

RAPORT ANUAL FINANCIAR PRELIMINAR PENTRU 2022

01.01.2021 - 31.12.2022

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 perioadă
Analiza rezultatelor financiare
Indicatori financiari
Portofoliu de proiecte
Perspective și riscuri
Declarația conducerii
Situații financiare preliminare la 31 decembrie 2022

INFORMAȚII EMITENT

INFORMATII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport Anual Preliminar 2022

Pentru perioada: 01.01.2022 – 31.12.2022

Data publicării raportului: 28.02.2023

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: 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 preliminare la 31 decembrie 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,
Îmi face o deosebită plăcere să vă adresez acest mesaj, în calitate de CEO al companiei noastre. În primul rând, vreau să vă mulțumesc pentru încrederea pe care ne-ați arătat-o de-a lungul ultimului an.

După cum știți, 2022 a fost marcat de o serie de provocări, pe fondul a mai multor schimbări semnificative în contextul economic, nu doar românesc, dar și global. Cu toate acestea, sunt mândru să vă informez că, prin eforturile noastre colective, am continuat să ne adaptăm și să reacționăm la aceste provocări într-un mod pozitiv.

Suntem încântați să vă punem la dispoziție raportul anual financiar preliminar pentru anul 2022, primul an financiar complet din istoria companiei. În următoarele pagini veți putea constata nu doar că Meta Estate Trust a performat excelent pe parcursul anului 2022, dar și că premisele pentru viitor sunt deosebite.

Aș dori să subliniez câteva elemente din acest raport financiar, și anume:

- profit net obținut de 6.5 milioane lei, cu 5% peste ținta pe care ne-am asumat-o la începutul anului
- activele companiei au crescut până la nivelul de 20 milione de euro, cu investiții într-un portofoliu de proiecte solide și bine diversificate
- avem o poziție bună de lichiditate și disponibil din finanțări aprobate și netrase pe care intenționăm să le investim în noi oportunități de piață care ne vor permite să ne atingem sau chiar să depășim obiectivele în următorii ani

Aș vrea să folosesc acest mesaj pentru a împărtăși strategia companiei din ultimele luni și ce ne propunem pentru anul în curs, unde vedem oportunitățile și riscurile din domeniul imobiliar și care sunt următoarele obiective pe care dorim să le atingem.

Contextul actual al pieței imobiliare este profund marcat de creșterea costului de finanțare și de inflația care s-a majorat exponențial. Aceste două elemente erodează rapid nu doar puterea de cumpărare de bunuri de larg consum, cât și cea de bunuri imobiliare, mai ales cele achiziționate cu credit bancar. Scenariul nostru de lucru este că volumul de tranzacții din piața imobiliară rezidențială se va reduce în următoarea perioadă, însă vor exista diferențe semnificative în funcție de segmentul de piață. Piața rezidențială premium este și va fi în continuare cea mai puțin afectată, pe când cea adresată cumpărătorilor cu venituri mai reduse va avea de-a face cu o scădere importantă a volumului tranzacțiilor și, foarte posibil, cu eventuale reduceri de preț în unele cazuri. Cu alte cuvinte, în următoarele luni va fi mai evident că ne aflăm într-o piață a cumpărătorilor. De aceea, în ultimele luni strategia noastră s-a bazat pe a ne consolida poziția de lichiditate, anticipând că vom putea investi capitalul companiei în condiții avantajoase.

Portofoliul actual de investiții este bine diversificat și adaptat acestui context de piață cu condiții de achiziție mult sub prețul actual de piață. Am investit în proiecte adresate unui target mai afluent financiar, unde cumpărătorii, în general, nu au nevoie de credit ipotecar. De asemenea, trebuie menționat că nu toate investițiile pe care le face compania implică o componentă speculativă de cumpărare și revânzare ulterioară și că, dimpotrivă, o parte semnificativă din investițiile noastre, prin care susținem activitatea dezvoltatorilor imobiliari, au un randament bine definit de la momentul inițial, reducând în acest mod riscul de piață și/sau viteza de vânzare. De menționat faptul că investițiile din portofoliu au în acest moment o valoare de piață semnificativ mai mare decât cea contabilă, aceasta urmând să se regăsească în rezultatele financiare viitoare ale companiei.

