

Raport anual 2025



**meta
estate**
upgrade your wealth

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

Cuprins

INFORMAȚII EMITENT	3
MESAJ DIN PARTEA CONDUCERII EXECUTIVE CĂTRE ACȚIONARI.....	4
CIFRE CHEIE	5
META ÎN CIFRE 2022-2025	6
PROIECTE FINALIZATE	7
PORTOFOLIU DE PROIECTE	8
DESPRE META ESTATE TRUST (MET)	13
EVENIMENTE CHEIE	28
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE 2025	33
Analiza contului de profit și pierdere.....	34
Structura veniturilor	35
Cheltuieli operaționale generale.....	36
Analiza bilanțului	38
Structura portofoliului de investiții.....	39
Indicatori financiari.....	44
PERSPECTIVE, OPORTUNITĂȚI ȘI RISCURI PENTRU 2026.....	45
DECLARAȚIE PRIVIND GUVERNANȚA CORPORATIVĂ.....	49
DECLARAȚIA CONDUCERII.....	53
SITUAȚII FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2025	54



Informații emitent

INFORMAȚII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport Anual 2025

Pentru perioada: 01.01.2025 – 31.12.2025

Data publicării raportului: 27.03.2026

INFORMAȚII DESPRE EMITENT

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

Data de înființare: 05.03.2021

Cod Fiscal: RO43859039

Număr Înregistrare la Reg. Comerțului: J2021004004401

Sediul Social: Strada Munții Tatra nr. 4-10, Etaj 4, București, România

INFORMAȚII DESPRE VALORILE MOBILIARE

Capital subscris și vărsat: 103.595.708,36 lei

Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare: SMT-AeRO Premium

Număr total de acțiuni: 120.460.126 acțiuni, din care 118.937.504 acțiuni ordinare clasa „A” și 1.522.622 acțiuni preferențiale clasa „B”

Simbol: MET

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Email: investors@meta-estate.ro

Telefon: +40 372 934 455

Website: www.metaestate.ro

Rezultatele financiare la 31.12.2025 prezentate in acest raport sunt auditate.



Mesaj din partea conducerii executive către acționari

Stimați acționari,

Vă mulțumim pentru încrederea și susținerea acordată; încheiem anul 2025 cu performanță financiară în linie cu strategia Meta Estate Trust și cu pași clari în transformarea companiei.

Am parcurs împreună un an financiar provocator din multe puncte de vedere, atât în contextul socio-economic, cât și în sectorul imobiliar din România, iar la final raportăm cu încredere rezultate conforme cu așteptările asumate în fața dumneavoastră.

La 31 decembrie 2025, Meta Estate Trust înregistrează un rezultat financiar net de 11,3 milioane lei, compus din profit net contabil de 10,3 milioane lei și un rezultat pozitiv din reevaluarea investițiilor imobiliare de 1 milion lei. Menținem astfel un randament al capitalurilor de 10%, în conformitate cu ținta noastră investițională. Rezultatul financiar net reprezintă 94% din bugetul asumat pentru anul 2025, conform analizei detaliate prezentate în raport, confirmând capacitatea modelului nostru de afaceri de a performa și de a se adapta rapid într-un context de piață marcat de volatilitate ridicată.

Dincolo de performanța financiară, 2025 a fost un an de transformare, atât la nivel operațional, cât și în structura capitalurilor. Am finalizat operațiunile de capital aprobate de acționari, prin:

- ✓ răscumpărarea a peste 86% din acțiunile preferențiale,
- ✓ majorarea capitalului social cu creanța rezultată,
- ✓ finalizarea anulării acțiunilor preferențiale răscumpărate,
- ✓ implementarea reducerii capitalului social prin diminuarea valorii nominale, pentru anularea efectului operațiunii de răscumpărare a acțiunilor preferențiale.



Prin aceste acțiuni, considerăm că am consolidat premisele pentru următoarea etapă de dezvoltare și suntem pregătiți să demarăm tranziția către piața reglementată a Bursei de Valori București, proces planificat a se derula pe parcursul anului 2026.

Rezultatele anului sunt susținute și de o gestiune eficientă cheltuielilor operaționale, care au scăzut încursul anului, deși activitatea investițională s-a diversificat.

Am recalibrat portofoliul păstrând un echilibru între risc și oportunități: am intrat în proiecte rezidențiale noi în București și, în același timp, am finalizat primele investiții în active comerciale generatoare de venituri recurente. Intenția noastră este să accelerăm dezvoltarea acestui segment atât pentru creșterea activelor companiei, cât și pentru balansarea riscului investițional și pregătirea platformei de atragere a unor noi investitori, în perspectiva tranziției pe piața principală.

Privind înainte, rămânem concentrați pe disciplină investițională și transparență în dialogul cu piața.

Bogdan Gramanschi,
CFO Meta Estate Trust

Cifre cheie 2025



Cifră de afaceri

15,3 mil.

+ 15%
vs. 31.12.2024



Profit net

10,26 mil.

36% din
total venituri



Venituri din
exploatare

24,2 mil.

75% din
total venituri



Venituri totale

32,4 mil.



Total active

134,9 mil.

+ 11%
vs. 31.12.2024



Portofoliu
investiții

119,3 mil.

+ 8%
vs. 31.12.2024



P/E

6.59



ROE

10.42%



Rata de îndatorare

8%



valoarea contabilă a acțiunii
la 31.12.2025

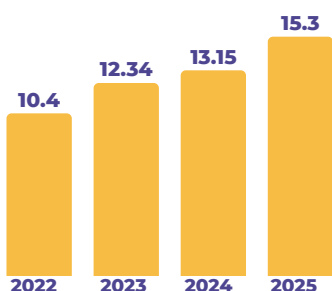
1,03 ron/acțiune

MET în cifre

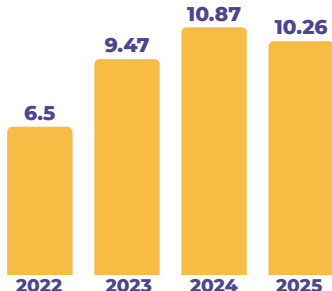
2022-2025



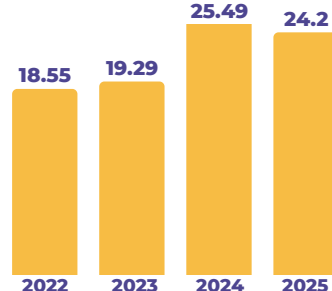
Cifra de afaceri



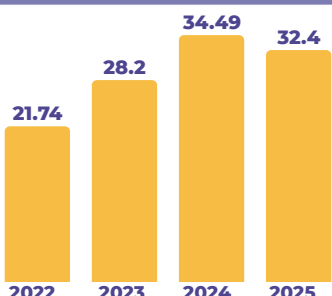
Profit net



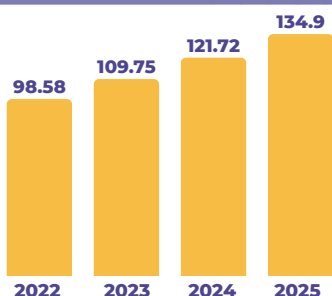
Venituri din exploatare



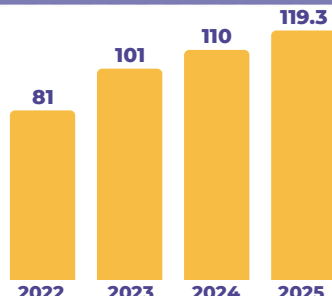
Venituri totale



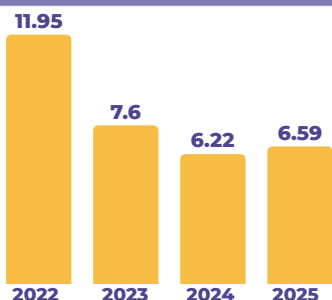
Total active



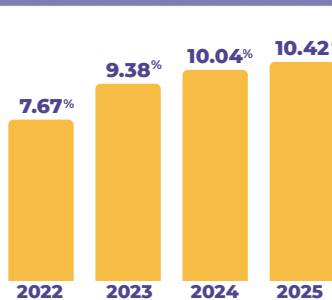
Portofoliu investiții



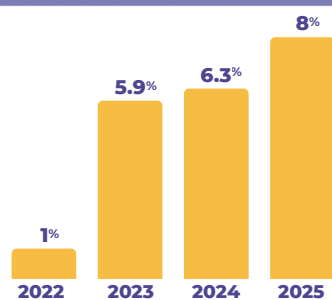
P/E



ROE



Rata de îndatorare



Notă: sumele sunt exprimate în milioane lei

Proiecte finalizate 2022-2025

Nume	Tip	An ieșire	Equity investit	IRR anual
ONE66 Central Residence Brașov	Trading	2025	586,000 €	19%
Greenfield Residence by Impact	Trading	2025	515,000 €	10%
First Estates Pipera	Trading	2025	775,000 €	17%
The Lake Home Sibiu by Novarion	Co-Development	2025	2,650,000 €	20%
NOA Residence Pajurei	Trading	2025	719,500 €	16%
Metropolitan Residence Aviației	Trading	2024	700,000 €	22%
Str. Ion Dragalina 21 by APX Immo Property	Co-Development	2024	1,400,000 €	20%
The Level Apartments II by Redport Capital	Trading	2024	860,084 €	18%
Parcului 20 by Cordia	Trading	2024	307,379 €	28%
Mobexpert Homes Pipera	Trading	2024	745,808 €	31%
Dante Alghieri	Trading	2023	1,600,000 €	14%
Rahmaninov	Trading	2023	1,400,000 €	14%
Redport Properties	Co-Development	2023	2,000,000 €	18%
Eforie Sud	Co-Development	2023	1,000,000 €	16%
Aviației Park	Trading	2023	1,663,321 €	15%
Adivi Estate	Trading	2022	550,000 €	14%
Lujerului Residence	Trading	2022	4,000,000 €	20%
Belvedere Residence	Trading	2022	254,387 €	42%
Poiana Brasov - Zona Teleferic	Trading	2022	15,000 €	161%
Mamaia Nord	Trading	2021	1,045,000 €	32%
Tomis Faza II	Trading	2021	319,899 €	28%
Zaya Olimp	Trading	2024	44,467 €	
Tomis Faza III	Trading	2024	24,255 €	



peste **35 mil.€**

Total investiții realizate



peste **23**

Proiecte finalizate



10%-42%

IRR anual



Portofoliul de proiecte la 31.12.2025



Trading



Cellini residence

Tip Investiție	Trading
Locație	București
Clasa	Rezidențial
Suma investită	300.000 €
Randament anual estimat	22%
Data intrare în investiție	2024

Număr apartamente contractate	5
Preț total contract	730.000 €
Finalizare proiect	2025
Data estimată vânzare	2025
Preț estimat de vânzare	880.000 €
Număr apartamente vândute	2



Greenlake Primavera

Tip Investiție	Trading
Locație	București
Clasa	Rezidențial
Suma investită	255.000 €
Randament anual estimat	23%
Data intrare în investiție	2023

Număr apartamente contractate	3
Preț total contract	725.000 €
Finalizare proiect	2026
Data estimată vânzare	2026
Preț estimat de vânzare	850.000 €
Număr apartamente vândute	0



Avrig Faza II

Tip Investiție	Trading
Locație	București
Clasa	Rezidențial
Suma investită	2.000.000 €
Randament anual estimat	15%
Data intrare în investiție	2022

Număr apartamente contractate	22
Preț total contract	2.500.000 €
Finalizare proiect	2027
Data estimată vânzare	2027
Preț estimat de vânzare	3.000.000 €
Număr apartamente vândute	0



Plaza Residence Faza VI by Exigent Development

Tip Investiție	Trading
Locație	București
Clasa	Rezidențial
Suma investită	150.000 €
Randament anual estimat	23-24%
	2025

Număr apartamente contractate	10
Preț total contract	1.000.000 €
Finalizare proiect	2027
Data estimată vânzare	2027
Preț estimat de vânzare	1.200.000 €
Număr apartamente vândute	0



Hils Titanium

Tip Investiție	Trading
Locație	București
Clasa	Rezidențial
Suma investită	120.000 €
Randament anual estimat	23-24%
Data intrare în investiție	2025

Număr apartamente contractate	9
Pret total contract	800.000 €
Finalizare proiect	2026
Data estimată vânzare	2027
Preț estimat de vânzare	1.000.000 €
Număr apartamente vândute	0



Hils Republica

Tip Investiție	Trading
Locație	București
Clasa	Rezidențial
Suma investită	127.000 €
Randament anual estimat	23-24%
Data intrare în investiție	2025

Număr apartamente contractate	9
Pret total contract	796.430 €
Finalizare proiect	2026
Data estimată vânzare	2026
Preț estimat de vânzare	1.000.000 €
Număr apartamente vândute	0



Hils Sunrise

Tip Investiție	Trading
Locație	București
Clasa	Rezidențial
Suma investită	134.000 €
Randament anual estimat	23-24%
Data intrare în investiție	2025

Număr apartamente contractate	9
Pret total contract	796.430 €
Finalizare proiect	2026
Data estimată vânzare	2027
Preț estimat de vânzare	1.090.000 €
Număr apartamente vândute	0



Sky Garden Residence

Tip Investiție	Trading
Locație	București
Clasa	Rezidențial
Suma investită	200.000 €
Randament anual estimat	24%
Data intrare în investiție	2025

Număr apartamente contractate	8
Pret total contract	700.000 €
Finalizare proiect	2026
Data estimată vânzare	2027
Preț estimat de vânzare	815.000 €
Număr apartamente vândute	0



The Level apartments faza 3

Tip Investiție	Co-Dezvoltare
Locație	București
Clasa	Aparthotel
Suma investită	1.000.000 €
Randament anual estimat	20%

Suprafața totală desfășurată suprateană	10.000 mp
Număr apartamente	105
Data estimată livrare	2026



Rock Mountain

Tip Investiție	Co-Dezvoltare
Locație	Poiana Brașov
Clasa	Aparthotel
Suma investită	2.250.000 €
Randament anual estimat	25%
Data intrare în investiție	2022

Suprafața totală desfășurată suprateană	8316
Număr apartamente	5
Data estimată livrare	2030



Mătășari

Tip Investiție	Co-Dezvoltare
Locație	București
Clasa	Rezidențial
Suma investită	2.250.000 €
Randament anual estimat	22%
Data intrare în investiție	2023

Suprafața totală desfășurată suprateană	7.400 mp
Număr apartamente	35-40
Data estimată livrare	2027



Novarion

Tip Investiție	Co-Dezvoltare
Locație	Sibiu
Clasa	Rezidențial
Suma investită	497.632 €
Randament anual estimat	20%
Data intrare în investiție	2023

Suprafața totală de dezvoltare	53.000 mp
Număr apartamente	494
Data estimată livrare	2030



Noa Victoriei

Tip Investiție	Co-Dezvoltare
Locație	București
Clasa	Aparthotel
Suma investită	830.000 €
Randament anual estimat	20%
Data intrare în investiție	August 2023

Suprafața totală de dezvoltare	897 mp
Număr apartamente	13
Data estimată livrare	2030



Bliss Estate

Tip Investiție	Co-Dezvoltare
Locație	Ghimbav
Clasa	Rezidențial
Suma investită	762.300 €
Randament anual estimat	20%
Data intrare în investiție	2022

Suprafața totală de dezvoltare	20.000 mp
Număr apartamente	32 vile
Data estimată livrare	2027



Active cu venit recurent



Swissotel

Tip Investiție	Active cu venit recurent
Locație	Poiana Brașov
Clasa	Aparthotel
Suma investită	1.560.000 €
Randament anual estimat	15%
Data intrare în investiție	2023

Suprafața totală închiriabilă	320 mp
Valoare active	1.600.000 €
Perioada de deținere	Termen lung
Status	În operare



teren Str. Sergiu Dumitru

Tip Investiție	Active cu venit recurent
Locație	Bucuresti (Ultracentral)
Clasa	Comercial
Suma investită	1.610.000 €
Randament anual estimat	15%
Data intrare în investiție	2024

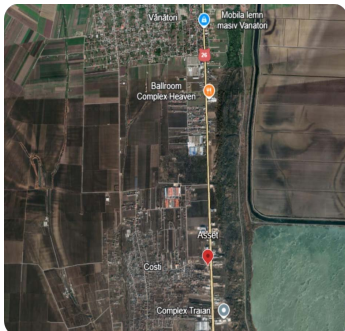
Suprafața totală închiriabilă	2600 mp
Valoare active	N/A
Perioada de deținere	Termen lung
Status	În dezvoltare



Radisson Blu Grand Mountain Resort

Tip Investiție	Active cu venit recurent
Locație	Cristian, Brașov
Clasa	Resort montan vile 5*
Suma investită	1.520.000 €
Randament anual estimat	15%
Data intrare în investiție	2025

Suprafața totală închiriabilă	N/A
Valoare active	N/A
Perioada de deținere	Termen lung
Status	În dezvoltare



Proiect comercial Ciolpani

Tip Investiție	Active cu venit recurent
Locație	Ilfov axa București-Ploiești
Clasa	Comercial - Retail Park
Suma investită	1.950.000 €
Randament anual estimat	0%
Data intrare în investiție	2025

Suprafața totală închiriabilă	2470 mp
Valoare active	N/A
Perioada de deținere	Termen lung
Status	În dezvoltare



Apartamente The Level faza 2

Tip Investiție	Active cu venit recurent
Locație	București
Clasa	Rezidențial
Suma investită	400.000 €
Randament anual estimat	12%
Data intrare în investiție	2023

Suprafața totală închiriabilă	130 mp
Valoare active	520.000 €
Perioada de deținere	Termen scurt
Status	La vânzare



Despre META Estate Trust (MET)

Meta Estate Trust (MET) este o companie tip holding activă în sectorul imobiliar, fondată în martie 2021 de un grup de antreprenori români cu experiență solidă în real estate, piețe de capital și guvernare corporativă. Începând cu data de 29 august 2022, compania este listată pe Bursa de Valori București, în piața AeRO, sub simbolul bursier MET.

În cei aproape patru ani de activitate, Meta Estate Trust a investit în 38 de proiecte imobiliare și a realizat exituri de succes din peste 20 dintre acestea, generând randamente (IRR) cuprinse între 10% și 42%. Modelul investițional al companiei include trei linii principale: parteneriate strategice cu dezvoltatori imobiliari prin aport de capital (Co-Development), achiziția și revânzarea apartamentelor în faze incipiente ale proiectelor rezidențiale (Trading) și investiții în active imobiliare comerciale cu venituri recurente, în București și în principalele orașe din România.

Misiunea strategică a companiei este democratizarea investițiilor imobiliare, facilitând accesul tuturor investitorilor la oportunități atractive din piața imobiliară, cu riscuri controlate și transparențe, indiferent de capitalul pe care aceștia îl au la dispoziție.

Politica investițională

Politica investițională a Meta Estate Trust se bazează pe o abordare strategică diversificată, care combină tipuri diferite de investiții cu profile distincte de risc și randament, oferind astfel flexibilitatea necesară adaptării rapide și eficiente la ciclurile și oportunitățile pieței imobiliare.

În centrul acestei politici se află un proces riguros și aprofundat de analiză și gestionare a riscurilor investiționale specifice domeniului imobiliar. Această evaluare complexă se concentrează pe trei dimensiuni esențiale: realizabilitatea scenariilor de exit (prețuri și timing), fezabilitatea implementării proiectelor imobiliare (managementul bugetului și sursele de finanțare) și conformitatea proiectelor cu cerințele legale (respectarea parametrilor urbanistici și obținerea autorizațiilor necesare).

Portofoliul investițional rezultat din aplicarea acestei politici reflectă obiectivul strategic de a obține randamente sustenabile, controlând în același timp expunerea globală la riscuri, și de a genera performanțe financiare predictibile și atractive pentru acționari.

Politica de distribuire a dividendelor

În data de 12 august 2025, Consiliul de Administrație („CA”) al Societății a aprobat politica de dividende a Societății. Distribuirea de dividende se face în baza hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății prin care se aprobă situațiile financiare anuale și modul de repartizare a profitului net, la propunerea Consiliului de Administrație al Societății. Recomandările privind valoarea dividendului și metoda de plată sunt adoptate în cadrul ședinței CA pentru propunerea distribuirii profitului în baza rezultatelor de sfârșit de an.

Consiliul de Administrație are în vedere următoarele principii pentru fundamentarea nivelului dividendului și, implicit, a ratei de distribuire efective:

- ✓ planurile de dezvoltare ale Societății pe termen mediu și lung, respectiv proiectele sale de investiții imobiliare și rata de rentabilitate a capitalului reinvestit;
- ✓ gradul de îndatorare al Societății și asigurarea unui grad adecvat de flexibilitate financiară;
- ✓ poziția de lichiditate a Societății, cu precădere în cazul existenței unor contribuții non-cash la profitul net realizat;
- ✓ randamentul dividendului și gradul de stabilitate și predictibilitate pe termen lung al valorii dividendelor.

În formularea propunerii, Consiliul de Administrație al Societății va avea în vedere ca obiectiv un randament minim de 5%, calculat în funcție de valoarea de piață a acțiunii la momentul formulării propunerii prin convocatorul adresat Adunării Generale Ordinare a Acționarilor. De asemenea, rata de distribuire a dividendelor, calculată în raport cu profitul net distribuibil în baza situațiilor financiare individuale anuale auditate ale Societății, nu va depăși pragul de 70%. Valoarea dividendului va ține cont de prevederile Actului Constitutiv cu privire la cele două clase de acțiuni ale Societății.

În afara dividendelor anuale, Consiliul de Administrație al Societății poate propune dividende excepționale prin distribuirea profitului rămas nerepartizat în anii financiari precedenți sau a altor rezerve distribuibile, în numerar sau prin distribuirea gratuită către acționari de acțiuni ordinare nou-emise, în urma majorării capitalului social al Societății prin înglobarea profiturilor nerepartizate sau a altor rezerve distribuibile.



Liniiile de afaceri:



Co-Development

Parteneriate de dezvoltare imobiliară

Parteneriatele de tip Co-Development presupun asocierea Meta Estate Trust (MET), ca partener de capital, cu dezvoltatori imobiliari care dețin expertiza operațională necesară implementării proiectelor. În cadrul acestor parteneriate, dezvoltatorul imobiliar contribuie cu terenul și conceptul proiectului, în timp ce MET asigură capitalul suplimentar necesar pentru realizarea investiției.

