

META ESTATE TRUST S.A.
Companie listată pe piața SMT – AeRO a Bursei de Valori București
Simbol: MET



CUPRINS

Informații emitent
Mesaj către acționari din partea CEO
Despre Meta Estate Trust (MET)
Evenimente cheie în S1 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 6 luni încheiată la 30 iunie 2022

INFORMAȚII EMITENT

INFORMATII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport Semestrial – S1 2022

Pentru perioada: 01.01.2022 – 30.06.2022

Data publicării raportului: 21.09.2022

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 Buzești, 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: 63.750.024 acțiuni ordinare clasa “A” și 11.249.976 acțiuni preferențiale clasa “B”

Simbol: MET

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Email: investors@meta-estate.ro

Telefon: 021 589 7329

Website: www.metaestate.ro

Situațiile financiare la 30 iunie 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,



Ne bucurăm să vă punem la dispoziție raportul financiar semestrial individual al Meta Estate Trust, primul de acest fel de la listarea noastră pe piața AeRO a Bursei de Valori București.

Meta Estate Trust aduce pe piața din România un model de business inovator, agil și mai ales rezilient în perioadele de incertitudine și de corecție a pieței, așa cum sunt cele pe care le traversăm astăzi. Ne dorim să punem la dispoziția celor interesați de piața imobiliară o alternativă atractivă investițiilor tradiționale ce oferă protecție la inflație în contextul economic actual și, de asemenea, lichiditatea oferită de piața de capital.

În cele 18 luni de la înființarea companiei am avut reușite însemnate și, pentru toți cei care s-au implicat în construirea proiectului Meta Estate Trust, este un motiv de satisfacție. În această scurtă perioadă am reușit să atragem fonduri de peste 90 milioane lei, devenind o referință pe piața imobiliară locală. Un capitol aparte este și faptul că, din 29 August 2022 acțiunile noastre au fost listate la BVB după desfășurarea primului IPO din acest an.

Primul semestru din anul 2022 a fost marcat de implicarea Societății în 19 proiecte imobiliare și realizarea de investiții totale de peste 4 milioane de euro. De asemenea, în primele șase luni ale anului, am realizat exit din 4 proiecte, cu un randament mediu brut înainte de cheltuielile generale de peste 20%. Astfel, la 30 iunie 2022, portofoliul nostru de proiecte cuprindea 17 proiecte amplasate în 5 orașe din țară.

Totodată, în primul semestru, am majorat capitalul social până la valoarea de 75 Mil. lei, aceasta fiind ultima majorare cu alocare de acțiuni preferențiale care sunt plafonate la valoarea 11.250.000 de acțiuni. Atingerea unui capital social de 75 de milioane de lei a fost gândită, ca și obiectiv de business, pentru primii doi ani de la înființare. Cu toate acestea, la nici un an de la lansarea Meta Estate Trust, am atins această țintă, fapt ce confirmă, o dată în plus, performanța modelului de business. Odată cu listarea pe piața AeRO a BVB, capitalul social subscris și vărsat al companiei a ajuns la 87 Mil. lei.

În ceea ce privește rezultatele financiare aferente primelor șase luni ale anului 2022, Societatea a raportat primul profit. Datorită modelului de business și a strategiei aplicate, investițiile noastre au un termen de maturitate de cca 18 luni. Rezultatele din S1 2022 reflectă randamentul investițiilor realizate în primele luni de existență ale companiei. În S2 2022 preconizăm atingerea obiectivelor financiare bugetate pentru anul în curs, având în vedere așteptarea de maturizare a mai multor investiții aflate în portofoliu. De exemplu, în prima jumătate a lunii septembrie a.c. am raportat închiderea celei mai mari investiții a companiei cu o marjă brută de peste 3,5 milioane lei înainte de deducerea cheltuielilor generale.

În viitorul imediat, ne așteptăm în continuare la un context de piață impredictibil, context ce a început totuși să ofere oportunități de investiție cu randamente atractive în situația în care accesul la finanțare a devenit mai restrictiv. Din poziția de pionier pe segmentul de profil, ne dorim să fructificăm inteligent oportunitățile oferite de piață, asigurând o diminuare a riscurilor prin diversificare atât geografică, cât și pe segmente de piață, dar mai ales printr-o rotație rapidă a capitalului.

Strategia companiei în următoarele luni este de diversificare prin extinderea prezenței și pe alte segmente de real estate, în mod special prin adăugarea componentei de "*income producing*

assets". Astfel, vizăm investiții peste 15 milioane de euro până la finele anului. Intenționăm să dăm curs hotărârii acționarilor din aprilie 2022 cu privire la emisiuni de obligațiuni denominate în EUR și USD, vizând o maturitate de 36 luni și plata trimestrială a cuponului.

