

Raport

Trimestrul I

2026



**meta
estate**
upgrade your wealth

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

Cuprins

INFORMAȚII EMITENT	3
MESAJ DIN PARTEA CONDUCERII EXECUTIVE CĂTRE ACȚIONARI.....	4
CIFRE CHEIE	6
PROIECTE FINALIZATE	7
PORTOFOLIU DE PROIECTE	8
DESPRE META ESTATE TRUST (MET)	13
EVENIMENTE CHEIE	22
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	25
PERSPECTIVE, OPORTUNITĂȚI ȘI RISCURI PENTRU 2026	34
DECLARAȚIA CONDUCERII.	38
SITUAȚII FINANCIARE INTERIMARE LA 31 MARTIE 2026	39



Informații emitent

INFORMAȚII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport Trimestrial

Pentru perioada: 01.01.2026 – 31.03.2026

Data publicării raportului: 18.05.2026

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

Situațiile financiare interimare la 31 martie 2026, prezentate în paginile următoare, nu sunt auditate. Cifrele prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în mii sau milioane lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg și pot conduce la mici diferențe de regularizare.

Mesaj din partea conducerii executive către acționari

Stimați acționari,

Primul trimestru al anului 2026 s-a desfășurat într-un **context macroeconomic** marcat de consolidare fiscală în România, cu o creștere a PIB-ului estimată la 1,1% pentru întregul an, o inflație încă ridicată și o rată de referință BNR menținută la 6,5%. Piața investițiilor imobiliare a înregistrat un volum de circa 152 milioane de euro în T1, cu 7% peste media trimestrială a anului 2025, însă activitatea rămâne selectivă și dependentă de stabilizarea condițiilor macroeconomice. Incertitudinea politică internă și presiunile fiscale continuă să tempereze deciziile de achiziție, în timp ce cererea de active cu venit recurent și calitate dovedită câștigă tot mai mult teren în rândul investitorilor.

Acest context validează direcția strategică a MET: **tranziția accelerată** de la un portofoliu mixt, oportunist, **către o platformă dominată de active cu venit recurent și predictibil**.

Progres în implementarea strategiei 2026–2028

Strategia publicată pe 30 martie 2026 stabilește o țintă clară: **75–80% active cu venit recurent în portofoliul investițional până la finalul anului 2027**, o bază de active de **100 de milioane de euro până în 2028** și un **profil investițional instituțional**, cu un **grad de îndatorare disciplinat** și **dividende sustenabile**.

În primul trimestru din acest an, am avansat consecvent pe toate cele trei priorități: simplificarea și monetizarea portofoliului existent, protejarea capitalului în proiectele cu risc ridicat și alocarea selectivă a capitalului în investiții noi cu profil recurent.



Repere ale primului trimestru din 2026

Portofoliu de active operaționale: MET a realizat o investiție în Galați: un magazin de retail în parteneriat cu Penny, parte a grupului german REWE, cu un contract de închiriere pe 15 ani, o valoare estimată la finalizare de peste 2,3 milioane de euro și un venit brut din chirii de circa 220.000 de euro. Se estimează că spațiul va fi livrat către chiriaș în T4 2026. Parcul comercial din comuna Ciolpani, deschis oficial în decembrie 2025, operează conform planului. Resortul Radisson Blu Grand Mountain Brașov avansează în construcție, cu recepția estimată în T4 2026.

Portofoliu de trading: Au fost vândute unități în Cellini Residence și Avrig Residence Faza I, ambele localizate în București. Totodată, ca parte a investițiilor anterioare, s-a finalizat achiziția a trei apartamente și trei locuri de parcare în complexul GreenLake din București, finanțată în proporție de 63% printr-o linie de credit facilitată de Patria Bank. Ulterior datei de raportare, s-au vândut un apartament în GreenLake și un apartament în Hils Republica.

Portofoliu de co-dezvoltare: Proiectul The Level Faza III din București a trecut de etapa recepției, cu peste 90% din unități contractate, iar finalizarea contractelor de vânzare-cumpărare este estimată pentru lunile mai-iunie 2026. Proiectul Rock Mountain din Poiana Brașov avansează în faza de design final împreună cu lanțul hotelier, lucrările de construcție fiind planificate pentru a doua jumătate a anului

Guvernanță corporativă și piața de capital

Adunarea Generală Ordinară și Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din 29 aprilie 2026 au aprobat o serie de decizii relevante. AGOA a aprobat situațiile financiare aferente anului 2025, iar AGEA a aprobat anularea a 1,9 milioane de acțiuni răscumpărate. Totodată, acționarii au aprobat un program de tip Stock Option Plan pentru 1 milion de acțiuni, susținând alinierea intereselor conducerii executive cu cele ale acționarilor pe termen lung. De asemenea, AGEA a aprobat schimbarea denumirii Societății în Novere Capital S.A., ca parte a procesului de re poziționare instituțională. Tranziția către piața reglementată a BVB rămâne o prioritate pentru prima jumătate a anului 2026.

În ceea ce privește aspectele juridice, Curtea de Apel București a respins definitiv, la data de 29 aprilie 2026, apelul formulat de MMT împotriva MET în dosarul principal, aspect ce consolidează certitudinea juridică a societății pentru acționari.

Perspective pentru 2026

Bugetul aprobat pentru 2026 vizează o creștere a profitului net cu 16% față de anul anterior. Suntem încrezători că performanța din acest trimestru confirmă traiectoria corectă. Baza financiară solidă, gradul de îndatorare redus și portofoliul aflat în proces de realocare activă ne poziționează corespunzător pentru restul anului.

Contextul macroeconomic rămâne provocator pe termen scurt, însă creează oportunități pentru achiziția unor active cu venit recurent în condiții favorabile, pe care MET este poziționată să le valorifice prin strategia sa investițională.

Vă mulțumim pentru încrederea acordată și pentru parteneriatul investițional. Rămânem angajați să livrăm rezultate sustenabile și să comunicăm transparent fiecare pas al acestei re poziționări.

Cu respect,

Dan Petrișor,
CEO Meta Estate Trust

Bogdan Gramanschi,
CFO Meta Estate Trust

Cifre cheie la 31 martie 2026



Cifra de afaceri

1,57 mil.

33% din
total venituri



Profit net

1,49 mil.

32% din
total venituri



Venituri din
exploatare

2,05 mil.

43% din
total venituri



Venituri totale

4,73 mil.



Total active

136,3 mil.

+1 vs. 31.12.2025



Portofoliu
investiții

120 mil.



Indicator de
lichiditate curentă

73,90x

vs. 65,1 x la 31.12.2025



PER

7,28x

la 31.12.2025



Rata de îndatorare

7,95%

vs. 7,95 % la 31.12.2025



valoarea contabilă a acțiunii
la 31.03.2026

1,04 lei/acțiune

Notă: sumele sunt exprimate în lei

Proiecte finalizate 2022-2026

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 31.03.2026



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	7
Preț total contract	730.000 €
Finalizare proiect	2025
Data estimată vânzare	2026
Preț estimat de vânzare	880.000 €
Număr apartamente vândute	4



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	1



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
Preț 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
Preț total contract	796.430 €
Finalizare proiect	2026
Data estimată vânzare	2026
Preț estimat de vânzare	1.000.000 €
Număr apartamente vândute	1



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
Preț 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
Preț 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 III

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

Suprafața totală desfășurată supraterană	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 supraterană	8.316 mp
Număr apartamente	5
Data estimată livrare	2030



Mătășari

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

Suprafața totală desfășurată supraterană	7.400 mp
Număr apartamente	90
Data estimată vânzare	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	București (Ultracentral)
Clasa	Comercial
Suma investită	1.610.000 €
Randament anual estimat	15%
Data intrare în investiție	2024

Suprafața totală închiriabilă	2.600 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	15%
Data intrare în investiție	2025

Suprafața totală închiriabilă	2.470 mp
Valoare active	N/A
Perioada de deținere	Termen lung
Status	În operare



Apartamente The Level faza II

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. Începându data de 29 august 2022, compania este listată pe Bursa de Valori București, în piața AeRO, sub simbolul bursier MET.

În cei cinci 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 inițial al companiei includea 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. Începând cu 2026, investițiile în active generatoare de venit recurent reprezintă principalul pilon investițional al companiei.

Misiunea strategică a companiei este democratizarea investițiilor imobiliare, facilitând accesul tuturor investitorilor la oportunități atractive din piața imobiliară, cu riscuri controlate și transparente, 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 profiluri 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 adecvat, cu o rată de distribuire a dividendelor, calculată în raport cu profitul net distribuibil în baza situațiilor financiare individuale anuale auditate ale Societății, ce 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.



Linii de afaceri:



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.



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. Încadrul 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.



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.