O structură tipică de finanțare a proiectelor imobiliare include două componente majore: capitalul propriu și finanțarea bancară. Capitalul propriu este constituit, în mod tradițional, din valoarea terenului pe care urmează să fie dezvoltat proiectul. Cu toate acestea, capitalul adus de dezvoltator prin teren nu acoperă integral costurile proiectului. În acest context, este necesar un aport suplimentar de capital propriu, care să permită accesarea unei finanțări bancare. Instituțiile financiare acordă finanțare doar dacă dezvoltatorul demonstrează că dispune integral de capitalul necesar implementării proiectului.

MET intervine exact în acest punct, completând structura de capital prin investiția proprie, asigurând astfel integralitatea capitalului necesar dezvoltării și finalizării proiectului.

Capital total necesar	10.000.000 €	100%
Capital de debt	6.000.000 €	60%
Capital obținut prin credit bancar	6.000.000 €	60%
Capital propriu	4.000.000 €	40%
Capital adițional necesar	2.000.000 €	20%
Capital investit în teren	2.000.000 €	20%

În schimbul acestei investiții, MET beneficiază de un randament preferențial, fix și prioritar față de profitul dezvoltatorului. Astfel, dezvoltatorul este motivat suplimentar să livreze proiectul în conformitate cu planul de afaceri, beneficiind de profituri adiționale în cazul performanțelor optime, în timp ce MET beneficiază de o protecție superioară a capitalului investit, chiar și în situațiile în care rezultatele proiectului sunt sub așteptări.

	Scenariu urmărit	Scenariu sub așteptări
Valoarea totală de vânzare	13.500.000 €	12.000.000 €
Marja	2.660.000 €	1.160.000 €
Costuri de finanțare	840.000 €	840.000 €
Costuri totale de dezvoltare	10.000.000 €	10.000.000
Costuri de construcție	8.000.000 €	8.000.000 €
Costuri Hard	7.000.000 €	7.000.000 €
Costuri Soft	1.000.000 €	1.000.000 €
Costuri cu terenul	2.000.000 €	2.000.000 €
Randament al capitalurilor proprii	67%	29%
Randament anualizat al capitalurilor proprii	29%	14%
Randament anualizat MET	20%	20%
Randament anualizat dezvoltator	37%	7%

*Notă: calculele și estimările prezentate au luat în considerare o perioadă de dezvoltare și vânzare integrală de 24 luni.



Trading

Achiziții și revânzări de proprietăți imobiliare

Strategia de investiții tip Trading constă în achiziționarea proprietăților imobiliare cu scopul revânzării acestora la prețuri superioare. Meta Estate Trust (MET) urmărește în principal achiziția unor pachete de apartamente în cadrul unor proiecte rezidențiale aflate în faze incipiente, urmând ca revânzarea să fie realizată după finalizarea dezvoltării proiectului.

Din perspectiva dinamicii economice, proiectele imobiliare aflate în stadii timpurii se confruntă cu o cerere limitată, generată de numărul redus al cumpărătorilor dispuși să-și asume riscul asociat achiziționării unei proprietăți în construcție. Din acest motiv, dezvoltatorii acordă discount-uri semnificative investitorilor care pre-contractează unități rezidențiale în faze incipiente. Aceste discount-uri devin și mai atractive atunci când investiția implică achiziția unui număr mai mare de unități rezidențiale, reflectând astfel riscul mai ridicat asumat și puterea de negociere crescută a investitorului.

La finalizarea proiectului, cererea pentru unitățile rezidențiale finalizate crește semnificativ, pe fondul unui număr considerabil mai mare de cumpărători potențiali, ceea ce generează o apreciere importantă a prețului acestor proprietăți.

MET implementează această strategie prin pre-contractarea unor pachete cuprinse între 5 și 15 apartamente, plătind un avans moderat cuprins între 15% și 40% din valoarea totală. Restul sumei este finanțat prin utilizarea unor linii de credit bancare după finalizarea proiectului, urmând ca proprietățile să fie revândute în termen mediu de 6 luni. Prin această abordare, MET optimizează prețul de vânzare, minimizând în același timp utilizarea capitalului propriu.

Valoare totală contract		1.000.000 €
Avans	150.000 €	15%
Capital obținut prin credit bancar	29.750 €	7%
Valoare de vânzare		1.150.000 €
Marja		120.000 €
Randament capitaluri proprii		80%
Randament capitaluri proprii anualizat		34%

*Nota: calculele și estimările prezentate au luat în considerare o perioadă de 18 luni de la pre-contractare până la finalizarea proiectului și plata restului de preț și o perioadă de 6 luni pentru vânzarea unităților.



Active cu venit recurent

Linia investițională în active cu venit recurent presupune achiziția proprietăților imobiliare comerciale care sunt închiriate pe termen lung (5-15 ani) către chiriași consacrați, cu branduri puternice și situație financiară solidă. Contractele de închiriere pe termen lung generează fluxuri de venit predictibile, oferind stabilitate financiară și facilitând accesul la finanțare prin credite bancare cu maturități extinse (10-12 ani).

Randamentul generat de această strategie investițională provine din două surse principale. Prima sursă este reprezentată de diferențialul pozitiv dintre randamentul net generat de activul achiziționat și costurile aferente dobânzilor bancare pentru finanțarea acestuia. A doua sursă de randament provine din aprecierea valorii activului, determinată atât de comprimarea yield-urilor de piață, cât și de creșterea bazei de venit generată de indexarea chiriilor la rata inflației, conform clauzelor contractuale specifice majorității contractelor de închiriere.

Valoare achiziție activ	3.000.000 €	
Yield net	8,0%	
Venituri nete din chirii	240.000 €	
Capitaluri proprii	1.500.000 €	
Valoare împrumut bancar	1.500.000 €	50%
Dobânda anuală %	90.000 €	6,00%
ROE' (anual fără apreciere de capital)	10,0%	
Inflație medie (EU27)	2,5%	
Venituri nete din chirii cu indexare	258.454 €	
Yield net la revânzare	7,50%	
Valoare de vânzare activ	3.446.050 €	
ROE (pe toată perioada cu apreciere de capital)	60%	
IRR	16,9%	

*Notă: estimările prezentate reflectă o perioadă de 3 ani de la momentul achiziției până la reevaluare sau vânzare.

Deși această categorie de investiții oferă randamente moderate comparativ cu alte strategii investiționale ale MET, aceasta compensează prin riscul semnificativ mai redus. Astfel, linia de investiții în active cu venit recurent joacă un rol strategic important în echilibrarea și stabilizarea riscului global al portofoliului Meta Estate Trust.

Structurarea portofoliului investițional al Meta Estate Trust pe cele trei linii principale – Co-Development, Trading și Active cu Venit Recurent – oferă multiple avantaje strategice. Co-Development-ul asigură expunerea la randamente atractive cu protecție preferențială a capitalului investit. Linia de Trading permite valorificarea oportunităților pieței imobiliare, maximizând câștigurile prin achiziții avantajoase în stadiile incipiente ale proiectelor și revânzări la momentul oportun. În paralel, investițiile în Active cu Venit Recurent contribuie la stabilitatea și predictibilitatea veniturilor, reducând volatilitatea și riscul portofoliului global. Combinate, aceste trei strategii se echilibrează și se completează reciproc, facilitând livrarea unor randamente performante într-un mod sustenabil, eficient și cu riscuri controlate pe termen lung.



Piețele imobiliare în care investim



Piața Rezidențială

Piața rezidențială reprezintă un pilon strategic al portofoliului investițional al MET, datorită cererii constante și crescute de locuințe noi, specifică economiilor emergente precum cea a României. Comparativ cu capitalele europene, România înregistrează încă prețuri imobiliare accesibile, în condițiile unei creșteri constante a cererii și implicit a prețurilor proprietăților rezidențiale. Această dinamică oferă fundamente solide pentru o apreciere continuă și accelerată a valorii imobilelor rezidențiale, făcând din această piață o oportunitate deosebit de atractivă pentru generarea de randamente superioare pe termen mediu și lung.



Piața Imobiliară de Retail

Segmentul imobiliar comercial, în special piața de retail, traversează o perioadă de expansiune accelerată, impulsionată de creșterea economică și puterea de cumpărare tot mai mare a populației. Marii retaileri din sectorul alimentar își extind agresiv prezența în România, alegând tot mai des să închirieze spațiile comerciale pe termen lung (10-15 ani) în loc să le dețină direct, generând astfel oportunități atractive pentru proprietarii de astfel de spații. Contractele comerciale pe termen lung și chiriile avantajoase contribuie la realizarea unor yield-uri extrem de atractive, ceea ce atrage inclusiv investitori instituționali străini. MET profită activ de această conjunctură favorabilă, anticipând comprimarea graduală a yield-urilor pe măsură ce piața se maturizează în următorii 5-7 ani.



Piața Hotelieră

Sectorul hotelier din România este încă insuficient dezvoltat, în timp ce cererea pentru turism de calitate crește semnificativ, atât din partea turiștilor locali, cât și a celor internaționali. Creșterea constantă a puterii de cumpărare determină tot mai mulți români să caute destinații turistice premium, majoritatea optând încă pentru destinații externe din lipsă de alternative locale. Această discrepanță creează oportunități semnificative pentru investitorii capabili să dezvolte și să ofere unități de cazare și servicii turistice de înaltă calitate pe piața locală. Mai mult, creșterea numărului turiștilor străini în România contribuie la potențialul acestei piețe, care promite o expansiune remarcabilă în următorii 10-15 ani. MET urmărește activ dezvoltarea acestei piețe, având în vedere potențialul ridicat de creștere și atractivitatea randamentelor asociate.

Un portofoliu expus simultan pe piețele rezidențială, comercială și hotelieră, precum cel al Meta Estate Trust, asigură o diversificare optimă și o protecție eficientă împotriva riscurilor ciclice specifice fiecărei piețe în parte. Astfel, investitorii beneficiază de multiple surse de randament, stabilizând performanța globală a portofoliului prin echilibrarea riscurilor și valorificarea tendințelor și oportunităților distincte ale fiecărei piețe. Prin combinarea creșterii accelerate din sectorul rezidențial, randamentelor atractive și predictibile ale pieței de retail și potențialului semnificativ de creștere al pieței hoteliere, Meta Estate Trust este poziționată strategic pentru a livra valoare sustenabilă și randamente performante investitorilor săi.



Avantajele Meta Estate Trust

Investiția în Meta Estate Trust (MET) oferă investitorilor oportunitatea de a beneficia de expunere directă la piața imobiliară, într-un mod simplu, transparent și accesibil. MET combină avantajele unei investiții directe în imobiliare cu lichiditatea și transparența unei companii listate la bursă. Printre principalele avantaje se numără:



Accesibilitatea și Lichiditatea:

Fiind o companie listată pe piața bursieră, acțiunile MET pot fi achiziționate ușor, rapid și la prețuri accesibile, oferind investitorilor posibilitatea de a intra sau ieși din investiție rapid și fără bariere semnificative.



Diversificarea Riscurilor:

MET investește într-un portofoliu diversificat și echilibrat, ce cuprinde proiecte imobiliare cu profile de risc și randament variate, ceea ce reduce semnificativ riscurile asociate unei investiții individuale directe în imobiliare.



Management Profesional și Transparent:

Investitorii beneficiază de expertiza unei echipe profesionale de management, cu experiență solidă în piața imobiliară, precum și de transparența specifică unei companii listate, care oferă periodic rapoarte detaliate și clare despre performanța investițiilor.



Expunere la Randamente Atractive:

Prin implementarea strategiilor de investiții bine definite – Co-Development, Trading și Active cu Venit Recurent – MET își propune să genereze randamente atractive și constante, într-un mod sustenabil și echilibrat pe termen lung.



Protecția capitalului:

MET aplică o politică riguroasă de analiză și gestionare a riscurilor investiționale, asigurându-se că fiecare investiție realizată este fundamentată solid și orientată către protejarea capitalului acționarilor.

Guvernanța corporativă

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

Consiliul de Administrație este format din 5 membri aleși de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor pentru o perioadă de maxim 4 ani, cu posibilitatea realegerii pentru mandate succesive.

Structura organizațională la 31.12.2025



Membrii Consiliului de Administrație votați în Adunarea Generală a Acționarilor în data de 7 decembrie 2023, a căror mandat a început în data de 27 ianuarie 2024, pe o perioadă de 4 ani, sunt prezentați mai jos.



Laurențiu Dinu

reprezentant permanent al Cert Master Standard S.R.L.

Președinte al Consiliului de Administrație

Laurențiu Dinu are o experiență profesională de peste 10 ani în cadrul Ministerului Integrării Europene, Guvernului României și Comisiei Europene, în prezent este managing partner al CertRom, companie de certificare pentru instituții publice și private.



Ilinca von Derenthall

membră a Consiliului de Administrație

Ilinca von Derenthall își desfășoară activitatea actuală în consilii de administrație: experiență ca președinte al consiliului de administrație, director independent non-executiv, membru al consiliului de administrație, consilii consultative.

Ilinca posedă o experiență semnificativă în managementul executiv de top fiind implicată în tranzacții de listări la burse, fuziuni și achiziții, privatizări, management de investiții pentru clienți și producția de energie regenerabilă. De asemenea Ilinca are o experiență profesională semnificativă în industrie în sectoarele financiar, bancar, chimie, producție de energie regenerabilă, precum și internațională în piața de capital și finanțări.



Daniel Popa

membru al Consiliului de Administrație

Antreprenor și fost Director al Reynaers România, cu experiență de peste 20 de ani în sectorul imobiliar și de construcții. Un conducător executiv dinamic, orientat spre rezultate, cu o experiență robustă în sectorul imobiliar și cel de construcții.

Expertiză dovedită în dezvoltarea afacerilor, planificare strategică, compliance, supraveghere financiară și negocieri.



Alexandru Voicu

membru al Consiliului de Administrație

Director al Departamentului de Creștere și Strategie al Newton și fost CEO al administratorului de active Certinvest, cu o experiență de peste 13 ani în piețele de capital, fiind specializat pe gestiunea riscului și a investițiilor.

Profesionist ce își împarte timpul între domeniul investițiilor, antreprenariat și gestiunea riscurilor; privește lumea ca pe o serie de sisteme care interacționează și adaugă complexitate. Adept al implementării de noi tehnologii acolo unde sunt necesare și de optimizarea operațională a companiilor.



Adrian Viman

reprezentant permanent al Adivi Estate S.R.L.

membru al Consiliului de Administrație

Adrian Viman este fondator & CEO al Adivi Estate și Adivi Gims și are peste 20 de ani de activitate în top management și consilii de administrație. A condus Grupul Kaufland în România și Germania din poziția de CEO și Președinte al Consiliului de Administrație.

Antreprenor cu experiență în sectorul imobiliar și financiar-bancar, cu un interes aparte pentru companii în industriile tech și crowd-funding.

Conducerea executivă la 31.12.2025 este prezentată mai jos.



Bogdan Gramanschi, CEO interimar & CFO MET. Este un profesionist cu o experiență solidă de peste 14 ani în audit financiar și consultanță, în domeniul bancar și instituții financiare, cu expertiză în management de proiect, implementarea standardului de raportare IFRS și interpretarea aspectelor specifice. Experiența sa privind evaluarea riscurilor și dezvoltarea afacerilor, structurarea diverselor tranzacții, inclusiv structuri de prețuri complexe și de capital, achiziții, vânzări sau fuziuni reprezintă un atribut esențial pentru o companie care are un model de afaceri precum Meta Estate Trust și aduce plus valoare echipei pentru a livra rezultatele pe care acționarii le așteaptă.



Alexandru Bonea, CEO MET cu mandat încheiat la 20 Octombrie 2025. Este un antreprenor în serie, cu un istoric de succes în business în trei țări. El este inițiatorul proiectului Meta Estate Trust prin care a adus în piața din România un model de business inovator ce oferă o punte de legătură între piața imobiliară și piața de capital.



Echipa Operațională la 31.12.2025 este prezentată mai jos.



Oana Ignat, COO MET. activează în segmentul de dezvoltare imobiliară de peste 20 de ani. A ocupat funcții de conducere în arii-cheie precum operațiuni, vânzări, administrativ și logistică. Deține certificarea Lean Six Sigma Black Belt, care o califică să coordoneze inițiative complexe de transformare și îmbunătățire continuă în cadrul organizațiilor.



Echipa de investiții la 31.12.2025 este prezentată mai jos.



Adela Antone, ocupă poziția de Director de Investiții Co-Dezvoltare și este responsabilă de administrarea portofoliului de investiții în proiecte de dezvoltare imobiliară, acolo unde Meta Estate Trust are statutul de partener, și de identificarea de noi proiecte. Adela este parte a echipei Meta din februarie 2024 și are o carieră de 20 de ani în domeniul financiar-bancar și real estate.



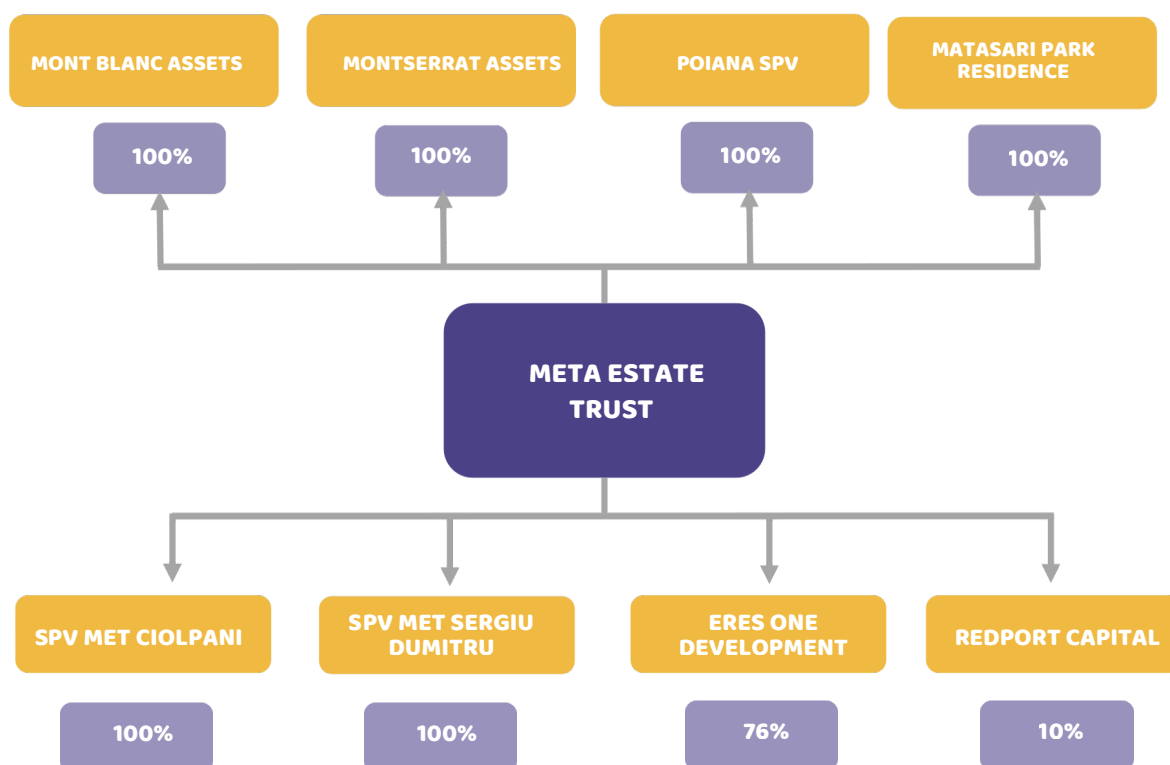
Andreea Posteuca, Manager de Investiții Trading. Cu o experiență de aproape 20 de ani în piața imobiliară, coordonează administrarea portofoliului de apartamente destinate revânzării și identifică noi oportunități de investiții. Andreea este parte a echipei Meta din 2023 și a fost responsabilă de Meta Homes.



Bianca Ciumacencu, Manager de Investiții Active cu venit recurent. Cu o experiență de peste opt ani în domeniul investițiilor imobiliare dobândită în companii din Londra și Viena, Bianca identifică, analizează și administrează activele imobiliare care generează venituri stabile și recurente, o direcție importantă pentru diversificarea portofoliului Meta Estate Trust.



Structura participațiilor la 31 decembrie 2025





Evenimente cheie

Evenimente cheie legate de activitatea operațională

Tipologia investițională Trading:

Au fost vândute proprietăți imobiliare prin canalul Meta Homes (www.metahomes.ro) în proiectele:

- ✓ **First Estate:** vânzarea a 7 apartamente și 7 locuri de parcare. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 17%.
- ✓ **Morilor 20:** vânzare 1 apartament.
- ✓ **Avrig Faza I:** vânzarea a 5 locuri de parcare.
- ✓ **Noua Pajura:** vânzarea a unui loc de parcare.
- ✓ **UpLake:** cesiunea 1 apartament în perioada încheiată la 30 septembrie 2025. Promisiunile de vânzare-cumpărare au fost restructurate într-o creanță cu garanție ipotecară și recunoașterea penalităților la data restructurării, din care s-au încasat 500 mii euro.
- ✓ **Greenfield Băneasa:** vânzare a 4 apartamente și 4 locuri de parcare în perioada încheiată la 30 septembrie 2025. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a generat venituri totale de aproximativ 633 mii euro raportate la un cost de achiziție de 515 mii euro.
- ✓ **One 66 Brasov:** finalizarea achiziției și revânzarea a 6 apartamente și 7 locuri de parcare. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 19%.
- ✓ **Cellini Residence:** finalizarea achiziției de 7 apartamente în proiectul rezidențial și vânzarea a 2 apartamente până la 31 decembrie 2025 și încă un apartament ulterior perioadei de raportare.
- ✓ **Hils Republica:** achiziția a 15 unități (9 apartamente de două camere și 6 locuri de parcare) în luna noiembrie 2025.

Au fost pre-achiziționate unități imobiliare în proiectele:

- ✓ **Exigent Faza VI:** pre-achiziția prin plata avans pt 10 unități (7 apartamente de două camere și 3 gasoniere) în luna martie 2025. Imobilele au termen de livrare luna februarie 2027.
- ✓ **Hils Titanium:** pre-achiziția a 15 unități (6 apartamente de două camere, 3 garsoniere și 6 locuri de parcare) ulterior datei de raportare, în luna aprilie 2025. Imobilele au termen de livrare luna februarie 2026.
- ✓ **Hils Sunrise:** pre-achiziția a 16 unități (6 apartamente de două camere, 3 garsoniere și 7 locuri de parcare) ulterior datei de raportare, în luna aprilie 2025. Imobilele au termen de livrare luna octombrie 2026.
- ✓ **Sky Garden Residence:** pre-achiziția a 8 unități (5 apartamente de două camere și 3 studio-uri) ulterior datei de raportare, în luna mai 2025. Imobilele au termen de livrare luna martie 2026.