Anul 2022 a fost, de asemenea, marcat de debutul companiei pe piața de capital. Această listare a oferit acționarilor o lichiditate de care nu ar fi beneficiat dacă am fi așteptat un moment de piață mai prielnic. Cum bine știți, 2022 nu a fost o perioadă bună pentru investitorii în companiile listate la nivel global și,

în mod cert, și din Romania. Dovada acestui context dificil este că am fost singura companie din țară care a derulat un IPO în 2022 și una dintre cele foarte puține companii care și-au listat acțiunile pe piața locală de capital. Evoluția valorii acțiunii noastre nu a fost una satisfăcătoare; chiar și în contextul nefavorabil ne-am așteptat ca adevărata valoare a companiei să fie reflectată în cursul acțiunii, curs care, în acest moment, este subevaluat și prezintă un potențial semnificativ de apreciere.

La 31.12.2022 capitalizarea bursieră a companiei era de aproximativ 77 de milioane de lei, pe când activele nete erau, la acea dată, în valoare 98 de milioane de lei. În condițiile în care imobilele achiziționate sunt contabilizate la preț de cost (fără să fie luată în calcul valoarea actuală de piață) și că restul investițiilor din portofoliu sunt și vor fi profitabile, valoarea justă al companiei este fără îndoială mai mare. Am convingerea că, prin rezultatele pe care le publicăm astăzi, împreună cu eforturile noastre susținute, în curând piața de capital va recunoaște valoarea companiei.

Nu în ultimul rând, și pentru a susține dezvoltarea continuă a companiei în următoarea perioadă, am investit constant în consolidarea echipei de profesioniști a Meta Estate Trust. Beneficiem în continuare de expertiza și experiența unui Consiliu de Administrație de top și de sprijinul membrilor din Advisory Board. Adunarea în jurul proiectului Meta Estate a unui grup de oameni de calitate este, fără îndoială, unul din cele mare mari realizări cu care ne mândrim și pe care, prin eforturile zilnice, ne vom baza pentru a continua să clădim o companie de referință.

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. Chiar și în acest context, pentru 2023 ne propunem să creștem nu doar activele și veniturile companiei, dar și profitul cu 20% și să pregătim compania pentru trecerea pe piața bursieră principală în 2024.

Drept concluzie, în contextul actual, se dovedește că Meta Estate Trust este o companie rezilientă la diferite condiții de piață și că modelul nostru de business este unul care se adaptează și reorientează rapid la condițiile de piață și ale ciclului imobiliar fără să își piardă din performanța financiară.

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

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

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

Viziunea noastră este democratizarea investițiilor imobiliare din România. **Misiunea** noastră este crearea și dezvoltarea unui instrument financiar inovator care oferă investitorilor oportunitatea de a obține randamente sustenabile pe piața imobiliară, indiferent de capitalul disponibil. Prin democratizarea investițiilor înțelegem: accesibilitate, diversificare, diminuarea riscurilor, transparență, protejarea capitalului.