Piețele imobiliare în care investim



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 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 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 profiluri 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

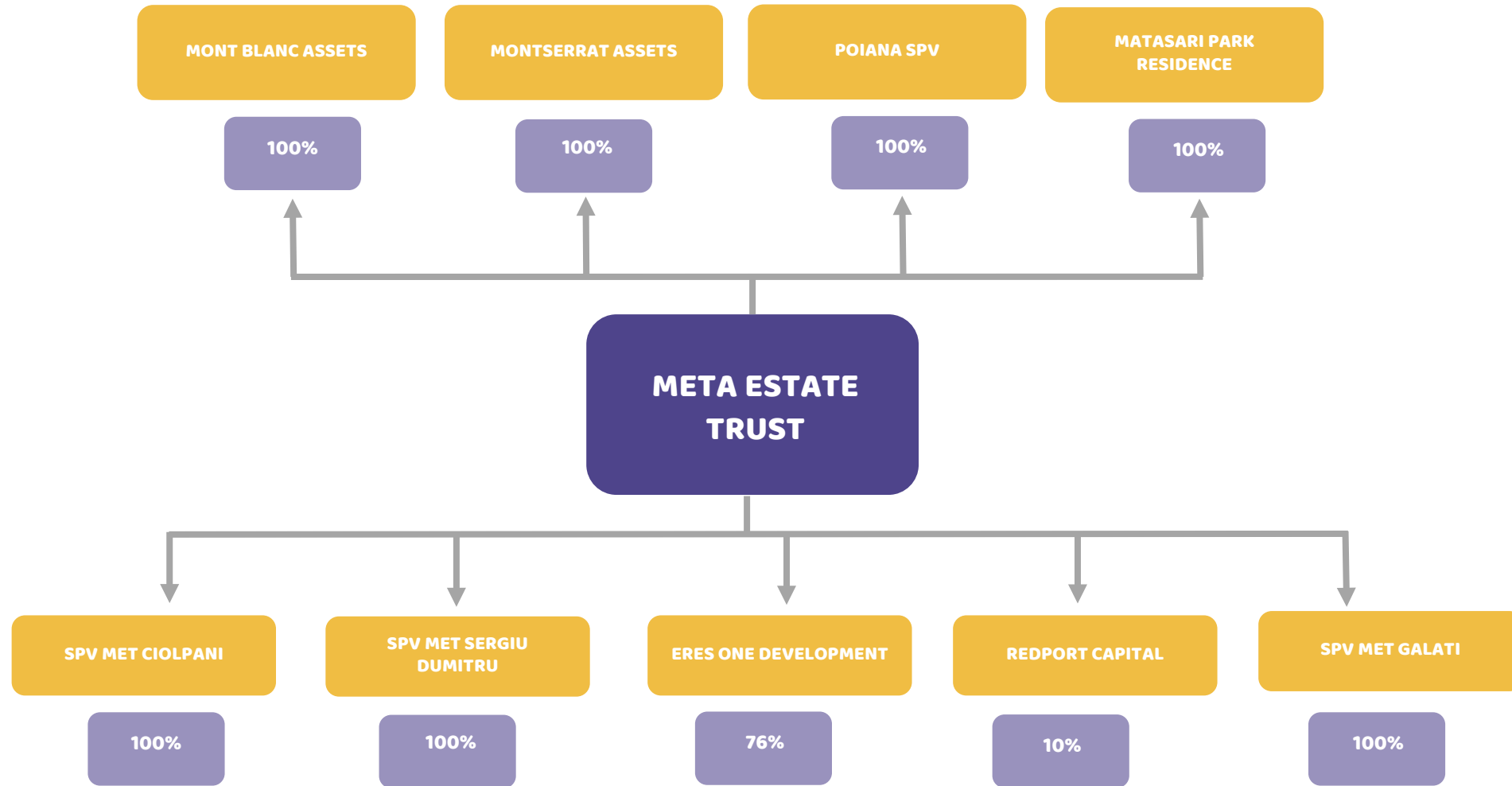
Compania beneficiază de sprijinul unui Consiliu de Administrație ("Consiliul") format din cinci membri, a trei comitete cu roluri predefinite – audit, nominalizare și remunerare, precum și analiză a riscului și a investițiilor. Aplicăm reguli de guvernanță corporativă pentru a oferi transparență și încredere 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 maximum 4 ani, cu posibilitatea realegerii pentru mandate succesive.

Structura organizațională la 31.03.2026



Structura participațiilor la 31 martie 2026





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:

- ✓ **Avrig Faza I:** vânzarea a 2 locuri de parcare.
- ✓ **Cellini Residence:** vânzarea a 2 apartamente.
- ✓ **GreenLake:** finalizarea achiziției a 3 apartamente de trei camere și 3 locuri de parcare în luna ianuarie 2026. Investiția a fost finanțată printr-un credit de la Patria Bank ce a acoperit 63% din prețul de achiziție. Ulterior datei de raportare a fost vândut 1 apartament și 1 loc de parcare.
- ✓ **Hils Republica:** ulterior datei de raportare, a fost vândut 1 apartament și 1 loc de parcare.

Tipologia investițională Parteneriate de dezvoltare imobiliară:

- ✓ **The Level – Faza III București – Redport Capital:** s-a finalizat stadiul de execuție al proiectului și s-a efectuat recepția. Procesul de vânzări a depășit 90% din totalul de apartamente, iar finalizarea contractelor de vânzare-cumpărare este estimată în perioada mai-iunie 2026.
- ✓ **Rock Mountain Poiana Brașov:** proiectul avansează în faza de structurare și finalizare a arhitecturii și designului agreat de dezvoltator cu lanțul hotelier internațional. Lucrările la construcție sunt așteptate să demareze în a doua parte a anului.

Tipologia investițională Active cu venit recurent:

- ✓ **Parcul de retail situat în proximitatea Bucureștiului, în comuna Ciolpani, județul Ilfov,** unde Meta Estate Trust a achiziționat o participație de 76% în vehiculul de proiect prin intermediul căruia este realizată investiția în anul 2025, a fost finalizat și deschis oficial pe 18 decembrie 2025. Parcul operează la nivelul așteptat pe parcursul anului 2026.
- ✓ În luna iunie 2025 s-a realizat o investiție în achiziția a **patru vile în cadrul Radisson Blu Grand Mountain Resort Brașov**, primul resort montan de vile de 5 stele din România. Stadiul dezvoltării și al lucrărilor a accelerat în 2026, se estimează recepția și operarea resortului în trimestrul IV 2026.
- ✓ În anul 2026 s-a început dezvoltarea unui **magazin de retail în Galați**, unde Meta Estate Trust a semnat un contract de închiriere cu **Penny**, parte a grupului german REWE, pe o durată inițială de 15 ani, cu opțiuni de prelungire. Valoarea de piață la finalizare este estimată la peste 2,3 milioane euro. Livrarea către Penny este planificată pentru T4 2026. La finalizare, activul va genera un venit brut anual din chirii estimat la circa 220.000 euro.

Evenimente cheie legate de governanța corporativă

În luna februarie 2026 s-a finalizat diminuarea capitalului social conform hotărârii AGEA din 26.11.2025 cu privire la diminuarea valorii nominale a tuturor acțiunilor emise de Societate, prin înregistrarea operațiunii la Oficiul Național al Registrului Comerțului.

În luna februarie 2026, Societatea a demarat programul de răscumpărare a acțiunilor ordinare conform aprobării AGEA din 26.11.2025. Societatea de servicii financiare Goldring S.A. a fost selectată să furnizeze servicii de intermediere pentru programul de răscumpărare, ce se va desfășura în conformitate cu Hotărârea AGEA și regulamentele pieței de capital aplicabile.

În data de 29 aprilie 2026, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat situațiile financiare ale anului 2025 și a aprobat descărcarea de gestiune a administratorilor Societății pentru anul 2025, a aprobat repartizarea rezultatului financiar aferent anului 2025 în rezerve legale, acoperirea pierderii generate de anularea acțiunilor preferențiale răscumpărate în cursul anului 2025 și acordarea dividendului prioritar plătit în acțiuni ordinare aferent acțiunilor preferențiale rămase. De asemenea, în cadrul aceleiași ședințe, AGOA a aprobat numirea auditorului extern și bugetul pentru anul financiar 2026.

În data de 29 aprilie 2026, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat anularea unui număr de 1,9 milioane de acțiuni ordinare răscumpărate prin programul de răscumpărare a acțiunilor ordinare încheiat în luna decembrie 2025. De asemenea, AGEA a mai aprobat un program de tip Stock Option Plan pentru un număr de 1 milion de acțiuni ordinare și schimbarea denumirii societății în „Novere Capital S.A.”.

În data de 29 ianuarie 2024, Societatea a fost informată cu privire la cererea de chemare în judecată ("Cererea") de către Meta Management Team S.R.L. ("MMT"), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat la data de 22 martie 2021 între MET și MMT ("Contractul") prin efectul voienței unilaterale a 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, prin hotărârea pronunțată la data de 5 mai 2025, Tribunalul București a respins cererea formulată de MMT ca neîntemeiată, hotărârea fiind supusă apelului în termen de 30 de zile de la comunicare. Atât MET, cât și MMT au formulat apel împotriva hotărârii Tribunalului București. Judecata în etapa apelului a fost finalizată de Curtea de Apel București. Prin hotărârea pronunțată la data de 29 aprilie 2026, instanța a respins integral apelul formulat de MMT împotriva MET. Hotărârea Curții de Apel București este definitivă și urmează a fi comunicată către MET și MMT.
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 împotriva Societății: o ordonanță de plată, înregistrată pe rolul Tribunalului București sub nr. 13028/3/2024, și o acțiune în pretenții, înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București sub nr. 5040/299/2024, fiecare având ca obiect plata unor sume pretins restante aferente comisionului anual de administrare. Cu privire la ordonanța de plată, Tribunalul București a admis în primă instanță cererea formulată de MMT împotriva MET. Considerând hotărârea instanței ca fiind neîntemeiată, MET a formulat cerere în anulare, calea de atac specifică procedurii ordonanței de plată, ce a fost înregistrată pe rolul Tribunalului București sub nr. 47417/3/2024.