Tipologia investițională Parteneriate de dezvoltare imobiliară:

- ✓ **Novarion Sibiu:** În luna martie 2025 Novarion a rambursat anticipat 2,65 milioane euro precum și dobanzile aferente.
- ✓ **The Level – Faza III București:** s-a finalizat stadiul de execuție al proiectului și ulterior datei de raportare s-a efectuat recepția. Procesului de vânzări a depășit 90% din totalul de apartamente, iar finalizarea contractelor de vânzare-cumpărare este estimată în perioada martie-mai 2026.
- ✓ **Redport Capital:** în data de 6 martie 2025 MET a acordat un împrumut acționar de 200mii euro pentru o perioadă maximă de un an, cu opțiune de rambursare anticipată trimestrială, și o rată de dobândă anuală de 20%, rambursat integral în data de 22 octombrie 2025.
- ✓ **Rock Mountain Poiana Brașov:** părțile au semnat un contract privind refinanțarea împrumutului precum și a investiției din Poiana SPV, printr-o platforma de crowdfunding. Valoarea noului împrumut este de 3.88 milioane euro, pe o perioadă de 18 luni, cu o dobândă anuală de 15% și garanție ipotecară pe teren.

Tipologia investițională Active cu venit recurent:

- ✓ În luna iunie 2025 s-a realizat o **investiție într-un proiect comercial cu potențial strategic: un parc de retail situat în proximitatea Bucureștiului, în comuna Ciolpani, județul Ilfov.** Meta Estate Trust a achiziționat o participație de 76% în vehiculul de proiect prin intermediul căruia este realizată investiția, restul participațiilor fiind deținute de dezvoltator (12%) și un partener strategic suplimentar (12%), cu rol pasiv, care completează structura acționariatului. Valoarea totală a investiției Meta Estate Trust este de aproximativ 2 milioane euro. Faza de dezvoltare a activului fost finalizată în luna noiembrie, iar în luna decembrie 2025 parcul comercial a fost oficial deschis.
- ✓ În luna iunie 2025 s-a realizat o investiție în achiziția a **patru vile în cadrul Radisson Blu Grand Mountain Resort Brasov**, primul resort montan de vile de 5 stele din România, consolidând astfel poziția Societății în industria ospitalității premium Valoarea totală estimată a tranzacției este de 1,52 milioane euro. Achiziția a fost demarată în iunie 2025, prin plata unui avans de 40%, iar diferența urmează să fie achitată la momentul predării.
- ✓ În luna iunie 2025 s-a **obținut autorizația de construire pe terenul achiziționat în Piața Victoriei.** MET a finalizat achiziția unei cote de 50% din teren, în baza promisiunii semnate la data de 31.10.2024. Pentru o structurare eficientă a proiectului, promisiunea a fost anterior cesionată către SPV-ul Met Sergiu Dumitru S.R.L, vehicul investițional deținut integral de MET, care a preluat și realizat efectiv tranzacția.

Evenimente cheie legate de guvernanta corporativă

- ✓ Programul de răscumpărare acțiuni preferențiale:
 1. În data de 11 decembrie 2024 AGEA a aprobat un program de răscumpărare a acțiunilor preferențiale, precum și majorarea capitalului social cu creanța rezultată din urma răscumpărării de acțiuni preferențiale. Conform hotărârilor programul de răscumpărare s-a desfășurat până la data de 28 februarie 2025, la prețul este de 2,8 RON/acțiune preferențială. Creanța rezultată din prețul datorat va fi folosită într-o conversie în acțiuni ordinare printr-o majorare de capital social.

2. În data de 10 martie 2025 Consiliul de Administrație a luat act de răscumpărarea unui număr de 9.727.354 acțiuni preferențiale, fiecare având o valoare nominală de 1 Leu și o valoare nominală totală de 9.727.354 Lei, reprezentând 9.4966% din capitalul social al Societății, răscumpărate la un preț de 2,8 lei fiecare, în valoare totală de 27.236.591,2 Lei. De asemenea Consiliul de Administrație a decis majorarea capitalului potrivit hotărârilor AGEA din 11.12.2024 cu o sumă de până la 36.469.745 lei prin emisiunea unui număr de cel mult 36.469.745 acțiuni ordinare, cu valoarea nominală de 1 leu/acțiune, prin aport în numerar și conversie de creanțe asupra Societății.
 3. În data de 14 mai 2025 ASF a aprobat "Prospectul UE pentru creștere în vederea majorării capitalului social al Meta Estate Trust SA" în conformitate cu decizia CA din 10.03.2025. Prima etapă s-a derulat în perioada 19 mai 2025 – 19 iunie 2025 în care nu au avut loc subscrieri. A doua etapă s-a desfășurat în data de 20 iunie 2025 în care s-au convertit în acțiuni ordinare noi emise creanțe în valoare de 27.236.568 lei.
 4. În data de 30 iunie 2025 Depozitarul Central a finalizat alocarea acțiunilor ordinare noi emise în contul creanțelor izvorâte din răscumpărarea acțiunilor preferențiale, MET înregistrând formal majorarea de capital social. Noul capital social este în valoare de 129.665.940 RON, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 129.665.940 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 129.665.940 RON, împărțit în două clase distincte de acțiuni, astfel: *Clasa A* - Clasa acțiunilor ordinare: 118.415.964 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 118.415.964 RON, reprezentând 91,32% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET și 100% din drepturile de vot asupra MET *Clasa B* - Clasa Acțiunilor Preferențiale: 11.249.976 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 11.249.976 Lei, reprezentând 8,68% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET, și neavând atașate drepturi de vot.
- ✓ În data de 28 aprilie 2028, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat repartizarea rezultatului financiar aferent anului 2024 în rezerve legale și rezultat reportat în rezerve la dispoziția Societății. De asemenea, AGOA a aprobat situațiile financiare ale anului 2024 și a decis să descarce de gestiune administratorii Societății pentru anul 2024 AGOA a mai aprobat în cadrul aceleiași întâlniri, auditorul extern și bugetul pentru anul financiar 2025.
 - ✓ În data de 16 iulie 2025 Consiliul de Administrație aprobă o majorare de capital social de până la 1 milion RON, realizată prin aporturi în numerar și conversia creanțelor aferente dividendelor preferențiale aprobate anterior de actionari. Majorarea s-a desfășurat în două etape, prin acordarea drepturilor de preferință și ulterior conversia creanțelor, a început după aprobarea prospectului de către ASF în data de 05.09.2025 și s-a încheiat în data de 30.09.2025 când Depozitarul Central a finalizat alocarea acțiunilor ordinare noi emise în sumă de 521.540 acțiuni. La 30.09.2025 valoarea capitalului social este de 130.187.480 RON.
 - ✓ În data de 01.08.2025 a avut loc Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor ce a avut ca principal punct aprobarea unui dividend brut de 0,05 RON/acțiune ordinară, acordat în numerar. Deși a înregistrat un vot pozitiv de peste 98% din voturile exprimate, punctul nu a îndeplinit aprobarea a cel puțin 80% din drepturile de vot ale MET în conformitate cu Actul Constitutiv, fiind exprimate doar 68% din total drepturile de vot.
 - ✓ În data de 01.08.2025 a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor ce a aprobat anularea acțiunilor preferențiale răscumpărate de către MET în programul derulat în primele două luni ale anului și diminuarea capitalului social cu suma de 9.727.354 RON, reprezentând 9.727.354 acțiuni preferențiale anulate.

- ✓ În luna octombrie 2025 s-a înregistrat diminuarea capitalului social conform hotărârii AGEA din 01.08.2025 prin anularea acțiunilor preferențiale răscumpărate, după parcurgerea termenului legal de opozabilitate. Așadar în data de 23.10.2025 Oficiul Național al Registrului Comerțului a înregistrat diminuarea capitalului social ca urmare a anulării acțiunilor preferențiale răscumpărate. Noul capital social este în valoare de 120.460.126 RON, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 120.460.126 RON, împărțit în două clase distincte de acțiuni: Clasa A - Clasa acțiunilor ordinare: 118.937.504 acțiuni, reprezentând 98,74% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET și 100% din drepturile de vot asupra MET; Clasa B - Clasa Acțiunilor Preferențiale: 1.522.622 acțiuni, reprezentând 1,26% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET, și neavând atașate drepturi de vot.
- ✓ În data de 26 noiembrie 2025 a avut loc Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor ce a avut ca principal punct aprobarea unui dividend brut de 0,05 RON/acțiune ordinară, acordat în numerar. Deși a înregistrat un vot pozitiv de peste 98% din voturile exprimate, punctul nu a îndeplinit aprobarea a cel puțin 80% din drepturile de vot ale MET în conformitate cu Actul Constitutiv, fiind exprimate doar 67% din total drepturile de vot.
- ✓ În data de 26 noiembrie 2025 a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor ce a aprobat reducerea capitalului social cu suma de 16.864.417,64 RON, respectiv, reducerea valorii nominale a tuturor acțiunilor emise de Societate de la 1 RON/acțiune la valoarea nominală de 0,86 RON/acțiune. Reducerea capitalului social se realizează pentru acoperirea parțială a pierderii reportate și determinată de procedura de rascumpărare și anulare a acțiunilor preferențiale ale Societății (ca urmare a procesului de rascumpărare acțiuni preferențiale inițiat în anul 2024 și finalizat în 2025) în cuantum total de 17.509.237 RON.
Capitalul social al Societății este în valoare totală de 103.595.708,36 RON, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 0.86 RON și o valoare nominală totală de 103.595.708,36 RON, împărțit în două clase distincte de acțiuni, astfel:
Clasa A - Clasa acțiunilor ordinare: cuprinde un număr total de 118.937.504 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 0.86 Lei și o valoare nominală totală de 102.286.253,44 RON, reprezentând un total de 98.7360% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății și 100% din drepturile de vot asupra Societății.
Clasa B - Clasa Acțiunilor Preferențiale: cuprinde un număr total de 1.522.622 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 0.86 Lei și o valoare nominală totală de 1.309.454,92 Lei, reprezentând 1,2640% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății, și neavând atașate drepturi de vot.
Înregistrarea noului capital social la ONRC a fost finalizată în data de 16 februarie 2026.
În aceeași adunare generală extraordinară acționarii au aprobat un program de răscumpărare acțiuni din Clasa A (acțiuni ordinare) ale Societății pt un volum maxim de 12 milioane acțiuni, cu un preț per acțiune cuprins între 0,1 și 1,2 RON/acțiune, pe o perioadă maximă de 18 luni. Programul de răscumpărare are drept scop reducerea capitalului social, iar implementarea se face din surse proprii. În data de 20 februarie 2026 Societatea a anunțat începerea programului de răscumpărare.
- ✓ În data de 29 ianuarie 2024, Societatea a fost informată de cererea de chemare în judecată ("Cererea") de către Meta Management Team SRL ("MMT"), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22 martie 2021 între MET și MMT ("Contractul") prin efectul voinței unilaterale MET (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea MET la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată.

1. Cu privire la stadiul procesual, în cursul anului 2024 au avut loc termene de judecată în care s-au discutat excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale. În anul 2025 au avut loc 6 termene în care s-a analizat probatoriul prezentat de fiecare parte și au avut loc dezbaterile asupra fondului cauzei. În data de 5 mai 2025 Instanța a hotărât respingerea Cereri MMT ca neîntemeiată, cu drept de apel în 30 de zile de la comunicarea motivării. La data acestui raport atât MET, cât și MMT au formulat apel împotriva hotărârii Tribunalului București, iar Instanța a stabilit următorul termen pentru 03.04.2026.
 2. Societatea va informa în permanență piața și acționarii cu privire la evoluția acestui dosar, în mod proactiv și transparent.
- ✓ MMT a inițiat de asemenea alte două litigii: o ordonanță de plată și o acțiune în pretenții pentru plata unor sume pretinse ca restante aferente comisionului anual de administrare. Litigiile sunt în diverse stadii, la termenele anterioare fiind discutate excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale. Tribunalul București a admis cererea de ordonanță de plată formulată de MMT împotriva Societății. Împotriva hotărârii instanței, Societatea a formulat atât acțiune în anulare (calea de atac specifică procedurii ordonanței de plată), cât și cerere de suspendare provizorie a executării hotărârii până la soluționarea cererii în anulare. La termenul de judecată din data de 25.06.2025, instanța a admis cererea în anulare formulată de MET și a anulat ordonanța de plată a MMT cu titlu definitiv. Pentru acțiunea în pretenții Tribunalul București a declinat competența și a trimis dosarul către Curtea de Apel, care în data de 27.02.2025 a stabilit competența de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoriei Sectorului 1 București. La ultimul termen de judecată, instanța a admis probele depuse de fiecare parte, următorul termen fiind 19.05.2026 când vor putea începe dezbaterile asupra fondului cauzei.

Evenimente cheie legate de piața de capital

- ✓ În cursul anului 2025 au fost tranzacționate 7,92 milioane acțiuni MET pe segmentul SMT / AeRO, în valoare de 5,22 milioane lei. Capitalizarea bursieră a Societății la data de 30 septembrie 2025 era de 74,7 milioane lei. Valoarea medie zilnică de tranzacționare pentru acțiunile MET în cursul trimestrului III 2025 a fost de 22 mii lei sau 33,2 mii acțiuni MET.
- ✓ În anul curent prețul de piață al acțiunii MET a scăzut cu 6%, comparativ cu performanța indicelui BET AeRO, care a crescut cu 5,56%.
- ✓ În baza tranzacțiilor cu acțiuni MET la finalul anului 2025 Societatea a înregistrat un număr similar de acționari, precum și o creștere de 39% al volumului acțiunilor tranzacționate, comparativ cu perioada similară a anului precedent.
- ✓ În cursul anului 2025 Societatea a publicat rapoarte financiare periodice, rapoarte curente despre activitatea sa, a organizat teleconferințe cu investitorii, a participat la diverse evenimente organizate de piața de capital și a păstrat o comunicare constantă și proactivă cu acționarilor prin canalele de comunicare diversificate (informări la BVB, Newsletters, informări prin Comunitate de Whatsapp, etc.).
- ✓ În data de 7 mai 2025 MET a organizat împreună cu Tradeville "Ziua investitorului MET" în care a prezentat investitorilor și acționarilor companiei performanța curentă, strategia investițională precum și planurile pe termen mediu în următorii 3 ani.



Analiza rezultatelor financiare

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

În cursul anului 2025, Meta Estate Trust S.A. a obținut venituri totale în valoare de 32,4 milioane lei (2024: 34,5 milioane lei) și un profit brut de 11,5 milioane lei (2024: 12,6 milioane lei), precum și un rezultat pozitiv din reevaluarea investițiilor imobiliare în valoare de 1,1 milioane lei înregistrat în conturile de capital, în conformitate cu cerințele OMFP 1802/2014. Rezultatele financiare sunt similare cu rezultatul anului anterior.

La 31 decembrie 2025, activele totale s-au situat la pragul de 134,9 milioane lei (2024: 121,7 milioane lei), în creștere cu 11% față de sfârșitul anului 2024, în timp ce portofoliul de investiții a evoluat dinamic până la pragul de 120 milioane lei (2024: 110 milioane lei), în creștere cu 9% în cursul anului financiar 2025.

Societatea a urmărit îndeplăni strategia planificată pentru anul 2025, monitorizând atent portofoliul de investiții. S-au reușit astfel lichidizarea unor investiții semnificative, precum și efectuarea de investiții noi în două linii de business: cea de **Trading**, unde a intrat în **5 proiecte noi** prin precontractarea a **45 de apartamente** cu livrare începând cu decembrie 2025, și în linia de **Active cu venit recurent** unde a investit într-un parc de retail în comuna Ciolpani lângă București și în pre achiziția a 4 unități hoteliere în proiectul Radisson Blu Grand Mountain Resort consolidând astfel poziția Societății în industria ospitalității premium. De asemenea tot în categoria de Active cu venit recurent MET a finalizat achiziția a 50% din terenul din Piața Victoriei odată cu obținerea autorizației de construcție și se află în faza finală pentru planificarea demarării unui proiect imobiliar cu venituri recurente.

Activitatea de Trading din anul 2025 s-a concentrat și pe vânzarea unităților achiziționate anterior, astfel Societatea a vândut toate unități imobiliare din proiectele One 66 Brașov, First Estate, Greenfield Residence, Morilor 20 și Noa Pajura, precum și unități din Cellini Residence, Avrig Faza I sau UpLake Chitila. Astfel *Cifra de afaceri* a atins pragul de 15,3 milioane lei (2024: 13,3 milioane lei), în creștere cu 15% față de perioada precedentă. De asemenea, prin restructurarea și dezinvestirea proiectelor imobiliare, Societatea a reușit să genereze în 2025 *Alte venituri din exploatare* de 8,9 milioane de lei, în scădere cu 27% față de anul anterior și în linie cu strategia investițională de reducere a expunerilor ce au depășit durata ciclului investițional așteptat precum și a investițiilor oportuniste.

Activitatea operațională s-a concentrat în cursul anului 2025 și pe restructurarea capitalurilor Societății. Astfel au fost răscumparate și anulate peste 9,7 milioane acțiuni preferențiale (86% din totalul acțiunilor preferențiale) și a fost majorat capitalul social cu creanța rezultată de 27 milioane lei. De asemenea, în conformitate cu decizia acționarilor adoptată în AGEA din 26 noiembrie 2025, Societatea a diminuat capitalul social cu 16,9 milioane lei, prin reducerea valorii nominale a acțiunilor de la 1 RON/acțiune, la 0.86 RON/acțiune.

Reducerea capitalului social s-a realizat pentru acoperirea parțială a pierderii reportate și determinate de procedura de răscumpărare și anulare a acțiunilor preferențiale. Prin aceste operațiuni s-a urmărit o transparentizare a structurii de capitaluri precum și pregătirea Societății pentru listarea pe piața principală a BVB, proces demarat la finalul anului 2025 și care se estimează a fi finalizat la mijlocul anului 2026.

La 31 decembrie 2025 Societatea beneficiază de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 99.11x (31 decembrie 2024: 12.40x) și un grad de îndatorare scăzut, de 7,95% (31 decembrie 2024: 6,9\%), ceea ce indică faptul că Meta Estate Trust are o situație financiară solidă.

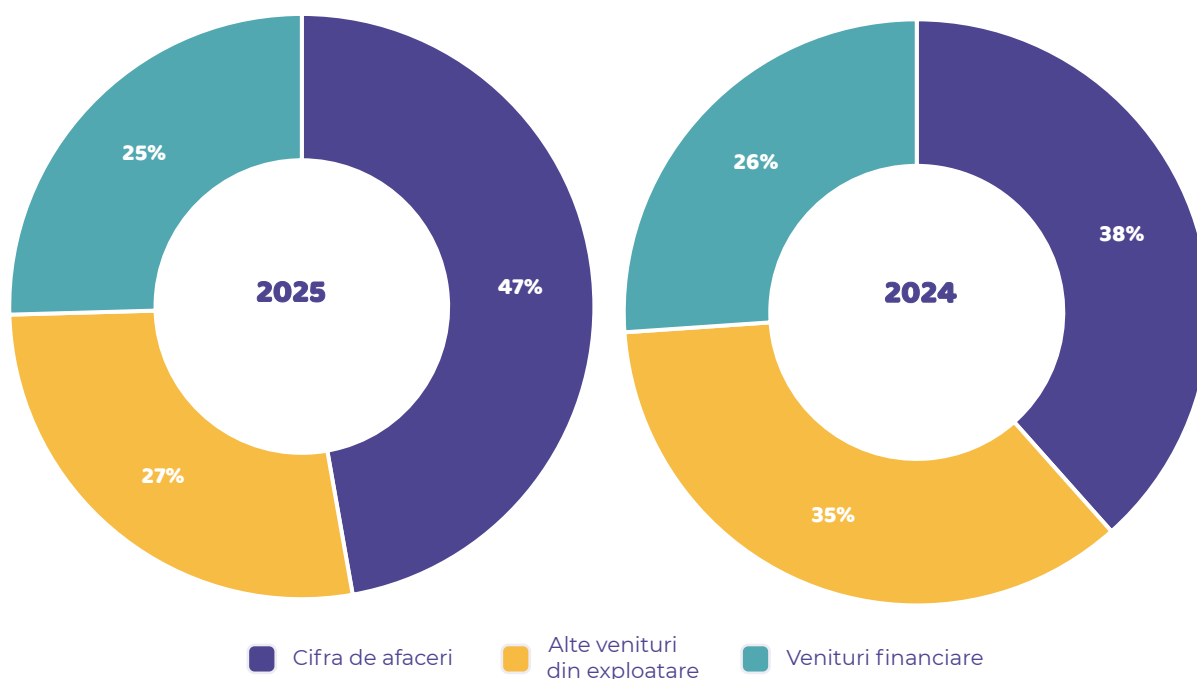
Analiza contului de profit și pierdere

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	2025	2024	Variație	Variație%	Buget 2025	Realizat
Cifra de afaceri	15.305	13.256	2.049	15%	21.343	72%
Alte venituri operaționale	8.863	12.239	-3.376	-28%	7.950	111%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	-14.224	-13.963	-261	2%	-	84%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	9.943	11.532	-1.589	-14%	12.459	80%
Cheltuieli de exploatare generale	-5.754	-7.025	1.271	-18%	-6.675	86%
Rezultat din exploatare	4.189	4.507	-318	-7%	5.784	72%
Venituri financiare	8.246	8.996	-750	-8%		
Cheltuieli financiare	-704	-918	214	-23%		
Profit financiar	7.542	8.077	-535	-7%	7.298	103%
Profit brut	11.730	12.584	-854	-7%	13.082	90%
Impozit pe profit	-1.465	-1.719	254	-15%	-2.058	71%
Profit Net	10.265	10.865	-600	-6%	11.024	93%
Câștig din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	1.060	-	1.060	100%	1.000	106%
TOTAL REZULTAT FINANCIAR NET	11.325	10.865	460	4%	12.024	94%

În cursul anului 2025, veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în sumă de 24.2 milioane lei (2024: 25,5 milioane lei) și au reprezentat 75% din veniturile totale din perioadă (2024: 74%). Veniturile din exploatare sunt realizate din *Cifra de afaceri* în valoare totală în 2025 de 15,3 milioane lei (2024: 13,3 milioane lei) reprezentând vânzările de unități imobiliare din linia de **Tra-ding**, și din *Alte venituri operaționale* în valoare de 8,9 milioane lei în 2025 (2024: 12,4 milioane lei) reprezentând cesiuni și penalități în proiectele restructurate sau dezinvestite în cursul anului.