Valorile Meta Estate Trust

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

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

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

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

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

Politica investițională

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

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

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

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

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

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

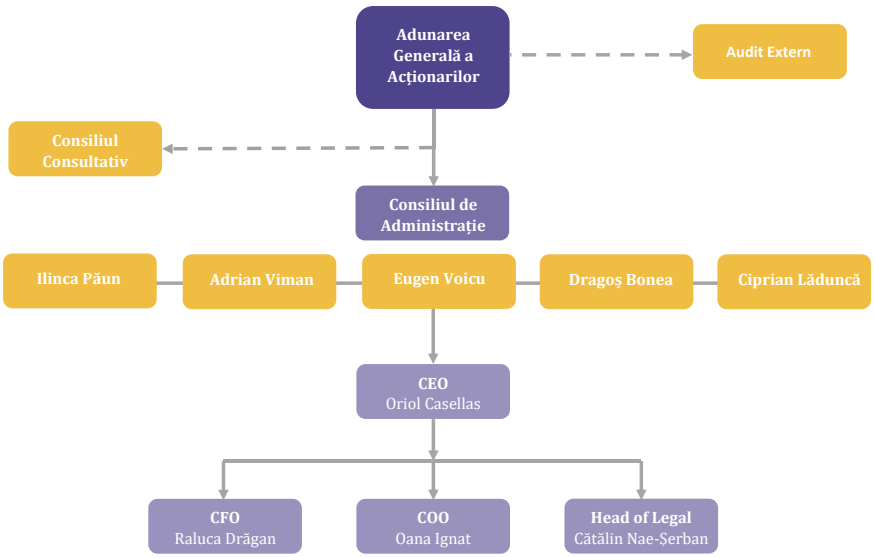
Alte oportunități
Investiții flexibile în orice sector al pieței imobiliare ce oferă un randament satisfăcător.

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

Avantajele Meta Estate Trust

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

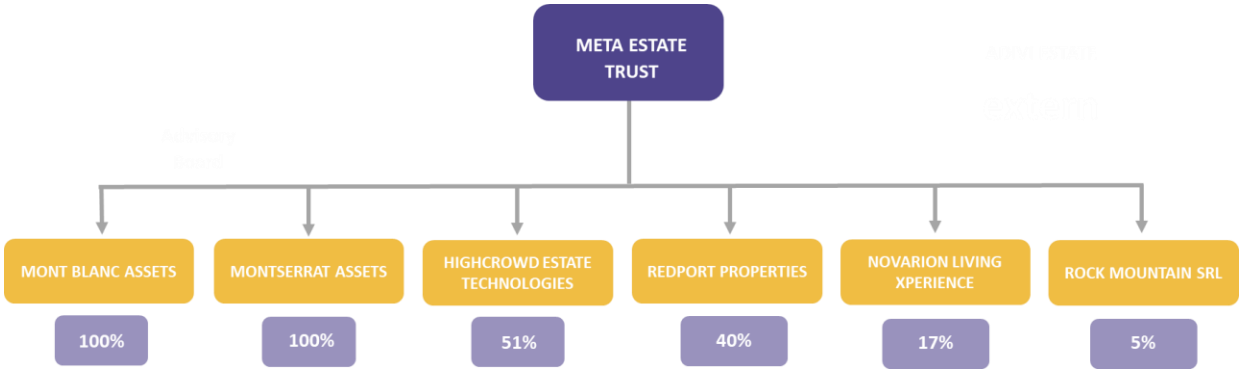
Structura organizațională



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 31 decembrie 2022



EVENIMENTE CHEIE ÎN PERIOADĂ ȘI PÂNĂ LA DATA DE RAPORTARE

Evenimente cheie în 2022

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

Business Highlights:

În perioada 01.01-31.12.2022, Societatea:

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

Governance Highlights:

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

Capital Social:

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

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

ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

VENITURI ȘI CHELTUIELI (RON'000)	2021	2022	Variație	Variație %
Total venituri din exploatare	3.060	18.546	15.485	506%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	1.995	9.649	7.654	384%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	**1.066**	**8.897**	**7.831**	**735%**
Cheltuieli de exploatare generale	3.489	4.398	909	26%
Rezultat din exploatare	**(2.424)**	**4.499**	**6.923**	**286%**
Venituri financiare	51	3.190	3.139	6173%
Cheltuieli financiare	3	502	498	14895%
Profit financiar	**48**	**2.689**	**2.641**	**5559%**
Profit/(pierdere) brut/ă	**(2.376)**	**7.187**	**9.564**	**402%**
Impozit pe profit	20	674	654	3244%
PROFITUL/PIERDERE NET/Ă	**(2.396)**	**6.513**	**8.910**	**372%**

