30.09.2021: 17%) și au fost generate preponderent din încheierea investiției în proiectul Smart Residence Lujerului (3,9 milioane lei).

Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare au însumat 3,8 milioane lei (30.09.2021: 1,6 milioane lei) și au fost reprezentate, în principal, de comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte cheltuieli legate de achiziția de unități imobiliare sau cesiunea contractelor de promisiuni de vânzare. Aceste cheltuieli reprezintă 55% din total cheltuieli de exploatare (30.09.2021: 63%).

Astfel, marja din exploatare înainte de cheltuielile generale a fost de 5,4 milioane lei (30.09.2021: 0,2 milioane lei), reprezentând 59% din total venituri din exploatare.

Cheltuielile generale din exploatare în sumă de 3,1 milioane lei au reprezentat 45% din total cheltuieli de exploatare ale perioadei (30.09.2021: 0,9 milioane lei, 37%), creșterea acestora fiind cauzată de mărirea volumului de activitate al Societății. Cheltuielile privind serviciile de management au o

pondere de 49% în total cheltuieli generale din exploatare și reprezintă majoritar remunerația aferentă contractului de administrare încheiat cu Meta Management Team SRL. 27% din cheltuielile generale sunt aferente serviciilor de marketing și PR (0,83 milioane lei), Societatea începând să deruleze în Q2 2022 o companie de promovare în mediul online și TV. Salariile au reprezentat 6,9% din cheltuielile generale, Societatea având în medie 2 angajați în primele 9 luni ale anului (30.09.2021: 0).

Având la bază rezultatele anterior menționate, Societatea a înregistrat un profit operațional aferent primelor 9 luni ale anului în sumă de 2,3 milioane lei (30.09.2021: pierdere 0,7 milioane lei).

Veniturile financiare în sumă de 2,2 milioane lei au reprezentat 19% din total venituri ale perioadei și au fost generate în principal de operațiuni de împrumut acționar pentru entități la care Meta Estate Trust deține participații. De asemenea, Societatea a obținut venituri din plasamente bancare în depozite pe termen scurt în valoare de 0,18 milioane lei (30.09.2021: 0,02 milioane lei). Cheltuielile financiare s-au situat la 0,4 milioane lei și au fost generate în principal de variații în cursul de schimb EUR/RON aferente tranzacției Smart Residence Lujerului (30.09.2021: 0). Astfel, Meta Estate Trust a obținut un profit financiar în sumă de 1,8 milioane lei (30.09.2021: 0,02 milioane lei).

Performanța financiară a primelor 9 luni ale anului 2022 s-a tradus într-un profit brut de 4,1 milioane lei, Societatea trecând astfel pe profit cumulat după primul an de la înființare.

Analiza bilanțului

La data de 30 septembrie 2022 activele totale au reprezentat 95,8 milioane lei, în creștere cu 34% 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 primele 9 luni ale anului 2022 (inclusiv Oferta Publică Inițială desfășurată în august 2022).

Structura activelor este modificată față de 31 decembrie 2021 datorită faptului că Societatea a reclassificat avansuri acordate pentru proiecte imobiliare din categoria imobilizărilor corporale în categoria stocurilor deoarece intenționează să le revândă. Astfel, la 30 septembrie 2022 activele circulante reprezintă 93% din total active (31 decembrie 2021: 32%), iar activele imobilizate au o pondere de 7% în total active (31 decembrie 2021: 68,5%).

Ca urmare a reclassificării de mai sus, investițiile imobiliare au scăzut cu 99%. La 30 septembrie 2022 valoarea avansurilor acordate pentru proiecte imobiliare reprezenta 27,7 milioane lei, în scădere cu 35% față de anul trecut (31 decembrie 2021: 42,7 milioane lei). Societatea a investit în 4 proiecte noi în primele 9 luni ale anului 2022 (Bliss Estate, UpLake Residence, NOA Residence și AVRIG faza II) și a făcut exit total din 4 proiecte precum și parțial din alte 4.