Cifra de afaceri în anul 2025 reprezintă 47% din total venituri și a înregistrat o creștere de 15% comparativ cu perioada anterioară, generată predominant de vânzările de unități imobiliare rezidențiale din București și Brașov, intrate în proprietatea Societății atât în cursul anului 2024 cat și în anul 2025. *Cifra de afaceri* include și veniturile din chirii realizate de investiția în Swissotel în valoare de 416mii lei în cursul anului 2025.

Structura veniturilor



Cifra de afaceri a fost realizată în proporție de 72% față de bugetul propus datorită restructurării proiectului UpLake Chitila unde Societatea a cesionat 1 apartament și a convertit promisiunile de vânzare-cumpărare a 4 apartamente și 6 locuri de parcare într-o creanță garantată cu ipotecă de rang I pe terenul proiectului, recunoscând în același timp penalități actualizate într-o valoare similară cu marja netă bugetată pentru acest proiect.

De asemenea *Cifra de afaceri* a fost impactată de finalizarea cu întârziere a proiectului Cellini Residence unde Societatea a vândut doar 2 apartamente din cele 7 contractate, dar a marcat o penalitate de întârziere din partea dezvoltatorului ce a acoperit parțial marja netă bugetată pentru anul 2025.

ANUL 2025	AVRIG I	CELLINI RESIDENCE	FIRST ESTATES	GREENFIELD	MORILOR 20	NOA PAJURA	ONE66	TOTAL
Pret Achiziție	284,1	934,9	3.893,7	2.093,6	520,7	39,5	4.367,7	12.134,2
Pret Vânzare	372,6	1.119,6	4.542,4	2.618,4	828,5	49,8	5.357,5	14.888,7
MARJA NETĂ	31%	20%	17%	25%	59%	26%	23%	23%

ANUL 2024	AVRIG I	GREENFIELD	MOBEXPERT	NOA PAJURA	PARCULUI 20	THE LEVEL	TOTAL
Pret Achiziție	1.968,6	486	2.488,8	4.417,7	1.924,5	340,4	11.626
Pret Vânzare	2.154	582,2	2.880,7	4.750,2	2.268,3	516,8	13.152,3
MARJA NETĂ	9%	20%	16%	8%	18%	52%	13%

Alte venituri operaționale reprezintă 27% din total venituri în anul 2025 (2024: 35%) și au înregistrat o scădere față de perioada anterioară în conformitate cu strategia Societății de a limita investițiile oportuniste și proiectele Call-Put Option care au un grad de risc investițional ridicat în special în perioade de volatilitate economică sau cu un grad de incertitudine ridicat. În această categorie au fost înregistrate venituri din cesiuni sau penalități în proiectele UpLake Chitila, Matasari Park Residence, SPV MET Sergiu Dumitru (pentru cesiunea terenului din Piața Victoriei la finalizarea achiziției și eliberarea autorizației de construcție) sau Cellini Residence.

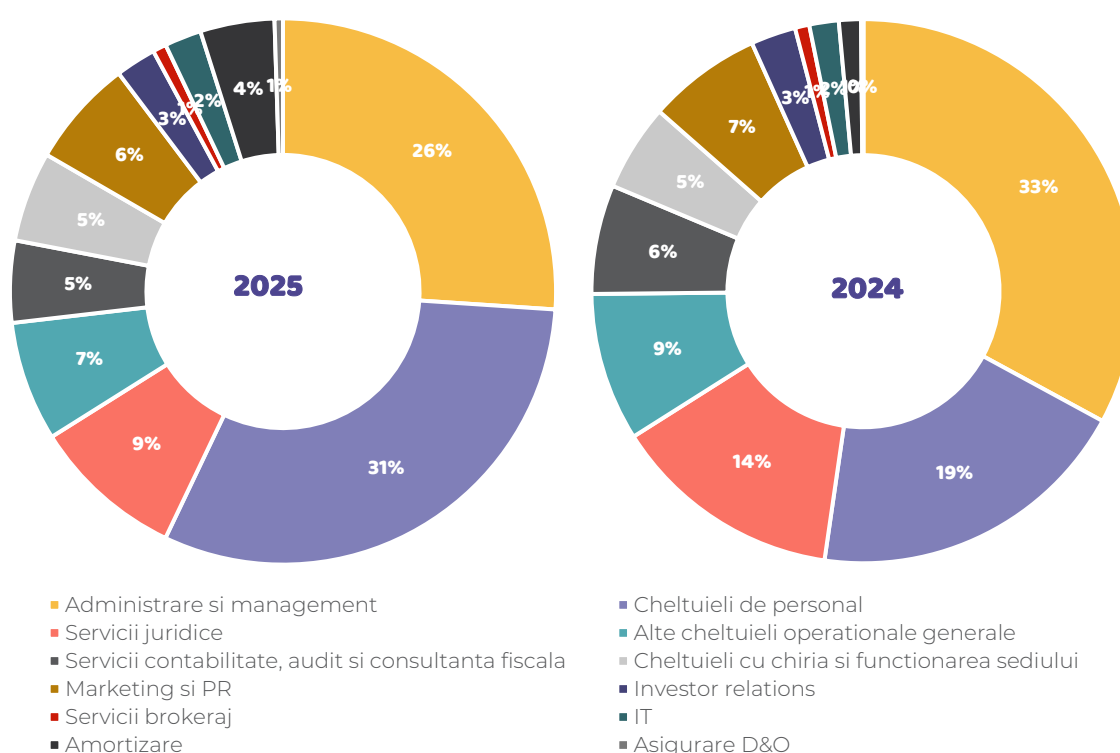
Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare în 2025 au însumat 14,2 milioane lei (2024: 14 milioane lei), similare cu cele din perioada anterioară și au fost reprezentate, în principal, de cheltuieli privind activele vândute inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte cheltuieli legate de achiziția de unități imobiliare, precum și cheltuieli pentru serviciile de due-dilligence și consultanță realizate în analiza și achiziția proiectelor din linia de *Venituri Recurente*. Aceste cheltuieli reprezintă 71% din total cheltuieli de exploatare în anul 2025 (2024: 66%).

Astfel, marja din exploatare înainte de cheltuielile generale în 2025 a fost de 10 milioane lei (2024: 11,5 milioane lei), reprezentând 41% din total venituri din exploatare (2024: 45%). Chiar dacă marja din exploatare a înregistrat o scădere de 14% comparativ cu perioada anterioară, se observă o îmbunătățire semnificativă în marja din vânzările de unități rezidențiale precum și o schimbare în marja realizată din profiluri de risc investițional stabil, mai redus față de perioada anterioară.

Cheltuieli operaționale generale

Cheltuielile generale din exploatare în cursul anului 2025 au fost în sumă de 5,8 milioane lei (2024: 7 milioane lei) și au reprezentat 29% din totalul cheltuielilor de exploatare (2024: 33%), în scădere cu 18% față de perioada similară a anului anterior și cu 14% sub bugetul pentru perioada curentă.

În aceasta categorie, Compania administrează atât cheltuieli fixe, cum sunt cele salariale, cheltuieli cu chiriile, contabilitate și audit, precum și cheltuieli variabile în special în zona bugetelor de Marketing, PR, IR sau dezvoltari noi, precum și în zona cheltuielilor juridice. Meta a definit o abordare agilă pentru cheltuielile variabile, utilizând bugetele planificate în momente care să facă o diferență pentru META fie pe piața de capital, fie în piața imobiliară. Scăderea înregistrată în perioada curentă reprezintă limitarea cheltuielilor variabile la evenimentele și oportunitățile identificate și relevante pentru anul curent.



Cheltuielile privind serviciile de management au o pondere de 26% în total cheltuieli generale din exploatare și reprezintă remunerația aferentă Consiliului de Administrație și Conducerii Executive (2024: 33%). Salariile au reprezentat 31% din cheltuielile generale (2024: 20%), Societatea înregistrând în cursul anului 2025 un număr mediu de 9 salariați cu contract individual de muncă și 2 persoane cu contract individual de mandat aferent pozițiilor din conducere. Cheltuielile de marketing și PR, relații investitori precum și servicii brokeraj au reprezentat cumulativ 9,5% din cheltuielile generale în anul 2025 (2024: 12,5%), în timp ce cheltuielile cu servicii juridice au reprezentat 9% în anul 2025 (2024: 17%), în scădere cu peste 45% față de perioada similară a anului 2024.

Având la bază rezultatele anterior menționate, Societatea a înregistrat un profit operațional în anul 2025 în sumă de 4,2 milioane lei (2024: 4,5 milioane lei).

Veniturile financiare înregistrate în 2025 au fost în sumă de 8,2 milioane lei (2024: 9 milioane lei), fiind generate în principal de operațiuni de împrumut acționar pentru entitățile la care Meta Estate Trust deține participații și este partener în co-dezvoltarea proiectelor imobiliare. Scăderea înregistrată în cursul anului 2025 este reflectată de rambursarea împrumutului acționar din proiectul Novarion Sibiu în luna martie 2025 unde Societatea a încasat peste 3 milioane de euro reprezentând principalul și dobânzile acumulate.

PROIECT	2025	2024
ROCK MOUNTAIN	1.794	2.845
REDPORT SAFIR	1.459	998
NOVARION SIBIU	896	3.030
FABRICA DE CARAMIDA	-	1.132
Dobânzi împrumuturi subsidiare	931	78
Dobândă la plasamente termen scurt	618	148
Venituri din dividende	1.000	-
VENITURI FINANCIARE OPERAȚIONALE	6.698	8.230

Veniturile financiare au fost completate de venituri în plasamente bancare pe termen scurt, precum și venituri din diferențe favorabile ale cursului de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor comerciale efectuate în devize străine.

La 31 decembrie 2025 cheltuielile financiare s-au situat la 0,69 milioane lei (2024: 0,4 milioane lei) și au fost generate în principal de variații în cursul de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor în euro precum și dobânda pentru creditele contractate de la Libra Bank și Patria Bank.

Astfel, Meta Estate Trust a obținut un profit financiar în anul 2025 în sumă de 7,5 milioane lei (2024: 8,1 milioane lei), cu 7% mai mic față de perioada anterioară datorită proiectelor care s-au finalizat, și ușor peste profitul financiar bugetat.

În anul 2025, Societatea a înregistrat de asemenea un rezultat favorabil din reevaluarea investițiilor imobiliare aferente proiectului Swissotel în sumă de 1,1 milioane lei, în linie cu bugetul anului curent și cu strategia de investiție în active generatoare de venituri recurente. Conform reglementărilor ordinului de raportare financiară OMFP 1802/2014 acest rezultat este înregistrat în conturile de capital sub rezerve din reevaluare și va fi recitat în contul de profit și pierdere la momentul vânzării unităților.

Rezultatul financiar net, incluzând și veniturile din reevaluarea investițiilor imobiliare, s-a ridicat la valoarea de 11,3 milioane lei, cu 4% peste valoarea perioadei anterioare. Societatea a realizat 94,2% din Rezultatul financiar net bugetat pentru anul 2025, demonstrând un model de afaceri solid și rezilient într-un an financiar provocator atât pentru piața imobiliară, cât și pentru mediul economic din România.

Analiza bilanțului

ACTIVE (mii lei)	31.12.2025*	31.12.2024*	Variație%	Variație %
Imobilizări corporale	9.656	8.835	821	9%
Imobilizări financiare	23.571	39.161	-15.590	-40%
Total active imobilizate	33.227	47.996	-14.769	-31%
Stocuri	34.545	37.115	-2.570	-7%
Creanțe	56.884	28.541	28.344	99%
Casa și conturi la bănci	10.119	7.983	2.136	27%
Total active circulante	101.548	73.638	27.910	38%
Cheltuieli în avans	139	85	53	63%
TOTAL ACTIVE	134.914	121.719	13.194	11%

Prezentarea sumelor lor este efectuată conform raportării de management interne și diferă față de cerințele OMFP 1802/2014.

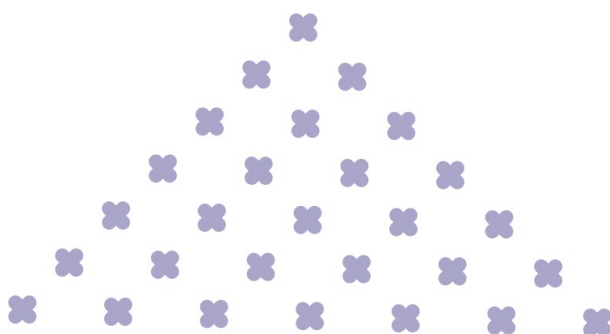
La data de 31 decembrie 2025 activele totale ating pragul de 135 milioane lei, înregistrând o creștere de 11% comparativ cu finalul anului 2024. Creșterea activelor a fost determinată de lichiditatea generată de proiectele finalizate în cursul anului 2024 și 2025, precum și de rezultatele financiare bune, conforme cu bugetul pentru abele perioade analizate.

Structura activelor la 31 decembrie 2025 urmărește strategia investițională a Societății, fiind implementate 3 linii mari de afaceri:

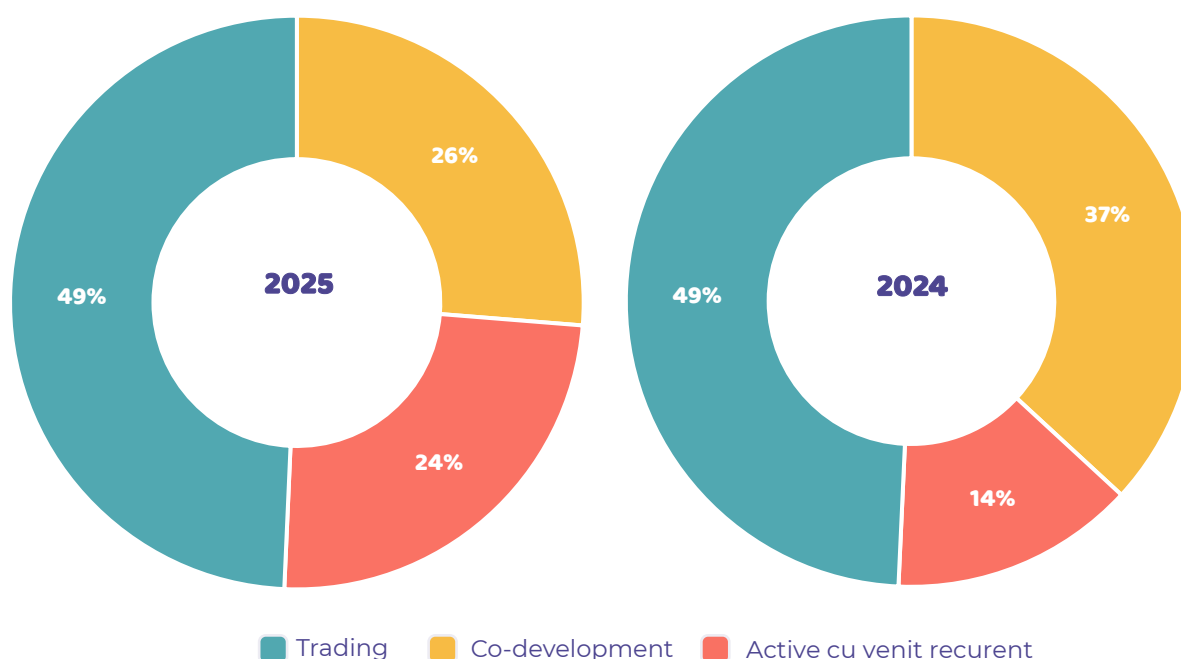
- ✓ **Co-dezvoltare**, parteneriatele cu dezvoltatorii;
- ✓ **Trading** sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcției cu exit înainte sau la finalizarea acestora ("Early stage"). Aceasta categorie include și proiectele Call/Put-Option pe active imobiliare ce presupune pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat;
- ✓ **Active cu venit recurent** prin achiziția de imobile pentru a genera venituri din chirii.

Rulajul investițiilor realizat în ultimele 12 luni a permis o rebalansare a portofoliului existent de investiții prin reducerea ușoară a poziției liniei de afaceri *Parteneriate* datorată închiderii unor proiecte în termenii stabiliți și randamentele țintite, și dezvoltarea de proiecte asociate liniei de afaceri *Active cu venit recurent* prin 3 noi proiecte.

De asemenea în prima parte a anului MET a precontractat apartamente în 5 proiecte imobiliare noi, cu livrare începând cu anul 2026, prezentate în linia de *Trading*.



Structura portofoliului de investiții



Parteneriatele cu dezvoltatorii urmăresc investiții în proiecte în faze incipiente, cu autorizație de construcție, unde nevoia de capital de dezvoltare este mare. Societatea clasifică în această categorie parteneriatele cu Rock Mountain, Novarion Sibiu și Redport Capital, unde investițiile sunt sub forma de împrumut acționar, Societatea deținând și o participație în capitalul companiilor de dezvoltare. Aceasta tipologie investițională se regăsește în bilanțul societății în cadrul *Activelor Imobilizate*, clasificate ca și *Imobilizări financiare* ce reflectă la 31 decembrie 2025 valoarea participațiilor deținute de Meta Estate Trust în Redport Capital SRL (10% din acționariat), împrumutul acționar acordat în valoare totală de 7,3 milioane lei, împrumutul acordat către Novarion în valoare de 2,5 milioane lei (ambele împrumuturi au scadeza în cursul anului 2026), precum și împrumutul acordat către Rock Mountain refinanțat în cursul anului 2025 printr-o platformă de crowdfunding în valoare de 22 milioane lei (clasificat la 31 decembrie 2025 în categoria *Creanțe*).

În cursul anului 2025, Societatea a încheiat parțial investiția în proiectul din Sibiu dezvoltat de Novarion Living Experience, încasând împrumutul, dobânzile aferente și valoarea participațiilor deținute și realizând un randament de 20% din aceasta investiție. La 31 decembrie 2025 a rămas în sold un împrumut de 500 mii euro pt finanțarea operațiunilor societății de dezvoltare din Sibiu.

Imobilizările financiare conțin de asemenea investiția Societății în acțiuni deținute la entități afiliate: Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat), Montserrat Assets SRL (100% din acționariat) și Poiana SPV 6814 SRL (100% din acționariat). În 2023, Societatea a acordat un împrumut acționar către Montserrat Assets SRL în valoare de 2 milioane lei pentru achiziționarea a două apartamente în complexul rezidențial The Level – Faza III ce au fost ulterior închiriate către dezvoltatorul Redport cu contracte de chirii pe o perioadă de 5 ani, parțial rambursat în luna iunie 2024, odata cu contractarea unei finanțări de 1,7 milioane lei de către Montserrat de la Alpha Bank.

În cursul anului 2024, Societatea a achiziționat compania Poiana SPV 6814 SRL cu intenția de a consolida poziția investițională din Poiana Brașov. Valoarea investiției se ridică la 1,2 milioane EUR, achitată în două tranșe, și a înregistrat în secțiunea Imobilizări financiare valoarea părților sociale de 1,9 milioane lei.

În luna iunie 2025 Societatea a realizat o investiție într-un proiect comercial, un parc de retail situat în proximitatea Bucureștiului, în comuna Ciolpani, județul Ilfov. Meta Estate Trust a achiziționat o participație de 76% în vehiculul de proiect prin intermediul căruia este realizată investiția, restul participațiilor fiind deținute de dezvoltator (12%) și un partener strategic suplimentar (12%), cu rol pasiv, care completează structura acționariatului. Valoarea totală estimată a investiției Meta Estate Trust este de aproximativ 2 milioane euro. Aceasta investiție din categoria *Active cu venit recurent* este prezentată în bilanț în categoria de **Imobilizări financiare**.

Imobilizările financiare au variat în anul 2025 prin prisma exit-ului prezentat mai sus în proiectul din Sibiu și investiția în proiectul din Ciolpani.

Tipologia investițională **Trading** sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcțiilor, este prezentată în structura Activelor circulante sub categoriile Stocuri și Creanțe, ce reflectă la 31 decembrie 2025 valoarea avansurilor acordate pentru proiectele imobiliare în valoare totală de 29,3 milioane lei, precum și valoarea imobilelor finalizate și luate în posesie de Societate în valoare totală de 7,3 milioane lei (Avrig Faza I, Cellini Residence și Hills Republica).

De asemenea, la 31 decembrie 2025, aceasta categorie include proiectul Matasari prin cesiunea creanței către societatea nou înființată Mătășari Park Residence, deținută 100% de Meta Estate Trust. Valoarea creanței în proiectul Mătășari la 31 decembrie 2025 este în valoare de 20,5 milioane lei. Societatea analizează posibilitatea de vânzare a terenului ce deține autorizație de construcție sau asocierea în parteneriat pentru dezvoltarea proiectului imobiliar.

Structura proiectelor din tipologia investițională **Trading**, aflate în categoriile **Stocuri și Creanțe**:

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	31.12.2025	31.12.2024
AVRIG 7 - Faza I	166	450
AVRIG 7 - Faza IIB	10.149	10.150
HILLS Republica	4.340	0
NOA Victoria	4.210	4.191
Cellini Residence	2.799	1.524
Altele	1.526	-
Green Lake	1.265	1.265
Sky Garden	1.017	-
Exigent Faza VI	734	-
HILLS Sunrise	679	-
HILLS Titanium	605	-
XUX Morilor	-	521
NOA Residence Pajura	-	40
First Estate	-	3.904
ONE66	-	3.708
UpLake	-	2.561
Greenfield Baneasa	-	2.094
Proiecte incluse în Stocuri	27.324	30.408
Matasari Park	20.528	17.371
Ghimbav	2.702	2.752
UpLake	4.886	2.224
City Lake	1.514	1.144
Proiecte incluse în Creanțe	29.630	23.492

Structura proiectelor din tipologia investițională **Parteneriate cu dezvoltatori**, aflate în categoria **Imobilizări financiare**:

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	31.12.2025	31.12.2024
Rock Mountain	23.039	1.365
Poiana SPV	-	3.247
Novarion Living Experience	2.711	16.705
Redport	8.304	6.367
Total Parteneriate cu Dezvoltatori	34.054	27.684

Categoria investițională de **Active cu venit recurent**, inițiată în cursul anului 2023 și conturată în anul 2024, își propune să exploateze unitățile imobiliare cu scopul de a genera venituri recurente din chirii. De asemenea, această linie de afaceri permite Societății să se adapteze la ciclurile de piață și să mute activele din categoria Trading care nu sunt vândute în timp util în categoria de Active cu venit recurent. La 31 decembrie 2025, în această categorie sunt integrate proprietățile imobiliare din proiectele The Level (prin filiala Montserrat), Swissotel (Neagoe Basarab), achiziția terenului din București - Piața Victoriei, investiția în proiectul comercial din Comuna Ciolpani precum și investiția în proiectul Radisson, detaliate mai jos.