La data de 25 iunie 2025, instanța a admis cererea în anulare formulată de MET și a anulat ordonanța de plată obținută de MMT, hotărârea fiind definitivă. Având în vedere că MET a achitat către MMT sumele stabilite prin ordonanța de plată, MET a inițiat demersurile legale necesare pentru recuperarea acestora, prin formularea unei cereri de întoarcere a executării, înregistrată pe rolul Judecătoria Sectorului 1 București sub nr. 29174/299/2025. La data de 4 mai 2026, instanța s-a pronunțat în cauză și a respins ca neîntemeiată cererea de întoarcere a executării formulată de MET. Totodată, instanța a respins ca inadmisibilă cererea reconvențională formulată de MMT și a respins ca neîntemeiată cererea MMT de obligare a MET la plata cheltuielilor de judecată. Hotărârea instanței urmează să fie comunicată oficial părților, atât MET, cât și MMT având posibilitatea de a formula apel în termen de 10 zile de la comunicare. Separat, MET a formulat o cerere de chemare în judecată împotriva MMT, având ca obiect restituirea sumelor cu titlu de plată nedatorată, care a fost înregistrată pe rolul Tribunalului București sub nr. 25828/3/2025. La ultimul termen de judecată, din data de 7 aprilie 2026, instanța a respins excepția conexității invocată de MMT și a suspendat soluționarea cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 29174/299/2025, aflat pe rolul Judecătoria Sectorului 1 București, privind întoarcerea executării.

Cu privire la acțiunea în pretenții, Curtea de Apel București a soluționat, la data de 27 februarie 2025, conflictul negativ de competență intervenit între Judecătoria Sectorului 1 București și Tribunalul București, stabilind definitiv competența de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoria Sectorului 1 București. Primele termene de judecată au fost unele procedurale, în cadrul cărora au fost discutate excepții și alte aspecte tehnic-procedurale. La ultimul termen de judecată, instanța a admis proba cu înscrisurile depuse de fiecare parte, precum și proba cu interogatoriul, iar părțile au fost citate pentru a răspunde la interogatorii. La termenul următor din data de 19 mai 2026, instanța va analiza necesitatea administrării probei cu expertiză în cauză și, după caz, vor putea fi începute dezbaterile asupra fondului cauzei.

Evenimente cheie legate de piața de capital

În primul trimestru al anului 2026, au fost tranzacționate 1,82 milioane acțiuni MET pe segmentul SMT/AeRO, în valoare de 1,15 milioane lei. Capitalizarea bursieră a Societății la data de 31 martie 2026 era de 74,7 milioane lei. Valoarea medie zilnică de tranzacționare pentru acțiunile MET în cursul trimestrului I 2026 a fost de 19,2 mii lei sau 30,7 mii acțiuni MET.

În anul curent, prețul de piață al acțiunii MET a crescut cu 1,61%, comparativ cu performanța indicelui BET AeRO, care a crescut cu 2,92%.

În cursul anului 2026, Societatea a publicat raportul financiar anual aferent anului 2025, rapoarte curente privind 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 acționarii prin canalele de comunicare diversificate, precum informări la BVB, newslettere și informări prin comunitatea de WhatsApp.

Începând cu 1 ianuarie 2026, noul Director General, Dan Petrișor, și-a început mandatul și a publicat, pe 30 martie 2026, atât pe BVB, cât și pe website-ul www.metaestate.ro, Planul strategic pentru perioada următoare.



Analiza rezultatelor financiare

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

În primul trimestru al anului 2026, Meta Estate Trust S.A. a obținut venituri totale în valoare de 4,73 milioane lei (T1 2025: 5,67 milioane lei) și un profit net de 1,49 milioane lei (T1 2025: 1,54 milioane lei), în linie cu bugetul pentru anul în curs. La 31 martie 2026 activele totale au atins 136,3 milioane lei, într-o creștere ușoară față de finalul anului 2025 de 1%.

Societatea a urmărit îndeaproape strategia planificată pentru anul 2026, monitorizând atent portofoliul de investiții și planificând dezvoltarea viitoare în conformitate cu [Strategia](#) publicată în data de 30 martie 2026. Au fost vândute unități în proiectele Avrig I și Cellini Residence. De asemenea, s-au finalizat și achiziționat unitățile în proiectul GreenLake și au fost pregătite contractele de finanțare pentru următoarele două proiecte din linia de Trading, Sky Garden și Hills Titanium, care vor intra în portofoliul companiei în trimestrul II al anului 2026.

Activitatea operațională s-a concentrat în cursul anului 2026 și pe finalizarea restructurării capitalurilor Societății. Astfel, 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. De asemenea, Societatea a demarat procesul de listare pe piața reglementată a Bursii de Valori București, ținând jumătatea anului 2026 pentru realizarea tranziției.

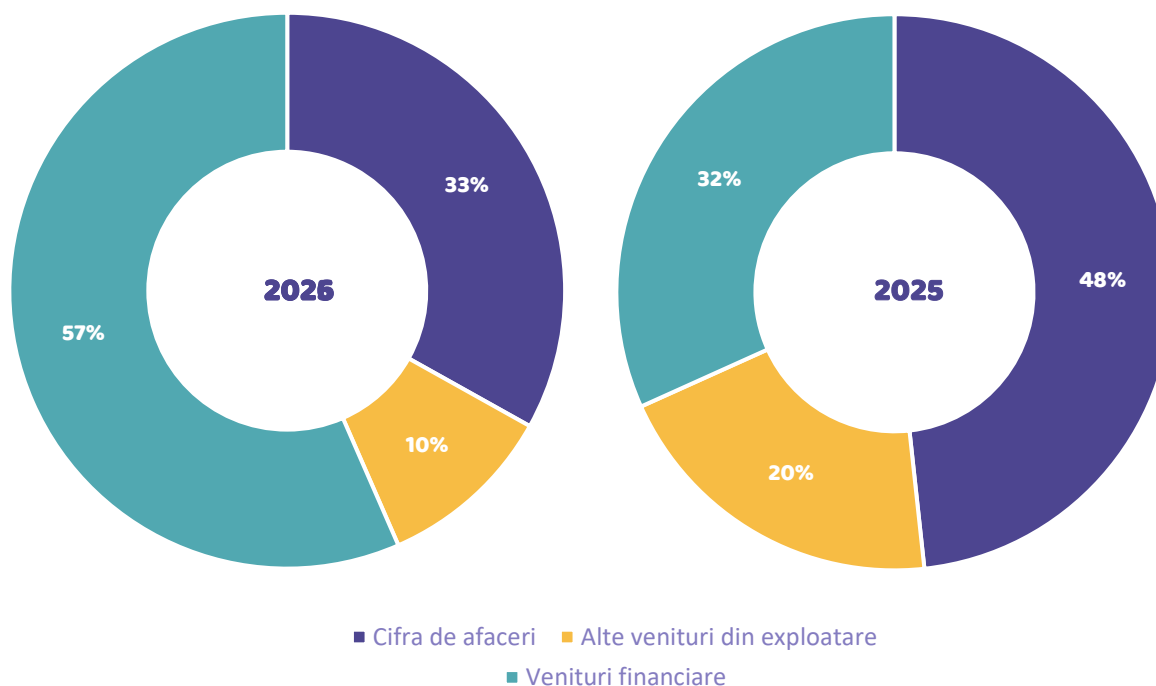
La 31 martie 2026, Societatea beneficiază de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 73,90x (31 decembrie 2025: 65,09x) și un grad de îndatorare scăzut, de 8,53% (31 decembrie 2025: 8,61%), ceea ce indică faptul că Meta Estate Trust are o situație financiară solidă.

Analiza contului de profit și pierdere

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	T1 2026	T1 2025	Variație	Variație%
Total venituri din exploatare	2.054	3.872	-1.818	-47%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	-1.473	-2.464	991	-40%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile generale	581	1.409	-827	-59%
Cheltuieli de exploatare generale	-1.451	-1.189	-262	22%
Rezultat din exploatare	-870	220	-1.089	-496%
Venituri financiare	2.674	1.800	873	48%
Cheltuieli financiare	-176	-186	10	-5%
Profit financiar	2.497	1.615	883	55%
Profit brut	1.627	1.834	-207	-11%
Impozit pe profit	-134	-295	161	-55%
PROFITUL NET	1.494	1.539	-46	-3%

În primul trimestru al anului 2026, veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în sumă de 2,05 milioane lei (T1 2025: 3,87 milioane lei), și au reprezentat 43% din veniturile totale din perioadă (T1 2025: 68%). Veniturile din exploatare sunt realizate din *Cifra de afaceri*, în trimestrul I 2026 în valoare de 1,57 milioane lei (T1 2025: 2,74 milioane lei) reprezentând vânzările de unități imobiliare din linia de **Trading** în proiectele Cellini Residence și Avrig Park, precum și venituri din chirii realizate de proiectul Swissotel. Veniturile din exploatare sunt completate de *Alte venituri operaționale* în valoare de 0,49 milioane lei în T1 2026 (T1 2025: 1,13 milioane lei) reprezentând cesiuni și penalități în proiectele restructurate sau dezinvestite în cursul anului.

Structura veniturilor



Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare în trimestrul I 2026 au însumat 1,47 milioane lei (T1 2025: 2,45 milioane lei), și au fost reprezentate, în principal, de cheltuieli privind activele vândute inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte cheltuieli legate de achiziția de unități imobiliare, precum și cheltuieli pentru serviciile de due diligence și consultanță realizate în analiza și achiziția proiectelor din linia de *Venituri Recurente*. Aceste cheltuieli reprezintă 50% din totalul cheltuielilor de exploatare în trimestrul I 2026 (T1 2025: 59%).

Astfel, marja din exploatare înainte de cheltuielile generale în primele trei luni ale anului 2026 a fost de 581mii lei (T1 2025: 1,4 milioane lei), reprezentând 28% din total venituri din exploatare (T1 2025: 37%).

