

Raport

Trimestrul III

2025



**meta
estate**
upgrade your wealth

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

Cuprins

Informații emitent	3
Mesaj către acționari din partea conducerii executive	4
Cifre cheie la 30 septembrie 2025	5
Portofoliul de proiecte	7
Despre META Estate Trust (MET)	12
Avantajele Meta Estate Trust	21
Evenimente cheie	31
Analiza rezultatelor financiare	36
Declarația conducerii	46
Situațiile financiare la 30 septembrie 2025	47



Informații emitent

Raport T3 2025

INFORMAȚII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raport Trimestrial

Pentru perioada: 01.01.2025 – 30.09.2025

Data publicării raportului: 17.11.2025

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: 120.460.126 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 30 septembrie 2025, 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 către acționari din partea conducerii executive

Primele nouă luni ale anului 2025 au marcat un climat economic complex, influențat de măsurile fiscal-bugetare corective implementate în trimestrul al treilea și de un nivel ridicat de volatilitate în piață. În acest context, Meta Estate Trust a continuat să livreze **rezultate financiare solide**, demonstrând reziliența și capacitatea modelului nostru de afaceri de a se adapta rapid.

La 30 septembrie 2025, Meta raportează un **profit net de 7,4 milioane lei**, rezultat al unei monitorizări riguroase a portofoliului și al unor decizii rapide de optimizare a investițiilor. Abordarea activă asupra riscurilor, dublată de disciplina operațională, ne-a permis să ajustăm expunerile și să **menținem marjele bugetate** chiar și într-un context cu vizibilitate redusă.

Nivelul ridicat al lichidității din primele nouă luni ne-a permis să accelerăm investițiile în liniile de **Trading** și **Active cu venit recurent** și, în paralel, să re-balansăm portofoliul într-o manieră care întărește profilul de risc și poziționarea strategică a Meta pentru finalul anului și pentru 2026.

Tot în această perioadă, Meta a realizat pași importanți în **simplificarea structurii de capital**. Finalizarea cu succes a programului de răscumpărare a acțiunilor preferențiale – ce a vizat peste 86% din aceste titluri – a reprezentat un demers strategic menit să ofere mai multă transparență privind randamentele și să alinieze structura de capital la parcursul nostru pe termen lung.



Raport T3 2025

În același spirit, Meta a adoptat o politică de dividend transparentă și predictibilă, care reflectă angajamentul nostru față de acționari și responsabilitatea pe care ne-o asumăm în piața de capital și în sectorul imobiliar.

A doua parte a anului marchează o **etapă de tranziție** importantă pentru Meta, atât la nivelul conducerii executive, cât și în ceea ce privește pregătirile pentru **listarea pe Piața Principală a Bursei de Valori București**. După doi ani marcați de rezultate financiare și operaționale foarte bune, Alex predă conducerea către un nou CEO dedicat, care va conduce următoarea etapă de dezvoltare și consolidare a Meta. În paralel, avansăm cu ultimele detalii necesare pentru optimizarea capitalurilor și finalizarea procesului de tranziție pe piața

Continuăm să ne ghidăm după principii solide de profesionalism și responsabilitate, dar și cu deschidere către oportunitățile pe care piața le oferă, având ca obiectiv crearea de valoare durabilă pentru toți acționarii Meta.

Vă mulțumim pentru susținerea continuă și pentru încrederea acordată!

Bogdan Gramanschi,
CFO Meta Estate Trust

Cifre cheie la 30 septembrie 2025

Raport T3 2025



Cifra de afaceri

7,57 mil.

37% din
total venituri



Profit net

7,43 mil.

36% din
total venituri



Venituri din
exploatare

14,04 mil.

68% din
total venituri



Venituri totale

20,73 mil.



Total active

126,8 mil.

+4% vs. 31.12.2024



Portofoliu
investiții

114,4 mil.



Indicator de
lichiditate curentă

57,04x

vs. **12,4x** la 31.12.2024



Indicator de
lichiditate imediată

12,38x

vs. **4,64x** la 31.12.2024



Rata de îndatorare

4,95%

vs. **6,9%** la 31.12.2024



valoarea contabilă a acțiunii **1,00** leu/acțiune
la 30.09.2025

Notă: sumele sunt exprimate în lei

Proiecte finalizate 2022-2025

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



peste **35 mil.€**

Total investiții realizate



21

Proiecte finalizate



12%-42%

IRR anual



Portofoliul de proiecte la 30.09.2025

Raport T3 2025



Trading



Cellini residence

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

Număr apartamente contractate	7
Preț total contract	730.000 €
Finalizare proiect	2025
Data estimată vânzare	2025
Preț estimat de vânzare	880.000 €
Număr apartamente vândute	0



Greenfield

Tip Investiție	Trading
Locație	București
Clasa	Rezidențial
Suma investită	515.000 €
Randament anual estimat	15%
Data intrare în investiție	2021

Număr apartamente contractate	5
Preț total contract	515.000 €
Finalizare proiect	2024
Data estimată vânzare	2025
Preț estimat de vânzare	635.000 €
Număr apartamente vândute	4



One66

Tip Investiție	Trading
Locație	Brașov
Clasa	Rezidențial
Suma investită	750.000 €
Randament anual estimat	22%
Data intrare în investiție	2023

Număr apartamente contractate	6
Preț total contract	755.000 €
Finalizare proiect	2025
Data estimată vânzare	2025
Preț estimat de vânzare	950.000 €
Număr apartamente vândute	0



Greenlake Primavera

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

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



Avrig Faza II

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

Număr apartamente contractate	22
Pret 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%
Data intrare în investiție	2025

Număr apartamente contractate	7
Pret total contract	1.000.000 €
Finalizare proiect	2027
Data estimată vânzare	2027
Preț estimat de vânzare	1.200.000 €
Număr apartamente vândute	0



Hills Titanium

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

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



Hills Republica

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

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



Hills Sunrise

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

Număr apartamente contractate	9
Pret total contract	796.430 €
Finalizare proiect	2026
Data estimată vânzare	2027
Preț estimat de vânzare	3.000.000 €
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	5
Pret total contract	700.000 €
Finalizare proiect	2026
Data estimată vânzare	2027
Preț estimat de vânzare	870.000 €
Număr apartamente vândute	0



The Level apartments faza 3

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

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



Rock Mountain

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

Suprafața totală desfășurată suprateană	8316
Număr apartamente	52
Data estimată livrare	2030



Mătășari

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

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



Novarion

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

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



Noa Victoriei

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

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



Bliss Estate

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

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



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



Clinică Privată Victoriei

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

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



Radisson Blu Grand Mountain Resort

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

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



Proiect comercial Ciolpani

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

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



Apartamente The Level faza 2

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

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



Despre META Estate Trust (MET)

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

În cei aproape patru ani de activitate, Meta Estate Trust a investit în 38 de proiecte imobiliare și a realizat exituri de succes din peste 20 dintre acestea, generând randamente (IRR) cuprinse între 12% și 42%. Modelul investițional al companiei include trei linii principale: parteneriate strategice cu dezvoltatori imobiliari prin aport de capital (Co-Development), achiziția și revânzarea apartamentelor în faze incipiente ale proiectelor rezidențiale (Trading) și investiții în active imobiliare comerciale cu venituri recurente, în București și în principalele orașe din România.

Misiunea strategică a companiei este democratizarea investițiilor imobiliare, facilitând accesul tuturor investitorilor la oportunități atractive din piața imobiliară, cu riscuri controlate și 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 profile distincte de risc și randament, oferind astfel flexibilitatea necesară adaptării rapide și eficiente la ciclurile și oportunitățile pieței imobiliare.