Imobilizările financiare reprezentând plata unor rezervări în proiectul Aviației Park la 31 decembrie 2021 au fost recuperate o dată cu achiziția imobilelor respective. Astfel, soldul rămas reflectă valoarea participațiilor deținute de Meta Estate Trust în Redport Capital SRL (40% din acționariat), Novarion Living Xperience SA (17% din acționariat) și Highcrowd Technologies SA (51% din acționariat).

Creșterea activelor circulante cu 296% a fost generată parțial de recunoașterea în categoria stocurilor a avansurilor acordate pentru activele imobiliare care au fost achiziționate în scopul revânzării dar și de lichiditatea suplimentară obținută în urma exit-urilor desfășurate și a derulării operațiunilor de majorare de capital din cursul anului.

Valoarea creanțelor la sfârșitul perioadei se situa la 18,9 milioane lei (31 decembrie 2021: 8 milioane lei), în creștere cu 136% față de anul trecut în principal din acordarea unor împrumuturi noi în sumă de 4,9 milioane lei entităților în care Societatea deține participații cât și a reclassificării unor creanțe aferente entităților afiliate din categoria investițiilor imobiliare (4 milioane lei). Creanțele aflate în sold reprezintă majoritar sume date ca împrumut acționar către Novarion Living Xperience SA, Redport Properties SRL și dobânzile aferente.

Numerarul aflat în conturi la bănci a crescut de la 14,5 milioane lei la 36,4 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 19% ca urmare achitării la scadență a facturilor primite. Soldul în valoare de 1 milion lei de la 30 septembrie 2022 reprezintă în principal datoria aferentă contractului de management încheiat cu Meta Management Team SRL (0,4 milioane lei) și datoria cu impozitul pe profit (0,4 milioane lei).

Societatea nu avea datorii reprezentând credite bancare la data de 30 septembrie 2022.

Capitalurile proprii ale Meta Estate Trust reprezentând 94,8 milioane lei au crescut cu 35% față de 31 decembrie anul trecut ca urmare a operațiunilor de majorare de capital și a profitului obținut în primele 9 luni ale anului. 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 30 septembrie 2022 nivelul de 6,5 milioane lei (31 decembrie 2021: 4 milioane lei).

INDICATORI FINANCIARI

Date financiare în RON '000

30 septembrie 2022

Indicatorul lichidității curente

Active curente (A)	89.257	
Datorii curente (B)	1.021	= 87,41

Gradul de îndatorare

Datorii totale (A)	1.021	
Capitaluri proprii (B)	94.820	= 0,0108

Rata solvabilității generale

Active totale (A)	95.848	
Datorii curente (B)	1.021	= 93,8611

**Rata marjei brute din exploatare
(înainte de cheltuielile operaționale generale)**

Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)	5.406	
Venituri din exploatare	9.167	= 58,97%

Viteza de rotație a debitelor clienților

Sold mediu clienți	0,37	
Cifra de afaceri anualizată	5.116	x 365 = 0,0265

Viteza de rotație a activelor imobilizate

Cifra de afaceri anualizată	5.116	
Active imobilizate	6.516	= 0,7852

PORTOFOLIU DE PROIECTE

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

La 30.09.2022 portofoliul de proiecte Meta Estate Trust era format din:



Tomis faza III

Locație: Constanța

Dezvoltator: Tomis Plus

Site: tomispark.ro

Entry: Iulie 2021

Tip investiție: achiziție apartamente



Avrig Park Residence (Faza I)