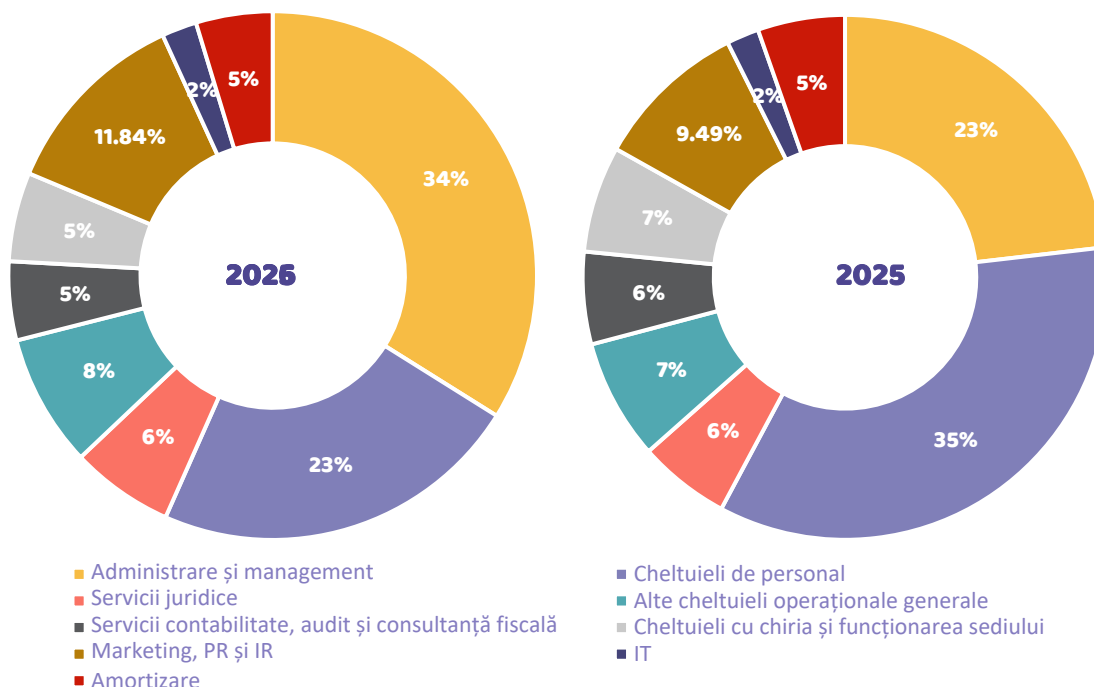
Cheltuieli operaționale generale

Cheltuielile generale din exploatare în cursul trimestrului I 2026 au fost în sumă de 1,4 milioane lei (T1 2025: 1,2 milioane lei) și au reprezentat 40% din totalul cheltuielilor de exploatare (T1 2025: 33%), într-o ușoară creștere față de perioada similară a anului anterior, dar în linie cu bugetul aprobat pentru perioada curentă.

Înceastă 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 dezvoltări noi, precum și în zona cheltuielilor juridice.

Meta a definit o abordare agilă pentru cheltuielile variabile, utilizând bugetele planificate în momente care să facă diferența 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 34% în totalul cheltuielilor generale din exploatare și reprezintă remunerația aferentă Consiliului de Administrație și Conducerii Executive (T1 2025: 26%). Salariile au reprezentat 23% din cheltuielile generale (T1 2025: 35%), Societatea înregistrând în cursul anului 2026 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 cu investitorii precum și servicii brokeraj au reprezentat cumulativ 12% din cheltuielile generale în trimestrul I 2026 (T1 2025: 9,5%), în timp ce cheltuielile cu servicii juridice au reprezentat 6% în trimestrul I 2026 (T1 2025: 6%).

Veniturile financiare înregistrate în trimestrul I 2026 au fost în sumă de 2,7 milioane lei (T1 2025: 1,8 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. Creșterea înregistrată în cursul primului trimestru al anului 2026 este reflectată de venitul din dividende primit din subsidiara Poiana SPV 6814 SRL, aferent finalizării tranzacțiilor de restructurare a proiectului din Poiana Brașov din ultimul trimestru al anului 2025.

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 martie 2026, cheltuielile financiare s-au situat la 176mii lei (T1 2025: 186mii 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 Patria Bank.

Astfel, Meta Estate Trust a obținut un profit financiar în primul trimestru al anului 2026 în sumă de 2,5 milioane lei (T1 2025: 1,6 milioane lei), cu 55% mai mare față de perioada anterioară datorită proiectelor care s-au finalizat.

În primul trimestru al anului 2026 Societatea a înregistrat un profit brut în sumă de 1,62 milioane lei. Quantumul impozitului pe profit datorat pentru T1 2026 a fost în valoare de 134mii lei (T1 2025: 295mii lei).

Compania a obținut în primul trimestru al anului 2026 un profit net de 1,5 milioane lei, similar cu perioada anterioară și în linie cu bugetul pentru primele 3 luni ale anului.

Analiza bilanțului

ACTIVE (mii lei)	31.03.2026	31.12.2025*	Variație	Variație %
Imobilizări corporale	9.588	9.656	-67	-1%
Imobilizări financiare	26.973	23.571	3.401	9%
Total active imobilizate	36.561	33.227	3.334	7%
Stocuri	36.045	34.545	1.500	4%
Creanțe	58.214	56.884	1.329	5%
Casă și conturi la bănci	5.269	10.119	-4.850	-61%
Total active circulante	99.527	101.548	-2.021	-3%
Cheltuieli în avans	211	139	72	85%
TOTAL ACTIVE	136.300	134.914	1.386	1%

*sumele la 31 martie 2026 nu sunt auditate. Sumele la 31 decembrie 2025 sunt auditate. Prezentarea sumelor lor este efectuată conform raportării de management interne și diferă față de cerințele OMFP 1802/2014.

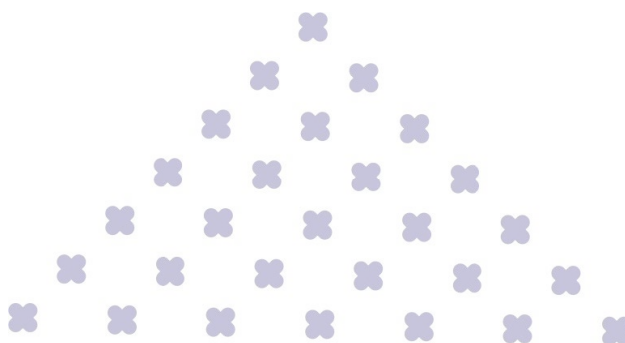
La data de 31 martie 2026 activele totale depășesc pragul de 136 milioane lei, înregistrând un nivel ușor peste finalul anului 2025. Evoluția activelor în anul curent a fost determinată de proiectele noi în care societatea a intrat precum și de vânzările de unități imobiliare din primele trei luni ale anului.

Structura activelor la 31 martie 2026 este organizată pe trei linii 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.

În primul trimestru al anului 2026 META a publicat strategia actualizată cu privire la portofoliul de investiții unde o atenție semnificativă este alocată dezvoltării segmentului de *Active cu venit recurent*. Astfel societatea a inițiat o nouă investiție într-un **magazin de retail** în Galați unde a semnat un contract de închiriere cu **Penny**, parte a grupului german REWE, pe o durată inițială de 15 ani, cu opțiuni de prelungire. Valoarea de piață la finalizare este estimată la 2,3 milioane euro. Livrarea către Penny este planificată pentru T4 2026. La finalizare, activul va genera un venit brut anual din chirii estimat la circa 220.000 euro.

De asemenea, în prima parte a anului META a contractat unitățile imobiliare rezidențiale în proiectul GreenLake, achiziția fiind finanțată de o linie de credit pentru investiții de la Patria Bank, și a vândut unități imobiliare în proiectele Cellini Residence și Avrig Park.



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 Novarion Sibiu și Redport Capital, unde investițiile sunt sub formă de împrumut acționar, Societatea deținând și o participație în capitalul companiilor de dezvoltare, sau efectuate printr-o platformă reglementată de crowdfunding pentru parteneriatul cu Rock Mountain.

Această tipologie investițională se regăsește în bilanțul societății în cadrul *Acti-velor Imobilizate*, clasificate ca *Imobilizări Financiare* ce reflectă la 31 martie 2026 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 scadența 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 în categoria *Creanțe*).

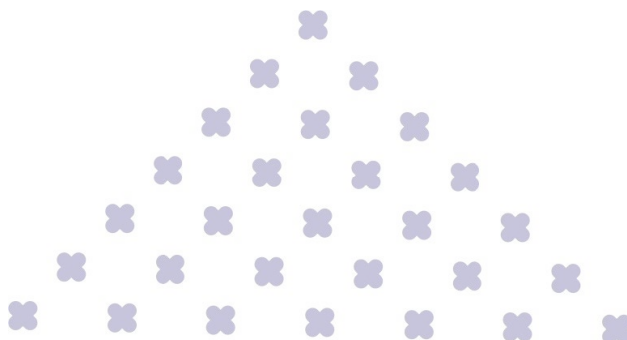
Imobilizările financiare conțin de asemenea investiția Societății în acțiuni deținute la entități afiliate: Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat), Montserrat Assets SRL (100% din acționariat) și Poiana SPV 6814 SRL (100% din acționariat). În 2023, Societatea a acordat un împrumut acționar către 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, odată cu contractarea unei finanțări de 1,7 milioane lei de către Montserrat de la Alpha Bank.

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.

De asemenea investiția în magazinul de retail Penny realizată până la 31 martie 2026 este în valoare de 2,2 milioane lei. Aceste investiții din categoria *Active cu venit recurent* sunt prezentate în bilanț în categoria de **Imobilizări financiare**.