Structura proiectelor din tipologia investițională **Active cu venit recurent**, aflate în categoriile **Stocuri și Creanțe**:

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	31.12.2025	31.12.2024
Swissotel	9.377	8.482
Teren Piata Victoriei	8.560	6.708
Proiect comercial Ciolpani	10.048	-
Radisson Blu Grand Mountain Resort	3.101	-
The Level Apartments	566	538
Total Venituri recurente	31.651	15.728

În luna iunie 2025 MET a finalizat investiția într-un parc comercial de lângă București în comuna Ciolpani, prin achiziția a 76% din compania ce dezvoltă proiectul, soldul investiției la 31 decembrie 2025 fiind de 10 milioane lei înregistrat în categoria **Imobilizări financiare**. Parcul de retail a fost finalizat în luna noiembrie 2025 și a început operarea din luna decembrie 2025.

Tot în luna iunie 2025 MET a pre-achiziționat 4 vile în proiectul Radisson Blu Grand Mountain Resort Brasov, primul resort montan de vile de 5 stele din România. Investiția se va ridica la 1,5 milioane euro, din care MET a acordat un avans de 40%. Aceasta investiție este înregistrată în categoria **Stocuri**, în sumă de 3,1 milioane lei la 31 decembrie 2025.

Apartamentele din Swissotel au fost achiziționate în octombrie 2024 și operează începând cu trimestrul IV 2024, fiind clasificate de Societate ca și *Investiții imobiliare* în categoria de **Imobilizări corporale**, în suma de 9,4 milioane lei la 31 decembrie 2025.

În luna iunie 2025 s-a obținut autorizația de construire pt terenul achiziționat în Piața Victoriei. MET a finalizat achiziția unei cote de 50% din teren, în baza promisiunii semnate la data de 31.10.2024. Pentru o structurare eficientă a proiectului, promisiunea a fost anterior cesionată către SPV-ul Met Sergiu Dumitru S.R.L, vehiculul investițional deținut integral de MET, care a preluat și realizat efectiv tranzacția. Aceasta investiție este înregistrată în categoria **Creanțe**.

Celelalte creanțe aflate în sold reprezintă în principal sume de încasat aferente unor proiecte dezinvestite parțial sau integral provenite din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare sau dobânzi pe termen scurt aferente finanțărilor acordate.

Numerarul aflat în conturi la bănci a evoluat în stransă legatură cu investițiile realizate, MET înregistrând fluxuri semnificative de numerar în cursul anului 2025 ca urmare a lichidizării investițiilor realizate de Societate în cursul anului 2025, precum și investițiilor efectuate în trimestrele II și III ale anului 2025, prezentate mai sus.

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (mii lei)	31.12.2025*	31.12.2024*	Variație%	Variație%
Datorii pe termen scurt	1.025	5.884	-4.859	-83%
Sume datorate instituțiilor de credit	9.672	1.937	7.736	399%
Provizioane	30	56	-26	-46%
Total datorii și provizioane	10.727	7.876	2.851	36%
Capital social	103.596	102.429	1.166	1%
Rezerve	2.522	1531	1.001	66%
Acțiuni proprii răscumpărate	-1.285	-361	-924	256%
Rezultatul reportat	9.666	-	9.666	100%
Rezultatul perioadei profit	10.265	10.874	-609	-6%
Repartizarea profitului	-587	-629	43	7%
Total capitaluri proprii	124.187	113.843	10.343	9%
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	134.914	121.719	13.194	11%

Prezentarea sumelor lor este efectuată conform raportării de management interne și diferă față de cerințele OMFP 1802/2014

Datoriile pe termen scurt în sold la 31 decembrie 2025 au înregistrat o scădere de peste 80% și reprezintă:

- ✦ Datorii comerciale cu furnizorii curenți (0,2 milioane lei)
- ✦ Clienți creditori – avansuri PVC (0,1 milioane lei)
- ✦ Impozite și taxe (0,4 milioane lei)
- ✦ Dividende de plată (0,2 milioane lei)

Sumele datorate instituțiilor de credit reprezintă linia de credit pentru refinanțarea contractată de la Patria Bank aferentă proiectului din Swissotel.

Acțiuni proprii răscumpărate reprezintă acțiunile preferențiale răscumpărate de Societate în programul ce s-a desfășurat până la 28 februarie 2025, așa cum a fost aprobat în AGEA din 11 decembrie 2024. În data de 10 martie 2025 Consiliul de Administrație a decis majorarea capitalului social al Societății, prin aport în numerar și conversie de creanțe asupra Societății, cu suma de până la 36.469.745 lei prin emisiunea unui număr de cel mult 36.469.745 acțiuni ordinare, cu valoarea nominală de 1 leu/acțiune. Majorarea s-a desfășurat în două etape: în prima etapă acționarii au putut subscrie acțiuni în numerar conform ratei de subscriere, iar în etapa a doua, în limita acțiunilor rămase nesubscrise în prima etapă, s-au convertit în acțiuni ordinare nou emise creanțe în valoare de 27.236.568 lei deținute asupra Societății de creditorii participanți în programul de răscumpărare a acțiunilor preferențiale. Operațiunea a fost înregistrată oficial de către Depozitarul Central în data de 30.09.2025, și ulterior au fost efectuate și înregistrările la Registrul Comerțului precum și actualizarea Actului Constitutiv.

În data de 26 noiembrie 2025 a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor ce a aprobat reducerea capitalului social cu suma de 16.864.417,64 RON, respectiv, reducerea valorii nominale a tuturor acțiunilor emise de Societate de la 1 RON/acțiune la valoarea nominală de 0,86 RON/acțiune. Reducerea capitalului social se realizează pentru acoperirea parțială a pierderii reportate și determinată de procedura de răscumpărare și anulare a acțiunilor preferențiale ale Societății (ca urmare a procesului de răscumpărare acțiuni preferențiale inițiat în anul 2024 și finalizat în 2025) în cuantum total de 17.509.237 RON.

Capitalul social al Societății este în valoare totală de 103.595.708,36 RON, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 0.86 RON și o valoare nominală totală de 103.595.708,36 RON, împărțit în două clase distincte de acțiuni, astfel:

- ✦ *Clasa A* - Clasa acțiunilor ordinare: cuprinde un număr total de 118.937.504 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 0.86 Lei și o valoare nominală totală de 102.286.253,44 RON, reprezentând un total de 98.7360% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății și 100% din drepturile de vot asupra Societății.
- ✦ *Clasa B* - Clasa Acțiunilor Preferențiale: cuprinde un număr total de 1.522.622 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 0.86 Lei și o valoare nominală totală de 1.309.454,92 Lei, reprezentând 1,2640% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății, și neavând atașate drepturi de vot.

De asemenea această categorie include și acțiunile proprii răscumpărate în cadrul programului de răscumpărări acțiuni proprii desfășurat în colaborare cu BRK Financial Group și finalizat la 12 decembrie 2025. Numărul acțiunilor totale răscumpărate prin acest program este de 1.910.925 acțiuni ordinare cu o valoare contabilă de răscumpărare de 1.282.137,63 RON.

Valoarea contabilă pe acțiune la 31 decembrie 2025 este de 1,03 lei/acțiune. Valoarea contabilă pe acțiune a fluctuat în perioada curentă datorită modificării capitalurilor conform detaliilor prezentate mai sus. Valoarea contabilă prezentată reflectă reducerea capitalului social prin diminuarea valorii nominale, conform deciziei AGEA din 26.11.2025 și care a fost operată de Registrul Comerțului în luna februarie 2026.



INDICATORI FINANCIARI

Date financiare în RON '000	31.12.2025	31.12. 2024
Indicatorul lichidității curente		
Active curente (A)	91.443	96.974
Datorii curente (B)	1.404	7.820
	=65,0986	=12,40
Gradul de îndatorare		
Datorii totale (A)	10.697	7.820
Capitaluri proprii (B)	124.186	113.843
	=0,0861	=0,0687
Rata solvabilității generale		
Active totale (A)	134.914	121.719
Datorii curente (B)	1.405	7.820
	=96,0424	=15,5644
Rata marjei brute din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)		
Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)	9.943	11.532
Venituri din exploatare	24.168	25.495
	=0,4114	=0,4523
Viteza de rotație a activelor imobilizate		
Cifra de afaceri anualizată	15.305	13.255
Active imobilizate	43.332	24.755
	=0,3531	=0,5355



Perspective, oportunități și riscuri pentru 2026

Perspective

Din perspectiva operațională, principalele direcții pe care dorim să dezvoltăm activitatea Societății sunt:

- ✚ Realizarea de investiții noi în active imobiliare comerciale generatoare de venituri recurente cu scopul de a diversifica sursele de venit ale companiei și echilibra portofoliul investițional;
- ✚ Monitorizarea proiectelor în care Societatea este direct implicată în calitate de acționar sau finanțator în vederea materializării randamentelor asumate;
- ✚ Intrarea în proprietate a mai multor unități rezidențiale achiziționate în diverse faze de proiect în cursul anului 2025 și re-vânzarea unei părți semnificative din unitățile rezidențiale din portofoliu în proiectele finalizate;
- ✚ Tranzitia pe piața reglementată a Bursei de Valori București

În data de 16 martie 2025, Consiliul de Administrație a aprobat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2026, care a fost publicat împreună cu convocatorul AGA spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilor din data de 29 aprilie 2025.

Bugetul pentru anul 2026 este prezentat mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de Companie în următoarele 12 luni:

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	Buget 2026	Actual 2025	Variatie	%
Cifra de afaceri	31.855	15.305	16.550	108%
Alte venituri operationale	7.417	8.863	(1.446)	-16%
Câștig din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	3.748	1.060	2.688	254%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	(27.534)	(14.365)	(13.169)	92%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	15.485	10.862	4.623	43%
Cheltuieli de exploatare generale	(6.760)	(5.811)	(949)	16%
Rezultat din exploatare	8.725	5.050	3.674	73%
Rezultat financiar – profit	6.079	7.616	(1.537)	-20%
Profit brut	14.804	12.667	2.137	17%
Impozit pe profit	(1.794)	(1.480)	(314)	21%
Profitul net al exercițiului financiar	13.011	11.187	1.824	16%

Pentru anul 2026, Compania își propune continuarea strategiei de creștere atât prin achiziții de active destinate închirierii cât și prin susținerea proiectelor din calitatea de acționar. De asemenea, în cursul anului 2026, Meta Estate Trust va intra în proprietatea mai multor unități rezidențiale achiziționate în faze inițiale de proiect pe care le va valorifica pe parcursul anului.

În vederea implementării acestor direcții de acțiune, compania își planifică atragerea de fonduri în principal din împrumuturi bancare. Prin punerea în aplicare a acestor strategii, compania estimează pentru anul 2026 o creștere a profitului brut cu 17% față de anul anterior și a profitului net cu 16% față de aceeași perioadă.

Pentru anul 2026, Compania estimează o creștere a veniturilor totale de 32% comparativ cu anul anterior, până la valoarea de 49,6 milioane lei.

Cifra de afaceri este bugetată la 31,8 milioane lei pe baza estimărilor de vânzare a unităților locative achiziționate în faza de proiect în anii anteriori și a celor care au finalizare în 2026.

Alte venituri operationale includ venituri aferente taxelor de cesiune și despăgubirilor din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare, precum și venituri din chirii aferente investițiilor în linia de afaceri de *Venituri recurente*. Anul 2026 estimează venituri în aceasta categorie preponderent din linia de afaceri de *Venituri recurente*, precum și finalizarea unor investiții prin cesiune a promisiunilor de vânzare-cumpărare.

Câștig din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare includ veniturile din reevaluarea proiectelor investiționale din linia de afaceri de *Venituri recurente*. Investițiile din această categorie oferă atât un flux de numerar predictibil, stabil, pe o perioadă lungă de timp, cât și o apreciere de valoare a activelor comerciale determinată de condițiile comerciale negociate. În anul 2026 Societatea își va extinde portofoliul din zona de investiții cu venituri recurente prin parteneriatele comerciale anunțate și prin investiții noi în acest segment. Această strategie face parte din dezvoltarea societății pe un segment unde dorește să atragă noi investitori precum și să redimensioneze mărimea activelor pe un segment finanțabil bancar.

Venituri financiare aferente investițiilor în care Societatea are calitate de acționar se referă în principal la venituri din dobânzi la împrumuturile acordate societăților în care compania s-a asociat în calitate de partener pentru dezvoltări imobiliare și în care detine participații. Creșterea estimată are în vedere continuarea sustinerii proiectelor existente precum și parteneriate noi cu dezvoltatorii care vor desfășura proiecte de interes pentru societate.

Cheltuielile operaționale – direct legate de investiții sunt prognozate să crească până la valoarea de 27,5 milioane lei, ca urmare a volumului de activitate cu privire la tranzacționarea unităților imobiliare finalizate. Aceste cheltuieli includ costuri privind activele vândute, inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte costuri legate de achiziția de unități imobiliare, cesiunea contractelor de promisiuni de vânzare sau investiții noi în proiecte rezidențiale și comerciale.

Cheltuielile operaționale generale sunt estimate la 6,7 milioane lei. Aceste cheltuieli includ în principal cheltuielile privind serviciile de management și cheltuieli de personal, costuri cu servicii de marketing și publicitate, cat și alte costuri legale de functionare a companiei. Cheltuielile operationale generale sunt estimate în linie cu bugetul anului anterior, având o componentă a cheltuielilor cu servicii juridice în contextul actual al litigiului cu societatea de management.

Oportunități

Încetinirea volumului de tranzacții în segmentul rezidențial datorită contextului actual, va genera oportunități de investiție foarte diverse pentru MET în condiții favorabile. Oportunitățile așteptate sunt legate de următoarele tipologii de tranzacții:

- ✚ achiziție de locuințe finalizate sau în fază de proiect la un discount de volum.
- ✚ achiziție de active destinate închirierii, intrarea pe segmentul comercial și stabilirea de parteneriate strategice cu corporații din acest segment.
- ✚ achiziție de distressed assets (cu randament potențial crescut).
- ✚ parteneriate cu dezvoltatorii pe termen mediu și lung.

Riscuri

Activitățile desfășurate de Societate pot da naștere unor riscuri variate. Conducerea Societății este conștientă de acestea și monitorizează evenimentele ce pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Societății. Principalele riscuri specifice la care este expusă Societatea în perioada următoare sunt:

Riscul specific evoluției prețurilor și volumului de tranzacții pe piața imobiliară

Societatea se poate confrunta cu scenariul în care prețurile activelor imobiliare pot stagna sau se pot reduce din cauza unor motive cum ar fi crize internaționale sau crize politice naționale, sentiment de piață negativ, lucru care cauzează implicit amânarea deciziei de cumpărare, crize financiare sau aplicarea de către bănci a unor politici de creditare mult mai conservatoare, care complică accesul la ipotecă pentru clientul final. Prin scăderea potențială a prețurilor de vânzare, veniturile obținute de Societate ar putea fi mai mici decât valorile estimate inițial.

Riscul specifice tranzacțiilor de tip Early Stage

Acest risc este legat de imposibilitatea dezvoltatorului de a finaliza sau finalizarea cu întârziere a proiectelor în cazul cărora Societatea a plătit un avans la semnarea de contracte de tip promisiune de vânzare-cumpărare - în acest caz, recuperarea sumelor plătite în avans poate avea loc doar după o procedură lungă și cu un rezultat imprevizibil. Societatea aplică o politică de investiții care presupune o analiză suplimentară în cadrul tranzacțiilor de tip Early Stage, menită să reducă riscurile specifice acestor tipuri de tranzacții.

Riscul concentrării

Acest risc se manifestă atunci când o pondere importantă din investițiile Emitentului se concentrează în același proiect, partener, oraș sau tip de funcțiune (rezidențial, comercial, office, logistic). Odată cu atragerea în societate a unor fonduri suplimentare prin aportul acționarilor și creditare bancară, creșterea activelor imobiliare ale Emitentului va fi realizată prin diversificare, atât geografică, cât și ca funcțiuni, însă cu precădere se vor viza proiecte de investiții în centrele urbane dinamice din România.

Împreună cu celelalte două riscuri de mai sus, specifice evoluției prețurilor și volumelor de tranzacții în piața imobiliară și specifice tranzacțiilor de tip Early Stage, aceste riscuri sunt considerate de compania a fi în sfera *Riscurilor operaționale*.

Riscul ratei de dobândă și cursului valutar

Riscul ratei de dobândă - Evoluțiile macroeconomice și internaționale, care se reflectă în dinamica inflației, a politicilor monetare la nivel național și european, dar și în evoluția pieței de capital, influențează rata dobânzii, la fluctuațiile căreia Societatea este expusă în mod direct prin creditele și împrumuturile contractate și în mod indirect prin atractivitatea unităților oferite la vânzare de către Societate și partenerii acesteia. Creșterea ratelor dobânzii este absorbită la nivelul costurilor financiare, cu impact negativ asupra situației financiare, rezultatelor operațiunilor și perspectivelor Societății și poate asemenea influența veniturile companiei provenite din tranzacțiile de vânzare a unităților locative sau în legătură cu acestea.

Riscul de curs valutar - Leul este supus unui regim de curs de schimb variabil, prin care valoarea sa față de valutele străine este stabilită pe piața de schimb interbancară. Politica monetară a Băncii Naționale a României („BNR”) are ca ținta inflația. Capacitatea BNR de a limita volatilitatea leului depinde de un număr de factori economici și politici, inclusiv de disponibilitatea rezervelor de moneda străină și de volumul noilor investiții directe străine. O depreciere semnificativă a leului ar putea afecta negativ situația economică și financiară a țării, ceea ce ar putea avea un efect negativ substanțial asupra activității, rezultatelor operaționale și situației financiare a Emitentului.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate reprezintă scenariul în care Societatea nu își poate onora la termen obligațiile. Societatea gestionează lichiditatea printr-un mix de numerar provenit din activitatea curentă și cel provenit din activități de finanțare. În cazul în care în activitatea operațională anumite active devin ilichide pentru o anumită perioadă de timp, Societatea apelează mai mult la componenta de finanțare. Există riscul ca în anumite momente de piață Societatea să nu poată accesa finanțări suplimentare, fie de la instituții de credit, fie de pe piața de capital. O sumă mai mare atrasă pentru investiții va permite Societății acces la tranzacții mai mari și diversificate și pe alte segmente de piață (precum office sau retail) și, prin creșterea dimensiunii afacerii, eficientizarea structurii de costuri administrative. Aceasta depinde în general de evoluția economică a României în ansamblu, de percepția investitorilor și finanțatorilor asupra pieței imobiliare, precum și de performanța altor sectoare economice. De asemenea, performanța și poziționarea Societății influențează capacitatea de a atrage fonduri în vederea realizării de noi investiții. O planificare solidă și diversificarea surselor de finanțare sunt modalități prin care conducerea Societății urmărește să mențină un acces fiabil la finanțare, inclusiv în cazul în care condițiile de finanțare ar deveni mai puțin favorabile în viitor.

Principalele riscuri și elemente de incertitudine cu privire la activitatea desfășurată de către Meta Estate Trust SA, care rămân valabile și în 2026, sunt identificate și prezentate pe larg în cadrul Prospectului aferent Ofertei Publice de Vânzare Inițială Primară aprobat de către ASF prin Decizia nr. 894 din data de 14.07.2022.



Declarație privind guvernanța corporativă

Societatea implementează elementele de guvernanță corporativă în conformitate cu Principiile de Guvernanță Corporativă pentru Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, piața AeRO, urmărind să asigure atât acuratețea și transparența în ceea ce privește rezultatele societății, cât și accesul egal al tuturor acționarilor la informațiile relevante despre societate.

Societatea a depus și va depune în continuare toate eforturile profesionale, legale și administrative necesare pentru a asigura alinierea la principiile de guvernanță mai sus amintite.

Declarație privind alinierea la principiile de Guvernanță Corporativă ale BVB pentru Sistemul Multilateral de Tranzacționare – piața AeRO.

Prevederi de îndeplinit

Conform Parțial
conform Neconform Mențiuni

Secțiunea A - Responsabilități ale Consiliului de Administrație (Consiliul)

A.1.	Emitentului are un regulament intern al Consiliului care include termeni de referință cu privire la Consiliu și la funcțiile de conducere cheie ale societății. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului este tratată, de asemenea, în regulamentul Consiliului.	✓			
A.2.	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului în alte societăți (excluzând filiale ale societății) și instituții non-profit, sunt aduse la cunoștința Consiliului înainte de numire și pe perioada mandatului.	✓			
A.3.	Fiecare membru al Consiliului informează Consiliul cu privire la orice legătură cu un acționar, care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai puțin de 5% din numărul total de drepturi de vot. Aceasta obligație are în vedere orice fel de legătură care poate afecta poziția membrului respectiv pe aspecte ce țin de decizii ale Consiliului.	✓			
A.4.	Raportul anual informează dacă a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea președintelui, care va conține și numărul de ședințe ale acestuia.	✓			

Prevederi de îndeplinit	Conform	Parțial conform	Neconform	Mențiuni
A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada în care aceasta cooperare este aplicabilă va conține cel puțin următoarele:	✓			Meta Estate Trust SA are încheiat un contract cu BRK Financial Group SA în calitate de Consultant Autorizat, contract a cărui valabilitate a început la data semnării acestuia și expiră după 12 luni de la data finalizării ofertei publice inițiale.
A.5.1. Persoana de legătură cu Consultantul Autorizat;				
A.5.2. Frecvența întâlnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel puțin o dată pe lună și ori de câte ori evenimente sau informații noi implică transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel încât Consultantul Autorizat să poată fi consultat;				
A.5.3. Obligația de a furniza Consultantului Autorizat toate informațiile relevante și orice informație pe care în mod rezonabil o solicită Consultantul Autorizat sau este necesară Consultantului Autorizat pentru îndeplinirea responsabilităților ce-i revin;				
A.5.4. Obligația de a informa Bursa de Valori București cu privire la orice disfuncționalitate apărută în cadrul cooperării cu Consultantul Autorizat, sau schimbarea Consultantului Autorizat.				