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

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

Politica de distribuire a dividendelor

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

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

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

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

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





Co-Development

Parteneriate de dezvoltare imobiliară

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

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

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

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

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

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

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



Trading

Achiziții și revânzări de proprietăți imobiliare

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

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

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

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

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

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



Active cu venit recurent

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

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

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

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

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

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



Piețele imobiliare în care investim



Piața Rezidențială

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



Piața Imobiliară de Retail

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



Piața Hotelieră

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

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



Healthcare

Creșterea continuă a sectorului privat de sănătate din România constituie o bază solidă pentru expansiunea pieței imobiliare din acest segment. Pe măsură ce clinicile și spitalele private continuă să se extindă, acestea au nevoie de facilități moderne, bine amplasate, ceea ce duce adesea la contracte de închiriere pe termen lung, datorită investițiilor mari de capital necesare pentru amenajare, echipamente specializate și conformitate cu reglementările. Spre deosebire de chiriașii comerciali obișnuiți, furnizorii de servicii medicale se confruntă cu provocări operaționale și costuri semnificative atunci când se mută, ceea ce îi face să fie chiriași foarte stabili, pe termen lung. Acest lucru creează o oportunitate atractivă pentru investitorii imobiliari.



Avantajele Meta Estate Trust

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



Accesibilitatea și Lichiditatea:

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



Diversificarea Riscurilor:

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



Management Profesional și Transparent:

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



Expunere la Randamente Atractive:

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



Protecția capitalului:

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

Guvernanța corporativă

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

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

Structura organizațională la 30.09.2025



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



Laurențiu Dinu

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

Președinte al Consiliului de Administrație

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



Ilinca von Derenthall

membră a Consiliului de Administrație

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

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



Daniel Popa

membru al Consiliului de Administrație

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

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

**Alexandru Voicu****membru al Consiliului de Administrație**

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

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

**Adrian Viman****reprezentant permanent al Adivi Estate S.R.L.****membru al Consiliului de Administrație**

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

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

Conducerea executivă la 30.09.2025 este prezentată mai jos.



Alexandru Bonea, CEO MET. Este un antreprenor în serie, cu un istoric de succes în business în trei țări. El este inițiatorul proiectului Meta Estate Trust prin care a adus în piața din România un model de business inovator ce oferă o punte de legătură între piața imobiliară și piața de capital. Are o experiență de peste 7 ani în sectorul real estate, perioadă în care a coordonat investițiile imobiliare ale Grupului Delta Studio și dezvoltări imobiliare în domeniul rezidențial și a lansat proiecte în Portugalia, Dubai și România.



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



Echipa Operațională la 30.09.2025 este prezentată mai jos.



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

Echipa de investiții la 30.09.2025 este prezentată mai jos.



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



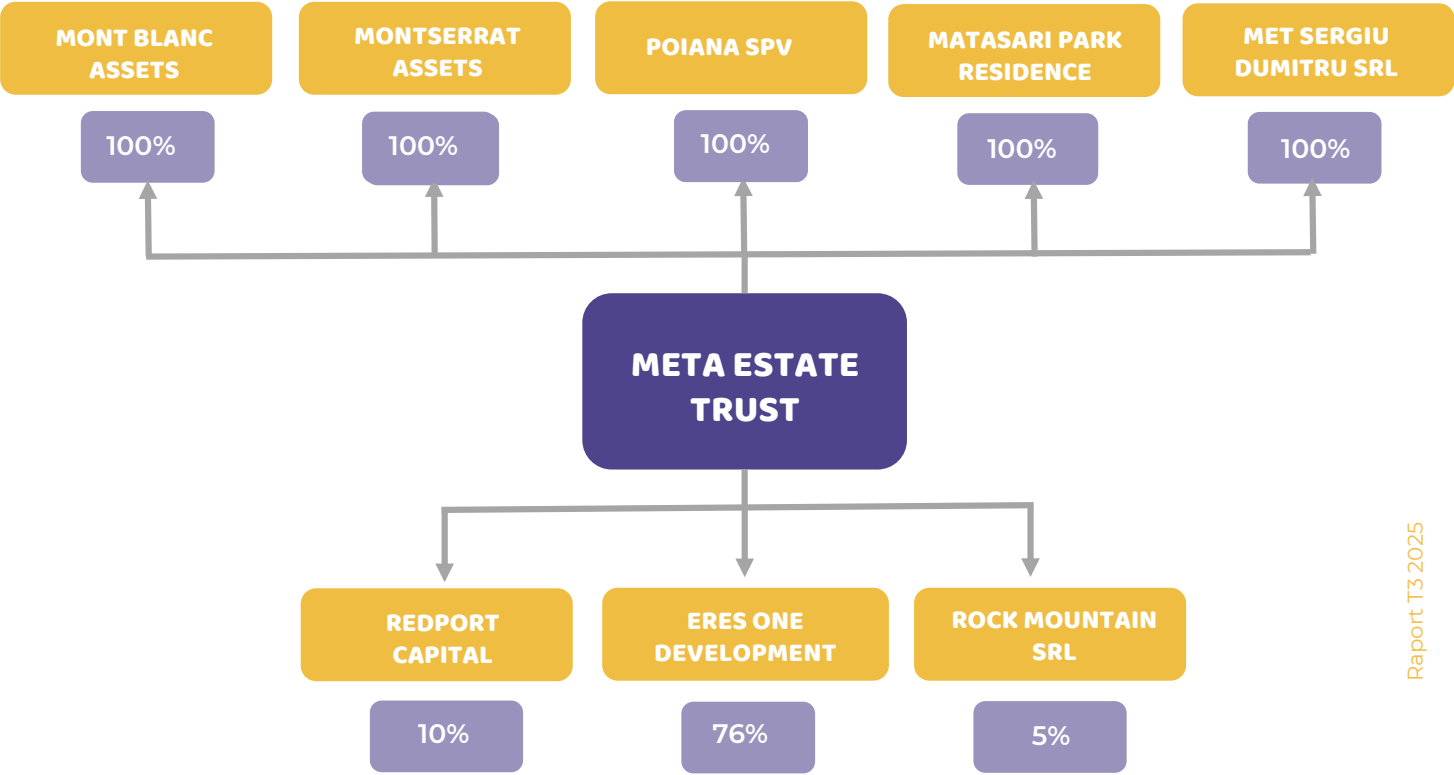
Andreea Postecă, Manager de Investiții Trading. Cu o experiență de aproape 20 de ani în piața imobiliară, coordonează administrarea portofoliului de apartamente destinate revânzării și identifică noi oportunități de investiții. Andreea este parte a echipei Meta din 2023 și a fost responsabilă de Meta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



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



Structura participațiilor la 30 septembrie 2025



Raport T3 2025

Calendar Trimestrial 2025

Raport T3 2025

ian

Meta Estate Trust a publicat calendarul financiar aferent anului 2025

Au fost transmise contractele de răscumpărare către deținătorii de acțiuni preferențiale



feb

Meta Estate Trust comunică că intenționează să se extindă pe piața de retail și are în plan investiții de 10 milioane de euro doar pentru anul 2025



Meta Estate Trust a dat curs invitației facultății de business EA - The Entrepreneurship Academy



Au fost vândute unități din cadrul proiectelor First Estates, Aviației Park și Noua Pajura



mar

Finalizarea programului de răscumpărare a acțiunilor preferențiale și aprobarea majorării de capital social

Au fost preachiziționate prin avans unități imobiliare în proiectele Exigent, Hils Sunrise, Hils Titanium și Hils Republica.



Prima tranzacție de succes a anului: exit din investiția în proiectul rezidențial The Lake Home, dezvoltat de Novarion, care a generat o rată internă de rentabilitate (IRR) de 20%. Tranzacția, în valoare de 2,65 milioane EUR, a adus venituri totale de aproximativ 1,6 milioane EUR pe întreaga perioadă a investiției



Publicarea Raportul privind rezultatele financiare aferente anului 2024 (considerat final după aprobarea AGOA)



Profit net de 10,87 mil Ron pentru 2024, în creștere cu 15% vs. 2023

Venturi din exploatare de 24,49 mil Ron, în creștere cu 32% vs. 2023

Convocarea AGOA pentru data de 28.04.2025

Meta a înregistrat o creștere a numărului de acționari de 16%, și o creștere de 5% al volumului acțiunilor tranzacționate vs. T1 2024



apr

Noi investiții de aproape 4 Milioane Euro în sectorul rezidențial din București.



mai

Ziua Investitorului MET 2025, în parteneriat cu Tradeville.