Imobilizările financiare au variat în primul trimestru al anului 2026 prin prisma investiției în proiectul din Galați.



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 martie 2026 valoarea avansurilor acordate pentru proiectele imobiliare în valoare totală de 26,2 milioane lei, precum și valoarea imobilelor finalizate și luate în posesie de Societate în valoare totală de 9,8 milioane lei (Avrig Faza I, Cellini Residence, Hils Republica și GreenLake).

De asemenea, la 31 martie 2026, această categorie include proiectul Mătășari prin cesiunea creanței către societatea nou înființată Mătășari Park Residence, deținută 100% de Meta Estate Trust.

Valoarea creanței în proiectul Mătășari la finalul trimestrului I 2026 este în valoare de 20,5 milioane lei. Societatea analizează posibilitatea de vânzare a terenului care 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)	31.03.2026	31.12.2025
AVRIG 7 - Faza I	57	166
AVRIG 7 - Faza IIB	10.150	10.149
HILS Republica	4.340	4.340
NOA Victoria	4.210	4.210
Green Lake	3.660	1.265
Cellini Residence	1.785	2.799
Altele	1.526	1.526
Sky Garden	1.017	1.017
Exigent Faza VI	734	734
HILS Sunrise	679	679
HILS Titanium	605	605
Proiecte incluse în Stocuri	28.763	27.490
Mătășari Park	20.528	20.528
Ghimbav	2.838	2.702
UpLake	5.161	4.886
City Lake	1.586	1.514
Proiecte incluse în Creanțe	30.113	29.630

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

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	31.03.2026	31.12.2025
Rock Mountain	22.755	22.029
Novarion Living Experience	2.805	2.711
Redport	8.115	7.752
Total Parteneriate cu Dezvoltatori	33.675	32.492

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 martie 2026, 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, investiția în proiectul Radisson precum și investiția realizată în primul trimestru al anului 2026 în proiectul din Galați, detaliate mai jos.

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

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	31.03.2026	31.12.2025
Swissotel	9.377	9.377
Teren Piața Victoriei	8.560	8.560
Proiect comercial Ciolpani	10.048	10.048
Radisson Blu Grand Mountain Resort	3.010	3.010
Proiect comercial Galați	2.703	-
The Level Apartments	566	566
Total Venituri recurente	34.264	31.561

Parcul comercial de lângă București din comuna Ciolpani a început operarea la finalul lunii decembrie 2025. Parcul comercial din Galați este în curs de dezvoltare și se estimează finalizarea și operarea lui în trimestrul IV 2026. Aceste proiecte sunt înregistrate în categoria **Imobilizări financiare**.

În luna iunie 2025 MET a pre-achiziționat 4 vile în proiectul Radisson Blu Grand Mountain Resort Brașov. Investiția se va ridica la 1,5 milioane euro, din care MET a acordat un avans de 40%. Proiectul este în dezvoltare și se estimează finalizarea și operarea acestuia în ultimul trimestru al anului 2026. Această investiție este înregistrată în categoria **Stocuri**, în sumă de 3,1 milioane lei la 31 martie 2026.

Apartamentele din Swissotel au fost achiziționate în octombrie 2024 și operează începând cu trimestrul IV 2024, fiind clasificate de Societate ca *Investiții imobiliare* în categoria de **Imobilizări corporale**, în sumă de 9,4 milioane lei la 31 martie 2026.

În luna iunie 2025 s-a obținut autorizația de construire pentru 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. 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 strânsă legătură cu investițiile realizate.

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (mii lei)	31.03.2026*	31.12.2025*	Variație	Variație%
Datorii pe termen scurt	828	1.025	(197)	-19%
Sume datorate instituțiilor de credit	9.887	9.672	215	2%
Provizioane	30	30	-	-
Total datorii și provizioane	10.746	10.727	19	0%
Capital social	103.596	103.596	-	0%
Rezerve	12.198	2.522	9.676	384%
Acțiuni proprii răscumpărate	-1.411	-1.285	-126	10%
Rezultatul reportat	9.678	9.666	12	0%
Rezultatul perioadei profit	1.494	10.265	-8.771	-85%
Repartizarea profitului	-	-587	587	-100%
Total capitaluri proprii	125.554	124.187	1.367	1%
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	136.300	134.914	1.386	1%

*sumele la 31 martie 2026 nu sunt auditate. Sumele la 31 decembrie 2025 sunt auditate. 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 martie 2026 au înregistrat o scădere de 20% și reprezintă:

- ✦ Datorii comerciale cu furnizorii curenți (0,2 milioane lei)
- ✦ Impozite și taxe (0,5 milioane lei)
- ✦ Dividende de plată (0,2 milioane lei)

Sumele datorate instituțiilor de credit reprezintă liniile de credit pentru refinanțarea proiectelor imobiliare contractate de la Patria Bank, pentru:

- ✦ proiectul Swissotel, în sumă de 4,36 milioane lei
- ✦ proiectul Hils Republica, în sumă de 3 milioane lei
- ✦ proiectul GreenLake, în sumă de 2,2 milioane lei
- ✦ proiectul Cellini Residence, în sumă de 0,3 milioane lei

Acțiunile proprii răscumpărate reprezintă acțiunile ordinare 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 lei. De asemenea, în primul trimestru al anului 2026 s-a demarat al doilea program de răscumpărare a acțiunilor ordinare așa cum a fost aprobat prin AGEA din 26.11.2025, desfășurat în colaborare cu Goldring S.A. prin care până la 31.03.2026 au fost răscumpărate un număr de 198mii acțiuni ordinare cu o valoare totală de 125,8mii lei.

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.

Valoarea netă contabilă pe acțiune la 31 martie 2026 este de 1,04 lei/acțiune.

INDICATORI FINANCIARI

Date financiare în RON '000	31.12.2025		31.03.2026	
Indicatorul lichidității curente				
Active curente (A)	91.443		89.194	
Datorii curente (B)	1.404	=65,0986	1.207	=73,90
Gradul de îndatorare				
Datorii totale (A)	10.697		10.715	
Capitaluri proprii (B)	124.186	=0,0861	125.554	=0,0853
Rata solvabilității generale				
Active totale (A)	134.914		136.299	
Datorii curente (B)	1.405	=96,0424	1.207	=112,9382
Rata marjei brute din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)				
Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)	9.943		581	
Venituri din exploatare	24.168	=0,4114	2.054	=0,2828



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 pentru a dezvolta 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 revânzarea unei părți semnificative din unitățile rezidențiale din portofoliu în proiectele finalizate;
- Tranziția pe piața reglementată a Bursei de Valori București

La data de 29 aprilie 2026, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2026.

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	Variație	%
Cifra de afaceri	31.855	15.305	16.550	108%
Alte venituri operaționale	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 asociazat în calitate de partener pentru dezvoltări imobiliare și în care deține participații. Creșterea estimată are în vedere continuarea susținerii 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, cât și alte costuri legale de funcționare a companiei. Cheltuielile operaționale 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 imobiliar 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 active destinate închirierii 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 ipoteci pentru clientul final. Prin scăderea potențială a prețurilor de vânzare, veniturile obținute de Societate ar putea fi mai mici decât valorile estimate inițial.

Riscul specific 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 imprezizibil. 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 ca fiind 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, de asemenea, influența veniturile companiei provenite din tranzacțiile de vânzare a unităților locative sau în legătură cu acestea.

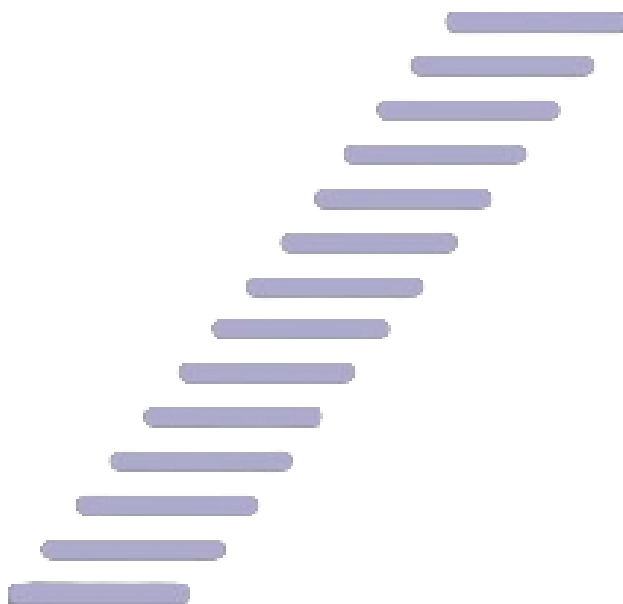
Riscul de curs valutar - Leul este supus unui regim de curs de schimb variabil, prin care valoarea sa față de valutele străine este stabilită pe piața de schimb interbancară. Politica monetară a Băncii Naționale a României („BNR”) are ca țintă inflația. Capacitatea BNR de a limita volatilitatea leului 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. Atragerea unei sume mai mari 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, eficiențizarea 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 S.A., 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.