Secțiunea B - Sistemul de Control Intern

B.1. Consiliul adopta o politică astfel încât orice tranzacție a societății cu o filială reprezentând 5% sau mai mult din activele nete ale societății, conform celei mai recente raportări financiare, să fie aprobată de Consiliu.	✓			
B.2. Auditul intern este realizat de către o structură organizatorică separată (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin serviciile unei terțe părți independente, care raportează Consiliului, iar, în cadrul societății, îi va raporta direct Directorului General.	✓			Societatea a externalizat funcția de audit intern.

Secțiunea C - Recompense echitabile și motivare

C.1. Societatea publică în raportul anual o secțiune care include veniturile totale ale membrilor Consiliului și ale directorului general aferente anului financiar respectiv și valoarea totală a tuturor bonusurilor sau a oricăror compensații variabile și, de asemenea, ipotezele cheie și principiile pentru calcularea veniturilor menționate mai sus.	✓			Informațiile au fost incluse în Raportul Anual.
---	---	--	--	---

Prevederi de îndeplinit	Conform	Parțial conform	Neconform	Mențiuni
Secțiunea D - Construind valoare prin relația cu investitorii				
D.1. Pagina de web a Emitentului conține o secțiune dedicată Relației cu Investitorii, atât în limba română, cât și în limba engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, incluzând:				Societatea are o secțiune dedicată pentru Relația cu Investitorii pe website-ul www.metaestate.ro care este disponibilă atât în limba engleză cât și în română și care include toate informațiile relevante de interes pentru investitori.
D.1.1. Principalele reglementări ale Emitentului, în special Actul Constitutiv și regulamentele interne ale organelor statutare				
D.1.2. CV-urile membrilor CA și executiv				
D.1.3. Rapoartele curente și rapoartele periodice				
D.1.4. Informații cu privire la adunările generate ale acționarilor: ordinea de zi și materialele aferente; hotărârile adunărilor generale				
D.1.5. Informații cu privire la evenimente corporative, precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obținerea sau limitări cu privire la drepturile unui acționar, incluzând termenele limita și principiile unor astfel de operațiuni				
D.1.6. Alte informații de natură extraordinară care se fac publice: anularea/ modificarea/inițierea cooperării cu un Consultant Autorizat; semnarea/reînnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker				
D.1.7. Societatea are o funcție de Relații cu Investitorii și include în secțiunea dedicată acestei funcții, pe pagina de internet a societății, numele și datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informațiile corespunzătoare				
D.2. Emitentul are adoptată o politică de dividend a societății, ca un set de direcții referitoare la repartizarea profitului net, pe care o respectă. Principiile politicii de dividend sunt publicate pe pagina de web a acestuia.				

Prevederi de îndeplinit	Conform	Parțial conform	Neconform	Mențiuni
D.3. Emitentul are adoptată o politică cu privire la prognoze și dacă acestea sunt furnizate sau nu. Prognozele reprezintă concluziile cuantificate ale studiilor care vizează determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioadă viitoare (așa-numitele ipoteze). Politica prevede frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor. Prognozele, dacă sunt publicate, sunt parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze este publicată pe pagina de web a Emitentului.				Societatea nu a adoptat o politică oficială cu privire la previziuni.
D.4. Emitentul stabilește data și locul unei adunări generale astfel încât să permită participarea unui număr cât mai mare de acționari.				Societatea organizează și va continua să organizeze AGA în zile lucrătoare, în București la sediul Societății, precum și online.
D.5. Rapoartele financiare includ informații atât în română, cât și în engleză, cu privire la principalii factori care influențează schimbări la nivelul vânzărilor, profitului operațional, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.				Societatea emite toate informațiile pentru investitori, inclusiv rapoarte financiare, atât în limba engleză cât și în limba română.
D.6. Emitentul organizează cel puțin o întâlnire/conferință telefonică cu analiști și investitori, în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii sunt publicate în secțiunea Relații cu Investitorii de pe pagina de web a Emitentului, la momentul respectivei întâlniri/conferințe telefonice.				Societatea organizează și va continua să organizeze teleconferințe cu analiști și investitori în fiecare an cu ocazia publicării rapoartelor financiare.



Declarația conducerii

Conform celor mai bune informații disponibile, confirmăm că:

- ✚ Situațiile financiare pentru perioada de 12 luni încheiată la data de 31 decembrie 2025, oferă 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. 65 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu Anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru anul 2025, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

Laurențiu-Mihai Dinu

în numele Cert Master Standard SRL – Președinte CA

Bogdan Gramanschi

Director General Interimar, Director Financiar



Situațiile financiare la 31 decembrie 2025

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

BILANȚUL

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025

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

Denumirea elementului	Sold la 01.01.2025	Sold la 31.12.2025
ACTIVE IMOBILIZATE		
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	-	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	8.835.063	9.655.613
Clădiri	321.649	229.749
Mobilier, aparatură birotică	55.121	49.212
Investiții imobiliare	8.458.293	9.376.651
Imobilizări corporale în curs de execuție	-	-
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	-	-
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	15.920.085	33.676.784
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	1.878.551	3.983.360
Acțiuni deținute la entități asociate	-	-
Alte titluri imobilizate	22.100	100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	525.034	9.455.712
Alte împrumuturi și creanțe imobilizate	13.494.400	20.237.612
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	24.755.148	43.332.397
ACTIVE CIRCULANTE		
I. STOCURI	37.114.910	34.544.638
Obiecte de inventar	895	-
Produse finite și mărfuri	6.997.210	7.304.929
Avansuri	30.116.804	27.239.709
II. CREANȚE	51.781.474	46.778.883
Creanțe comerciale	3.145.910	3.729.623
Sume de încasate de la entitățile afiliate	18.900.314	26.908.187
Alte creanțe	29.735.250	16.141.073
III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	7.982.813	10.119.259
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	96.879.197	109.300.313
CHELTUIELI ÎN AVANS	85.086	138.511
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	85.086	138.511
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	-	-
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	7.820.345	1.404.733
Sume datorate instituțiilor de credit	1.936.625	379.718
Datorii comerciale – furnizori	2.635.079	497.783
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	3.248.641	527.232
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	89.143.938	90.176.557
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	113.899.086	133.508.954
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MAI MARE DE 1 AN	-	9.292.497
Sume datorate instituțiilor de credit	-	9.292.497
PROVIZIOANE	55.917	30.259
Alte provizioane	55.917	30.259
CAPITAL	102.429.372	103.595.708
Capital subscris vărsat	102.429.372	103.595.708
REZERVE DIN REEVALUARE	-	1.059.723
REZERVE LEGALE	1.520.504	2.106.998
ALTE REZERVE	9.797	9.675.904
Acțiuni proprii deținute pe termen lung	-361.208	-1.285.231
Câștiguri / (Pierderi) legate de instrumentele de capitaluri proprii	-	-644.820
PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	10.873.939	10.264.409
REPARTIZAREA PROFITULUI	-629.236	-586.494
TOTAL CAPITALURI PROPRII	113.843.169	124.186.199

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 26 Martie 2026.

Președinte CA,

CERT MASTER STANDARD S.R.L.

Prin reprezentant Dinu Laurențiu Mihai

Întocmit,

ACCOMTESS PROFILE SRL (membru CECCAR)

Nr. de înregistrare în organismul profesional: 007092

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

Denumirea indicatorilor	31.12.2024	31.12.2025
Cifra de afaceri netă	13.255.479	15.304.943
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	13.255.479	15.304.943
Venituri din vânzarea mărfurilor	13.152.320	14.888.697
Venituri din chirii	103.159	416.246
Alte venituri din exploatare	12.239.189	8.862.509
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	25.494.668	24.167.452
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	27.764	19.283
Alte cheltuieli materiale	78.167	7.835
Cheltuieli privind utilitățile, din care:	105.012	103.969
- cheltuieli privind consumul de energie	11.539	24.395
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale	1.083	-
Cheltuieli privind mărfurile	11.625.957	12.134.220
Cheltuieli cu personalul	1.365.525	1.660.979
Salarii și indemnizații	1.275.378	1.575.963
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	90.147	85.016
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	115.506	252.331
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor	115.506	252.331
Alte cheltuieli de exploatare	7.648.601	5.826.427
Cheltuieli privind prestațiile externe	5.975.476	5.321.678
Cheltuieli cu redevențele, locatiile de gestiune și chiriile, din care:	203.377	218.635
- cheltuieli cu chiriile	203.377	218.635
Cheltuieli de consultanță	-	160.919
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentand transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative	372.531	321.814
Alte cheltuieli	1.097.217	182.935
Ajustări privind provizioanele	20.787	(25.658)
Cheltuieli	245.897	30.259
Venituri	225.110	55.917
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	20.987.319	19.979.386
PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE	4.507.348	4.188.066
Venituri din dobânzi	8.230.175	5.698.261
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	78.065	931.258
Venituri din interese de participare	-	1.000.000
Alte venituri financiare	765.670	1.547.826
TOTAL VENITURI FINANCIARE	8.995.845	8.246.087
Cheltuieli privind dobânzile	224.389	446.327
Alte cheltuieli financiare	694.086	257.937
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	918.475	704.264
REZULTAT FINANCIAR	8.077.370	7.541.539
VENITURI TOTALE	34.490.513	32.413.539
CHELTUIELI TOTALE	21.905.795	20.683.650
PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)	12.584.718	11.729.889
Impozitul pe profit	1.710.779	1.465.480
PROFITUL/(PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI	10.873.939	10.264.409

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 26 Martie 2026.

Președinte CA,
CERT MASTER STANDARD S.R.L.
 Prin reprezentant Dinu Laurențiu Mihai

Întocmit,
ACCOUNTESS PROFILE SRL (membru CECCAR)
 Nr. de înregistrare în organismul profesional: 007092

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2024	Creșteri		Reduceri		Sold la 31.12.2024
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris	-	5.033	-	5.033	5.033	-
Capital subscris vărsat	93.491.736	8.937.636	8.937.636	-	-	102.429.372
Prime de capital	-	-	-	-	-	-
Rezerve legale	891.269	629.236	629.236	-	-	1.520.505
Alte rezerve	-	8.932.603	8.932.603	8.932.603	8.932.603	-
Alte rezerve – profit reinvestit	9.782	-	-	-	-	9.782
Acțiuni proprii deținute pe termen lung	-	-361.208	-	-	-	-361.208
Rezultatul reportat	14	8.932.604	8.932.604	8.932.603	8.932.603	15
Rezultatul perioadei de raportare	9.474.285	10.873.939	-	9.474.285	9.474.285	10.873.939
Repartizarea profitului	-541.681	-629.236	-629.236	-541.681	-541.681	-629.236
TOTAL	103.325.405	37.320.607	26.802.843	26.802.843	26.802.843	113.843.169

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2025	Creșteri		Reduceri		Sold la 31.12.2025
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris vărsat	102.429.372	27.758.108	-	26.591.772	-	103.595.708
Rezerve legale	1.520.505	586.494	586.494	-	-	2.106.999
Rezerve din reevaluare	-	1.059.723	-	-	-	1.059.723
Alte rezerve – profit reinvestit	9.782	-	-	-	-	9.782
Alte rezerve	-	9.666.122	9.666.122	-	-	9.666.122
Acțiuni proprii deținute pe termen lung	-361.208	-28.160.613	-	-27.236.591	-	-1.285.231
Rezultatul reportat	15	10.244.703	10.244.703	10.244.718	9.666.122	-
Rezultatul perioadei de raportare	10.873.939	10.264.409	-	10.873.939	10.873.939	10.264.409
Repartizarea profitului	-629.236	-586.494	-586.494	-629.236	-629.236	-586.494
Alte pierderi legale de instrumentele de capitaluri proprii	-	-17.509.237	-	-16.864.418	-	-644.820
TOTAL	113.843.169	13.323.214	19.910.825	2.980.185	19.910.825	124.186.198

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

În cursul exercițiului financiar 2025, principalele modificări ale capitalurilor proprii au fost generate de operațiunile privind răscumpărarea, conversia și anularea acțiunilor preferențiale, precum și de majorările și reducerile ulterioare ale capitalului social.

Creșterea capitalului social cu suma totală de 27.758.108 lei reflectă:

- (i) majorarea capitalului social prin conversia în acțiuni ordinare nou emise a creanțelor în valoare de 27.236.568 lei, rezultate din programul de răscumpărare a acțiunilor preferențiale;
- (ii) majorarea capitalului social prin aport în numerar, în sumă de 813 lei; și
- (iii) majorarea capitalului social prin conversia în acțiuni ordinare nou emise a creanțelor certe, lichide și exigibile în valoare de 520.727 lei, reprezentând dividende aferente acțiunilor preferențiale.

Reducerea capitalului social cu suma totală de 26.591.772 lei reflectă:

- (iv) (diminuarea capitalului social cu 9.727.354 lei, aferentă anulării unui număr de 9.727.354 acțiuni preferențiale răscumpărate de Societate; și
- (v) reducerea capitalului social cu 16.864.418 lei, ca urmare a diminuării valorii nominale a acțiunilor de la 1 leu/acțiune la 0,86 lei/acțiune, reducere utilizată pentru acoperirea parțială a pierderii generate de răscumpărarea și anularea acțiunilor preferențiale.

În ceea ce privește poziția „Acțiuni proprii deținute pe termen lung”, creșterea în valoare de 28.160.613 lei reflectă costul total al acțiunilor proprii deținute de Societate, incluzând atât acțiunile preferențiale răscumpărate în cadrul programului derulat în 2025, în sumă de 27.236.591 lei, cât și alte acțiuni proprii existente. Reducerea în sumă de 27.236.591 lei reflectă anularea acțiunilor preferențiale răscumpărate, soldul final de 1.285.231 lei reprezentând costul acțiunilor proprii rămase în portofoliul Societății la 31 decembrie 2025.

Poziția „Alte pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii” include pierdere aferentă anulării acțiunilor preferențiale răscumpărate, în sumă de 17.509.237 lei, reprezentând diferența dintre costul de răscumpărare al acțiunilor preferențiale și valoarea lor nominală anulată. Această pierdere a fost acoperită parțial prin reducerea capitalului social cu suma de 16.864.418 lei, diferența rămasă neacoperită la 31 decembrie 2025 fiind de 644.820 lei.

Poziția „Rezultat reportat” reprezintă profitul distribuibil aferent anului 2024, alocat în „Alte rezerve” în suma de 9.666.122 RON și dividend prioritar aferent acțiunilor preferențiale de clasa B în valoare bruta de 578.596 RON.



SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2025
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

	Exercițiul financiar încheiat la:	
	31.12.2024	31.12.2025
Profit înainte de impozitare	12.584.719	11.729.889
Ajustări pentru:		
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale: cheltuială / (venit)	115.506	252.331
Ajustări privind provizioanele: cheltuială / (venit)	20.787	-25.658
Ajustări de valoare privind creanțele: cheltuială / (venit)	-	-
Venituri din dobânzi	-8.230.175	-5.698.261
Cheltuieli cu dobânzi	224.389	446.327
Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant	4.715.224	6.704.628
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	-10.420.318	991.419
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	-340.570	2.570.272
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	-14.257	-53.425
Creșteri / (descreșteri) de venituri în avans	-	-
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	1.445.857	-2.246.400
Creșteri / (descreșteri) de alte datorii	2.844.080	-13.130.696
Numerar generat de modificările în capital circulant	-6.485.208	-11.868.832
Impozit pe profit plătit	-1.610.096	-1.562.485
Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare	-3.380.079	-6.726.689
Achiziții de participații în entități	-2.219.759	-3.028.830
Vânzări de participații în entități	512.000	22.000
Achiziții de imobilizări necorporale	-	-
Vânzări de imobilizări necorporale	-	-
Achiziții de imobilizări corporale	-17.857	-13.158
Achiziții de investiții imobiliare	-7.812.759	-
Alte împrumuturi acordate	-	-18.223.141
Alte împrumuturi rambursate	11.875.511	13.106.754
Dobânzi încasate	6.677.513	8.709.434
Dobânzi plătite	-224.389	-446.327
Dividende încasate	-	1.000.000
Dividende plătite	-3.757.430	-
Numerar net din / (folosit în) activitatea de investiții	5.032.830	1.126.832
Încasări din majorarea de capital social	5.033	813
Încasări din împrumuturi primite	797.631	11.367.984
Rambursări de împrumuturi	-1.632	-3.632.395
Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare	801.032	7.736.402
Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar	2.453.783	2.136.446
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	5.529.030	7.982.813
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	7.982.813	10.119.259

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

1. INFORMAȚII GENERALE

Meta Estate Trust S.A. („Societatea”) cu sediul în București, Sector 1, Str. Muntii Tatra, Nr. 4-10, Et. 4 a fost înființată în anul 2021, în conformitate cu prevederile Legii 31/1990, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr J2021004004401, având codul de identificare fiscală RO43859039.

Obiectul principal de activitate este „activități ale holdingurilor” cod CAEN 6420.

2. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare

2.1.1. Informații generale

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare („OMFP 1802 / 2014”) și respectând cerințele Legii contabilității nr. 82/1991, republicată.

Situațiile financiare cuprind:

- Bilanțul;
- Cont de profit și pierdere;
- Situația modificărilor capitalului propriu (întocmite voluntar de către Societate, fără a exista obligativitate de întocmire);
- Situația fluxurilor de trezorerie (întocmite voluntar de către Societate, fără a exista obligativitate de întocmire)
- Note explicative la situațiile financiare.

Situațiile financiare sunt individuale. Societatea nu are obligativitatea întocmirii situațiilor financiare consolidate.

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

2.1.2. Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Societatea își va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea Societății analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Asa cum este menționat în nota 14, în data de 29 ianuarie 2024 Societatea a fost informată de cererea de chemare în judecată („Cererea”) de către Meta Management Team SRL („MMT”), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22.03.2021 între MET și MMT („Contractul”) prin efectul voinței unilaterale MET (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea MET la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

Cu privire la stadiul procesual, în cursul anului 2024 au avut loc termene de judecată în care s-au discutat excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale. În anul 2025 au avut loc 6 termene în care s-a analizat probatoriul prezentat de fiecare parte și au avut loc dezbaterile asupra fondului cauzei. În data de 5 mai 2025 Instanța a hotărât respingerea Cererii MMT ca neîntemeiată, cu drept de apel în 30 de zile de la comunicarea motivării. Hotărârea motivată emisă de instanța de fond a fost comunicată către MET la data de 03.10.2025, iar MET și MMT au depus cerere de apel în termenul legal. Apelul urmează a fi judecat de Curtea de Apel București. Având în vedere că dosarul de apel nu este încă înregistrat la această instanță, primul termen în faza de apel urmează a fi stabilit de către această instanță la o dată ulterioară.

În evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu și consecințele financiare, Conducerea MET considera că au fost făcuți pași importanți spre clarificarea definitivă a situației juridice și consideră că Societatea are o poziție favorabilă în a câștiga acest litigiu. De aceea, conducerea Societății consideră ca acest litigiu nu va avea un impact în continuitatea activității companiei pentru următoarele 12 luni, altul decât cel raportat la efortul financiar pentru contractarea serviciilor legale, cheltuieli ce au fost incluse în bugetul aferent anului 2026. De asemenea, Societatea dispune de resurse financiare adecvate pentru a acoperi aceste costuri, fără a afecta capacitatea sa operațională sau poziția sa financiară. În plus, nu există alți factori semnificativi care să pună sub semnul întrebării principiul continuității activității în următoarele 12 luni.

Situațiile financiare ale Societății pentru anul financiar 2025 nu au fost ajustate ca urmare a acestui eveniment.

2.1.3. Utilizarea estimărilor contabile

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

2.1.4. Moneda de prezentare a situațiilor financiare

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

2.1.5. Principii contabile

Evaluarea posturilor cuprinse în situațiile financiare este făcută conform următoarelor principii contabile:

- Principiul continuității activității - Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil.
- Principiul permanenței metodelor - aplicarea acelorași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.
- Principiul prudenței - s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate deprecierilor de valoare a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul perioadei de raportare sau pe parcursul unui exercițiu anterior.
- Principiul independenței exercițiului - au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile perioadei de raportare, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

- Principiul necompensării - valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.
- Principiul prevalenței economicului asupra juridicului - informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.
- Principiul pragului de semnificație - orice element care are o valoare semnificativă este prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare.

2.2. Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în RON la cursul de schimb valabil la data tranzacției. Cursul de schimb folosit pentru conversia soldurilor exprimate în valută la 31 decembrie 2025 a fost 5,0985 RON/EUR (31 decembrie 2024: 4,9741 RON/EUR). Activele și pasivele monetare exprimate în valută sunt evaluate și raportate utilizând cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data încheierii perioadei de raportare. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, între cursul de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută pentru cele din luna curentă sau cursul de la sfârșitul lunii anterioare pentru cele din lunile anterioare și cursul de schimb de la data încheierii perioadei de raportare, se înregistrează la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

2.3. Politici contabile semnificative aferente elementelor situațiilor financiare

2.3.1. Imobilizări

2.3.1.1. Imobilizări necorporale

Înregistrările domeniilor web sunt recunoscute ca o componentă a activului și sunt înregistrate la prețul de achiziție. Ulterior, acestea sunt evaluate la cost minus amortizarea cumulată și / sau pierderile din depreciere acumulate, dacă există.

2.3.1.2. Imobilizări corporale

Imobilizările corporale (în principal mobilier și aparatură birotică) sunt înregistrate la costul de achiziție (care include costurile direct atribuibile precum transport, manipulare, instalare). Ele sunt prezentate în bilanț la cost minus amortizarea cumulată și / sau pierderile din depreciere acumulate, dacă există.

Investițiile imobiliare reprezintă proprietăți (terenuri, clădiri - ori o parte a unei clădiri - sau ambele) deținute de Societate mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, ori ambele, decât pentru:

- a fi utilizate în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative; sau
- a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității.

Acestea sunt recunoscute ca o componentă a activului și sunt înregistrate la costul de achiziție. Ulterior, acestea sunt evaluate la valoarea justă în baza unui raport întocmit de un evaluator extern acreditat ANEVAR.

Construcțiile reprezintă imobilizările corporale în curs de execuție, recepționate la finalizarea lucrărilor de amenajare a sediului social. Acestea sunt înregistrate la costul de achiziție. Ele sunt prezentate în bilanț la cost minus amortizarea cumulată.

2.3.1.3. Imobilizări financiare

Acțiunile deținute la entități afiliate, Acțiunile deținute la entități asociate și Alte titluri imobilizate – cuprind participații deținute la entități sub formă de acțiuni sau părți sociale. Acestea sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție mai puțin ajustările de depreciere.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

Alte împrumuturi – reprezintă creanțe imobilizate și sunt recunoscute la costul de achiziție mai puțin ajustările de depreciere.