ACTIVE (RON'000)	31.12.2021	31.12.2022	Variație	Variație %
Imobilizari necorporale	-	12	12	100%
Imobilizări corporale	42.676	493	(42.183)	-99%
Imobilizări financiare	6.326	10.091	3.765	60%
Total active imobilizate	**49.002**	**10.595**	**(38.407)**	-78%
Stocuri	-	42.155	42.155	100%
Creanțe	8.027	29.099	21.072	263%
Casa și conturi la bănci	14.539	16.646	2.107	14%
Total active circulante	**22.566**	**87.900**	**65.334**	290%
Cheltuieli în avans	3	89	86	3357%
TOTAL ACTIVE	**71.570**	**98.584**	**27.013**	**38%**

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (RON'000)	31.12.2021	31.12.2022	Variație	Variație %
Datorii pe termen scurt	1.263	956	(307)	-24%
Provizioane	3	19	16	548%
Total datorii și provizioane	**1.266**	**975**	**(291)**	**-23%**
Capital social	68.737	87.035	18.298	27%
Prime de emisiune	3.964	6.456	2.493	63%
Pierderea reportată	-	(2.396)	(2.396)	100%
Rezultatul perioadei profit/(pierdere)	(2.396)	6.513	8.910	-372%
Total capitaluri proprii	**70.304**	**97.609**	**27.304**	**39%**
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	**71.570**	**98.584**	**27.013**	**38%**

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

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

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

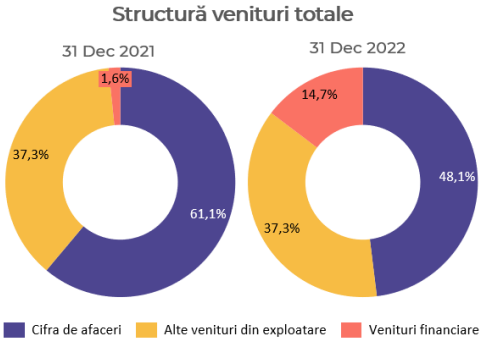
total din 6 din proiectele de investiții și parțial din alte 5. Marja brută a investițiilor exitate în 2022, înainte de cheltuielile generale, s-a situat la 8,9 milioane lei, reprezentând 48% din total venituri din exploatare.

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

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

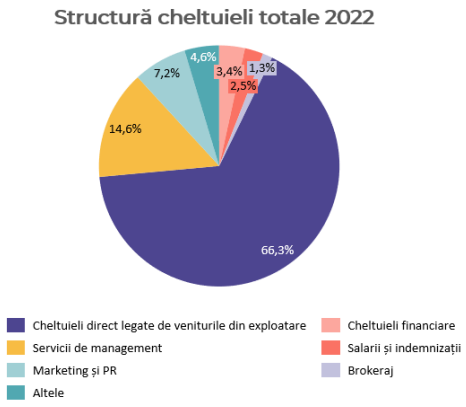
Analiza contului de profit și pierdere

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

Analiza bilanțului

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

Structura activelor este modificată față de 31 decembrie 2021 datorită faptului că Societatea a reclasificat avansuri acordate pentru proiecte imobiliare din categoria imobilizărilor corporale în categoria stocurilor deoarece intenționează să le revândă. Astfel, la 31 decembrie 2022 activele circulante reprezintă 89% din total active (31 decembrie 2021: 32%), iar activele imobilizate au o pondere de 10.7% în total active (31 decembrie 2021: 68,5%).

Ca urmare a reclasificării de mai sus, imobilizările corporale au scăzut cu 99%. La 31 decembrie 2022 valoarea avansurilor acordate pentru proiecte imobiliare reprezenta 41,9 milioane lei, în scădere cu 0.8 milioane lei față de anul trecut (31 decembrie 2021: 42,7 milioane lei). Societatea a investit în 8 proiecte noi în 2022 (Bliss Estate, Uplake Residence, NOA Residence, Avrig Park Residence, Four City North, First Estates, Sopra Neptun și Rock Mountain) și a făcut exit total din 6 proiecte precum și parțial din alte 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INDICATORI FINANCIARI

