meta estate
upgrade your wealth

SITUAȚII FINANCIARE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31.12.2021

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

mazars

Raportul auditorului independent

Către acţionarii societăţii META ESTATE TRUST SA

Raport cu privire la auditul situaţiilor financiare individuale

Opinie

1. Am auditat situaţiile financiare individuale anexate ale societăţii **META ESTATE TRUST SA** ("Societatea"), cu sediul social în strada Buzești, nr. 75-77, Et. 9, Birou nr. 13, Sector 1, București, România, identificată la Registrul Comerțului cu nr. J40/4004/2021 și codul de identificare fiscală RO43859039, care cuprind bilanţul la data de 31.12.2021, contul de profit şi pierdere și situația modificărilor capitalului propriu pentru exercițiul încheiat la această dată, şi note explicative simplificate la situațiile financiare individuale (care includ un sumar al politicilor contabile semnificative și alte informații cerute a fi prezentate de microentități). Situaţiile financiare individuale menţionate se referă la:

   - Activ net / Total capitaluri: 70.304.310 lei,
   - Rezultatul net al exerciţiului financiar: (2.396.394) lei (pierdere)

2. In opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate ale Societății la 31.12.2021 au fost întocmite, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanţelor Publice nr. 1802/2014 (cu modificările ulterioare) şi cu politicile contabile descrise în notele la situaţiile financiare individuale.

Baza pentru opinie

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

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

4. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare individuale în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările ulterioare („OMFP 1802/2014") și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare individuale, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare individuale lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

5. În procesul de întocmire a situațiilor financiare individuale, Conducerea este de asemenea responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând în notele explicative la situațiile financiare individuale, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității, și pentru utilizarea în contabilitate a principiului continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze activitatea acesteia, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestor operațiuni.

Responsabilitatea auditorului în legătură cu auditul situațiilor financiare individuale

6. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare, și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate pe baza acestor situații financiare individuale.

7. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și ne menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

   - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare individuale, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.

   - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.

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

București, 16.03.2022

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditor financiar: **Vasile Andrian**

Registru Public Electronic: **1554**

Vasile Andrian

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

In numele: MAZARS ROMANIA SRL

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

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

Tel: +031 229 2600
www.mazars.ro

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditor financiar: **Mazars România S.R.L.**

Registru Public Electronic: **699**

CUPRINS

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

META ESTATE TRUST S.A.
BILANȚUL
pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2021
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

Denumirea elementului	Sold la: 01.01.2021	Sold la 31.12.2021
ACTIVE IMOBILIZATE		
I. IMOBILIZĂRI CORPORALE	-	**42.676.293**
Avansuri	-	42.676.293
II. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	-	**6.325.940**
Acțiuni deținute la filiale	-	5.954.780
Alte împrumuturi	-	371.160
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	-	**49.002.233**
ACTIVE CIRCULANTE		
I. CREANȚE	-	**8.026.870**
Creanțe comerciale	-	2.401
Sume de încasat de la entitățile afiliate	-	7.455.981
Alte creanțe	-	568.488
II. CASA ŞI CONTURI LA BĂNCI	-	**14.538.819**
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	-	**22.565.689**
CHELTUIELI ÎN AVANS	-	**2.575**
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an	-	2.575
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	-	**1.263.257**
Datorii comerciale - furnizori	-	829.206
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	-	434.051
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	-	**21.302.432**
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	-	**70.307.241**
PROVIZIOANE	-	**2.930**
Alte provizioane	-	2.930
CAPITAL	-	**68.737.003**
Capital subscris vărsat	-	68.737.003
PRIME DE CAPITAL	-	**3.963.701**
PIERDEREA EXERCIŢIULUI FINANCIAR	-	**2.396.394**
TOTAL CAPITALURI PROPRII	-	**70.304.310**

Aceste situații financiare au fost autorizate de către conducere la data de 16 martie 2022.

Preşedinte 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

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

META ESTATE TRUST S.A.
CONTUL DE PROFIT ŞI PIERDERE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2021
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