Locație: București, zona Obor

Dezvoltator: Rock Development Investment

Site: avrigparkresidence.ro

Entry: August 2021

Tip investiție: achiziție apartamente



Parcului 20

Locație: București, zona Expoziției

Dezvoltator: Cordia Parcului Residential Project

Site: parcului20.ro

Entry: August 2021

Tip investiție: achiziție apartamente



Boreal

Locație: Constanța

Dezvoltator: Impact Developer & Contractor

Site: constanta.boreal-plus.ro

Entry: August 2021

Tip investiție: achiziție apartamente



Greenfield Băneasa

Locație: București, zona Băneasa

Dezvoltator: Impact Developer & Contractor

Site: greenfieldresidence.ro

Entry: August 2021

Tip investiție: achiziție apartamente



Greenfield Copou

Locație: Iași

Dezvoltator: Greenfield Copou Residence

Site: greenfieldresidence.ro

Entry: August 2021

Tip investiție: achiziție apartamente



Zaya

Locație: Olimp

Dezvoltator: Tomis Estate

Site: zayaresidence.ro

Entry: Septembrie 2021

Tip investiție: achiziție apartamente



Mobexpert Homes

Locație: Ilfov, Pipera

Dezvoltator: Olimp Imobiliare

Site: mobexperthomes.ro

Entry: Noiembrie 2021

Tip investiție: achiziție vile înșiruite



Mătășari

Locație: București, ultra central

Dezvoltator: Rock Green Development

Entry: Decembrie 2021

Tip investiție: achiziție apartamente



Aviației Park

Locație: București, zona Aviației

Dezvoltator: Skywire Development SA

Site: aviatieipark.ro

Entry: Decembrie 2021

Tip investiție: achiziție apartamente



Bliss Estate

Locație: Brașov, Ghimbav

Dezvoltator: Art Innovation

Site: blissestate.ro

Entry: Februarie 2022

Tip investiție: achiziție apartamente



NOA Residence (Faza I)

Locație: București, zona Bucureștii Noi

Dezvoltator: Nedef Properties

Site: noaresidence.ro

Entry: Aprilie 2022

Tip investiție: achiziție apartamente



Uplake Residence

Locație: Chitila, zona lac Chitila

Dezvoltator: Lake Site Palace

Site: uplake.ro

Entry: Aprilie 2022

Tip investiție: achiziție apartamente



NOA Residence (Faza II)

Locație: București, zona Bucureștii Noi

Dezvoltator: Nedef Properties

Site: noaresidence.ro

Entry: August 2022

Tip investiție: achiziție apartamente



Avrig Park Residence (Faza II)

Locație: București, zona Obor

Dezvoltator: Rock Development Investment

Site: avrigparkresidence.ro

Entry: August 2021

Tip investiție: achiziție apartamente

PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU URMĂTOARELE 6 LUNI

În următoarea perioadă preconizăm:

- ✦ să continuăm tranzacționarea ultimelor unități locative pe care le deținem în proprietate în cadrul Aviației Park
- ✦ intrarea în proprietate a unităților locative din următoarele proiecte din portofoliu: The Level Faza II, Avrig 7, NOA Residence, Parcului 20 și Mobexpert Homes pentru a fi revândute către clienți finali
- ✦ achiziția de active imobiliare destinate închirierii cu randamente atractive și un flux de numerar predictibil
- ✦ continuarea investiției în calitate de acționar/investitor în acele proiecte care considerăm că oferă un randament peste medie, garanții și riscuri bine echilibrate
- ✦ emisiunea de obligațiuni listate denumite în EUR și/sau în USD cu maturitate de 36 luni și cupon trimestrial.

Principalele riscuri și elemente de incertitudine cu privire la activitatea desfășurată de către Meta Estate Trust SA, care rămân valabile și următoarele 6 luni, sunt identificate și prezentate 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](#).

DECLARAȚIA CONDUCERII

Conform celor mai bune informații disponibile, confirmam că:

- ✦ Situațiile financiare neauditare pentru perioada de nouă luni încheiată la data de 30 septembrie 2022, redau o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare și a situației veniturilor și cheltuielilor Meta Estate Trust SA, așa cum este prevăzut de standardele de contabilitate aplicabile,
- ✦ Raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 67 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 14 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 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
upgrade your wealth

SITUAȚII FINANCIARE

PENTRU PERIOADA DE 9 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30
SEPTEMBRIE 2022