Meta Estate Trust anunță o nouă investiție în sectorul rezidențial din București. Aceasta investie vizează achiziția unui pachet de 8 apartamente în Faza 1 a proiectului Sky Garden Residence.

Soluție favorabilă în procesul cu Meta Management Team: Tribunalul București a respins toate pretențiile MMT - de la încetarea contractului de management până la suma cerută de 23,7 mil. RON.

Publicarea Raportul privind rezultatele financiare aferente primul trimestru 2025

**Profit net de 1,5 milioane lei .
Peste 5 milioane euro disponibili pentru oportunități investiționale.**

Goldring a publicat analiza MET

Venituri estimate 2025: 38,3 mil. lei (+13%). Preț-țintă: 0,79 - 0,83 lei/acțiune. Focus pe: achiziții de proprietăți rezidențiale, active generatoare de venituri recurente și investiții în proiecte imobiliare

Meta Estate Trust investește aproximativ 2 milioane euro într-un nou parc de retail lângă București.

Meta Estate Trust își extinde portofoliul printr-o investiție strategică în Radisson Blu Grand Mountain Resort. O mișcare ce consolidează expunerea companiei în sectorul ospitalității premium.

Meta Estate Trust atrage o finanțare de 730.000 EUR de la Patria Bank.

iun

iul

Meta Estate Trust propune dividende în numerar de aproape 6 milioane lei

Meta Estate Trust accelerează dezvoltarea unei investiții imobiliare strategice în sectorul medical privat din România



Majorare de capital social și conversie de dividend în acțiuni ordinare

aug

Meta Estate Trust lansează analiza riscurilor investițiilor imobiliare

Restructurarea investiției din proiectul Uplake Residence Chitila

Tranziție în conducerea executivă – continuitate și dezvoltare

Publicarea raportului aferent Semestrului I 2025

Profit net de 4,65 milioane lei. Rezultatele sunt în linie cu bugetul și reflectă o rebalansare sănătoasă a portofoliului investițional.



sept

Finalizarea primei etape a operațiunii de majorare a capitalului social

Încheierea operațiunii de majorare a capitalului social

Meta Estate Trust anunță un nou exit reușit în portofoliul de Trading – First Estates





Evenimente cheie

Evenimente cheie legate de activitatea operațională:

Tipologia investițională Trading:

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

- **First Estates:** vânzarea a 7 apartamente și 7 locuri de parcare în perioada încheiată la 30 septembrie 2025. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 17%.
- **Morilor 20:** vânzare 1 apartament.
- **Avrig Faza I:** vânzarea a 2 locuri de parcare.
- **Noua Pajura:** vânzarea a unui loc de parcare.
- **UpLake:** cesiunea 1 apartament în perioada încheiată la 30 septembrie 2025. Promisiunile de vânzare-cumpărare au fost restructurate într-o creanță cu garanție ipotecară și recunoașterea penalităților la data restructurării, din care s-au încasat 500 mii euro în perioada până la data acestui raport.
- **Greenfield Băneasa:** vânzare a 3 apartamente și 3 locuri de parcare în perioada încheiată la 30 septembrie 2025.
- **One 66 Brasov:** finalizarea achiziției de 6 apartamente și 7 locuri de parcare în perioada încheiată la 30 septembrie 2025.
- **Cellini Residence:** finalizarea achiziției de 7 apartamente în proiectul rezidențial ulterior perioadei încheiată la 30 septembrie 2025.

Au fost pre-achiziționate unități imobiliare în proiectele:

- **Exigent Faza VI:** pre-achiziția prin plata avans pt 10 unități (7 apartamente de două camere și 3 garsoniere) în luna martie 2025. Imobilele au termen de livrare luna februarie 2027.
- **Hils Republica:** pre-achiziția a 15 unități (9 apartamente de două camere și a 6 locuri de parcare) ulterior datei de raportare, în luna aprilie 2025. Imobilele au termen de livrare luna decembrie 2025.
- **Hils Titanium:** pre-achiziția a 15 unități (6 apartamente de două camere, 3 garsoniere și 6 locuri de parcare) ulterior datei de raportare, în luna aprilie 2025. Imobilele au termen de livrare luna februarie 2026.
- **Hils Sunrise:** pre-achiziția a 16 unități (6 apartamente de două camere, 3 garsoniere și 7 locuri de parcare) ulterior datei de raportare, în luna aprilie 2025. Imobilele au termen de livrare luna octombrie 2026.
- **Sky Garden Residence:** pre-achiziția a 8 unități (5 apartamente de două camere și 3 studiouri) ulterior datei de raportare, în luna mai 2025. Imobilele au termen de livrare luna martie 2026.

Tipologia investițională Parteneriate de dezvoltare imobiliară:

- **Novarion Sibiu:** În luna martie 2025 Novarion a rambursat anticipat 2,65 milioane euro precum și dobanzile aferente.
- **The Level – Faza III București:** s-au realizat acțiuni operaționale, stadiul de execuție al proiectului atingând 50%. Procesului de vânzări a atins 80% din totalul de apartamente, iar recepția se prefigurează a fi în trimestrul IV 2025.
- **Redport Capital:** în data de 6 martie 2025 MET a acordat un împrumut acționar de 200mii euro pentru o perioadă maximă de un an, cu opțiune de rambursare anticipată trimestrială, și o rată de dobândă anuală de 20%.
- **Rock Mountain Poiana Brașov:** ulterior datei de raportare, părțile au semnat un contract privind refinanțarea împrumutului precum și a investiției din Poiana SPV, printr-o platformă de crowdfunding. Tranzacția este în curs de decontare la data acestui raport.

Tipologia investițională Active cu venit recurent:

- În luna iunie 2025 s-a realizat o **investiție într-un proiect comercial cu potential strategic: un parc de retail situat în proximitatea Bucureștiului, în comuna Ciolpani, județul Ilfov.** Activul se află în faza de dezvoltare, iar 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 acționarului. Valoarea totală estimată a investiției Meta Estate Trust este de aproximativ 2 milioane euro.
- În luna iunie 2025 s-a realizat o investiție în achiziția a **patru vile în cadrul Radisson Blu Grand Mountain Resort Brasov**, primul resort montan de vile de 5 stele din România, consolidând astfel poziția Societății în industria ospitalității premium. Valoarea totală estimată a tranzacției este de 1,52 milioane euro. Achiziția a fost demarată în iunie 2025, prin plata unui avans de 40%, iar diferența urmează să fie achitată la momentul predării.
- În luna iunie 2025 s-a **obținut autorizația de construire pe terenul achiziționat în Piața Victoriei.** MET a finalizat achiziția unei cote de 50% din teren, în baza promisiunii semnate la data de 31.10.2024. Pentru o structurare eficientă a proiectului, promisiunea a fost anterior cesionată către SPV-ul Met Sergiu Dumitru S.R.L, vehiculul investițional deținut integral de MET, care a preluat și realizat efectiv tranzacția.