Odată cu listarea Meta Estate Trust la Bursa de Valori din București, lichiditatea și creșterea capitalizării companiei au devenit priorități strategice pe termen mediu și lung.

Vă invităm să parcurgeți primul nostru raport financiar pentru a afla detalii despre realizările Meta Estate Trust în perioada ianuarie – iunie 2022.

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, în 2021, 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 17 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.

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

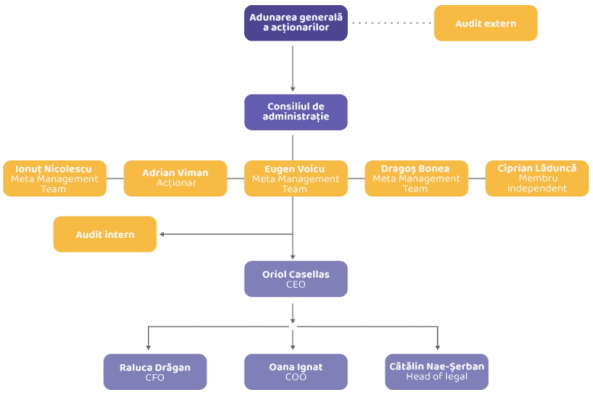
Alte oportunități
Investiții flexibile în orice sector al pieței imobiliare ce oferă un randament satisfăcător.

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

Avantajele Meta Estate Trust

Protejarea capitalului - investiția este protejată prin garanții și clauze contractuale suplimentare.
Administrarea riscului – riscul este diminuat prin diversificare geografică, acces la segmente diferite de piață și rotație rapidă a capitalului.
Accesibilitate – investitorii pot alege proiecte de real estate complexe fără un prag minim de investiție.
Lichiditate - acces imediat la capitalul investit și o lichiditate net superioară față de investițiile imobiliare directe.
Randamente atractive - expertiza unei echipe cu mulți ani de experiență în piața de real estate, cu acces la oportunități atractive.
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.

EVENIMENTE CHEIE ÎN S1 ȘI PÂNĂ LA DATA DE RAPORTARE

Evenimente cheie în S1

Meta Estate Trust raportează primul profit de la înființare.

Business Highlights:

În S1 2022, Societatea:

- A vândut sau cesionat 15 apartamente și 11 locuri de parcare în proiectele: Aviației Park, Belvedere, Avrig 7 (Faza 1) și Parcului 20.
- A făcut exit total din proiectul Poiana Brașov
- A achiziționat în avans unități locative în proiectul Bliss (Brașov)
- A achiziționat în avans unități locative în proiectul NOA Residence (Sector 1, București)
- A achiziționat în avans unități locative în proiectul Uplake (Chitila)

După S1 2022 și până la data de raportare, Societatea:

- A făcut exit complet din proiectul Belvedere prin vânzarea ultimei unități locative din portofoliu
- A făcut exit complet din proiectul Smart Residences Lujerului
- 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 achiziționat în avans unități locative în proiectul Avrig 7 (Faza 2)
- A vândut sau cesionat 4 apartamente în proiectele: Aviației Park, Belvedere și Avrig 7 (Faza 1)
- 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

Governance Highlights:

- Din 27 Ianuarie 2022 compania este condusă de un Consiliiu de Administrație compus de 5 membri pentru un mandat de 2 ani.
- 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 01.01.2022, capitalul social al Meta Estate Trust SA era în valoare 68.737.003 lei, acesta fiind majorat la valoarea de 75.000.000 lei prin hotărârea AGEA nr. 1/27.01.2022. De asemenea, soldul primelor de emisiune cumulate până la data înregistrării majorării anterior menționată, era de 4.590.001 lei.

Ulterior perioadei de raportare, capitalul social al Meta Estate Trust SA a fost majorat până la valoarea de 87.035.241 lei prin intermediul unei Oferte Publice Inițială de Vânzare de acțiuni, urmată de admiterea la tranzcaționare a acțiunilor ordinare emise de Societate în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare administrat de BVB. Soldul primelor de emisiune cumulate până la data prezentă este de 6.456.496,14 lei.

ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

În primele 6 luni ale anului 2022 Meta Estate Trust SA a obținut venituri totale în valoare de 4,2 milioane lei și un profit net de 0,7 milioane lei, marcând trecerea de la pierdere din primele 9 luni de activitate. Obiectivele propuse de creștere au fost finanțate prin operațiuni de atragere de capital (în primele 6 luni ale anului 2022 în sumă de 6,9 milioane lei), Societatea având la 30 iunie 2022 active totale în sumă de 78,2 milioane lei.