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



CUPRINS

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

META ESTATE TRUST S.A.**BILANȚUL**

La 30 septembrie 2022

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



Denumirea elementului	Sold la 01.01.2022 (auditat)	Sold la 30.09.2022 (neauditat)
ACTIVE IMOBILIZATE		
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	-	13.503
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	42.676.293	394.926
Avansuri	42.676.293	-
Investiții imobiliare	-	394.926
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	6.325.940	6.107.780
Acțiuni deținute la filiale	-	153.000
Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun	5.954.780	5.937.780
Alte titluri imobilizate	-	17.000
Alte împrumuturi	371.160	-
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	49.002.233	6.516.209
ACTIVE CIRCULANTE		
I. STOCURI	-	33.872.274
Produce finite și mărfuri	-	6.181.044
Avansuri pentru stocuri	-	27.691.230
II. CREANȚE	8.026.870	18.941.647
Creanțe comerciale	2.401	1.248
Sume de încasat de la entitățile afiliate	7.455.981	3.958.908
Alte creanțe	568.488	14.981.491
III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	14.538.819	36.442.985
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	22.565.689	89.256.906
CHELTUIELI ÎN AVANS	2.575	74.744
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	-	50.393
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	2.575	24.351
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	1.263.257	1.021.167
Datorii comerciale - furnizori	829.206	582.196
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	434.051	438.971
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	21.302.432	88.282.028
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	70.307.240	94.822.588
PROVIZIOANE	2.930	2.930
Alte provizioane	2.930	2.930
VENITURI ÎN AVANS	-	4.104
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	-	4.104
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
REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)		(2.396.394)
PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	(2.396.394)	3.724.315
TOTAL CAPITALURI PROPRII	70.304.310	94.819.658

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 11 noiembrie 2022.

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 perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2022

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



Denumirea indicatorilor	Perioada încheiată la 30.09.2021 (neauditat)	Perioada încheiată la 30.09.2022 (neauditat)
Cifra de afaceri netă	1.534.805	3.837.243
Venituri din vânzarea mărfurilor	1.534.805	3.830.297
Venituri din chirii	-	6.946
Alte venituri din exploatare	308.130	5.330.073
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	1.842.935	9.167.316
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	86	4.686
Alte cheltuieli materiale	4.179	10.129
Cheltuieli privind consumul de energie	-	103
Cheltuieli privind mărfurile	1.348.468	3.196.465
Cheltuieli cu personalul	7.624	210.704
Salarii și indemnizații	7.342	198.088
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	282	12.616
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale - cheltuieli	-	6.481
Alte cheltuieli de exploatare	1.177.235	3.394.808
Cheltuieli privind prestațiile externe	1.016.035	3.140.451
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	8.760	51.000
Alte cheltuieli	152.440	203.357
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	2.537.592	6.823.376
PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE	(694.657)	2.343.939
Venituri din dobânzi	15.554	1.911.118
din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	-	-
Alte venituri financiare	-	242.454
TOTAL VENITURI FINANCIARE	15.554	2.153.572
Cheltuieli privind dobânzile	-	-
din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	-	-
Alte cheltuieli financiare	-	388.890
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	-	388.890
REZULTAT FINANCIAR	15.554	1.764.682
VENITURI TOTALE	1.858.489	11.320.888
CHELTUIELI TOTALE	2.537.593	7.212.267
PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)	(679.103)	4.108.621
Alte impozite (ct.691+698)	20.163	384.306
PROFITUL / (PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI	(699.266)	3.724.315

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 11 noiembrie 2022.

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.
SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALULUI PROPRIU
 pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2022
 (toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2022 (auditat)	Creșteri		Reduceri		Sold la 30.09.2022 (neauditat)
		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
Rezultatul reportat	-	(2.396.394)	(2.396.394)	-	-	(2.396.394)
Rezultatul perioadei de raportare	(2.396.394)	3.724.315	-	(2.396.394)	(2.396.394)	3.724.315
TOTAL	70.304.310	22.118.954	(2.396.394)	(2.396.394)	(2.396.394)	94.819.658

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 11 noiembrie 2022.

Președinte CA,

META MANAGEMENT TEAM SRL
 prin reprezentant
 Voicu Eugen Gheorghe

Întocmit,

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

Denumirea indicatorilor	Perioada încheiată la 30.09.2022 (neauditat)
Profit înainte de impozitare	4.108.621
Ajustări pentru	
Amortizare și deprecieri	6.481
Venituri din dobânzi realizate aferente activității de investiții	(179.825)
Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant	3.935.277
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	(10.914.777)
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	9.175.179
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	(72.169)
Creșteri / (descreșteri) de venituri în avans	4.104
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	(219.877)
Numerar generat de modificările în capital circulant	(2.027.540)
Numerar net generat din activități de exploatare	1.907.737
Investiții în combinații de întreprinderi, net de numerarul achiziționat	
Achiziții adiționale de participații	(153.000)
Achiziții de imobilizări necorporale	(17.077)
Achiziții de investiții imobiliare	(397.832)
Dobânzi încasate	179.825
Numerar net folosit în activitatea de investiții	(388.084)
Încasări din majorarea de capital social	20.384.513
Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare	20.384.513
Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar	21.904.166
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	14.538.819
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	36.442.985

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 11 noiembrie 2022.