Evenimente cheie legate de guvernanta corporativă

- Programul de răscumpărare acțiuni preferențiale:
 1. În data de 11 decembrie 2024 AGEA a aprobat un program de răscumpărare a acțiunilor preferențiale, precum și majorarea capitalului social cu creanța rezultată din urma răscumpărării de acțiuni preferențiale. Conform hotărârilor programul de răscumpărare s-a desfășurat până la data de 28 februarie 2025, la pretul este de 2,8 RON/acțiune preferențială. Creanța rezultată din prețul datorat va fi folosită într-o conversie în acțiuni ordinare printr-o majorare de capital social.
 2. În data de 10 martie 2025 Consiliul de Administrație a luat act de răscumpărarea unui număr de 9.727.354 acțiuni preferențiale, fiecare având o valoare nominală de 1 Leu și o valoare nominală totală de 9.727.354 Lei, reprezentând 9.4966% din capitalul social al Societății, răscumpărate la un preț de 2,8 lei fiecare, în valoare totală de 27.236.591,2 Lei. De asemenea Consiliul de Administrație a decis majorarea capitalului potrivit hotărârilor AGEA din 11.12.2024 cu o sumă de până la 36.469.745 lei prin emisiunea unui număr de cel mult 36.469.745 acțiuni ordinare, cu valoarea nominală de 1 leu/acțiune, prin aport în numerar și conversie de creanțe asupra Societății.
 3. În data de 14 mai 2025 ASF a aprobat "Prospectul UE pentru creștere în vederea majorării capitalului social al Meta Estate Trust SA" în conformitate cu decizia CA din 10.03.2025. Prima etapă s-a derulat în perioada 19 mai 2025 – 19 iunie 2025 în care nu au avut loc subscrieri. A doua etapă s-a desfășurat în data de 20 iunie 2025 în care s-au convertit în acțiuni ordinare noi emise creanțe în valoare de 27.236.568 lei.
 4. În data de 30 iunie 2025 Depozitarul Central a finalizat alocarea acțiunilor ordinare noi emise în contul creanțelor izvorâte din răscumpărarea acțiunilor preferențiale, MET înregistrând formal majorarea de capital social. Noul capital social este în valoare de 129.665.940 RON, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 129.665.940 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 129.665.940 RON, împărțit în două clase distincte de acțiuni, astfel:

Clasa A - Clasa acțiunilor ordinare: 118.415.964 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 118.415.964 RON, reprezentând 91,32% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET și 100% din drepturile de vot asupra MET

Clasa B - Clasa Acțiunilor Preferențiale: 11.249.976 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 11.249.976 Lei, reprezentând 8,68% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET, și neavând atașate drepturi de vot.
- În data de 28 aprilie 2028, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat repartizarea rezultatului financiar aferent anului 2024 în rezerve legale și rezultat reportat în rezerve la dispoziția Societății. De asemenea, AGOA a aprobat situațiile financiare ale anului 2024 și a decis să descarce de gestiune administratorii Societății pentru anul 2024 AGOA a mai aprobat în cadrul aceleiași întâlniri, auditorul extern și bugetul pentru anul financiar 2025.
- În data de 16.07.2025 Consiliul de Administrație aprobă o majorare de capital social de până la 1 milion RON, realizată prin aporturi în numerar și conversia creanțelor aferente dividendelor preferențiale aprobate anterior de actionari. Majorarea s-a desfășurat în două etape, prin acordarea drepturilor de preferință și ulterior conversia creanțelor, a început după aprobarea prospectului de către ASF în data de 05.09.2025 și s-a încheiat în data de 30.09.2025 când Depozitarul Central a finalizat alocarea acțiunilor ordinare noi emise în sumă de 521.540 acțiuni. La 30.09.2025 valoarea capitalului social este de 130.187.480 RON.

- În data de 01.08.2025 a avut loc Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor ce a avut ca principal punct aprobarea unui dividend brut de 0,05 RON/acțiune ordinară, acordat în numerar. Deși a înregistrat un vot pozitiv de peste 98% din voturile exprimate, punctul nu a îndeplinit aprobarea a cel puțin 80% din drepturile de vot ale MET în conformitate cu Actul Constitutiv, fiind exprimate doar 68% din total drepturile de vot.
- În data de 01.08.2025 a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor ce a aprobat anularea acțiunilor preferențiale răscumpărate de către MET în programul derulat în primele două luni ale anului și diminuarea capitalului social cu suma de 9.727.354 RON, reprezentând 9.727.354 acțiuni preferențiale anulate.
- Ulterior datei de raportare, s-a înregistrat diminuarea capitalului social conform hotărârii AGEA din 01.08.2025 prin anularea acțiunilor preferențiale răscumpărate, după parcurgerea termenului legal de opozabilitate. Așadar în data de 23.10.2025 Oficiul Național al Registrului Comerțului a înregistrat diminuarea capitalului social ca urmare a anulării acțiunilor preferențiale răscumpărate. Noul capital social este în valoare de 120.460.126 RON, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 120.460.126 RON, împărțit în două clase distincte de acțiuni, astfel:
Clasa A - Clasa acțiunilor ordinare: 118.937.504 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 118.937.504 RON, reprezentând 98,74% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET și 100% din drepturile de vot asupra MET
Clasa B - Clasa Acțiunilor Preferențiale: 1.522.622 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 1.522.622 Lei, reprezentând 1,26% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET, și neavând atașate drepturi de vot.
- În data de 29 ianuarie 2024, Societatea a fost informată de cererea de chemarea în judecată ("Cererea") de către Meta Management Team SRL ("MMT"), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22 martie 2021 între MET și MMT ("Contractul") prin efectul voinței unilaterale MET (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea MET la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată.
 1. Cu privire la stadiul procesual, în cursul anului 2024 au avut loc termene de judecată în care s-au discutat excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale. În anul 2025 au avut loc 6 termene în care s-a analizat probatoriul prezentat de fiecare parte și au avut loc dezbaterile asupra fondului cauzei. În data de 5 mai 2025 Instanța a hotărât respingerea Cererii MMT ca neîntemeiată, cu drept de apel în 30 de zile de la comunicarea motivării. La data acestui raport Instanța nu a formulat oficial comunicarea.
 2. Societatea va informa în permanență piața și acționarii cu privire la evoluția acestui dosar, în mod proactiv și transparent.
- MMT a inițiat de asemenea alte două litigii: o ordonanță de plată și o acțiune în pretenții pentru plata unor sume pretinse ca restante aferente comisionului anual de administrare. Litigiile sunt în diverse stadii, la termenele anterioare fiind discutate excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale. Tribunalul București a admis cererea de ordonanță de plată formulată de MMT împotriva Societății. Împotriva hotărârii instanței, Societatea a formulat atât acțiune în anulare (calea de atac specifică procedurii ordonanței de plată), cât și cerere de suspendare provizorie a executării hotărârii până la soluționarea cererii în anulare. Pentru acțiunea în pretenții Tribunalul București a declinat competența și a trimis dosarul către Curtea de Apel, care în data de 27.02.2025 a stabilit competența de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoriei Sectorului 1 București.

Evenimente cheie legate de piața de capital

- În cursul trimestrului III 2025 au fost tranzacționate 2,34 milioane acțiuni MET pe segmentul SMT / AeRO, în valoare de 1,66 milioane lei, în timp ce în primele 9 luni ale anului 2025 au fost tranzacționate un număr total de 5,72 milioane acțiuni MET, în valoare totală de 3,80 milioane lei. Capitalizarea bursieră a Societății la data de 30 septembrie 2025 era de 83,3 milioane lei. Valoarea medie zilnică de tranzacționare pentru acțiunile MET în cursul trimestrului III 2025 a fost de 26 mii lei sau 36,6 mii acțiuni MET.
- În anul curent până la 30 septembrie 2024 prețul de piață al acțiunii MET a scăzut cu 3%, comparativ cu performanța indicelui BET AeRO, care a crescut cu 8,82%.
- În baza tranzacțiilor cu acțiuni MET la finalul trimestrului III 2025 Societatea a înregistrat un număr similar de acționari, precum și o creștere de 58% al volumului acțiunilor tranzacționate, comparativ cu perioada similară a anului precedent.
- În cursul anului 2025 Societatea a publicat rapoarte financiare periodice, rapoarte curente despre activitatea sa, a organizat teleconferințe cu investitorii, a participat la diverse evenimente organizate de piața de capital și a păstrat o comunicare constantă și proactivă cu acționarilor prin canalele de comunicare diversificate (informări la BVB, Newsletters, informări prin Comunitate de Whatsapp, etc.).
- În data de 7 mai 2025 MET a organizat împreună cu Tradeville "Ziua investitorului MET" în care a prezentat investitorilor și acționarilor companiei performanța curentă, strategia investițională precum și planurile pe termen mediu în următorii 3 ani.



Analiza rezultatelor financiare

Raport T3 2025

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

La 30 septembrie 2025 Meta Estate Trust SA a obținut venituri totale în valoare de 20,7 milioane lei (30.09.2024: 25,5 milioane lei) și un profit net de 7,43 milioane lei (30.09.2024: 7.36 milioane lei), în linie cu bugetul pentru primele 9 luni ale anului în curs. La 30 septembrie 2025 activele totale însumează 126,8 milioane lei, într-o ușoară creștere de 4% față de sfârșitul anului 2024.