Conflictul armat 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-iunie 2022 peste 4 milioane euro în 6 proiecte de investiții, dintre care 3 proiecte noi în București, Ilfov și Brașov. În același timp, Meta Estate Trust a încasat echivalentul în lei a cca. 1,5 milioane euro din exit-uri marcate în primele 6 luni ale lui 2022, ieșind total dintr-unul din proiectele de investiții și parțial din alte 5. Marja brută a investițiilor exitate în ianuarie-iunie 2022, înainte de cheltuielile generale, s-a situat la 0,9 milioane lei, reprezentând 32% din total venituri din exploatare.

Poziția de numerar 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 17,4 milioane lei au fost utilizate în primele 6 luni în activitatea de exploatare, 0,3 milioane lei a fost numerarul net folosit în activitatea de investiții primordial pentru achiziția de imobilizări iar 6,5 milioane lei au fost atrase prin activități de finanțare.

La 30 iunie 2022 Societatea are o lichiditate crescută (indicatorul de lichiditate curentă are valoarea de 274, iar cel de lichiditate imediată de 67) și un gradul de îndatorare scăzut (0,34%), ceea ce indică faptul că Meta Estate Trust are o situație financiară solidă.

Analiza contului de profit și pierdere

Veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în S1 2022 în sumă de 2,9 milioane lei (S1 2021: 0,08 milioane lei), și au reprezentat 70,1% din veniturile totale din perioadă (S1 2021: 100%).

În primele 6 luni ale lui 2022, cifra de afaceri de 1,9 milioane lei (S1 2021: 0) reprezentând 46% din total venituri) 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 25% din total venituri (S1 2021: 100%) și au fost generate preponderent din cesiunea contractelor de promisiuni de vânzare în proiectele Aviației Park, Belvedere, Avrig Park Residence și Parcului 20, înainte de finalizarea construcției (S1 2021: Belvedere Residences). De asemenea, Societatea a încasat 0,3 milioane lei în S1 2022 în urma încheierii anticipate a unor promisiuni de vânzare în proiecte situate în Sibiu și Poiana Brașov.

Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare au însumat 2 milioane lei (S1 0,04 milioane lei) și au fost reprezentate, în principal, de comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte cheltuieli legate de achiziția sau cesiunea contractelor de promisiuni de vânzare. Aceste cheltuieli reprezintă 58% din total cheltuieli de exploatare (S1 2021: 13%).

Astfel, marja din exploatare înainte de cheltuielile generale a fost de 0,9 milioane lei (S1 2021: 0,04 milioane lei), reprezentând 32% din total venituri din exploatare.

Cheltuielile generale din exploatare în sumă de 1,4 milioane lei au reprezentat 42% din total cheltuieli de exploatare ale perioadei (S1 2021: 0,3 milioane lei, 87%), creșterea acestora fiind cauzată de mărirea volumului de activitate al Societății. Cheltuielile privind serviciile de administrare au o

pondere de 36% în total cheltuieli generale din exploatare și reprezintă majoritar remunerația aferentă contractului de administrare încheiat cu Meta Management Team SRL. 32% din cheltuielile generale sunt aferente serviciilor de marketing și PR (0,46 milioane lei), Societatea începând să deruleze în Q2 2022 o companie de promovare în mediul online și TV. Salariile și indemnizațiile colaboratorilor au reprezentat 20% din cheltuielile generale, Societatea având în medie 4 angajați în S1 2022 (S1 2021: 0).

Având în vedere lipsa până la această dată a veniturilor operaționale dispersate uniforme pe parcursul anului financiar, a faptului că frecvența veniturilor din structura de portofoliu a Societății este determinată de exit-urile realizate din proiectele imobiliare avute în portofoliu, pe de o parte, și cheltuielile operaționale generale susținute de strategia de creștere a Meta Estate Trust, pe de altă parte, Societatea a înregistrat o pierdere operațională în sumă de 0,5 milioane lei (S1 2021: 0,3 milioane lei).

Veniturile financiare în sumă de 1,3 milioane lei au reprezentat 29% din total venituri ale perioadei și au fost generate 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 0,1 milioane lei (S1 2021: 0). Cheltuielile financiare au fost generate de variații în cursul de schimb EUR/RON. Meta Estate Trust a obținut astfel un profit financiar în sumă de 1,2 milioane lei (S1 2021: 0), care este rezultatul activității incluse în linia de business *Parteneriate cu dezvoltatorii*.