Declarația conducerii

Conform celor mai bune informații disponibile, confirmăm că:

- ✦ Situațiile financiare pentru perioada de trei luni încheiată la data de 31 martie 2026 oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare și a situației veniturilor și cheltuielilor Meta Estate Trust S.A., 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 2026, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

Laurențiu-Mihai Dinu

în numele Cert Master Standard S.R.L. – Președinte CA

Dan Petrișor

Director General

Bogdan Gramanschi

Director Financiar



Situațiile financiare la 31 martie 2026

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

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

BILANȚUL

pentru exercițiul financiar interimar încheiat la 31 martie 2026

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

Denumirea elementului	Sold la	Sold la
	31.12.2025	31.03.2026
ACTIVE IMOBILIZATE		
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	-	496
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	9.655.613	9.587.983
Clădiri	229.749	206.775
Mobilier, aparatură birotică	49.212	44.401
Investiții imobiliare	9.376.651	9.336.807
Imobilizări corporale în curs de execuție	-	-
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	-	-
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	33.676.784	37.305.506
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	3.983.360	4.492.850
Acțiuni deținute la entități asociate	-	-
Alte titluri imobilizate	100	100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	9.455.712	11.842.045
Alte împrumuturi și creanțe imobilizate	20.237.612	20.970.512
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	43.332.397	46.893.985
ACTIVE CIRCULANTE		
I. STOCURI	34.544.638	36.044.546
Obiecte de inventar	-	-
Produce finite și mărfuri	7.304.929	9.842.038
Avansuri	27.239.709	26.202.508
II. CREANȚE	46.778.883	47.881.049
Creanțe comerciale	3.729.623	3.404.164
Sume de încasate de la entitățile afiliate	26.908.187	28.108.187
Alte creanțe	16.141.073	16.368.698
III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	10.119.259	5.268.728
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	91.442.781	89.194.322
CHELTUIELI ÎN AVANS	138.511	210.830
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	138.511	210.830
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	-	-
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	1.404.733	1.206.848
Sume datorate instituțiilor de credit	379.718	379.354
Datorii comerciale – furnizori	497.783	151.520
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	527.232	675.974
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	90.176.557	88.198.305
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	133.508.954	135.092.290
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE 1 AN	9.292.497	9.508.123
Sume datorate instituțiilor de credit	9.292.497	9.508.123
PROVIZIOANE	30.259	30.259
Alte provizioane	30.259	30.259
CAPITAL	103.595.708	103.595.708
Capital subscris vărsat	103.595.708	103.595.708
REZERVE DIN REEVALUARE	1.059.723	1.059.723
REZERVE LEGALE	2.106.998	2.106.998
ALTE REZERVE	9.675.904	9.675.904
Acțiuni proprii deținute pe termen lung	-1.285.231	-1.411.053
Câștiguri / (Pierderi) legate de instrumentele de capitaluri proprii	-644.820	-644.820
REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)	-	9.677.930
PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	10.264.409	1.493.532
REPARTIZAREA PROFITULUI	-586.494	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	124.186.199	125.553.909

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 14 mai 2026.

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

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

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

pentru exercițiul financiar interimar încheiat la 31 martie 2026

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

41

Denumirea indicatorilor	31.03.2025	31.03.2026
Cifra de afaceri netă	2.738.915	1.565.108
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	2.738.915	1.565.108
Venituri din vânzarea mărfurilor	2.614.482	1.351.859
Venituri din chirii	124.433	213.249
Alte venituri din exploatare	1.133.513	489.152
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	3.872.428	2.054.259
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	5.680	3.536
Alte cheltuieli materiale	3.211	2.687
Cheltuieli privind utilitățile, din care:	12.246	33.308
- cheltuieli privind consumul de energie	11.539	33.308
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale	1.083	-
Cheltuieli privind mărfurile	2.195.547	1.123.307
Cheltuieli cu personalul	385.300	296.864
Salarii și indemnizații	364.780	278.047
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	20.520	18.817
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	63.820	67.630
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor	63.820	67.630
Alte cheltuieli de exploatare	987.088	1.396.688
Cheltuieli privind prestațiile externe	728.236	1.293.201
Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile, din care:	52.094	72.639
- cheltuieli cu chiriile	52.094	72.639
Cheltuieli de consultanță	39.368	96.471
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative	79.876	93.228
Alte cheltuieli	-24.401	10.259
Ajustări privind provizioanele	-	-
Cheltuieli	-	-
Venituri	-	-
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	3.652.892	2.924.020
PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE	219.536	-869.760
Venituri din dobânzi	1.726.189	1.426.698
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	9.458	7.805
Venituri din interese de participare	-	1.200.000
Alte venituri financiare	74.308	39.023
TOTAL VENITURI FINANCIARE	1.800.496	2.673.526
Cheltuieli privind dobânzile	152.894	130.313
Alte cheltuieli financiare	33.044	46.117
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	185.938	176.431
REZULTAT FINANCIAR	1.614.559	2.497.095
VENITURI TOTALE	5.672.924	4.727.785
CHELTUIELI TOTALE	3.838.830	3.100.451
PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)	1.834.094	1.627.334
Impozitul pe profit	294.641	133.802
PROFITUL/(PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI	1.539.453	1.493.532

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 14 mai 2026.

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

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

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU
pentru exercițiul financiar interimar încheiat la 31 martie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2026	Cresteri		Reduceri		Sold la 31.03.2026
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris vărsat	103.595.708	-	-	-	-	103.595.708
Rezerve legale	2.106.999	-	-	-	-	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
Acțiuni proprii deținute pe termen lung	-1.285.231	-125.822	-	-	-	-1.411.053
Rezultatul reportat	-	9.677.915	9.677.915	-	-	9.677.915
Rezultatul perioadei de raportare	10.264.409	1.493.532	-	10.264.409	10.264.409	1.493.532
Repartizarea profitului	-586.494	-	-	586.494	586.494	-
Alte pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	-644.820	-	-	-	-	-644.820
TOTAL	124.186.198	11.045.625	26.802.843	26.802.843	26.802.843	125.553.908

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2025	Cresteri		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 legate 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 FLUXURILOR DE TREZORERIE
pentru exercițiul financiar interimar încheiat la 31 martie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

	Exercițiul financiar încheiat la:	
	31.03.2025	31.03.2026
Profit înainte de impozitare	1.834.094	1.627.334
Ajustări pentru:		
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale: cheltuială / (venit)	-63.820	67.630
Ajustări privind provizioanele: cheltuială / (venit)	-	
Venituri din dividende	-	-1.200.000
Venituri din dobânzi	-1.726.189	-1.426.698
Cheltuieli cu dobânzi	152.894	130.313
Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant	196.979	-801.421
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	12.839.443	1.417.232
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	1.484.293	-1.499.908
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	-116.087	-72.319
Creșteri / (descreșteri) de venituri în avans	-	
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	-376.933	-238.631
Creșteri / (descreșteri) de alte datorii	-130.785	-92.692
Numerar generat de modificările în capital circulant	13.699.931	-486.319
Impozit pe profit plătit	-	-
Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare	13.896.910	-1.287.740
Achiziții de participații în entități	-129.613	-635.311
Vânzări de participații în entități	17.000	-
Achiziții de imobilizări necorporale	-	-496
Vânzări de imobilizări necorporale	-	-
Achiziții de imobilizări corporale	-	-
Achiziții de investiții imobiliare	-	-
Alte împrumuturi acordate	-995.420	-3.119.233
Alte împrumuturi rambursate	-	-
Dobânzi încasate	1.614.002	112.507
Dobânzi plătite	-91.235	-130.313
Dividende încasate	-	-
Dividende plătite	-	-
Numerar net din / (folosit în) activitatea de investiții	414.734	-3.772.847
Încasări din majorarea de capital social	-	-
Încasări din împrumuturi primite	4.673.405	2.210.845
Rambursări de împrumuturi	-1.044.337	-2.000.789
Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare	3.629.068	210.056
Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar	17.940.712	-4.850.532
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	7.982.813	10.119.259
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	25.923.525	5.268.728

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 martie 2026
(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. Munții 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 (întocmită voluntar de către Societate, fără a exista obligativitate de întocmire);
- ✓ Situația fluxurilor de trezorerie (întocmită 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.

Așa 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 S.R.L. (“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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 martie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

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. Atât MET, cât și MMT au formulat apel împotriva hotărârii Tribunalului București. Judecata în etapa apelului a fost finalizată de Curtea de Apel București. Prin hotărârea pronunțată la data de 29 aprilie 2026, instanța a respins în tot apelul formulat de MMT împotriva MET. Hotărârea Curții de Apel București este definitivă și urmează a fi comunicată către MET și MMT, părțile având posibilitatea de a formula calea extraordinară de atac a recursului în termen de 30 de zile de la comunicare. În evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu și consecințele financiare, Conducerea MET consideră 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 că acest litigiu nu va avea un impact asupra continuității 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 interimare ale Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 martie 2026 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 depreciilor de valoare a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul perioadei de raportare sau pe parcursul unui exercițiu anterior.
- ✓ Principiul independenței exercițiului - au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile perioadei de raportare, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.
- ✓ Principiul necompensării - valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.
- ✓ Principiul prevalenței economicului asupra juridicului - informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.
- ✓ Principiul pragului de semnificație - orice element care are o valoare semnificativă este prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 martie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

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 martie 2026 a fost 5,0988 RON/EUR (31 decembrie 2025: 5,0985 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 – Încuprind participații deținute la entități sub formă de acțiuni sau părți sociale. Acestea sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție mai puțin ajustările de depreciere. *Alte împrumuturi* – reprezintă creanțe imobilizate și sunt recunoscute la costul de achiziție 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 complex-uri 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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 martie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

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.

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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 martie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

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, anterioare datei bilanțului, 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, apărut ca urmare a unor evenimente trecute, anterioare datei bilanțului, a cărui 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.

2.4 Impozite și taxe

Societatea a înregistrat impozit pe profit în perioada 01.01.2026-31.03.2026 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 01.01.2026-31.03.2026 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).