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.**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**

pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 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;
- Situația fluxurilor de trezorerie
- 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. Utilizarea estimărilor contabile

Întocmirea situațiilor financiare ale Societății în conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, cu modificările ulterioare, 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.

2.1.3. 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).

2.1.4. 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.

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

pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2022

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

2.1.4 Principii contabile (continuare)

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

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

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

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

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

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

2.2. Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în RON la rata de schimb valabilă la data tranzacției. Rata de schimb folosită pentru conversia soldurilor exprimate în valută la 30 septembrie 2022 a fost 4,9490 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 datoriilor în valută pentru cele din luna curentă sau cursul de la sfârșitul lunii anterioare pentru cele din lunile anterioare și cursul de schimb de la data încheierii perioadei de raportare, se înregistrează la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

2.3. Imobilizări**2.3.1. Imobilizări necorporale**

Înregistrările domeniilor web sunt recunoscute ca o componentă a activului și sunt înregistrate la prețul de achiziție.

2.3.2. Imobilizări corporale

Investițiile imobiliare reprezintă proprietăți (terenuri, clădiri - ori o parte a unei clădiri - sau ambele) deținute (de proprietar sau de locatar în baza unui contract de leasing financiar) 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.

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

pentru perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2022

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

2.3. Imobilizări (continuare)**2.3.3. Imobilizări financiare**

Acțiuni deținute la filiale, Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun 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.

2.4 Stocuri

Societatea clasifică în categoria mărfurilor acele bunuri care au fost achiziționate în vederea revânzării. Ele sunt înregistrate la prețul de achiziție. În cazul în care destinația bunurilor se schimbă după momentul achiziției, Societatea poate reclasifica bunurile în altă categorie de active pentru a reflecta utilizarea acestora, în conformitate cu politicile contabile și OMFP 1802/2014.

2.5 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).

2.6 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.

2.7 Datorii

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

2.8 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 trebuie anulat prin reluare la venituri.

2.9 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.

2.10 Venituri

2.10.1. 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.

2.10.2. Venituri din chirii

Veniturile din chirii reprezintă venituri obținute din contracte de închiriere de unități locative aflate în proprietatea societății.

2.10.3. Alte venituri din exploatare

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

2.10.4. Venituri din dobânzi

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute periodic, pe măsura generării venitului respectiv, provenit din lichidarea depozitelor constituite pe termen scurt, ori din împrumuturile acordate persoanelor afiliate.

2.11. Impozite și taxe

Societatea a înregistrat impozit pe profit în perioada 01.01.2022-30.09.2022 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 01.01.2022-30.09.2022 a fost de 16%.

În primele 9 luni ale anului 2021, Societatea a fost plătitoare de impozit pe venit.

2.12. Părți afiliate și alte părți legate

În conformitate cu OMF 1802/2014, entități afiliate înseamnă două sau mai multe entități din cadrul unui grup.

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);

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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.

META ESTATE TRUST S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
 pentru perioada de 9 luni încheiată la 30.09.2022
 (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)			
	Sold la 01.01.2022 (auditat)	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 30.09.2022 (neauditat)	Sold la 01.01.2022 (auditat)	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 30.09.2022 (neauditat)
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+6-7
Imobilizări necorporale	-	17.077	-	17.077	-	3.574	-	3.574
Alte imobilizări necorporale	-	17.077	0	17.077	-	3.574	-	3.574
Imobilizări corporale	42.676.293	397.832	42.676.293	397.832	-	2.906	-	2.906
Investiții imobiliare	-	397.832	-	397.832	-	2.906	-	2.906
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	42.676.293		42.676.293	-	-	-	-	-
Imobilizări financiare	6.325.940	2.153.000	2.371.160	6.107.780	-	-	-	-
Acțiuni deținute la alte entități	5.954.780	153.000	-	6.107.780	-	-	-	-
Alte creanțe imobilizate	371.160	2.000.000	2.371.160	-	-	-	-	-
TOTAL	49.002.233	2.567.909	45.047.453	6.522.689	-	6.480	-	6.480

Imobilizările necorporale sunt reprezentate de înregistrarea domeniilor web.