Denumirea indicatorilor	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2020	Exercițiul financiar încheiat la 31.12.2021
Cifra de afaceri netă	-	**1.900.994**
Venituri din vânzarea mărfurilor	-	1.900.994
Alte venituri din exploatare	-	1.159.490
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	-	**3.060.484**
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	-	336
Alte cheltuieli materiale	-	4.368
Cheltuieli privind mărfurile	-	1.668.806
Cheltuieli cu personalul	-	**34.674**
Salarii și îndemnizații	-	32.516
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	-	2.158
Alte cheltuieli de exploatare	-	**3.773.111**
Cheltuieli privind prestațiile externe	-	3.611.831
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate;	-	8.840
Alte cheltuieli	-	152.440
Ajustări privind provizioanele – cheltuieli / (venituri)	-	**2.930**
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	-	**5.484.225**
PIERDEREA DIN EXPLOATARE	-	**2.423.741**
Venituri din dobânzi	-	**50.857**
din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	-	32.541
TOTAL VENITURI FINANCIARE	-	**50.857**
Cheltuieli privind dobânzile	-	3.303
din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate		-
Alte cheltuieli financiare	-	44
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	-	**3.347**
PROFITUL FINANCIAR	-	**47.510**
VENITURI TOTALE	-	**3.111.341**
CHELTUIELI TOTALE	-	**5.487.572**
PIERDEREA BRUTĂ	-	**2.376.231**
Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	-	20.163
PIERDEREA NETĂ A EXERCIŢIULUI FINANCIAR	-	**2.396.394**

Aceste situații financiare au fost autorizate de către conducere la data de 16 martie 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

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

META ESTATE TRUST S.A.
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU
pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2021
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

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

Aceste situații financiare au fost autorizate de către conducere la data de 16 martie 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

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

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, 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 anuale cuprind:

- Bilanțul;
- Cont de profit și pierdere;
- Situația modificărilor capitalului propriu;
- Note explicative la situațiile financiare anuale.

Situațiile financiare sunt individuale. Societatea nu are filiale care necesită consolidare.

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

2.1.2. Utilizarea estimărilor contabile

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

2.1.3. Moneda de prezentare a situațiilor financiare

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

2.1.4. Principii contabile

Evaluarea posturilor cuprinse in situațiile financiare ale anului financiar încheiat la 2021 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 aceloraşi reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

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 exercițiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercițiu anterior.

Principiul independenței exercițiului - au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercițiului, fără a se tine 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 folosita pentru conversia soldurilor exprimate în valută la 31 decembrie 2021 a fost 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 exercițiului financiar. 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 exercițiului financiar, se înregistrează la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

2.3. Imobilizări

2.3.1. Imobilizări corporale

Avansurile acordate furnizorilor pentru cumpărări de imobilizări corporale sunt recunoscute ca o componentă a activului și sunt înregistrate la prețul de achiziție.

2.3.2. 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. 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).

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

2.5. 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 exercițiului financiar.

2.6. Datorii

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

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. Venituri

2.9.1. 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.

2.9.2. 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.

2.9.3. 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.

2.10. Impozite și taxe

Societatea a înregistrat impozit pe veniturile microîntreprinderilor în perioada 01.01.2021-30.09.2021. Începând cu data de 01.10.2021 Societatea înregistrează impozit pe profitul curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

Impozitul curent este calculat pe baza rezultatului fiscal anual, utilizând cota de impozit în vigoare la data bilanțului. Rata impozitului pe profit pentru perioada 01.10.2021-31.12.2021 a fost de 16%.

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

2.11. 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:

2.12. Părți afiliate și alte părți legate (continuare)

- 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.

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

3. ACTIVE IMOBILIZATE

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

Imobilizările financiare sunt reprezentate de participații în societăți care dezvoltă proiecte imobiliare (5.954.780 lei) și de garanții aferente unor achiziții viitoare de imobile în proiectul Aviației Park (371.160 lei). Societatea a achiziționat participații la Redport Capital SRL (40% din acționariat) și la Novarion Living Xperience SA (17% din acționariat).

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

4. CREANȚE

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2021	Sold la 31.12.2021	Termen de lichiditate	
			Sub 1 an	Peste 1 an
0	1	2 = 3 + 4	3	4
Furnizori debitori	-	2.401	2.401	-
TVA de recuperat	-	568.457	568.457	-
TVA neexigibilă	-	31	31	-
Creanțe din împrumuturi acordate entităților în care există participații	-	7.455.981	7.455.981	-
TOTAL	**-**	**8.026.870**	**8.026.870**	**-**

Societatea a acordat în cursul anului 2021 împrumuturi societăților în care aceasta deține participații. Valoarea împrumuturilor și a dobânzilor aferente la 31.12.2021 este de 7.455.981 lei.

5. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

Descrierea elementului	Sold la	
	01.01.2021	31.12.2021
Conturi curente in lei	-	638.819
Depozite pe termen scurt	-	13.900.000
TOTAL	**-**	**14.538.819**

6. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 31.12.2021 este alcătuit din 68.737.003 acțiuni cu valoarea nominala de 1 leu fiecare.