Societatea a urmărit îndeaproape strategia creionată pentru anul 2025, monitorizând atent portofoliul de investiții. S-au reușit astfel lichidizarea unor investiții semnificative, precum și efectuarea de investiții noi în două linii de business: cea de **Trading**, unde a intrat în **5 proiecte noi** prin precontractarea a **45 de apartamente** cu livrare începând cu anul 2026, și în linia de **Active cu venit recurent** unde a investit într-un parc de retail în comuna Ciolpani lângă București și în pre achizitia a 4 unități hoteliere în proiectul Radisson Blu Grand Mountain Resort consolidând astfel poziția Societății în industria ospitalității premium. De asemenea tot în categoria de Active cu venit recurent MET a finalizat achizitia terenului din Piața Victoriei, a obținut și autorizația de construcție, și se află în faza finală pentru planificarea demarării proiectului din industrial de healthcare.

Activitatea din primele 9 luni ale anului 2025 s-a concentrat și pe vânzarea unităților achiziționate anterior, astfel Societatea a vândut unități imobiliare în proiectele First Estate, Greenfield Residence, Avrig Park, Morilor 20, Noa Pajura sau UpLake Chitila.

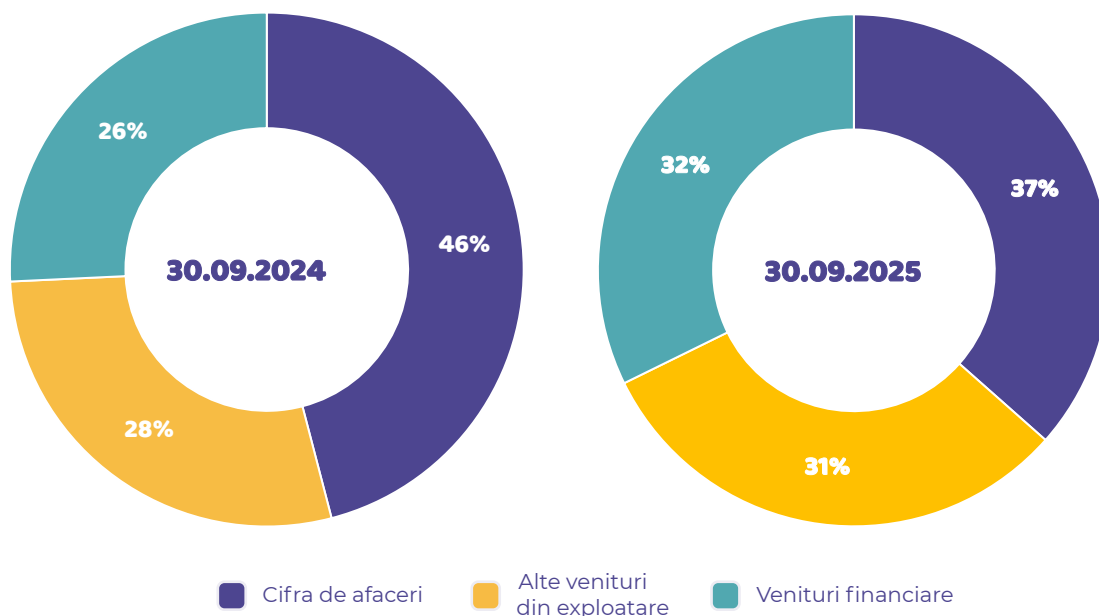
La 30 septembrie 2025 Societatea beneficiază de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 57.04x (31 decembrie 2024: 12.40x), iar cel de lichiditate imediată de 12.38x (31 decembrie 2024: 4.64x) și un grad de îndatorare scăzut, de 4,95% (31 decembrie 2024: 6,9%), ceea ce indică faptul că Meta Estate Trust are o situație financiară solidă.

Analiza contului de profit și pierdere

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	30.09.2025	30.09.2024	Variație%	Variație %
Total venituri din exploatare	14.041	18.933	(4,892)	-26%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	7,307	11.753	(4,446)	-37%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	6,734	7.180	(446)	-6%
Cheltuieli de exploatare generale	4,199	4.744	(545)	-11%
Rezultat din exploatare	2,534	2.436	99	4%
Venituri financiare	6,689	6.564	125	2%
Cheltuieli financiare	549	247	302	122%
Profit financiar	6,140	6.317	(177)	-3%
Profit brut	8.674	8.753	(78)	-1%
Impozit pe profit	1,240	1.388	(148)	-11%
PROFITUL NET	7,435	7.365	70	1%

În trimestrul III al anului 2025, veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în sumă de 5.07 milioane lei (trimestrul III 2024: 4 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului veniturile din exploatare ale Societății au fost în sumă de 14 milioane lei (30.09.2024: 18,9 milioane lei) și au reprezentat 67% din veniturile totale din perioadă (30.09.2024: 74%).

Cifra de afaceri în trimestrul III 2025 este de 2,1 milioane lei (T3 2024: 3,2 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului 2025 cifra de afaceri este în sumă de 7,6 milioane lei (30.09.2024: 11,7 milioane lei) reprezentând 37% din total venituri, generată predominant de vânzările de unități imobiliare rezidențiale din București deținute în proiectele First Estate, Greenfield Baneasa, Morilor 20, Noa Pajura și Avrig Park. Acestea au intrat în proprietatea Societății în cursul anului 2024.



Alte venituri din exploatare au însumat în trimestrul al III 2025 2.9 milioane lei (T3 2024: 0.9 milioane lei), în timp ce pentru primele 9 luni ale anului 2025 alte venituri din exploatare sunt în sumă de 6.5 milioane lei (30.09.2024: 7.2 milioane lei) și reprezintă 31% din total venituri în primele 9 luni ale anului 2025 (30.09.2024: 27%) fiind generate preponderent din încheierea parțială a investițiilor în proiectele Mătasari Park și UpLake (București), CityLake (Constanța) sau Ghimbav (Brașov), precum și vânzări prin cesiune în proiectele UpLake sau Piața Victoriei.

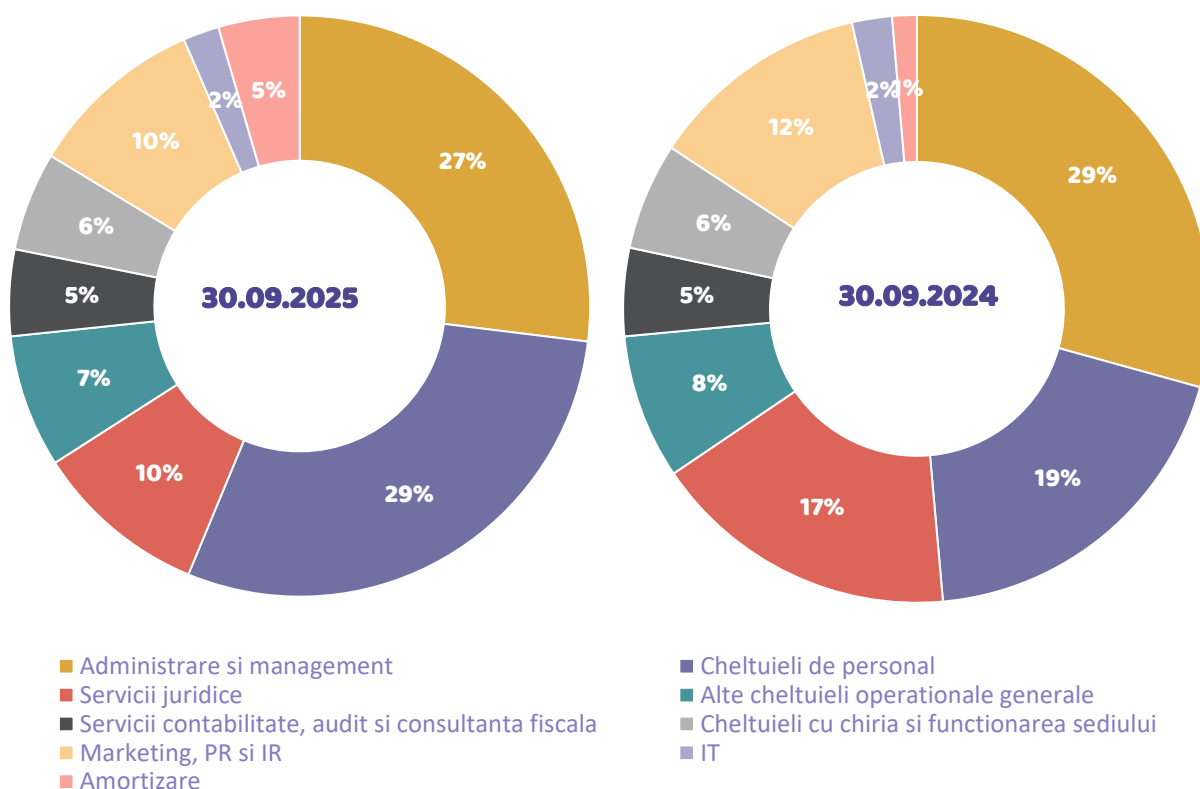
Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare în trimestrul III 2025 au însumat 2 milioane lei (T3 2024: 3,5 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului 2025 acestea au însumat 7,3 milioane lei (30.09.2024: 11,7 milioane lei) și au fost reprezentate, în principal, de cheltuieli privind activele vândute inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte cheltuieli legate de achiziția de unități imobiliare. Aceste cheltuieli reprezintă 61% din total cheltuieli de exploatare în primele 9 luni ale anului 2025 (30.09.2024: 71%).