Performanța financiară a primului semestru al anului 2022 s-a tradus într-un profit net de 0,7 milioane lei, Societatea trecând astfel pe profit după primul an de la înființare.

Analiza bilanțului

La data de 30 iunie 2022 activele totale au reprezentat 78,1 milioane lei, în creștere cu 9,2% 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 6,5 milioane lei în S1 2022.

Structura activelor este modificată față de 31 decembrie 2021 datorită faptului că Societatea a reclasificat avansuri acordate pentru proiecte imobiliare din categoria imobilizărilor corporale în categoria stocurilor deoarece intenționează să le revândă. Astfel, la 30 iunie 2022 activele circulante reprezintă 92% din total active (31 decembrie 2021: 31,5%), iar activele imobilizate au o pondere de 8% în total active (31 decembrie 2021: 68,5%).

Ca urmare a reclasificării de mai sus, investițiile imobiliare au scăzut cu 99%. La 30 iunie 2022 valoarea avansurilor acordate pentru proiecte imobiliare reprezenta 46.430.861 lei, în creștere cu 9,8% față de anul trecut (31 decembrie 2021: 42.676.293 lei). Societatea a investit în 3 proiecte noi în primele 6 luni ale anului 2022 (Bliss Estate, UpLake Residence și NOA Residence) și a făcut exit total dintr-un proiect situat în Poiana Brașov precum și parțial din alte 5.

Imobilizările financiare reprezentând plata unor rezervări în proiectul Aviației Park 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) și la Novarion Living Xperience SA (17% din acționariat).
Creșterea activelor circulate cu 218% a fost generată parțial de recunoașterea în categoria stocurilor a activelor, respectiv a avansurilor acordate pentru activele imobiliare care au fost achiziționate în scopul revânzării. Valoarea creanțelor la sfârșitul perioadei se situa la 14,3 milioane lei (31 decembrie 2021: 8 milioane lei), în creștere cu 78% față de anul trecut. Acestea reprezintă creanțe sub formă de împrumut acționar acordat Novarion Living Xperience SA și dobânzile aferente.

Numerarul aflat în conturi la bănci a scăzut de la 14,5 milioane lei la 3,3 milioane lei, fiind utilizat în oportunități noi de investiții în proiecte imobiliare.

Datoriile pe termen scurt aflate în sold la sfârșitul anului 2021 s-au achitat în S1 2022, soldul acestora scăzând cu 79% ca urmare a scadențelor facturilor primite. Societatea nu avea credite bancare la data de 30 iunie 2022.

Capitalurile proprii ale Meta Estate Trust reprezentând 77,9 milioane lei au crescut cu 11% față de 31 decembrie anul trecut ca urmare a operațiunii de majorare de capital și a profitului obținut în primele 6 luni ale anului. Astfel, capitalul social a crescut cu 6,3 milioane lei până la valoarea de 75 milioane lei, iar primele de emisiune cumulate au atins la 30 iunie 2022 nivelul de 4,6 milioane lei. (31 decembrie 2021: 4 milioane lei).

INDICATORI FINANCIARI

Date financiare în RON '000		30 iunie 2022
Indicatorul lichidității curente		
Active curente (A)	71.762	**= 274,15**
Datorii curente (B)	262	
Gradul de îndatorare		
Datorii totale (A)	262	**= 0,0034**
Capitaluri proprii (B)	77.892	
Rata solvabilității generale		
Active totale (A)	78.160	**= 298,5934**
Datorii curente (B)	262	
Rata marjei brute din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)		
Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)	950	**= 32,2%**
Venituri din exploatare	2.947	

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 30.06.2022 portofoliul de proiecte Meta Estate Trust era format din:



Complex The Level
Locație: București, zona de nord
Dezvoltator: Redport Properties
Site: thelevel-apartments.ro
Entry: Septembrie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



The Lake Home
Locație: Sibiu
Dezvoltator: NOVARION LIVING XPERIENCE SA
Site: thelake.ro
Entry: Decembrie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



Smart Residence Lujerului
Locație: București, zona Cora Lujerului
Dezvoltator: DE SILVA INTERMED
Site: desilvaresidences.ro/smart-residence-lujerului/
Entry: Septembrie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



Belvedere
Locație: București, zona Fabrica de Glucoză
Dezvoltator: London Partners
Site: belvedereresidences.ro
Entry: Aprilie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



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



Avrig Park Residence
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



Mătăsari
Locaţie: București, ultra central
Dezvoltator: Rock Green Development
Entry: Decembrie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