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 asocierie în participație în care cealaltă entitate este asociată;
- 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 într-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 legate 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 INTERIMARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 31 martie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON")), dacă nu este specificat altfel)

3. ACTIVE IMOBILIZATE

Descrierea elementului	Valoare brută				Ajustări de valoare (amortizări și ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare netă	
	Sold la 01.01.2025	Creșteri	Cedări, transferuri și 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 necorporale	50	496	-	496	50	-	-	50	-	496
Cesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale	-	496	-	496	-	-	-	-	-	496
Alte imobilizări necorporale	50	-	-	-	50	-	-	50	-	-
Imobilizări corporale	9.855.275	-	-	9.855.275	199.662	67.630	267.292	199.662	9.655.612	9.587.983
Construcții	390.574	-	-	390.574	160.825	22.975	-	183.800	229.749	206.775
Mobilier, aparatură birotică	88.049	-	-	88.049	38.838	4.810	-	43.649	49.211	44.401
Investiții imobiliare	9.376.651	-	-	9.376.651	-	39.844	-	39.844	9.376.652	9.336.807
Imobilizări în curs de execuție	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imobilizări financiare	33.676.784	3.695.549	66.827	37.305.505	-	-	-	-	33.676.784	37.305.505
Acțiuni deținute la entități afiliate	3.983.359	509.490	-	4.492.849	-	-	-	-	3.983.359	4.492.849
Acțiuni deținute la entități asociate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte titluri imobilizate	100	-	-	100	-	-	-	-	100	100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	9.455.712	2.440.465	54.132	11.842.045	-	-	-	-	9.455.712	11.842.045
Alte împrumuturi	20.164.274	745.595	12.695	20.897.173	-	-	-	-	20.164.274	20.897.173
Alte creanțe imobilizate	73.338	-	-	73.338	-	-	-	-	73.338	73.338
TOTAL	43.532.108	3.696.045	66.827	47.161.326	199.712	67.630	-	267.342	43.332.396	46.893.984

Imobilizările corporale sunt reprezentate la 31 martie 2026 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 martie 2026 de achiziția a 4 apartamente și 5 locuri de parcare în cadrul Swissôtel 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 martie 2026, de următoarele:

Acțiuni deținute la entități afiliate

Denumire entitate/procent deținere	Sold la:	
	31.12.2025	31.03.2026
Montserrat Assets S.R.L. (100%)	10.000	10.000
Mont Blanc Assets S.R.L. (100%)	10.000	10.000
Poiana SPV 6814 S.R.L. (100%)	1.858.551	1.858.551
Mătășari Park Residence S.R.L. (100%)	1.000	1.000
Eres One Development S.R.L. (76%)	2.103.808	2.103.808
SPV Met Sergiu Dumitru S.R.L. (100%)	-	-
SPV MET Ciolpani S.R.L. (100%)	-	-
SPV MET Galați S.R.L. (100%)	-	509.490
TOTAL	3.983.359	4.492.850

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

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

În luna februarie 2026, Societatea a cumpărat părțile sociale ale societății SPV MET Galați S.R.L. (100% din acționariat).

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

Alte titluri imobilizate

Denumire entitate/procent deținere	Sold la:	
	01.01.2026	31.03.2026
Redport Capital S.R.L. (10%)	100	100
TOTAL	22.100	100

Împrumuturi acordate entităților afiliate

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.03.2026	
	31.12.2025	31.03.2026	Sub 1 an	Peste 1 an
Montserrat Assets S.R.L. (100%)	555.811	555.843	-	555.843
Mont Blanc Assets S.R.L. (100%)	7.500	7.500	-	7.500
Poiana SPV 6814 S.R.L. (100%)	-	-	-	-
Mătășari Park Residence S.R.L. (100%)	250.443	360.906	-	360.906
Eres One Development S.R.L. (76%)	7.131.239	7.131.659	-	7.131.659
SPV Met Sergiu Dumitru S.R.L. (100%)	528.632	638.892	-	638.892
SPV Met Galați S.R.L.	-	2.193.054	-	2.193.054
Dobândă aferentă împrumuturilor	982.087	954.191	-	954.191
TOTAL	9.455.712	11.842.045	-	11.842.045

Alte împrumuturi

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.03.2026	
	31.12.2025	31.03.2026	Sub 1 an	Peste 1 an
Rock Mountain	19.782.180	19.783.344	-	19.783.344
Redport Capital SA	-	7.342.272	7.342.272	-
Xux Investment S.R.L.	-	2.549.400	2.549.400	-
TOTAL	19.782.180	29.675.016	9.891.672	19.783.344

Împrumuturile de mai sus se referă la împrumuturi în societăți care dezvoltă proiecte imobiliare.

La data de 31.03.2026, soldul împrumuturilor acordate este în sumă totală de 29.675.016 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.
- ✓ La împrumuturile acordate societăților Redport Capital S.A. (7.342.272 lei) și Xux Investment S.R.L. (2.549.250 lei) ce au fost clasificate pe termen scurt conform maturității creditelor la linia *Alte Creanțe* și prezentate la Creanțe din împrumuturi acordate entităților în care există participații (vezi nota Creanțe).

4. STOCURI

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2026	Creșteri	Din care prin transfer	Reduceri	Din care prin transfer	Sold la 31.03.2026
Obiecte de inventar	-	-	-	3.386	-	-
Mărfuri	7.304.929	3.660.417	-	1.123.307	-	9.842.038
Avansuri pentru stocuri	27.239.709	219.931	-	1.257.133	-	26.202.508
TOTAL	34.544.638	3.880.348	-	2.380.440	-	36.044.546

Stocurile sunt reprezentate la data de 31 martie 2026 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 martie 2026, în sumă de 9.842.038 lei, sunt reprezentate de bunuri imobile aflate în proprietatea Societății și nevândute din proiectele: Avrig 7, Cellini Residence, Hills Republica și GreenLake, situate în București. Avansurile pentru stocuri reprezintă unități precontractate în diverse proiecte imobiliare din București, Ilfov și Sibiu.

5. CREANȚE

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 S.R.L. (100% acționar) și Poiana SPV 6814 S.R.L. sume pe care le va recupera ulterior.

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

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2026	Sold la 31.03.2026	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31.03.2026	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți	2.634.267	2.274.476	2.274.476	-
Furnizori debitori	1.095.356	1.129.401	1.129.401	-
Total creanțe comerciale	3.729.623	3.403.877	3.403.877	-
Creanțele de încasat de la entitățile afiliate	26.893.187	28.093.187	28.093.187	-
Total sume de încasate de la entitățile afiliate	26.893.187	28.093.187	28.093.187	-
Decontări între entitățile afiliate	33.135	15.000	15.000	-
Total decontări între entitățile afiliate	33.135	15.000	15.000	-
Sume de încasat de la entitățile asociate	-	-	-	-
Total sume de încasate de la entitățile asociate	-	-	-	-
Sume de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral	7.901.732	7.961.804	7.961.804	-
Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații	7.341.840	7.360.407	7.360.407	-
TVA de recuperat	114.063	-	-	-
Alte creanțe	4.476	4.476	4.476	-
TVA neexigibilă	9.218	8.234	8.234	-
Alte creanțe sociale	180.219	5.976	5.976	-
Dobânzi de încasat	571.677	1.028.088	1.028.088	-
Total alte creanțe	16.123.225	16.368.985	16.368.985	-
TOTAL	46.778.883	47.881.049	47.881.049	-

Creanțele de încasat de la entitățile afiliate reprezintă prețul cesionării către Mătășari Park Residence a creanței din proiectul Mătășari. Acest proiect imobiliar a fost restructurat prin înființarea unei societăți de proiect, denumită Mătășari Park Residence S.R.L., 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 Mătășari Park Residence S.R.L. în cazul în care obiectivele de performanță ale proiectului sunt atinse. Tot în această categorie la 31.03.2026 este clasificată și creanța în relația cu SPV MET Sergiu Dumitru S.R.L., 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.

Sumele de încasat de la entitățile asociate reprezintă împrumuturile acordate către societatea Redport Capital S.R.L..

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 S.R.L., fără a respecta procedura internă de plată 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 S.R.L. și va recupera diferența de sold fie pe cale amiabilă, fie printr-o acțiune în instanță.

Considerând Contractul de management și actele adiționale semnate între Meta Management Team S.R.L. și companie, precum și modul în care comisionul de administrare a fost calculat și agreeat 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 S.R.L. în conformitate cu decizia în primă instanță judecătorească, înregistrat în *Furnizori – facturi nesoșite*, în nota 8 de mai jos.

6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

La 31 martie 2026, conturile curente în lei conțin soldul la BRK Financial Group în sumă de 6.110 lei considerat ca numerar restricționat, folosit pentru programul de răscumpărare acțiuni.