Structura deținerilor de capital social la data de 31.12.2021 este următoarea:

- Acționari persoane fizice tip listă: 47.304.153 acțiuni, reprezentând 68.8191% din capitalul social total
- Acționari persoane juridice tip listă: 21.432.850 acțiuni, reprezentând 31.1809% din capitalul social total

Structura capitalului social pe clase de acțiuni la data de 31.12.2021 este:

- Clasa A – clasa acțiunilor ordinare – cuprinde un număr total de 61.077.020, reprezentând 88.8561% din capitalul social și 100% din drepturile de vot asupra Societății
- Clasa B – clasa acțiunilor preferențiale – cuprinde un număr total de 7.659.983 acțiuni, reprezentând 11.1439% din capitalul social, neavând atașate drepturi de vot. Acestea oferă dividend prioritar, în funcție de rezultatele financiare ale Societății.

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

7. DATORII

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2021	Sold la 31.12.2021	Termen de exigibilitate	
			Sub 1 an	Peste 1 an
0	1	2 = 3 + 4	3	4
Furnizori	-	197	197	-
Furnizori – facturi nesosite	-	829.009	829.009	-
Impozite si contribuții aferente salariaților si colaboratorilor	-	27.501	27.501	-
Creditori diverși	-	30	30	-
Sume datorate acționarilor	-	406.520	406.520	-
TOTAL	**-**	**1.263.257**	**1.263.257**	**-**

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

8. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

La 31.12.2021 s-au creat provizioane în valoare de 2.930 RON pentru datoriile salariale reprezentând zilele de concediu de odihnă de care nu au beneficiat angajații până la data de 31.12.2021.

9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Exercițiul financiar încheiat la	
	31.12.2020	31.12.2021
Venituri din vânzarea mărfurilor	-	1.900.994
Alte venituri din exploatare	-	1.159.490
TOTAL	**-**	**3.060.484**

Veniturile din vânzarea mărfurilor sunt generate de vânzarea de unități locative care au fost achiziționate în scopul revânzării. În anul 2021 aceste venituri sunt aferente vânzărilor dintr-un proiect imobiliar situat în Constanța.

Alte venituri din exploatare cuprind sume obținute din cesiunea de unități locative precontractate (342.905 lei) și din penalități cauzate de neîndeplinirea clauzelor contractuale (816.585 lei). Acestea au fost încasate integral.

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 31.12.2021 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 în 2021 a fost 1.25, iar numărul mediu de angajați total în 2021 (contract de munca si contract de mandat) a fost de 2.75.

11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Exercițiul financiar încheiat la	
	31.12.2020	31.12.2021
Redevențele, locațiile de gestiune și chiriile	-	12.131
Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	-	1.123.338
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	-	23.962
Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	-	678
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	-	4.000
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	-	2.447.722
TOTAL	**-**	**3.611.831**

Cheltuielile privind comisioanele și onorariile se referă majoritar la sume plătite către firme de brokeraj și consultată pentru plasamentele private derulate în cursul anului, dar și la comisioane aferente tranzacțiilor imobiliare derulate în 2021.

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți includ costurile aferente contractului de management pentru anul 2021 precum și costuri legate de tranzacțiile imobiliare derulate (ex: avocați, notari, etc.)

12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Exercițiul financiar încheiat la	
	31.12.2020	31.12.2021
Cheltuieli din diferențe de curs valutar	-	44
Venituri din dobânzi	-	50.857
Cheltuieli cu dobânzile	-	3.303
PROFIT FINANCIAR	**-**	**47.510**

13. IMPOZIT PE PROFIT

În perioada 01.04.2021-30.09.2021 Societatea a plătit impozit pe veniturile microîntreprinderilor în valoare totală de 20.163 lei. Începând cu data de 01.10.2021 Societatea este plătitoare de impozit pe profit (cota de impozitare 16%). Pierderea fiscala cumulată la data de 31.12.2021 este de 1.673.310 lei. Societatea estimează să recupereze această pierdere în anul 2022.

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

14. EVENIMENTE ULTERIOARE

In luna ianuarie 2022 s-a decis in AGA majorarea capitalului social prin conversia creanțelor de la acționari cu suma de 6.262.997, capitalul social atingând valoarea de 75.000.000 lei. Prima de emisiune a acestei majorări a fost de 626.299,7 lei.

În cadrul aceleiași ședințe a fost aprobată conversia a 10% din acțiunile subscrise în cadrul plasamentului privat desfășurat în luna noiembrie 2021, respectiv a unui număr de 2.963.695 acțiuni.

De asemenea, 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.

Ulterior sfârșitului exercițiului financiar, 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 la 31.12.2021 nu au fost ajustate ca urmare a acestui eveniment ulterior datei bilanțului.

Aceste situații financiare au fost autorizate de către conducere la data de 16 martie 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

MAZARS ROMANIA SRL
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

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: 68737003 lei
Tel: +40 722 21 43 33 | office@meta-estate.ro | meta-estate.ro