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



Uplake Residence
Locaţie: Chitila, zona lac Chitila
Dezvoltator: Lake Site Palace
Site: uplake.ro
Entry: Aprilie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



Aviației Park
Locaţie: București, zona Aviației
Dezvoltator: Skywire Development SA
Site: aviatieipark.ro
Entry: Decembrie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



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

PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU URMĂTOARELE 6 LUNI

În urmatoarea perioadă preconizăm că:

- Vom tranzacționa ultimele unități locative pe care le deținem în proprietate în cadrul Aviației Park
- Unitățiile locative din următoare proiecte din portofoliu: The Level Faza II, Avrig 7, NOA Residence, Parcului 20 și Mobexpert Homes unde am achiziționat unități locative în avans vor fi finalizate și vor intra în proprietatea companiei pentru a fi revândute către clienți finali
- Vom achiziționa active imobiliare închiriate cu randamente atractive și un flux de numerar predictibil
- Vom continua să investim în calitate de acționar sau ca investitor în acele proiecte care considerăm că oferă un randament peste medie, garanții și riscuri bine echilibrate
- Vom emite obligațiuni listate denominate în EUR și 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 pentru a doua jumătate a anului 2022, 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 neauditate pentru perioada de șase luni încheiată la data de 30 iunie 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 șase luni încheiată la 30 iunie 2022, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

Meta Management Team SRL – Președinte CA
Prin Voicu Eugen Gheorghe

Oriol Casellas Deig – Director General

Raluca Drăgan – Director Financiar

meta estate
upgrade your wealth

SITUATII FINANCIARE

PENTRU PERIOADA DE 6 LUNI ÎNCHEIATĂ LA 30 IUNIE 2022

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



CUPRINS

Bilanțul
Contul de profit și pierdere
Situația modificărilor capitalului propriu
Situația fluxurilor de trezorerie
Note explicative la situațiile financiare

META ESTATE TRUST S.A.

BILANȚUL

La 30 iunie 2022

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

Denumirea elementului	Sold la 01.01.2022 (auditat)	Sold la 30.06.2022 (neauditat)
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	**-**	**31.145**
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	**42.676.293**	**397.420**
Avansuri	42.676.293	-
Investiții imobiliare	-	397.420
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	**6.325.940**	**5.954.780**
Acțiuni deținute la entități afiliate	5.954.780	5.954.780
Alte împrumuturi	371.160	-
ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL	**49.002.233**	**6.383.345**
ACTIVE CIRCULANTE		
I. STOCURI	**-**	**54.207.390**
Produse finite și mărfuri	-	7.776.529
Avansuri pentru stocuri	-	46.430.861
II. CREANȚE	**8.026.870**	**14.283.433**
Creanțe comerciale	2.401	730
Sume de încasat de la entitățile afiliate	7.455.981	-
Alte creanțe	568.488	14.282.703
III. CASA ŞI CONTURI LA BĂNCI	**14.538.819**	**3.270.732**
ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL	**22.565.689**	**71.761.555**
CHELTUIELI ÎN AVANS	**2.575**	**14.914**
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an		13.767
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	2.575	1.147
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	**1.263.257**	**261.760**
Datorii comerciale – furnizori	829.206	240.257
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	434.051	21.503
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	**21.302.432**	**71.510.868**
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	**70.307.240**	**77.895.360**
PROVIZIOANE	**2.930**	**2.930**
Alte provizioane	2.930	2.930
VENITURI ÎN AVANS	**-**	**2.694**
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	-	2.694
CAPITAL	**68.737.003**	**75.000.000**
Capital subscris vărsat	68.737.003	75.000.000
PRIME DE CAPITAL	**3.963.701**	**4.590.001**
REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)		**(2.396.394)**
PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRŞITUL PERIOADEI	**(2.396.394)**	**698.823**
TOTAL CAPITALURI PROPRII	**70.304.310**	**77.892.430**

Aceste situații financiare au fost autorizate de către conducere la data de 19 septembrie 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 6 luni încheiată la 30 iunie 2022