Astfel, marja din exploatare înainte de cheltuielile generale în primele nouă luni al anului 2025 a fost de 6,73 milioane lei (30.09.2024: 7,18 milioane lei), reprezentând 48% din total venituri din exploatare.

Cheltuieli operaționale generale

Cheltuielile generale din exploatare în trimestrul III al anului 2025 au fost în sumă de 1,4 milioane lei (trimestru III 2024: 1,4 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului 2025 cheltuielile generale de exploatare în sumă de 4,2 milioane lei au reprezentat 36% din totalul cheltuielilor de exploatare (30.09.2024: 4,7 milioane lei, 29%), în scădere cu 11% față de perioada similară de 9 luni a anului anterior.

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



Cheltuielile privind serviciile de management au o pondere de 27% în total cheltuieli generale din exploatare și reprezintă remunerația aferentă Consiliului de Administrație și Conducerii Executive. Salariile au reprezentat 29% din cheltuielile generale (30.09.2024: 20%), Societatea înregistrând în cursul anului 2025 un număr mediu de 8 salariați cu contract individual de muncă și 2 persoane cu contract individual de mandat aferent pozițiilor din conducere. Cheltuielile de marketing și PR, relații investitori precum și servicii brokeraj au reprezentat cumulativ 9% din cheltuielile generale în primele 9 luni ale anului 2025 (30.09.2024: 12%), în timp ce cheltuielile cu servicii juridice au reprezentat 10% în primele 9 luni ale anului 2025 (30.09.2024: 17%), în scădere cu peste 27% față de perioada similară a anului 2024.

Având la bază rezultatele anterior menționate, Societatea a înregistrat un profit operațional în primele 9 luni ale anului 2025 în sumă de 2,53 milioane lei (30.09.2024: 2,43 milioane lei).

Veniturile financiare înregistrate în trimestrul III din 2025 au fost în sumă de 1,9 milioane lei (trimestrul III din 2024: 2,2 milioane lei), în timp ce în primele 9 luni ale anului 2025 Societatea a generat venituri financiare în sumă totală de 6,7 milioane lei (30.09.2024: 6,6 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.

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 30 septembrie 2025 cheltuielile financiare s-au situat la 0,55 milioane lei (30.09.2024: 0,25 milioane lei) și au fost generate în principal de variații în cursul de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor în euro precum și dobânda pentru creditele contractate de la Libra Bank și Patria Bank.

Astfel, Meta Estate Trust a obținut un profit financiar în trimestrul III din 2025 în sumă de 1,7 milioane lei (trimestrul III din 2024: 2,1 milioane lei), iar pentru primele 9 luni ale anului 2024 profitul financiar s-a situat la un nivel de 6,2 milioane lei, similar cu aceeași perioadă a anului precedent.

În trimestrul III 2025, Societatea a înregistrat un profit brut în sumă de 3,1 milioane lei, (trimestrul III 2024: 1,2 milioane lei), în timp ce performanța financiară a primelor 9 luni ale 2025 s-a tradus într-un profit brut de 8,7 milioane lei, similar cu aceeași perioadă a anului precedent. Cuantumul impozitului pe profit datorat pentru primele 9 luni ale anului 2025 a fost în valoare de 1,2 milioane lei (30.09.2024: 1,4 milioane lei).

Profitul net aferent perioadei de 9 luni încheiate la 30.09.2025 s-a ridicat la 7,43 milioane lei, similar cu aceeași perioadă a anului anterior (30.09.2024: 7,36 milioane lei) și în linie cu valoarea bugetată pentru anul financiar curent, confirmând astfel performanța financiară foarte bună într-un an provocator pentru piața imobiliară.

Analiza bilanțului

ACTIVE (mii lei)	30.09.2025*	31.12.2024*	Variație%	Variație %
Imobilizări corporale	8.643	8.835	(192)	-2%
Imobilizări financiare	40.033	39.161	872	2%
Total active imobilizate	48.676	47.996	680	1%
Stocuri	33.149	37.115	(3.966)	-11%
Creanțe	37.379	28.541	8.838	31%
Casa și conturi la bănci	7.463	7.983	(520)	-7%
Total active circulante	77.991	73.638	4.353	6%
Cheltuieli în avans	130	85	45	53%
TOTAL ACTIVE	126.797	121.719	5.078	4%

*sumele la 30 septembrie 2025 nu sunt auditate. Sumele la 31 decembrie 2024 sunt auditate. Prezentarea sumelor lor este efectuată conform raportării de management interne și diferă față de cerințele OMFP 1802/2014, așa cum reies din situațiile financiare atașate acestui raport.

La data de 30 septembrie 2025 activele totale sunt în valoare de 126,8 milioane lei, înregistrând o creștere ușoară de 4% comparativ cu finalul anului 2024. Creșterea activelor a fost determinată de lichiditatea generată de proiectele finalizate în cursul anului 2024 și 2025, precum și de rezultatele financiare bune, conforme cu bugetul pentru abele perioade analizate.

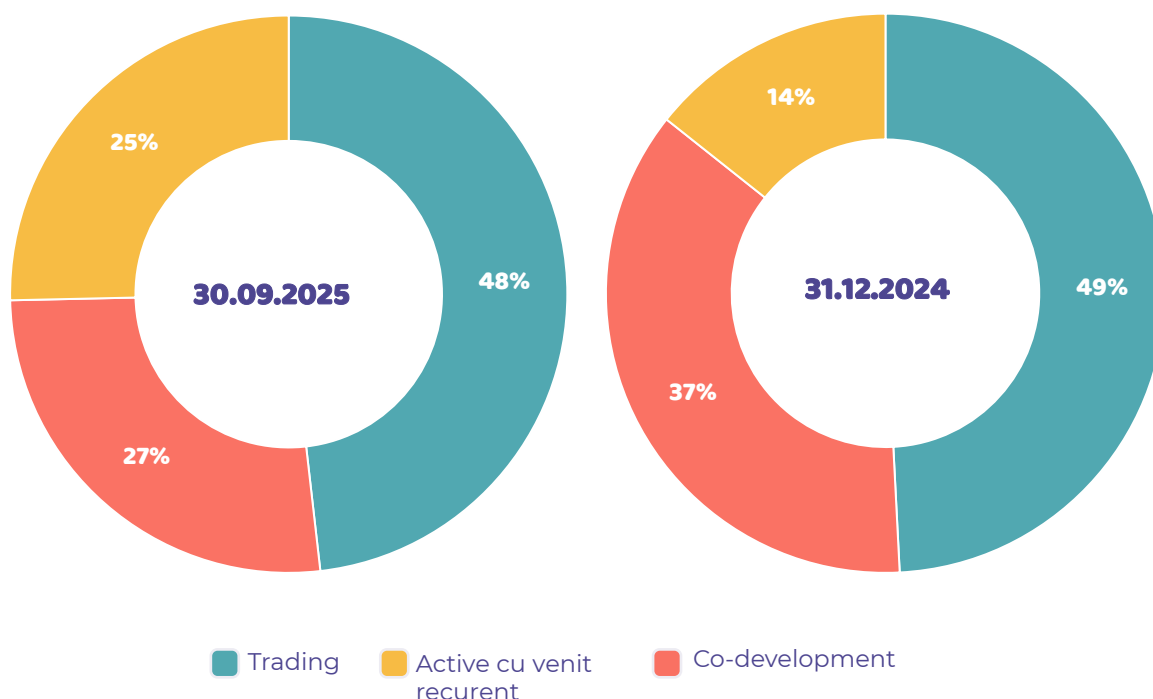
Structura activelor la 30 septembrie 2025 urmărește strategia investițională a Societății, fiind implementate 3 linii mari de afaceri:

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

Rulajul investițiilor realizat în ultimele 12 luni a permis o rebalansare a portofoliului existent de investiții prin reducerea ușoară a poziției liniei de afaceri *Parteneriate* datorată închiderii unor proiecte în termenii stabiliți și randamentele țintite, și dezvoltarea de proiecte asociate liniei de afaceri *Active cu venit recurent* prin 2 noi proiecte.

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

Structura portofoliului de investiții:



Parteneriatele cu dezvoltatorii urmăresc investiții în proiecte în faze incipiente, cu autorizație de construcție, unde nevoia de capital de dezvoltare este mare. Societatea clasifică în această categorie parteneriatele cu Rock Mountain, Novarion Sibiu și Redport Capital, unde investițiile sunt sub forma de împrumut acționar, Societatea deținând și o investiție în capitalul partenerilor. Aceasta tipologie investițională se regăsește în bilanțul societății în cadrul *Activelor Imobilizate*, clasificate ca și *Imobilizări financiare* ce reflectă la 30 septembrie 2025 valoarea participațiilor deținute de Meta Estate Trust în Redport Capital SRL (10% din acționariat), împrumutul acționar acordat în valoare totală de 6,2 milioane lei, valoarea participațiilor deținute în Rock Mountain SRL (5% din acțiuni), precum și împrumutul acționar acordat în valoare totală de 15,3 milioane lei.

În cursul anului 2025, Societatea a încheiat investiția în proiectul din Sibiu dezvoltat de Novarion Living Experience, încasând împrumutul, dobânzile aferente și valoarea participațiilor deținute și realizând un randament de 20% din aceasta investiție. La 30 septembrie 2025 a rămas în sold un împrumut de 500 mii euro pt finanțarea operațiunilor societății de dezvoltare din Sibiu.

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

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

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

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

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

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	30.09.2025	31.12.2024
Rock Mountain	15.386	13.650
Poiana SPV	3.854	3.247
Novarion Living Experience	2.605	16.705
Redport	8.163	6.367
Altele	260	13
Total Imobilizări financiare	30.268	39.983

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 30 septembrie 2025 valoarea avansurilor acordate pentru proiectele imobiliare în valoare totală de 27,8 milioane lei, precum și valoarea imobilelor finalizate și luate în posesie de Societate în valoare totală de 5,3 milioane lei (Avrig Faza I, Greenfield, One66 Brașov).

De asemenea, la 30 septembrie 2025, aceasta categorie include proiectul Matasari prin cesiunea creanței către societatea nou înființată Mătășari Park Residence, deținută 100% de Meta Estate Trust. Valoarea creanței în proiectul Mătășari la 30 septembrie 2025 este în valoare de 18,4 milioane lei.

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

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	30.09.2025	31.12.2024
AVRIG 7 - Faza I	336	450
AVRIG 7 - Faza IIB	10.150	10.150
NOA Victoria	4.210	4.191
ONE66	4.368	3.708
UpLake	3.739	2.561
Greenfield Baneasa	636	2.094
Cellini Residence	1.524	1.524
Green Lake	1.265	1.265
Sky Garden	1.017	
Exigent Faza VI	734	-
HILS Sunrise	679	-
HILS Republica	644	-
HILS Titanium	605	-
Altele	152	-
First Estate	-	3.904
XUX Morilor	-	521
NOA Residence Pajura	-	40
Proiecte incluse în Stocuri	30.048	30.408
Matasari Park	19.213	17.371
Ghimbav	2.562	2.752
UpLake	1.854	2.224
City Lake	1.435	1.144
Proiecte incluse în Creante	25.064	23.492

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 30 septembrie 2025, în această categorie sunt integrate proprietățile imobiliare din proiectele The Level (prin filiala Montserrat), Swissotel (Neagoe Basarab), achiziția terenului din București - Piața Victoriei, investiția în proiectul comercial din Comuna Ciolpani precum și investiția în proiectul Radisson, detaliate mai jos.

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

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	30.09.2025	31.12.2024
Swissotel	8,482	8,482
Teren Piata Victoriei	8,018	6,708
Proiect comercial Ciolpani	9,814	-
Radisson Blu Grand Mountain Resort	3,101	-
The Level Apartments	550	538
Total Venituri recurente	29,964	15,728

În luna iunie 2025 MET a finalizat investiția într-un parc comercial de lângă București în comuna Ciolpani, prin achiziția a 76% din compania ce dezvoltă proiectul, soldul investiției la 30 septembrie 2025 fiind de 9,8 milioane lei înregistrat în categoria **Imobilizări financiare**.

Tot în luna iunie 2025 MET a pre-achiziționat 4 vile în proiectul Radisson Blu Grand Mountain Resort Brasov, primul resort montan de vile de 5 stele din România. Investiția se va ridica la 1,5 milioane euro, din care MET a acordat un avans de 40%. Aceasta investiție este înregistrată în categoria **Stocuri**, în sumă de 3,1 milioane lei la 30 septembrie 2025.

Apartamentele din Swissotel au fost achiziționate în octombrie 2024 și operează începând cu trimestrul IV 2024, fiind clasificate de Societate ca și *Investiții imobiliare* în categoria de **Imobilizări corporale**, în suma de 8,5 milioane lei la 30 septembrie 2025.

În luna iunie 2025 s-a obținut autorizația de construire pt terenul achiziționat în Piața Victoriei. MET a finalizat achiziția unei cote de 50% din teren, în baza promisiunii semnate la data de 31.10.2024. Pentru o structurare eficientă a proiectului, promisiunea a fost anterior cesionată către SPV-ul Met Sergiu Dumitru S.R.L, vehicul investițional deținut integral de MET, care a pre-luat 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 legatură cu investițiile realizate, MET înregistrând fluxuri semnificative de numerar în primele 9 ca urmare a lichidizării investiției realizate de Societate în luna martie 2025, precum și investițiilor efectuate în trimestrele II și III ale anului 2025, prezentate mai sus.

Datoriile pe termen scurt în sold la 30 septembrie 2025 au înregistrat o scădere de peste 70% și reprezintă:

- Datorii comerciale cu furnizorii curenți (0,2 milioane lei)
- Clienți creditori – avansuri PVC (0,8 milioane lei)
- Impozite și taxe (0,5 milioane lei)
- Dividende de plată (0,2 milioane lei)

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

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (mii lei)	30.09.2025*	31.12.2024*	Variație%	Variație%
Datorii pe termen scurt	1.740	5.884	(4.144)	-70%
Sume datorate instituțiilor de credit	4.531	1.937	2.595	134%
Provizioane	56	56	-	0%
Total datorii și provizioane	6.327	7.876	(1.550)	-20%
Capital social	130.187	102.429	27.758	27%
Rezerve	1530	1531	(0)	0%
Acțiuni proprii răscumpărate	(28.348)	(361)	(27.987)	7663%
Rezultatul reportat	9.666	-	9.666	100%
Rezultatul perioadei profit	7.435	10.874	(3.439)	-32%
Repartizarea profitului	-	(629)	629	-100%
Total capitaluri proprii	120.471	113.843	6.627	6%
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	126.797	121.719	5.078	4%

*sumele la 30 septembrie 2025 nu sunt auditate. Sumele la 31 decembrie 2024 sunt auditate. Prezentarea sumelor lor este efectuată conform raportării de management interne și diferă față de cerințele OMFP 1802/2014, așa cum reies din situațiile financiare atașate acestui raport

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

De asemenea această categorie include și acțiunile proprii răscumpărate în cadrul programului de răscumpărări acțiuni proprii desfășurat în colaborare cu BRK Financial Group. Numărul acțiunilor răscumpărate prin acest program la 30 septembrie 2025 este de 1.648.686 acțiuni ordinare cu o valoare contabilă de răscumpărare de 1.111.244,58 RON.