2.3.2. Stocuri

Societatea clasifică în categoria *Mărfurilor* sumele de bani acordate/plătite în fazele incipiente ale construcției de ansambluri sau complexuri de locuințe către dezvoltatorul imobiliar/constructor/antreprenorul general. Aceste sume de bani sunt de cele mai multe ori sub forma unor avansuri și reprezintă active cu ciclu lung de fabricație destinate vânzării. Ele sunt înregistrate la prețul de achiziție. Avansurile acordate pentru achiziția acestor bunuri pe care Societatea intenționează să le revândă sunt prezentate în categoria *Avansuri* pentru stocuri. În cazul în care destinația bunurilor se schimbă după momentul achiziției sau plății avansului, Societatea poate reclasifica bunurile în altă categorie de active pentru a reflecta utilizarea acestora, în conformitate cu politicile contabile și OMFP 1802/2014.

2.3.3. Creanțe

Creanțele sunt recunoscute în bilanț la valoarea probabilă de încasare (valoarea de recuperat conform documentelor care dau dreptul de încasare, din care se scad ajustările pentru depreciere).

2.3.4. Casa și conturi la bănci

Disponibilitățile bănești sunt formate din conturi la bănci în lei și în devize, depozite bancare pe termen scurt și numerar în casierie, fiind înregistrate la cost. Disponibilitățile bănești în valută se evaluează la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României valabil la data închiderii perioadei de raportare.

2.3.5. Datorii

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

2.3.6. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație curentă (legală sau implicită) generată de un eveniment anterior, este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația, iar datoria poate fi estimată în mod credibil.

Provizioanele sunt revizuite la data fiecărui bilanț și ajustate pentru a reflecta cea mai bună estimare curentă a Conducerii în această privință. În cazul în care pentru stingerea unei obligații nu mai este probabilă o ieșire de resurse, provizionul este anulat prin reluare la venituri.

2.3.7. Capital și prime de capital

Capitalul subscris vărsat cuprinde acțiunile emise de către Societate și subscrise și decontate integral de către acționari la data bilanțului, evaluate la valoarea nominală. Primele de capital reprezintă diferența dintre valoarea totală de subscriere a acțiunilor emise și valoarea lor nominală.

2.3.8. Rezerve legale

Rezerva legală este constituită prin alocarea anuală a unui procent de 5% din profitul brut contabil realizat la închiderea exercițiului curent, până când rezerva legală ajunge la nivelul a 20% din capitalul social al Societății.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.3.9. Venituri

2.3.9.1. Veniturile din chirii

Se referă la venituri obținute din contracte de închiriere de unități locative aflate în proprietatea Societății precum și la servicii prestate. Acestea se recunosc pe baza contabilității de angajamente conform contractului.

2.3.9.2. Venituri din vânzarea mărfurilor

Se referă la veniturile realizate din vânzarea unităților locative care au fost achiziționate de către Societate în vederea revânzării. Ele sunt recunoscute în momentul transferării riscurilor și beneficiilor aferente.

2.3.9.3. Alte venituri din exploatare

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

2.3.9.4. Venituri din dobânzi

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute periodic, pe măsura generării venitului respectiv, provenit din depozitele bancare constituite de Societate, ori din împrumuturile acordate entităților la care Societatea deține participații.

2.3.9.5 Venituri din dividende

Veniturile din dividende se recunosc în momentul în care se stabilește dreptul acționarilor de a le primi, prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor (AGA) de repartizare a profitului.

2.3.10. Datorii / Active contingente

O datorie contingentă este o obligație potențială, apărută ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilanțului, și a cărei existență va fi confirmată numai de apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu pot fi în totalitate sub controlul entității.

Un activ contingent este un activ potențial care apare ca urmare a unor evenimente anterioare datei bilanțului și a căror existență va fi confirmată numai prin apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure, care nu pot fi în totalitate sub controlul entității.

2.4. Impozite și taxe

Societatea a înregistrat impozit pe profit în perioada 01.01.2025-31.12.2025 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 01.01.2025-31.12.2025 a fost de 16%.

2.5. Părți afiliate și alte părți legate

În conformitate cu OMFP 1802/2014, entități afiliate înseamnă două sau mai multe entități din cadrul unui grup (compus din societatea mamă și entitățile controlate de aceasta).

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

O entitate în care Societatea are un interes de participare și în cadrul căreia exercită o influență semnificativă prin deținerea a cel puțin 20% din drepturile de vot ale acționarilor sau asociaților respectivei entități este considerată entitate asociată.

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

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

2.6. Alte aspecte

Situațiile financiare nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, aceste situații financiare nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România, inclusiv prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (cu modificările ulterioare).



NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
La 31 decembrie 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

3. ACTIVE IMOBILIZATE

Descrierea elementului	Valoare brută				Ajustări de valoare (amortizări si ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare netă	
	Sold la 01.01.2025	Creșteri	Cedări, transferuri si alte reduceri	Sold la 31.12.2025	Sold la 01.01.2025	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 31.12.2025	Sold la 01.01.2025	Sold la 31.12.2025
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+ 6-7	9 = 1-5	10 = 4-8
Imobilizări corporale	8.948.756	1.072.880	166.361	9.855.275	113.692	252.331	166.361	199.662	8.835.063	9.655.612
Construcții	390.574	-	-	390.574	68.925	91.900	-	160.825	321.649	229.749
Mobilier, aparatură birotică	76.328	13.157	1.436	88.049	21.207	19.067	1.436	38.838	55.121	49.211
Investiții imobiliare	8.481.853	1.059.723	164.925	9.376.651	23.561	141.364	164.925	-	8.458.293	9.376.652
Imobilizări în curs de execuție	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imobilizări financiare	15.920.085	33.279.678	15.522.979	33.676.784	-	-	-	-	15.920.085	33.676.784
Acțiuni deținute la entități afiliate	1.878.551	2.104.808	-	3.983.359	-	-	-	-	1.878.551	3.983.359
Acțiuni deținute la entități asociate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte titluri imobilizate	22.100	-	22.000	100	-	-	-	-	22.100	100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	525.034	11.001.587	2.070.909	9.455.712	-	-	-	-	525.034	9.455.712
Alte împrumuturi	13.430.070	20.164.274	13.430.070	20.164.274	-	-	-	-	13.430.070	20.164.274
Alte creanțe imobilizate	64.330	9.008	-	73.338	-	-	-	-	64.330	73.338
TOTAL	24.868.891	34.352.558	15.689.340	43.532.108	113.742	252.331	166.361	199.712	24.755.149	43.332.396

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

Imobilizările corporale sunt reprezentate la 31 decembrie 2025 de lucrări de amenajare și modernizare pentru spațiul de birouri recepționate la finalizarea acestora și încadrate în categoria construcțiilor.

Investițiile imobiliare sunt reprezentate la 31 decembrie 2025 de achiziția a 4 apartamente și 5 locuri de parcare în cadrul Swissotel din Poiana Brașov, operate în regim hotelier. Aceste investiții sunt evaluate la valoarea justă la finalul perioadei de raportare.

Imobilizările financiare sunt reprezentate la 31 decembrie 2025, de următoarele:

Acțiuni deținute la entități afiliate

Denumire entitate/procent deținere	Sold la:	
	01.01.2025	31.12.2025
Montserrat Assets SRL (100%)	10.000	10.000
Mont Blanc Assets SRL (100%)	10.000	10.000
Poiana SPV 6814 SRL (100%)	1.858.551	1.858.551
Matasari Park Residence SRL (100%)	-	1.000
Eres One Development SRL (76%)	-	2.103.808
SPV Met Sergiu Dumitru SRL (100%)	-	-
SPV MET Ciolpani SRL (100%)	-	-
TOTAL	1.878.551	3.983.359

Societatea Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat) și societatea Montserrat Assets SRL (100% din acționariat) au fost înființate în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

În luna martie 2026, Societatea a transferat aportul la capitalul social al societăților SPV Met Sergiu Dumitru SRL și SPV MET Ciolpani SRL (100% din acționariat). Societățile au fost înființate pt a gestiona investițiile în terenul din strada Sergiu Dumitru București și în parcul de retail din comuna Ciolpani.

În luna iunie 2025, Societatea a cumpărat părțile sociale ale societății Eres One Development SRL (76% din acționariat).

Alte titluri imobilizate

Denumire entitate/procent deținere	Sold la:	
	01.01.2025	31.12.2025
Novarion Living Xperience SA (17%)	17.000	-
Rock Mountain (5%)	5.000	-
Redport Capital SRL (10%)	100	100
TOTAL	22.100	100

În luna martie 2025, Societatea a vândut părțile sociale deținute în societatea Novarion Living Xperience SA (17% din acționariat) către dl.Tarnau Raul Nicușor.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

Împrumuturi acordate entităților afiliate

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.12.2025	
	01.01.2025	31.12.2025	Sub 1 an	Peste 1 an
Montserrat Assets SRL (100%)	402.077	555.811	-	555.811
Mont Blanc Assets SRL (100%)	7.500	7.500	-	7.500
Poiana SPV 6814 SRL (100%)	-	-	-	-
Matasari Park Residence SRL (100%)	-	250.443	-	250.443
Eres One Development SRL (76%)	-	7.131.239	-	7.131.239
SPV Met Sergiu Dumitru SRL (100%)	-	528.632	-	528.632
Dobândă aferentă împrumuturilor	115.728	982.087		982.087
TOTAL	525.305	9.455.712	-	9.455.712

Alte împrumuturi

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.12.2025	
	01.01.2025	31.12.2025	Sub 1 an	Peste 1 an
Rock Mountain	5.968.920	19.782.180	-	19.782.180
Redport Capital SA	4.974.100	-	-	-
Xux Investment SRL	2.487.050	-	-	-
TOTAL		19.782.180	-	19.782.180

Împrumuturile de mai sus se referă la împrumuturi în societăți care dezvoltă proiecte imobiliare. La data de 31.12.2025, soldul împrumuturilor acordate este în sumă totală de 19.782.180 lei și se referă la împrumutul acordat printr-o platformă de crowdfunding către Rock Mountain pentru proiectul imobiliar din Poiana Brașov. Împrumutul a fost acordat în luna noiembrie 2025 pe o perioadă de 18 luni, cu o dobândă de 15% și garantat de o ipotecă de rang I pe terenul aferent proiectului situat în Poiana Brașov. Împrumuturile la 31.12.2025 acordate societăților Redport Capital SA (7.341.840 lei) și Xux Investment SRL (2.549.250 lei) au fost clasificate pe termen scurt conform maturităților creditelor la linia *Alte Creanțe* și prezentat la Creanțe din împrumuturi acordate entităților în care există participații (vezi nota Creanțe).

4. STOCURI

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2025	Creșteri	Din care prin transfer	Reduceri	Din care prin transfer	Sold la 31.12.2025
Obiecte de inventar	895	2.491	-	3.386	-	-
Mărfuri	6.997.210	12.441.939	-	12.134.220	-	7.304.929
Avansuri pentru stocuri	30.116.804	(2.454.355)	-	422.740	-	27.239.709
TOTAL	37.114.910	9.990.074	-	12.560.346	-	34.544.638

Stocurile sunt reprezentate la data de 31 decembrie 2025 de avansurile acordate de către Societate pentru achiziția de imobile în vederea revânzării, de mărfuri constând în imobile achiziționate în scopul revânzării, precum și de obiecte de inventar achiziționate în scopul utilizării în desfășurarea activității Societății. Mărfurile în sold la data de 31 decembrie 2025, în sumă de 7.304.929 lei, sunt reprezentate de bunuri imobile aflate în proprietatea Societății și nevândute din proiectele: Avrig 7, Cellini Residence și Hills Republica, situate în București. Avansurile pentru stocuri reprezintă unități precontractate în diverse proiecte imobiliare din București, Ilfov și Sibiu.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

5. CREANȚE

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2025	Sold la 31.12.2025	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.12.2025	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți	1.766.658	2.634.267	2.634.267	-
Furnizori debitori	1.379.252	1.095.356	1.095.356	-
Total creanțe comerciale	3.145.910	3.729.623	3.729.623	-
Creanțele de încasat de la entitățile afiliate	18.569.266	26.893.187	26.893.187	-
Total sume de încasate de la entitățile afiliate	18.569.266	26.893.187	26.893.187	-
Decontări între entitățile afiliate	331.048	33.135	33.135	-
Total decontări între entitățile afiliate	331.048	33.135	33.135	-
Sume de încasat de la entitățile asociate	18.347.693	7.752.181	7.752.181	-
Total sume de încasate de la entitățile asociate	18.347.693	7.752.181	7.752.181	-
Sume de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral	6.120.418	7.901.732	7.901.732	-
TVA de recuperat	239.623	114.063	114.063	-
Alte creanțe	4.479	4.476	4.476	-
TVA neexigibilă	14.385	9.218	9.218	-
Alte creanțe sociale	177.349	180.219	180.219	-
Dobanzi de încasat	4.831.303	161.336	161.336	-
Total alte creanțe	29.735.250	8.370.757	8.370.757	-
TOTAL	51.781.474	46.778.883	46.778.883	-

Decontări între entitățile afiliate reprezintă plăți efectuate de Societate în numele lui Montserrat Assets, Mont Blanc Assets, precum și sume împrumutate către aceasta din urmă, dar și sume împrumutate către Mătăsari Park Residence SRL (100% acționar) și Poiana SPV 6814 SRL sume pe care le va recupera ulterior.

Sumele de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral reprezintă sume achitate cu titlu de avans și despăgubiri provenite din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare.

Creanțele de încasat de la entitățile afiliate reprezintă prețul cesionării către Mătăsari Park Residence a creanței din proiectul Mătăsari. Acest proiect imobiliar a fost restructurat prin înființarea unei societăți de proiect, denumită Mătăsari Park Residence SRL, deținută în întregime de Meta Estate Trust. Societatea de proiect a fost înființată cu unicul scop de a dezvolta acest proiect rezidențial și de a vinde apartamentele din cadrul acesteia în scopul maximizării investiției Meta în cadrul proiectului. Meta Estate Trust și-a rezervat dreptul de a înstrăina participația din cadrul Mătăsari Park Residence SRL în cazul în care obiectivele de performanță ale proiectului sunt atinse. Tot în aceasta categorie la 31.12.2025 este clasificată și creanța în relația cu SPV MET Sergiu Dumitru SRL, entitate înființată în cursul anului 2025 și deținută 100% de Meta Estate Trust, unde a fost achiziționat terenul din strada Sergiu Dumitru din București, cu scopul de a dezvolta un proiect imobiliar.

Sume de încasat de la entitățile asociate reprezintă împrumuturile acordate către societatea Redport Capital SRL. Împrumut cu Rock Mountain în sold la 01.01.2025 a fost reclasificat la linia *Imobilizări financiare*, având în vedere că maturitatea acestora este pe termen lung (peste 1 an) la data de raportare.

Împrumutul acordat de Societate către Novarion Living Xperience SA care se regăsea la 01.01.2025 pe linia *Sume de încasat de la entitățile asociate* a fost rambursat integral în luna martie 2025.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

Soldul *Furnizori debitori* cuprinde o sumă de 972.199 lei ce reprezintă o plată parțială efectuată de Președintele CA în data de 07.12.2023 cu privire la factura de comision de administrare restant emisă de Meta Management Team SRL, fără a respecta procedura internă de plăți prin care factura este validată și autorizată la plată de către Conducerea Executivă. Societatea nu a recunoscut factura de comision restant emisă de Meta Management Team SRL și va recupera diferența de sold fie pe cale amiabila, fie printr-o acțiune în instanță.

Considerând Contractul de management și actele adiționale semnate între Meta Management Team SRL și companie, precum și modul în care comisionul de administrare a fost calculat și agreat de părți în perioada 01.01.2022 – 30.09.2023, Societatea consideră șansele de recuperare semnificative. Suma de recuperat este în valoare de 321.372,56 lei, calculată ca diferență între suma menționată mai sus și estimarea Societății cu privire la suma de plată pentru comisionul de administrare aferent trimestrului IV 2023 în valoare de 348.418,45 lei (TVA inclus), precum și diferența de 302.408,02 lei (TVA inclus) conform solicitării Meta Management Team SRL în conformitate cu decizia în prima instanță judecatorească, înregistrat în *Furnizori – facturi nesoite* în nota 8 mai jos.

6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

Descrierea elementului	Sold la	
	01.01.2025	31.12.2025
Conturi curente în lei	408.333	1.260.975
Conturi curente în valută	34	54.518
Depozite pe termen scurt în lei	7.574.375	8.803.766
Alte valori	71	0
TOTAL	7.982.813	10.119.259

Conturile curente în lei 31 decembrie 2025, conțin soldul la BRK Financial Group în sumă de 6.110 lei considerat ca numerar restricționat, folosit pentru programul de răscumpărare acțiuni.

7. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 31 decembrie 2025 este în sumă de **103.595.708 lei**, împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative, fiecare având valoarea nominală de 0,86 lei.

Structura deținerilor de capital social	01.01.2025	%	31.12.2025	%
Acționari persoane fizice tip listă	79.947.172	78,40	90.833.910	75,41
Acționari persoane juridice tip listă	22.482.200	21,60	29.626.216	24,59
TOTAL	102.429.372	100,00	120.460.126	100,00

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

Structura capitalului social pe clase de acțiuni	01.01.2025	%	31.12.2025	%
Clasa A – acțiuni ordinare	91.179.396	89,02	118.937.504	98,74
Clasa B – acțiuni preferențiale	11.249.976	10,98	1.522.622	1,26
TOTAL	102.429.372	100,00	120.460.126	100,00

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

În luna iunie 2025 s-a majorat capitalul social al Societății prin conversia în acțiuni nou emise a creanței în valoare de până la 27.236.568 lei deținute asupra Societății de creditorii participanți în programul de răscumpărare a acțiunilor preferențiale. Conform Hotărârilor Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 3/11.12.2024 și nr. 4/11.12.2024 s-a aprobat răscumpărarea de către Societate a unui număr de 9.727.354 acțiuni preferențiale, fiecare având o valoare nominală de 1 leu, reprezentând 9.4966% din capitalul social al Societății, răscumpărate la un preț de 2,8 lei fiecare, în valoare totală de 27.236.591,20 lei.

În luna septembrie 2025 s-a majorat capitalul social al Societății prin subscrierea unui număr de 813 acțiuni nou emise, la prețul de 1 leu/acțiune, pentru care s-au vărsat sume în cuantum de 813 lei.

Tot în luna septembrie 2025, în cadrul celei de-a doua etape a operațiunii de majorare a capitalului social, creanțele certe, lichide și exigibile în valoare totală de până la 520.727 lei, deținute asupra Societății de deținătorii de acțiuni preferențiale în baza dreptului acestora la distribuirea dividendului aprobat prin hotărârea AGOA nr. 8/28.04.2025 au fost convertite în acțiuni ordinare nou emise.

În luna octombrie 2025, Societatea a redus capitalul social prin anularea unui număr de 9.727.354 acțiuni preferențiale, fiecare având valoarea nominală de 1 leu, în valoare totală de 9.727.354 lei (operațiune reflectată contabil în corespondență cu contul 1092).

În luna decembrie 2025, Societatea a redus capitalul social cu suma de 16.864.417,64 lei în conformitate cu decizia AGEO din 26.11.2025 prin care s-a decis diminuarea valorii nominale a acțiunilor de la 1 RON/acțiune la 0,86 RON/acțiune. Reducerea capitalului social a fost utilizată pentru a acoperi parțial pierderea recunoscută din anularea acțiunilor preferențiale răscumpărate. Astfel încât capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2025 este de 103.595.708 lei, alcătuit dintr-un număr de 120.460.126 acțiuni cu o valoare nominală de 0,86 RON/acțiune.

8. DATORII

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2025	Sold la 31.12.2025	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31.12.2025	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Furnizori	1.030.074	169.961	169.961	-
Furnizori – facturi nesoite	1.516.026	218.718	218.718	-
Clienți creditori	88.979	109.104	109.104	-
Datoria privind impozitul pe profit	322.782	225.777	225.777	-
Alte datorii	35.284	25.167	25.167	-
Credite bancare pe termen scurt	1.936.625	379.718	379.718	-
Credite bancare pe termen lung	-	9.292.497	-	9.292.497
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	128.917	127.145	127.145	-
Dividende de plată (nete de impozit)	199.124	149.142	149.142	-
Datorii către acționari	2.562.534	-	-	-
TOTAL	7.820.345	10.697.230	1.404.733	9.292.497

Furnizori – facturi nesoite reprezintă valoarea serviciilor primite până la data de 31 decembrie 2025 pentru care Societatea nu a primit încă facturi în vederea decontării.

Creditul pe termen scurt la 01.01.2025 reprezentat de împrumutul contractat de la Libra Bank a fost integral rambursat în cursul anului 2025. La 31.12.2025 creditul bancar pe termen scurt este reprezentat de ratele scadente în anul 2026 pt contractul de credit nr. 187/2024 cu Patria Bank descris mai jos.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

Creditele bancare pe termen lung sunt reprezentate la data de 31 decembrie 2025 de trei contracte de credit încheiate cu Patria Bank SA, contractate în EUR, utilizate pentru finanțarea și refinanțarea investițiilor imobiliare ale Societății, după cum urmează:

- Contract nr. 187/18.12.2024, în valoare inițială de 939.057 EUR, contractat în vederea refinanțării prețului de vânzare-cumpărare a imobilelor operate în regim hotelier de către Swiss Management Company, cu o perioadă de acordare de 120 luni.
- Contract nr. 111/26.06.2025, modificat prin Act adițional nr. 4/26.11.2025, în valoare inițială de 697.657 EUR, contractat în vederea finanțării parțiale a achiziției de apartamente din cadrul proiectului Cellini Residence, cu maturitate la data de 02.06.2028.
- Contract nr. 166/06.11.2025, în valoare inițială de 593.712 EUR, contractat pentru refinanțarea parțială a achiziției de apartamente și locuri de parcare în cadrul proiectului Hils Republica, cu perioadă de acordare de 36 luni.

La data de 31.12.2025, soldul total al creditelor bancare este de 9.672.215 lei, echivalentul a 1.897.071 EUR.

Creditele sunt purtătoare de dobândă variabilă, compusă din EURIBOR la 3 luni plus o marjă contractuală de 3,6%, dobânda fiind calculată pe baza numărului efectiv de zile calendaristice raportat la anul de 360 de zile.