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

Denumirea indicatorilor	Perioada încheiată la 30.06.2021 (neauditat)	Perioada încheiată la 30.06.2022 (neauditat)
Cifra de afaceri netă	**-**	**1.909.589**
Venituri din vânzarea mărfurilor	-	*1.907.270*
Producția vândută	-	*2.319*
Alte venituri din exploatare	78.894	1.037.462
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	**78.894**	**2.947.051**
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	-	12.678
Alte cheltuieli materiale	30	3.573
Cheltuieli privind mărfurile	-	1.600.980
Cheltuieli cu personalul	-	99.401
Salarii și indemnizații	-	*92.430*
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	-	*6.971*
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale - cheltuieli	-	9.590
Alte cheltuieli de exploatare	337.829	1.701.890
Cheltuieli privind prestațiile externe	*298.111*	*1.488.886*
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	-	*49.540*
Alte cheltuieli	*39.718*	*163.464*
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	**337.859**	**3.428.112**
PIERDEREA DIN EXPLOATARE	**(258.965)**	**(481.061)**
Venituri din dobânzi	-	1.203.333
din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	-	-
Alte venituri financiare	-	1.163
TOTAL VENITURI FINANCIARE	**-**	**1.204.496**
Cheltuieli privind dobânzile	-	-
din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	-	-
Alte cheltuieli financiare	-	24.612
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	**-**	**24.612**
PROFITUL FINANCIAR	**-**	**1.179.884**
VENITURI TOTALE	**78.894**	**4.151.547**
CHELTUIELI TOTALE	**337.859**	**3.452.724**
PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)	**(258.965)**	**698.823**
Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	2.367	-
PROFITUL / (PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI	**261.332**	**698.823**

Aceste situații financiare au fost autorizate de către conducere la data de 19 septembrie 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

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2022 (auditat)	Creșteri		Reduceri		Sold la 30.06.2022 (neauditat)
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris	68.737.003	6.262.997	-	-	-	75.000.000
Prime de capital	3.963.701	626.300	-	-	-	4.590.001
Rezultatul reportat	-	(2.396.394)	(2.396.394)	-	-	(2.396.394)
Rezultatul perioadei de raportare	(2.396.394)	698.823	-	(2.396.394)	(2.396.394)	698.823
TOTAL	**70.304.310**	**5.191.726**	**(2.396.394)**	**(2.396.394)**	**(2.396.394)**	**77.892.430**

Aceste situații financiare au fost autorizate de către conducere la data de 19 septembrie 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.

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

pentru perioada de 6 luni încheiată la 30 iunie 2022

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

Denumirea indicatorilor	Perioada încheiată la 30.06.2022 (neauditat)
Profit înainte de impozitare	**698,823**
Ajustări pentru	
Amortizare și depreciere	9,591
Venituri din dobânzi realizate aferente activității de investiții	(95,458)
Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant	**612,956**
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	(6,256,563)
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	(11,159,937)
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	(12,339)
Creșteri / (descreșteri) de venituri în avans	2,694
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	(594,977)
Numerar generat de modificările în capital circulant	**(18,021,122)**
Numerar net generat din activități de exploatare	**(17,408,166)**
Investiții în combinări de întreprinderi, net de numerarul achiziționat	
Achiziții adiționale de participații	
Achiziții de imobilizări necorporale	(40,324)
Achiziții de imobilizări corporale	(397,832)
Dobânzi încasate	95,458
Numerar net folosit în activitatea de investiții	**(342,698)**
Încasări din majorarea de capital social	6,482,777
Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare	**6,482,777**
Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar	**(11,268,087)**
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	14,538,819
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	**3,270,732**

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 ŞI 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 raportărilor contabile semestriale

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.

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.

2.1.4 Principii contabile (continuare)

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 iunie 2022 a fost 4,9454 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 valabil la 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.

2.3.1. Imobilizări financiare

Acțiuni deținute la filiale – 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 și depozite bancare pe termen scurt, 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. 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.

2.10.3. 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 01.01.2022-30.06.2022 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 01.01.2022-30.06.2022 a fost de 16%.

2.11. Impozite și taxe (continuare)

În primele 6 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 asociere în participație în care cealaltă entitate este asociat;
- d) reprezintă un membru al personalului-cheie din conducere al entității sau al societății-mamă a acesteia;
- e) reprezintă un membru apropiat al familiei persoanei menționate la lit. a) sau d);
- f) reprezintă o entitate care este controlată, controlată în comun sau influențată semnificativ ori pentru care puterea semnificativă de vot intra-o asemenea entitate este dată, direct sau indirect, de orice persoană menționată la lit. d) sau e); sau
- g) entitatea reprezintă un plan de beneficii post-angajare pentru beneficiul angajaților sau pentru angajații oricărei entități legată de o asemenea societate.

2.13. 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.