Descrierea elementului	Sold la	
	31.12.2025	31.03.2026
Conturi curente în lei	1.260.975	257.193
Conturi curente în valută	54.518	35.657
Depozite pe termen scurt în lei	8.803.766	4.976.458
Alte valori	0	-581
TOTAL	10.119.259	5.268.728

7. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 31 martie 2026 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	31.12.2025	%	31.03.2026	%
Acționari persoane fizice tip listă	90.833.910	75,41	91.352.163	75,84
Acționari persoane juridice tip listă	29.626.216	24,59	29.107.963	24,16
TOTAL	120.460.126	100,00	120.460.126	100,00

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

Structura capitalului social pe clase de acțiuni	31.12.2025	%	31.03.2026	%
Clasa A – acțiuni ordinare	118.937.504	89,02	118.937.504	98,74
Clasa B – acțiuni preferențiale	1.522.622	10,98	1.522.622	1,26
TOTAL	120.460.126	100,00	120.460.126	100,00

În luna februarie 2026 s-a finalizat diminuarea capitalului social conform hotărârii AGEA din 26.11.2025 cu privire la diminuarea valorii nominale a tuturor acțiunilor emise de Societate, prin înregistrarea operațiunii la Oficiul Național al Registrului Comerțului. Astfel capitalul social subscris și vărsat la 31.03.2026 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 31.12.2025	Sold la 31.03.2026	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31.03.2026	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Furnizori	169.961	118.396	118.396	-
Furnizori – facturi nesosite	218.718	31.652	31.652	-
Clienți creditor	109.104	1.472	1.472	-
Datoria privind impozitul pe profit	225.777	359.579	359.579	-
Alte datorii	25.167	88.553	88.553	-
Credite bancare pe termen scurt	379.718	379.354	379.354	-
Credite bancare pe termen lung	9.292.497	9.508.123	-	9.508.123
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	127.145	78.699	78.699	-
Dividende de plată (nete de impozit)	149.142	149.142	149.142	-
TOTAL	10.697.230	10.714.970	1.206.848	9.508.123

Creditul pe termen scurt la 31.03.2026 este reprezentat de ratele scadente în anul 2026 pentru contractul de credit nr. 187/2024 cu Patria Bank descris mai jos.

Creditele bancare pe termen lung sunt reprezentate la data de 31 martie 2026 de patru 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 de 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 Hills Republica, cu perioadă de acordare de 36 luni;
- ✓ Contract nr. 167/16.12.2025 în valoare de 433.533 EUR, contractat pentru finanțarea parțială a achiziției de apartamente din cadrul proiectului GreenLake, cu maturitate la data de 04.12.2028.

La data de 31.03.2026, soldul total al creditelor bancare este de 9.887.477 lei, echivalentul a 1.939.177 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.

Dividendele de plată reprezintă dividendele distribuite din profitul exercițiului financiar al anului 2022, neridicate la 31 martie 2026.

9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.03.2025	31.03.2026
Venituri din vânzarea mărfurilor	2.614.482	1.351.859
Venituri din chirii	124.433	213.249
Cifra de afaceri netă	2.738.915	1.565.108
Alte venituri din exploatare	1.133.513	489.152
TOTAL	3.872.428	2.054.259

Veniturile din vânzarea mărfurilor sunt generate de vânzarea unităților locative achiziționate în scopul revânzării, aferente proiectelor Avrig 7 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.

10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 31 martie 2026, 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.

11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.03.2025	31.03.2026
Cheltuieli aferente serviciilor de management	274.723	485.216
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	224.929	237.105
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	93.071	122.377
Cheltuieli de intermediere și market maker	49.115	47.146
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	289.775	401.358
TOTAL	931.613	1.293.201

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 comisiunile 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:	
	31.03.2025	31.03.2026
Venituri din dobânzi	1.726.189	1.426.698
Alte venituri financiare	74.308	1.246.828
Cheltuieli cu dobânzile	152.894	130.313
Alte cheltuieli financiare	33.044	46.117
PROFIT FINANCIAR	1.614.559	2.497.095

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților din portofoliu (Novarion, Rock Mountain, Redport Capital, 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.

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:	
	31.03.2025	31.03.2026
Total venituri	5.672.924	4.727.785
Total cheltuieli	3.838.830	3.100.356
Rezultat contabil	1.834.094	1.627.429
Cheltuieli nedeductibile	24.414	19.108
Venituri neimpozabile	17.000	1.200.000
Cheltuieli nedeductibile aferente veniturilor din dividende	-	389.728
Rezerva legală	-	-
Profit fiscal	1.841.508	836.266
Impozit pe profit calculat	294.641	133.802
Credit fiscal (sponsorizare)	-	-
Bonificație	-	-
Impozit pe profit	294.641	133.802

14. CONTINGENȚE ȘI ALTE LITIGII

Acțiuni în instanță:

- a) Litigiul cu Meta Management Team S.R.L., 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 S.R.L. ("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 Cererii MMT ca neîntemeiată, cu drept de apel în 30 de zile de la comunicarea motivării. Atât MET, cât și MMT au formulat apel împotriva hotărârii Tribunalului București. Judecata în etapa apelului a fost finalizată de Curtea de Apel București. Prin hotărârea pronunțată la data de 29 aprilie 2026, instanța a respins în tot apelul formulat de MMT împotriva MET. Hotărârea Curții de Apel București este definitivă și urmează a fi comunicată către MET și MMT, părțile având posibilitatea de a formula calea extraordinară de atac a recursului în termen de 30 de zile de la comunicare.

În evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu și consecințele financiare, Conducerea MET consideră 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 consideră pretențiile invocate de către MMT ca 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.

- b) Litigiul cu Meta Management Team S.R.L., 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 urmă instanțe suspendarea judecării dosarului până la soluționarea definitivă a plângerii 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 netrimiteră 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 recalulate și emise de MMT fără aprobarea sau acceptarea Societății, conducerea Societății consideră că există șanse favorabile de câștigare a 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 aferentă facturii M20, reprezentând comision de administrare aferent trimestrului IV al anului 2023, Societatea a înregistrat toată suma pe cheltuiala considerând decizia în prima instanța 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:

- i. acțiunea pentru întoarcerea executării sumelor plătite – faza prealabilă/administrativă a fost încheiată, iar instanța urmează să stabilească un prim termen de judecată;
- ii. 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

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 estimată preliminar la 1,14 mil lei, valoarea finală 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 S.A. 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 EXTRABILANȚIERE

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
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 martie 2026, Societatea nu înregistrează 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 S.R.L., 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 S.R.L., 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 2026 sau cu care există solduri bilanțiere sunt următoarele:

Nume	Tip de afiliere
Meta Management Team S.R.L.	Președinte al Consiliului de Administrație (până la 27.01.2024)
Cert Master Standard S.R.L.	Președinte al Consiliului de Administrație din 28.01.2024
ICD Fabrica de Cărămidă S.R.L.	Entitate asociată (până la vânzarea din noiembrie 2024)
Poiana SPV 6814 S.R.L.	Filială
Montserrat Assets S.R.L.	Filială
Mont Blanc Assets S.R.L.	Filială
Dan Petrișor	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 S.R.L. (prin Adrian Viman)	Membru al Consiliului de Administrație

Situația tranzacțiilor cu entitățile afiliate și părțile legate în decursul anului 2026, precum și soldurile deschise la data de 31 martie 2026, este prezentată în cele ce urmează:

Sume incluse în bilanț	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Sold la 31.12.2025	Sold la 31.03.2026
Imobilizări financiare	Entități afiliate	3.983.360	4.492.850
Creanțe	Entități afiliate	27.908.409	28.108.187
Împrumuturi acordate	Entități afiliate	8.473.625	11.842.045
Furnizori	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	-
Furnizori – facturi nesosite	Meta Management Team S.R.L.	-	-
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	-10.179	-10.179
Furnizori – facturi nesosite	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	-
Furnizori – facturi nesosite	Entități afiliate	-	-
Vărsăminte de efectuat	Entități asociate	-2.000	-2.000

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categoriile de entități afiliate și alte părți legate	Exercițiul financiar încheiat la:	
		31.03.2025	31.03.2026
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	231.837	332.952
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Cert Master Standard S.R.L. – Președinte al Consiliului de Administrație	19.908	20.386
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Meta Management Team S.R.L.	-	-
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	109.478	122.308
Venituri din dobânzi	Entități afiliate	9.458	131.029
Venituri din dividende	Entități afiliate	-	1.200.000

17. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

În data de 29 aprilie 2026 au avut loc Adunările Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor în cadrul cărora s-au aprobat situațiile financiare împreună cu raportul administratorilor, aferente anului 2025, repartizarea rezultatului financiar al exercițiului financiar 2025, bugetul anului 2026 și numirea auditorului extern. De asemenea, AGEA a aprobat anularea acțiunilor ordinare răscumpărate prin programul care s-a încheiat în luna decembrie 2025, a aprobat un program Stock Option Plan pentru un număr de 1 milion de acțiuni ordinare și schimbarea denumirii societății în „Novere Capital SA”.

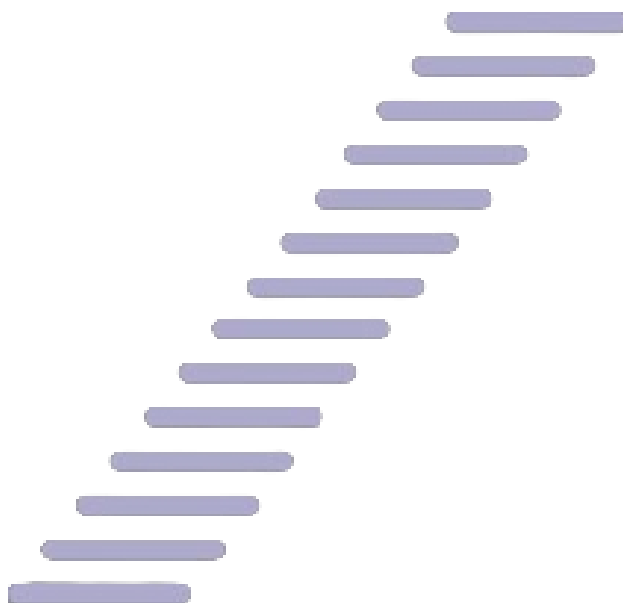
Pe parcursul anului 2026, au existat câteva termene ale litigiilor în care Societatea este parte, o actualizare a acestora este prezentată în Nota 14.

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

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 14 mai 2026.

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

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





**meta
estate**
upgrade your wealth

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