Datoria către acționari reprezentând suma împrumutată de Societate de la acționarii săi, în scopul finanțării activității curente a fost integral rambursată împreună cu dobânda în cursul anului 2025.

Dividendele de plată reprezintă dividendele distribuite din profitul exercițiului financiar al anului 2022, neridicate la 31 decembrie 2025.

9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.12.2024	31.12.2025
Venituri din vânzarea mărfurilor	13.152.320	14.888.697
Venituri din chirii	103.159	416.246
Cifra de afaceri netă	13.255.479	15.304.943
Alte venituri din exploatare	12.239.189	8.862.509
TOTAL	25.494.668	24.167.452

Veniturile din vânzarea mărfurilor sunt generate de vânzarea unităților locative achiziționate în scopul revânzării, aferente proiectelor Avrig 7, Greenfield Băneasa, Morilor 20 Sibiu, First Estates, One 66 Brasov, Noa Pajura și Cellini Residence.

Alte venituri din exploatare au fost generate, în principal, din despăgubiri, penalități și alte venituri contractuale (cesiuni) aferente proiectelor Ghimbav, UpLake, First Estates, City Lake Residence, Noa Victoriei, Cellini Residence, Matasari Park Residence, Union Plaza. O parte semnificativă a altor venituri din exploatare provine din penalități și despăgubiri aferente rezilierii contractelor de vânzare-cumpărare.

10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 31 decembrie 2025, Societatea a avut un număr efectiv de 7 salariați cu contract individual de muncă și 4 salariați cu contract de mandat, precum și un număr mediu de 5,7 salariați cu contract individual de muncă și 5,08 salariați cu contract de mandat.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.12.2024	31.12.2025
Cheltuieli aferente serviciilor de management	2.310.976	1.503.246
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	964.204	518.660
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	548.040	367.943
Cheltuieli de intermediere și market maker	247.519	184.885
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	1.904.737	2.746.943
TOTAL	5.975.476	5.321.678

Cheltuielile aferente serviciilor de management se referă la cheltuielile efectuate aferente serviciilor de management, cu alți membri ai Consiliului de Administrație și la cheltuielile cu colaboratorii care prestează servicii de management.

Cheltuielile de protocol, reclamă și publicitate au fost aferente preponderent campaniilor de marketing și serviciilor externalizate de relații cu publicul și marketing.

Cheltuielile privind comisioanele și onorariile se referă majoritar la sume plătite către avocați și notari pentru serviciile aferente tranzacțiilor imobiliare derulate.

Cheltuielile de intermediere și market maker se referă la serviciile prestate de către brokeri pentru intermedierea tranzacțiilor imobiliare, a operațiunilor de atragere de fonduri de pe piața de capital și servicii de market maker.

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți includ în principal costuri legate de chirii, servicii de contabilitate și salarizare, audit financiar și servicii de evaluare, servicii IT, poștă și telecomunicații, abonamente la publicații, servicii de curierat.

12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.12.2024	31.12.2025
Venituri din dobânzi	8.230.175	5.662.593
Alte venituri financiare	765.670	2.583.494
Cheltuieli cu dobânzile	224.389	446.327
Alte cheltuieli financiare	694.086	257.937
PROFIT FINANCIAR	8.077.370	7.541.822

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților din portofoliu (Novarion, Rock Mountain, Redport Capital, Poiana SPV, Mont Blanc Assets, Montserrat Assets, Union Plaza, Matasari Park Residence, SPV MET Ciolpani), precum și la dobânzile aferente disponibilităților plasate în depozite bancare.

Alte venituri financiare sunt generate în principal de diferențele favorabile de curs valutar aferente împrumuturilor și investițiilor în valută, de dividendele încasate de la Poiana SPV, precum și de venitul din cedarea participației deținute în societatea Novarion.

Cheltuielile cu dobânzile se referă la dobânzile aferente creditelor bancare contractate, iar alte cheltuieli financiare sunt generate de diferențele nefavorabile de curs valutar înregistrate pe parcursul exercițiului financiar.

13. IMPOZIT PE PROFIT

Începând cu trimestrul al IV-lea al anului 2021, Societatea este plătitoare de impozit pe profit, cota de impozitare fiind 16%.

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.12.2024	31.12.2025
Total venituri	34.715.623	32.469.456
Total cheltuieli	23.518.902	21.979.270
Rezultat contabil	11.196.721	10.490.186
Cheltuieli nedeductibile	2.260.517	1.390.786
Venituri neimpozabile	737.110	1.072.917
Cheltuieli nedeductibile aferente veniturilor din dividende	-	189.490
Rezerva legală	629.236	586.494
Profit fiscal	12.090.893	10.411.049
Impozit pe profit calculat	1.934.542	1.610.418
Credit fiscal (sponsorizare)	75.000	55.350
Bonificație	148.763	144.938
Impozit pe profit	1.710.779	1.465.480

14. CONTINGENȚE ȘI ALTE LITIGII

Acțiuni în instanță

a) Litigiul cu Meta Management Team SRL, dosarul nr. 2701/3/2024, Tribunalul București

În data de 29 ianuarie 2024, Societatea a fost informată de cererea de chemare în judecată ("Cererea") de către Meta Management Team SRL ("MMT"), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22.03.2021 între MET și MMT ("Contractul") prin efectul voinței unilaterale MET (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea MET la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată.

Cu privire la stadiul procesual, în cursul anului 2024 au avut loc termene de judecată în care s-au discutat excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale. În anul 2025 au avut loc 6 termene în care s-a analizat probatoriul prezentat de fiecare parte și au avut loc dezbaterile asupra fondului cauzei. În data de 5 mai 2025 Instanța a hotărât respingerea Cereri MMT ca neîntemeiată, cu drept de apel în 30 de zile de la comunicarea motivării. Hotărârea instanței a fost comunicată către MET și MMT în a doua parte a anului 2025, care au formulat apel împotriva hotărârii Tribunalului București. Primele termene de judecată în fața instanței de apel vor fi procedurale, în cadrul cărora vor fi discutate excepții și alte aspecte tehnic-procedurale.

În evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu și consecințele financiare, Conducerea MET considera că au fost făcuți pași importanți spre clarificarea definitivă a situației juridice și consideră că Societatea are o poziție favorabilă în a câștiga acest litigiu. De asemenea Societatea considera pretensiile invocate de către MMT ca și o datorie contingentă, ce nu este recunoscută în bilanț ca datorie, deoarece, la acest moment, în baza curentă a desfășurării etapelor procesuale, nu poate fi realizată o estimare suficient de credibilă a valorii obligației.

Societatea va informa în permanență piața și acționarii cu privire la evoluția acestui dosar, în mod proactiv și transparent.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

b) Litigiul cu Meta Management Team SRL, dosarul nr. 5040/299/2024, Tribunalul București Dosarul conține acțiunea în pretenții a MMT împotriva Societății privind plata restului de 173.250,95 lei din facturile M18 și M19 emise în decembrie 2023, respectiv cerere completatoare pentru plata de 4.730.118,39 lei. Instanța a admis excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Sectorului 1 București invocată de MET și a declinat cauza pentru judecare Tribunalului București, iar dosarul cauzei a fost redirecționat de Judecătorie către Tribunal. Ulterior, Tribunalul București a invocat din oficiu și a admis excepția necompetenței materiale a instanței.

Astfel, dosarul cauzei a fost trimis către Curtea de Apel București în vederea soluționării conflictului negativ de competență, fiind înregistrat pe rolul Curții cu nr. 696/2/2025 (312/2025), iar instanța a stabilit termen de soluționare pentru data de 27.02.2025, dată la care a soluționat conflictul de competență în favoarea Judecătoriei Sector 1 București. Ca urmare a soluționării conflictului de competență, dosarul cauzei va fi trimis la instanța competentă să judece cauza în fond. La următoarele termene va fi analizat probatoriul prezentat de fiecare parte și vor fi începute dezbaterile asupra fondului cauzei. MET a solicitat acestei din urma instanțe suspendarea judecării dosarului până la soluționarea definitivă a plangerii penale formulate de MET împotriva MMT.

La ultimul termen de judecată, instanța a respins cererea de suspendare a cauzei până la soluționarea acțiunii penale formulate de MET împotriva MMT (i.e., Dosarul nr. 2384/2/2025 (1359/2025), în cadrul căruia, la termenul din data de 09.07.2025, instanța a respins ca nefondată plângerea formulată de MET împotriva ordonanței de netrimitere în judecată emise de Parchetul de pe lângă Curtea de Apel București). La următorul termen de judecată se va analiza probatoriul prezentat de fiecare parte și vor putea fi începute dezbaterile asupra fondului cauzei.

Cu privire la evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu, Societatea precizează că acest litigiu este într-o fază preliminară, iar o evaluare la acest moment nu ar putea fi estimată corect. În baza argumentelor, susținute și de un raport intern de audit efectuat de un auditor acreditat independent în care s-a analizat acest litigiu ce reprezintă valoarea unor facturi recalculate și emise de MMT fără aprobarea sau acceptarea Societății, conducerea Societății consideră șanse favorabile în câștigarea acestui litigiu.

c) Alte dosare în care Societatea este implicată

În dosarul nr. 13028/3/2024 înregistrat la Tribunalul București reprezentând ordonanță de plată solicitată de MMT referitoare la plata de 650.826,47 lei aferente facturii M20, reprezentând comision de administrare aferent trimestrului IV al anului 2023, Societatea a înregistrat toată suma pe cheltuiela considerând decizia în prima instanță a dosarului. În cursul anului 2025 Tribunalul București a admis cererea de ordonanță de plată formulată de MMT împotriva Societății. Împotriva hotărârii instanței, Societatea a formulat atât acțiune în anulare (calea de atac specifică procedurii ordonanței de plată), cât și cerere de suspendare provizorie a executării hotărârii până la soluționarea cererii în anulare. Ordonanța de plată pronunțată de Tribunalul București avea caracter executoriu (chiar dacă nu și definitiv), astfel ca MET a fost obligată să plătească sumele pretinse de MMT. Având în vedere că în data de 25.06.2025 acțiunea în anulare a MET vs. MMT a fost admisă, iar MET a obținut anularea cu titlu definitiv a ordonanței de plată, MET a câștigat definitiv litigiul. În acest sens, MET a formulat două acțiuni prin care urmărește recuperarea de la MMT a sumelor plătite de META în baza ordonanței de plată emisă inițial:

- acțiunea pentru înotarcerea executării sumelor plătite – faza prealabilă /administrativă a fost încheiată, iar instanța urmează să stabilească un prim termen de judecată;
- acțiunea pentru restituirea sumelor plătite în temeiul plății nedatorate – MMT a solicitat suspendarea cauzei până la judecarea cauzei de la pct. 1 de mai sus. MMT trebuie să depună întâmpinare în termenul legal, iar instanța urmează să stabilească un prim termen de judecată

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

Dosarul nr. 44596/3/2024 înregistrat la Tribunalul București reprezintă acțiunea Societății în atragerea răspunderii MMT pentru modul de desfășurare a activității ca administrator. Contravaloarea prejudiciului cauzat de MMT în calitate de administrator a fost estimat preliminar la 1,14 mil lei, valoarea finala urmează a fi precizată în raport de probatoriul administrat. Litigiul a fost înregistrat la finalul lunii noiembrie 2024, Instanța urmează să stabilească primul termen de judecată ce va fi unul procedural, în cadrul căruia vor fi discutate excepții și alte aspecte tehnic-procedurale. Deși litigiul este într-o fază preliminară a procesului, Societatea este încrezătoare că, pe măsură ce contextul procedural va evolua, vor fi consolidate premisele favorabile poziției Societății.

Dosarul nr. 9111/3/2024 înregistrat la Tribunalul București constituie acțiunea MW Green Power Export SA împotriva Societății cu privire la constatarea nulității clauzelor Actului Constitutiv și Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor Societății referitoare la convenția de vot pentru votarea administratorului. Prin cererea formulată, acționarul MW Green a solicitat instanței să dispună constatarea nulității Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor nr. 1/22.03.2021 prin care a fost aprobată încheierea contractului de management dintre Societate și administratorul unic, MMT, precum și constatarea nulității parțiale a Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor nr.1/27.01.2022 prin care MMT a fost votată ca membru al Consiliului de Administrație al Societății. La acest moment, litigiul încă se află în etapa scrisă, părțile având obligația de a formula actele procesuale pentru susținerea pretențiilor, respectiv a apărărilor invocate. Următorul termen de judecată va fi unul procedural, în cadrul căruia vor fi discutate excepții și alte aspecte tehnic-procedurale.

15. ANGAJAMENTE EXTRABILANTIERE

În cadrul activității de investiții în proprietăți imobiliare rezidențiale, Societatea încheie promisiuni de cumpărare ce conțin, pe lângă sumele achitate cu titlu de avans, angajamente de plată la anumite perioade de timp (de exemplu, finalizarea construcției). Ulterior încheierii promisiunii de cumpărare, Societatea poate cesiona o parte din proprietăți contra unei taxe de cesiune, caz în care angajamentul rămas de plată se transferă către cesionar. În cazul în care angajamentele nu sunt achitate la termen, există de obicei o prelungire acceptată de părți de 3 luni și ulterior, în cazul în care restul de preț nu este achitat și părțile nu ajung la o altă înțelegere, promitentul cumpărător pierde avansul achitat. Angajamentele viitoare conform condițiilor contractuale sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Proiect (sumele sunt în EUR)	Preț total	Avans plătit	Rest plată
GREENLAKE	725.888	254.062	471.826
HILS TITANIUM	796.430	119.465	676.966
SKY GARDEN	696.410	200.000	496.410
HILS SUNRISE	893.730	134.060	759.671
EXIGENT FAZA 6	965.500	144.825	820.675
Total Proiecte (EUR)	4.077.958	852.411	3.225.547

Societatea își propune să acopere angajamentele existente printr-un mix de surse proprii și surse atrase de la instituțiile bancare și prin intermediul pieței de capital, urmărind un nivel optim al calendarului de finanțare. La data de 31 decembrie 2025, Societatea nu înregistra facilități de credit neutilizate.

16. ALTE INFORMAȚII

16.1 Informații legate de conducerea executivă și consiliul de administrație

Începând cu data de 28.01.2024 componența Consiliului de Administrație este următoarea

- Cert Master Standard SRL, președinte CA, reprezentată prin Laurențiu Mihai Dinu, pentru un mandat de 4 ani
- Alexandru Voicu, membru CA, pentru un mandat de 4 ani
- Dumitru Daniel Popa, membru CA, pentru un mandat de 4 ani
- Ilinca von Derenthall Berza, membru CA, pentru un mandat de 4 ani
- Adivi Estate SRL, membru CA, reprezentată prin Viman Adrian Vasile, pentru un mandat de 4 ani

16.2 Solduri și tranzacții cu părțile afiliate

Entitățile afiliate și părțile legate cu care Societatea a încheiat tranzacții în cursul anului 2025 sau cu care există solduri bilanțiere sunt următoarele:

Nume	Tip de afiliere
Meta Management Team SRL	Președinte al Consiliului de Administrație (până la 27.01.2024)
Cert Master Standard SRL	Președinte al Consiliului de Administrație din 28.01.2024
ICD Fabrica de Caramida SRL	Entitate asociată (până la vânzarea din noiembrie 2024)
Poiana SPV 6814 SRL	Filială
Montserrat Assets S.R.L.	Filială
Mont Blanc Assets S.R.L.	Filială
Alexandru Bonea	Membru cheie din conducerea executivă
Bogdan Gramanschi	Membru cheie din conducerea executivă
Alexandru Voicu	Membru al Consiliului de Administrație
Dumitru Daniel Popa	Membru al Consiliului de Administrație
Ilinca von Derenthall Berza	Membru al Consiliului de Administrație
ADIVI ESTATE SRL (prin reprezentant Adrian Viman)	Membru al Consiliului de Administrație

Situația tranzacțiilor cu entitățile afiliate și părțile legate în decursul anului 2025, precum și soldurile deschise la data de 31 decembrie 2025, este prezentată în cele ce urmează:

Sume incluse în bilanț	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Sold la 01.01.2025	Sold la 31.12.2025
Imobilizări financiare	Entități afiliate	1.878.551	3.983.360
Creanțe	Entități afiliate	18.900.314	27.908.409
Împrumuturi acordate	Entități afiliate	525.034	8.473.625
Furnizori	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	-
Furnizori – facturi nesosite	Meta Management Team SRL	-646.740	-
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	-9.950	-10.179
Furnizori – facturi nesosite	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-9.645	-
Furnizori – facturi nesosite	Entități afiliate	-334.656	-
Vărsăminte de efectuat	Entități asociate	-1.000	-2.000

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Exercițiul financiar încheiat la:	
		31.12.2024	31.12.2025
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	1.348.340	912.134
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Cert Master Standard SRL – Președinte al Consiliului de Administrație	111.046	121.080
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Meta Management Team SRL	353.951	82.954
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	477.120	484.320
Venituri din dobânzi	Entități asociate	1.131.787	-
Venituri din dobânzi	Entități afiliate	78.065	923.550
Venituri din dividende	Entități afiliate	-	1.000.000
Alte venituri	Entități afiliate	1.221.357	4.676.791

17. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

În cursul anului 2026 a fost înregistrată diminuarea de capital social aprobată de AGEA în data de 26.11.2025 prin înregistrarea noului capital social la Oficiul Registrului Comerțului odată cu terminarea perioadei de opozabilitate conform cu legislația în vigoare. De asemenea în data de 27.02.2026 Autoritatea de Supraveghere Financiară a emis noul Certificat de Înregistrare a Instrumentelor Financiare prezentând noua structura de capital social. Operațiunea a fost înregistrată și de Depozitarul Central în data de 02.03.2026. Odata cu finalizarea și simplificarea structurii de capitaluri, Societatea a demarat procesul de listare pe piața reglementată a Bursei de Valori București, ce va fi finalizat la jumătatea anului 2026.

Pe parcursul anului 2026, au existat câteva termene ale litigiilor în care Societatea este parte, o actualizare a acestora este prezentată în Nota 14.

Față de cele prezentate mai sus, în anul 2026 nu s-au constatat alte evenimente deosebite, de la închiderea exercițiului financiar 31 decembrie 2025 și până la data întocmirii situațiilor financiare, care să necesite ajustarea sau prezentarea acestora (în plus fata de informațiile deja prezentate).

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 26 Martie 2026.

Președinte CA,

CERT MASTER STANDARD S.R.L.

Prin reprezentant Dinu Laurențiu Mihai

Întocmit,

ACCOUNTESS PROFILE SRL (membru CECCAR)

Nr. de înregistrare în organismul profesional: 007092

Raportul auditorului independent

Către acționarii societății **META ESTATE TRUST SA**

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare anexate ale societății **META ESTATE TRUST SA** ("Societatea"), cu sediul social în strada Munții Tatra, nr. 4-10, Et. 4, Sector 1, București, România, identificată la Registrul Comerțului cu nr. J2021004004401 și codul de identificare fiscală RO43859039, care cuprind bilanțul la data de 31.12.2025, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul încheiat la această dată, și note explicative la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative, întocmite în conformitate cu Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare („Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014”). Situațiile financiare menționate se referă la:
 - Activ net / Total capitaluri: 124.186.199 lei,
 - Rezultatul net al exercițiului financiar: 10.264.409 lei (profit)
2. În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale Societății la 31.12.2025 au fost întocmite, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare.

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*” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform prevederilor Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (Codul IESBA) și conform celorlalte cerințe etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare 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.

Evidențierea unor aspecte

4. Atragem atenția asupra informațiilor prezentate în *Nota 14.1 - Acțiuni în instanță* la situațiile financiare, care descriu litigiul inițiat în data de 29.01.2024 de către Meta Management Team SRL ("MMT") având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22.03.2021 între Societate și MMT prin efectul voinței unilaterale a Societății (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea Societății la plata sumei de 23.739.030 lei, și (iii) obligarea Societății la plata cheltuielilor de judecată.

În cursul exercițiului financiar încheiat la 31.12.2025, litigiul a parcurs etapa dezbaterilor pe fond, iar, prin hotărârea din 5.05.2025, instanța a respins cererea MMT ca neîntemeiată. Ulterior, în a doua parte a anului 2025, părțile au formulat apel împotriva acestei hotărâri, dosarul fiind în prezent pe rolul instanței de apel, în fază procedurală.

Cu privire la evaluarea șanselor de câștig sau pierdere în acest litigiu, Societatea consideră că acest litigiu este într-o fază preliminară, iar o evaluare la acest moment a probabilității unei decizii nefavorabile sau impactul financiar potențial asupra situațiilor financiare ale Societății nu ar putea fi estimate corect. În consecință situațiile financiare nu includ ajustări care ar putea proveni din litigiul menționat mai sus.

Opinia noastră nu este modificată ca urmare a acestui aspect.

Responsabilitatea conducerii și a persoanelor responsabile de guvernanță pentru situațiile financiare

5. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare 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, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
6. În procesul de întocmire a situațiilor financiare, Conducerea este de asemenea responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând în notele explicative la situațiile financiare, 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

7. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, 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.

8. 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, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații efectuate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a principiului continuității activității în contabilitatea Societății și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera 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 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, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele importante într-o manieră care asigură prezentarea fidelă.

Raportul privind informațiile referitoare la impozitul pe profit pentru anul 2024

În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare ale Societății la 31.12.2025, noi am analizat dacă pentru exercițiul financiar anterior exercițiului financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare care fac obiectul auditului, Societatea a avut obligația, în temeiul art. 592³-592⁸ din Reglementările contabile aprobate prin OMFP 1802/2014, de a publica un raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit și, în caz afirmativ, dacă raportul a fost publicat în conformitate cu art. 592¹² din

Reglementările contabile aprobate prin OMFP 1802/2014, și raportăm că Societatea nu a avut obligația de a publica un raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit.

București, 26.03.2026

Vasile Andrian

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

În numele: FORVIS 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.forvismazars.com/ro

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

Auditor financiar: **Vasile Andrian**

Registrul Public Electronic: **1554**

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

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

Registrul Public Electronic: **699**



Date de contact

Contact Relația cu Investitorii

Pagina dedicată investitorilor MET

Tel: +40 372 934 455

E-mail: investors@meta-estate.ro

Accesați [aici](#) cele mai recente rapoarte curente, rapoarte financiare, calendarul financiar și alte informații.

Aflați mai multe despre Meta Estate Trust

Pentru a rămâne în contact direct, vă invităm să vă alăturați [Comunității WhatsApp Meta Estate Trust](#).



www.metaestate.ro