Imobilizările corporale sunt reprezentate la data de 30 septembrie 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 reclassificate în cursul anului 2022 în categoria stocurilor (a se vedea nota 4).

Imobilizările financiare sunt reprezentate la data de 30 septembrie 2022 de participații în societăți care dezvoltă proiecte imobiliare - Redport Capital SRL (40% din acționariat) și Novarion Living Xperience SA (17% din acționariat) - respectiv în societatea Highcrowd Technologies SA (51% din acționariat), filială care are ca obiect de activitate activități de finanțare participativă (*crowd-funding*).

4. STOCURI

Stocurile sunt reprezentate la data de 30 septembrie 2022 de mărfuri constând în imobile achiziționate în scopul revânzării, precum și de avansurile acordate de către Societate pentru achiziția de imobile.

Societatea a reclasificat în cursul anului 2022 sumele reprezentând avansuri acordate pentru proiecte imobiliare din categoria imobilizărilor corporale în categoria stocurilor deoarece intenționează să le revândă. La 30 septembrie 2022 valoarea avansurilor acordate pentru proiecte imobiliare reprezenta 27.691.230 (31 decembrie 2021: 42.676.293).

În perioada 01.01-30.09.2022, Societatea a plătit avansuri în sumă de 14.254.505 și a scos din gestiune stocuri în sumă de 25.280.766 în urma tranzacțiilor de cesiune realizate și a încheierii investiției în proiectul Smart Residence Lujerului. Suma de 3.958.800 reprezentând sume de recuperat de la Redport Properties SRL a fost reclasificată în anul 2022 din categoria stocuri în categoria creanțe (nota 5).

Mărfurile în sumă de 6.181.044 la data de 30 septembrie 2022 sunt reprezentate de bunuri imobile finalizate în proiectul Aviației Park care sunt în proprietatea Societății.

5. CREANȚE

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2022 (auditat)	Sold la 30.09.2022 (neauditat)
Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații	7.455.981	18.089.461
TVA de recuperat	568.457	832.628
TVA neexigibilă	31	16.914
Alte creanțe sociale	-	1.396
Clienți	-	742
Furnizori debitori	2.401	506
TOTAL	8.026.870	18.941.647

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

Suma de 3.958.90 a fost reclasificată în anul 2022 din categoria stocuri în categoria creanțe și reprezintă sume de recuperat de la Redport Properties SRL.

Valoare dobânzilor cumulate aferente împrumuturilor acordate entităților la care Societatea deține participații este de 1.763.832 la 30 septembrie 2022 (31 decembrie 2021: 32.540).

6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

Descrierea elementului	Sold la	
	01.01.2022 (auditat)	30.09.2022 (neauditat)
Conturi curente în lei	638.819	4.687.252
Conturi la bănci în valută	-	17.895.471
Depozite pe termen scurt	13.900.000	13.860.000
Casa în lei	-	261
TOTAL	14.538.819	36.442.985

7. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 30 septembrie 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 (auditat)	%	30.09.2022 (neauditat)	%
Acționari persoane fizice tip listă	47.304.203	68,82	53.297.967	61,24
Acționari persoane juridice tip listă	21.432.800	31,18	33.737.274	38,76
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 (auditat)	%	30.09.2022 (neauditat)	%
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, capitalul social atingând la data de 30 iunie 2022 valoarea de 75.000.000 (31 decembrie 2021: 68.737.003).

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, 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 la 30 septembrie 2022 (31 decembrie 2021: 3.963.701).