3. ACTIVE IMOBILIZATE

Descrierea elementului	Valoare brută				Ajustări de valoare (amortizări si ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la 01.01.2022 (auditat)	Creșteri	Cedări, transferuri si alte reduceri	Sold la 30.06.2022 (neauditat)	Sold la 01.01.2022 (auditat)	Ajustări înregistrate in cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 30.06.2022 (neauditat)
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+6-7
Imobilizări necorporale	**-**	**40.324**	**-**	**40.324**	**-**	**9.179**	**-**	**9.179**
Alte imobilizări necorporale	-	40.324	-	40.324	-	9.179	-	9.179
Imobilizări corporale	**42.676.293**	**397.832**	**42.676.293**	**397.832**	-	**412**	**-**	**412**
Investiții imobiliare	-	397.832	-	397.832	-	412	-	412
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	42.676.293	-	42.676.293	-	-	-	-	-
Imobilizări financiare	**6.325.940**	**2.000.000**	**2.371.160**	**5.954.780**	-	-	-	-
Acțiuni deținute la entități afiliate	5.954.780	-	-	5.954.780	-	-	-	-
Alte creanțe imobilizate	371.160	2.000.000	2.371.160	-	-	-	-	-
TOTAL	**49.002.233**	**2.438.156**	**45.047.453**	**6.392.936**	**-**	**9.591**	**-**	**9.591**

Imobilizările necorporale sunt reprezentate de înregistrarea domeniilor web.
Imobilizările corporale sunt reprezentante la data de 30 iunie 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 30 iunie 2022 de participații în societăți care dezvoltă proiecte imobiliare (5.954.780). Societatea a achiziționat participații la Redport Capital SRL (40% din acționariat) și la Novarion Living Xperience SA (17% din acționariat).

4. STOCURI

Stocurile sunt reprezentate la data de 30 iunie 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 iunie 2022 valoarea avansurilor acordate pentru proiecte imobiliare reprezenta 46.430.861 Lei (31 decembrie 2021: 42.676.293 Lei).

Mărfurile în sumă de 7.776.529 Lei la data de 30 iunie 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 30.06.2022 (neauditat)
Furnizori debitori	2.401	730
TVA de recuperat	568.457	748.537
TVA neexigibilă	31	26.988
Alte creanțe în legătură cu bugetul statului	-	45
Creanțele aferente entităților afiliate	7.455.981	-
Alte creanțe	-	13.507.133
TOTAL	**8.026.870**	**14.283.433**

Alte creanțe se referă la împrumuturi acordate societăților în care Societatea deține participații sub 20%.

6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

Descrierea elementului	Sold la	
	01.01.2022 (auditat)	30.06.2022 (neauditat)
Conturi curente în lei	638.819	3.155.448
Conturi la bănci în valută	-	115.284
Depozite pe termen scurt	13.900.000	-
TOTAL	**14.538.819**	**3.270.732**

7. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 30 iunie 2022 este alcătuit din 75.000.000 acțiuni (31 decembrie 2021: 68.737.003 acțiuni) cu valoarea nominala de 1 leu fiecare.

Structura deținerilor de capital social	01.01.2022 (auditat)	%	30.06.2022 (neauditat)	%
Acționari persoane fizice tip listă	47.304.203	68,82	49.327.391	65,77
Acționari persoane juridice tip listă	21.432.800	31,18	25.672.609	34,23
TOTAL	**68.737.003**	**100,00**	**75.000.000**	**100,00**

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

Structura capitalului social pe clase de acțiuni	01.01.2022 (auditat)	%	30.06.2022 (neauditat)	%
Clasa A – acțiuni ordinare	61.077.020	88,86	63.750.024	85,00
Clasa B – acțiuni preferențiale	7.659.983	11,14	11.249.976	15,00
TOTAL	**68.737.003**	**100,00**	**75.000.000**	**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 lei (31 decembrie 2021: 68.737.003 lei). Soldul primelor de emisiune este 4.590.001 lei la data de 30 iunie 2022 (31 decembrie 2021: 3.963.701 lei).

În perioada 22 iulie 2022 – 2 august 2022 Societatea a desfășurat o Ofertă Publică Inițială în urma căreia au fost emise noi acțiuni ordinare și capitalul social a fost majorat până la valoarea de 87.035.241 lei (a se vedea nota 15).

8. DATORII

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2022 (auditat)	Sold la 30.06.2022 (neauditat)
0	1	2 = 3 + 4
Furnizori – facturi nesosite	829.009	-
Sume datorate acționarilor	406.520	-
Furnizori	197	169.525
Clienți creditori	-	70.720
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	22.037	15.939
Alte datorii	5.494	5.576
TOTAL	**1.263.257**	**261.760**

8. DATORII (continuare)

Furnizori – facturi nesosite reprezintă valoarea serviciilor primite până la data de 31.12.2021 pentru care Societatea nu a primit încă facturi în vederea decontării. Dintre acestea, suma de 805.592 lei reprezintă datorie aferentă contractului de management încheiat cu Meta Management Team SRL care nu a fost facturată pana la sfârșitul anului 2021. Sumele au fost facturate și achitate până la data de 30 iunie 2022.