Date financiare în RON '000	*31.dec.21*			*31.dec.22*		
Indicatorul lichidității curente						
Active curente (A) / Datorii curente (B)	22.566 / 1.263		**=17,86**	87.900 / 956		**=91,91**
Gradul de îndatorare						
Datorii totale (A) / Capitaluri proprii (B)	1.263 / 70.304		**=0,0180**	956 / 97.609		**=0,0098**
Rata solvabilității generale						
Active totale (A) / Datorii curente (B)	71.570 / 1.263		**=56,6555**	98.584 / 956		**=103,0840**
Rata marjei brute din exploatare ***(înainte de cheltuielile operaționale generale)***						
Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale) / Venituri din exploatare	1.066 / 3.060		**=34,82%**	8.897 / 18.546		**=47,97%**
Viteza de rotație a debitelor clienților						
Sold mediu clienți / Cifra de afaceri anualizată	0 / 1.901	x365	**=0**	333,03 / 10.445	x365	**=11,6375**
Viteza de rotație a activelor imobilizate						
Cifra de afaceri anualizată / Active imobilizate	1.901 / 49.002		**=0,0388**	10.445 / 10.595		**=0,9859**

PORTOFOLIU DE PROIECTE

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

La 31.12.2022 portofoliul de proiecte Meta Estate Trust era format din:



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



The Level faza II
Locaţie: Bucuresti
Dezvoltator: Redport Properties
Site: https://thelevel-apartments.ro/
Entry: Iulie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente + equity/loan



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



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



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



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



Greenfield Copou
Locaţie: Iași
Dezvoltator: Greenfield Copou Residence
Site: greenfieldresidence.ro
Entry: August 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



Zaya
Locaţie: Olimp
Dezvoltator: Tomis Estate
Site: zayaresidence.ro
Entry: Septembrie 2021
Tip investiție: achiziție apartamente



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



Mătăsari
Locaţie: București, 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



NOA Residence
Locaţie: București, zona Bucureștii Noi
Dezvoltator: Nedef Properties
Site: noaresidence.ro
Entry: Aprilie 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



Sopra Neptun
Locaţie: Neptun,Mangalia
Dezvoltator: Sopra Estate
Site: N/A
Entry: Noiembrie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



Rock Mountain
Locaţie: Poiana Brașov
Dezvoltator: Rock Mountain
Site: N/A
Entry: Decembrie 2022
Tip investiție: equity/loan



Avrig Park Residence (Faza II)
Locaţie: București, zona Obor
Dezvoltator: Rock Development Investment
Site: avrigparkresidence.ro
Entry: August 2022
Tip investiție: achiziție apartamente



First Estates
Locaţie: București, zona Pipera
Dezvoltator: Alsin Management
Site: firstestates.ro
Entry: Decembrie 2022
Tip investiție: achiziție apartamente

PERSPECTIVE ȘI RISCURI PENTRU 2023

- Continuarea strategiei de creștere accelerată pe care a avut-o compania de la infintarea din martie 2021.
- Intrarea în proprietate a mai multor unități rezidențiale achiziționate în faze inițiale de proiect în perioada 2021-2022.
- Vânzarea unei părți semnificative din unitățile rezidențiale din portofoliu în proiectele finalizate.
- Implementarea MetaHomes.ro, departamentul in-house de vânzari unități rezidențiale
- Monitorizarea și susținerea în continuare a proiectelor în care compania este direct implicată în calitate de acționar până la finalizarea lor
- Lansarea platformei de crowd-funding imobiliar unde compania este acționar majoritar.
- Investiția în noi oportunități: achiziție de locuințe finalizate sau în fază de proiect la un discount de volum, achiziție de unități destinate închirierii cu precădere rezidențială și retail (cu finanțare bancară), achiziție de distressed assets și parteneriate cu dezvoltatori imobiliari.

Principalele riscuri și elemente de incertitudine cu privire la activitatea desfășurată de către Meta Estate Trust SA, care rămân valabile și în 2023, sunt identificate și prezentate 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 preliminare neauditate pentru perioada de 12 luni încheiată la data de 31 decembrie 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 anul 2022, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

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

Oriol Casellas Deig – Director General

Raluca Drăgan – Director Financiar

meta estate
upgrade your wealth

SITUAȚII FINANCIARE PRELIMINARE

La 31 decembrie 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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