8. DATORII

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2022 (auditat)	Sold la 30.09.2022 (neauditat)
Furnizori – facturi nesosite	829.009	474.487
Sume datorate acționarilor	406.520	-
Furnizori	197	107.709
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	22.037	26.289
Alte datorii	5.494	412.682
TOTAL	1.263.257	1.021.167

Furnizori – facturi nesosite reprezintă valoarea serviciilor primite până la data de 30.09.2022 pentru care Societatea nu a primit încă facturi în vederea decontării. Dintre acestea, suma de 438.876 reprezintă datorie aferentă contractului de management încheiat cu Meta Management Team SRL.

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

Alte datorii la data de 30 septembrie 2022 în sumă de 412.682 reprezintă în principal datoria cu impozitul pe profit (384.306).

9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30.09.2021 (neauditat)	30.09.2022 (neauditat)
Venituri din vânzarea mărfurilor	1.534.805	3.830.297
Venituri din chirii	-	6.946
Cifra de afaceri netă	1.534.805	3.837.243
Alte venituri din exploatare	308.130	5.330.073
TOTAL	1.842.935	9.167.316

Veniturile din vânzarea mărfurilor sunt generate de vânzarea de unități locative care au fost achiziționate în scopul revânzării. În primele 9 luni ale acestui an, aceste venituri 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 exitului din proiectul Smart Residence Lujerului (3.886.400) și din cesiuni de unități locative precontractate aferente altor proiecte (precum Aviației Park, Mătășari, Belvedere Residences, etc.).

10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 30 septembrie 2022 Societatea are 3 salariați cu contract individual de muncă. Numărul mediu de salariați cu contract individual de muncă aferent primelor 9 luni din anul 2022 a fost 2.

11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30.09.2021 (neauditat)	30.09.2022 (neauditat)
Cheltuieli aferente serviciilor de management	498.699	1.492.388
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	65.174	819.604
Cheltuieli de intermediere	350.484	365.426
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	77.973	206.897
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	23.705	256.136
TOTAL	1.016.035	3.140.451

Cheltuielile aferente serviciilor de management se referă la contractul de prestări de servicii cu Meta Management Team și la cheltuielile cu colaboratorii care sunt deduse din contravaloarea acestui contract. De asemenea suma de 72.549 reprezentând cheltuieli cu personalul a fost dedusă din valoarea comisionului anual de administrare pentru primele 9 luni ale anului 2022.

Comisioanele de intermediere se referă 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, servicii IT, poștă și telecomunicații, etc.).

12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Perioada de 9 luni încheiată la	
	30.09.2021 (neauditat)	30.09.2022 (neauditat)
Venituri din dobânzi	15.554	1.911.118
Alte venituri financiare	-	242.454
Alte cheltuieli financiare	-	388.890
PROFIT FINANCIAR	15.554	1.764.682

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților în care Societatea deține participații (1.731.291), precum și din depozitele constituite pe termen scurt (179.825). 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 a fost recuperată în primele 9 luni ale anului 2022. În trimestrul al III-lea al anului 2022, valoarea impozitului pe profit datorat a fost 384.306.

14. 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 30 septembrie 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.

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 Belarus-ului 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. 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 perioada de 9 luni încheiată la 30 septembrie 2022 nu au fost ajustate ca urmare a acestui eveniment.

14. 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
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

Situația tranzacțiilor cu entitățile afiliate și părțile legate în decursul anului 2022 precum și soldurile deschise la data de 30 septembrie 2022 este prezentată în cele ce urmează:

Sume incluse în bilanț	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	RON (neauditat)
Imobilizări financiare	Entități asociate	5.937.780
Imobilizări financiare	Filiale	153.000
Creanțe	Entități asociate	3.958.800
Furnizori	Alți membri ai Consiliului de Administrație	8.787
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	438.876

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	RON (neauditat)
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	269.217
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Meta Management Team SRL – Președinte al Consiliului de Administrație	1.162.906
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	60.265

15. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

După data de 30 septembrie 2022 și până la data avizării situațiilor financiare, Societatea a înființat trei subsidiare după cum urmează:

- Highcrowd Estate Technologies S.A. 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. care este deținută de Societate în proporție de 100%. Subsidiara este înființată în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.
- Montserrat Assets S.R.L. care este deținută de Societate în proporție de 100%. Subsidiara este înființată în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 11 noiembrie 2022.

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