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.

9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30.06.2021 (neauditat)	30.06.2022 (neauditat)
Venituri din vânzarea mărfurilor	-	1.907.270
Producția vândută	-	2.319
Cifra de afaceri netă	**-**	**1,909,589**
Alte venituri din exploatare	78.894	1.037.462
TOTAL	**78.894**	**2.947.051**

Veniturile din vânzarea mărfurilor sunt generate de vânzarea de unități locative care au fost achiziționate în scopul revânzării. În primele 6 luni ale acestui an, aceste venituri sunt aferente vânzărilor din cadrul proiectelor Aviaţiei Park şi Belvedere Residences.

Alte venituri din exploatare cuprind sume obținute din cesiunea de unități locative precontractate și din penalități cauzate de neîndeplinirea clauzelor contractuale.

10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 30 iunie 2022 Societatea are 2 salariați cu contract individual de muncă si 2 angajați cu contract de mandat. Numărul mediu de salariați cu contract individual de muncă aferent primelor 6 luni din anul 2022 a fost 2, iar numărul mediu de salariați cu contract de mandat a fost 2. Societatea nu a avut cheltuieli cu personalul în primele 6 luni ale anului 2021.

11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30.06.2021 (neauditat)	30.06.2022 (neauditat)
Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	8.941	281.794
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	410	245.393
Redevențele, locațiile de gestiune și chiriile	61	17.920
Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	-	8.217
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	912	3.605
Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	-	1.048
Cheltuieli cu transportul de bunuri și personal	-	249
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	287.788	930.659
TOTAL	**298.111**	**1.488.886**

Cheltuielile privind comisioanele și onorariile se referă majoritar la sume plătite către colaboratori dar și la comisioane aferente tranzacțiilor imobiliare derulate în 2022.

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți includ în principal costuri legate de administrarea entității și tranzacțiile imobiliare derulate (ex: avocați, notari, etc.).

12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Perioada de 6 luni încheiată la	
	30.06.2021 (neauditat)	30.06.2022 (neauditat)
Venituri din dobânzi	-	1.203.333
Alte venituri financiare	-	1.163
Alte cheltuieli financiare	-	24.612
PROFIT FINANCIAR	**-**	**1.179.884**

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților în care aceasta deține participații (1.107.875 lei), precum și din depozitele constituite pe termen scurt (95.458 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 cumulată la data de 30.06.2022 este de 942.796 lei. Societatea estimează să recupereze această pierdere fiscală din profiturile viitoare.

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 este următoarea:

- Meta Management Team SRL, președinte CA, reprezentată prin Voicu Eugen Gheorghe
- Adivi Estate SRL, membru CA, reprezentată prin Adrian Vasile Viman
- LCL Grup SRL, membru CA, reprezentată prin Ciprian Lăduncă
- Ionuț Alin Nicolescu, membru CA
- Dragoș Bonea, membru CA.

În februarie 2022, a izbucnit un conflict armat intre Rusia și Ucraina, care a afectat economiile celor doua 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 6 luni încheiată la 30 iunie 2022 nu au fost ajustate ca urmare a acestui eveniment.

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
Oriol Casellas Deig	Membru cheie din conducere
Raluca-Elena Drăgan	Membru cheie din conducere
LCL Grup SRL (prin reprezentant Ciprian Ladunca)	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 iunie 2022 este prezentată în cele ce urmează:

Sume incluse in bilanț	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	RON (neauditat)
Imobilizări financiare	Entități asociate	5,937,780
Avansuri acordate pentru stocuri	Entități asociate	3,958,800

14. ALTE INFORMAȚII (continuare)

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	RON (neauditat)
Cheltuieli de exploatare	Membrii conducerii executive	185,104
Cheltuieli cu servicii de administrare	Președinte al Consiliului de Administrație	473,575
Cheltuieli cu servicii de administrare	Alți membri ai Consiliului de Administrație	38,151

15. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

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.

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 data de 8 septembrie 2022 Societatea a încasat echivalentul în lei al sumei de 4,8 milioane euro aferente proiectului Smart Residence Lujerului, investiția inițială fiind realizată în septembrie 2021 în sumă de 4 milioane euro. Plata a fost realizată în lei la cursul BNR de la data tranzacției.

Aceste situații financiare au fost autorizate de către conducere la data de 19 septembrie 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.
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 | meta-estate.ro