Valoarea contabilă pe acțiune la 30 septembrie 2025 este de 1,00 leu/acțiune. Valoarea contabilă pe acțiune a înregistrat o scădere în perioada curentă datorită majorării capitalului social cu 27,2 milioane acțiuni conform detaliilor prezentate mai sus. Valoarea contabilă prezentată reflectă reducerea capitalului social prin anularea acțiunilor preferențiale, conform deciziei AGEA din 01.08.2025 și care a fost operată de Registrul Comerțului în luna octombrie 2025.

Indicatori financiari

Date financiare în RON '000		30 septembrie 2025
Indicatorul lichidității curente		
Active curente (A)	99.232	=57,04
Datorii curente (B)	1.740	
Gradul de îndatorare		
Datorii totale (A)	6.271	=0,0520
Capitaluri proprii (B)	120.470	
Rata solvabilității generale		
Active totale (A)	126.797	=72.89
Datorii curente (B)	1.740	
Rata marjei brute din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)		
Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)	6.734	=0,4795
Venituri din exploatare	14.041	
Viteza de rotație a activelor imobilizate		
Cifra de afaceri anualizată	10.097	=0,3681
Active imobilizate	27.435	



Declarația conducerii

Conform celor mai bune informații disponibile, confirmăm că:

- ✓ Situațiile financiare pentru perioada de 9 luni încheiată la data de 30 septembrie 2025 oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare și a situației veniturilor și cheltuielilor Meta Estate Trust SA, așa cum este prevăzut de standardele de contabilitate aplicabile
- ✓ Raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 65 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu Anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru anul 2025, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

Laurențiu-Mihai Dinu

în numele Cert Master Standard SRL – Președinte CA

Bogdan Gramanschi

Director Financiar



Situațiile financiare interimare la 30 septembrie 2025

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

BILANȚUL INTERIMAR

la 30 septembrie 2025

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

Denumirea elementului	Sold la 01.01.2025	Sold la 30.09.2025
ACTIVE IMOBILIZATE		
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	-	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	8.835.063	8.643.220
Clădiri	321.649	275.724
Mobilier, aparatură birotică	55.121	38.226
Investiții imobiliare	8.458.293	8.352.270
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	15.920.085	18.791.853
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	1.878.551	3.983.360
Alte titluri imobilizate	22.100	5.100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	525.034	1.011.086
Alte împrumuturi și creanțe imobilizate	13.494.400	13.792.308
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	24.755.148	27.435.073
ACTIVE CIRCULANTE		
I. STOCURI	37.114.910	33.149.177
Obiecte de inventar	895	-
Produse finite și mărfuri	6.997.210	5.339.926
Avansuri	30.116.804	27.809.251
II. CREANȚE	51.781.474	58.620.003
Creanțe comerciale	3.145.910	2.888.224
Decontări între entitățile afiliate	18.900.314	29.809.248
Alte creanțe	29.735.250	25.922.530
III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	7.982.813	7.463.104
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	96.879.197	99.232.284
CHELTUIELI ÎN AVANS	85.086	129.887
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	85.086	129.887
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	7.820.345	1.739.584
Sume datorate instituțiilor de credit	1.936.625	-
Datorii comerciale - furnizori	2.635.079	1.067.508
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	3.248.641	672.076
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	89.143.938	97.584.082
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	113.899.086	125.057.661
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MAI MARE DE 1 AN	-	4.531.144
PROVIZIOANE	55.917	55.917
Alte provizioane	55.917	55.917
CAPITAL	102.429.372	130.187.480
Capital subscris vărsat	102.429.372	130.187.480
REZERVE LEGALE	1.520.504	1.520.504
ALTE REZERVE	9.782	9.675.889
Acțiuni proprii deținute pe termen lung	(361.208)	(28.347.836)
REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)	15	15
PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	10.873.939	7.434.546
REPARTIZAREA PROFITULUI	(629.236)	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	113.843.169	120.470.600

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 20 octombrie 2025.

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

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

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE INTERIMAR

la 30 septembrie 2025

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

Denumirea indicatorilor	30.09.2024	30.09.2025
Cifra de afaceri netă	11.713.294	7.573.471
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	11.713.294	7.573.471
Venituri din vânzarea mărfurilor	11.709.503	7.391.074
Venituri din chirii	3.791	182.397
Alte venituri din exploatare	7.219.507	6.467.463
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	18.932.802	14.040.934
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	17.521	16.834
Alte cheltuieli materiale	77.145	5.131
Cheltuieli privind consumul de energie, apă, gaze naturale, din care:	74.410	75.887
Cheltuieli privind mărfurile	10.347.969	6.024.944
Cheltuieli cu personalul	919.212	1.147.255
Salarii și indemnizații	857.523	1.082.796
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	61.689	64.459
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	64.143	189.556
Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor	64.143	189.556
Alte cheltuieli de exploatare	4.969.094	4.046.841
Cheltuieli privind prestațiile externe	4.026.378	3.639.006
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentand transferuri si contributii datorate in baza unor acte normative	245.382	256.988
Alte cheltuieli	697.334	150.848
Ajustări privind provizioanele	27.549	-
Cheltuieli	189.980	-
Venituri	162.431	-
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	16.497.043	11.506.447
PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE	2.435.759	2.534.487
Venituri din dobânzi	6.355.718	4.359.028
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	71.250	765.738
Venituri din interese de participare	510.000	17.000
Alte venituri financiare	208.072	2.312.595
TOTAL VENITURI FINANCIARE	7.073.790	6.688.623
Cheltuieli privind dobânzile	112.063	321.046
Alte cheltuieli financiare	644.759	227.815
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	756.822	548.861
REZULTAT FINANCIAR	6.316.968	6.139.762
VENITURI TOTALE	26.006.592	20.729.557
CHELTUIELI TOTALE	17.253.865	12.055.307
PROFIT / (PIERDERE) BRUT(Ă)	8.752.726	8.674.249
Impozitul pe profit (ct.691)	1.387.997	1.239.703
PROFITUL/(PIERDEREA) NET(Ă) A PERIOADEI	7.364.729	7.434.546

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 20 octombrie 2025.

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

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

Raport p 4 2025

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

la 30 septembrie 2025

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

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

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2025	Creșteri		Reduceri		Sold la 30.09.2025
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris nevărsat	-	27.758.108	-	27.758.108	27.758.108	-
Capital subscris vărsat	102.429.372	27.758.108	-	-	-	130.187.480
Prime de capital	-	-	-	-	-	-
Rezerve legale	1.520.505	-	-	-	-	1.520.505
Alte rezerve – profit reinvestit	9.782	-	-	-	-	9.782
Alte rezerve	-	9.666.107	9.666.107	-	-	9.666.107
Acțiuni proprii deținute pe termen lung	(361.208)	(27.986.627)	-	-	-	(28.347.836)
Rezultatul reportat	15	-	-	-	-	15
Rezultatul perioadei de raportare	10.873.939	7.434.546	-	10.873.939	10.873.939	7.434.546
Repartizarea profitului	(629.236)	-	-	(629.236)	(629.236)	-
TOTAL	113.843.169	44.630.242	9.666.107	38.002.811	38.002.811	120.470.600

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

la 30.09.2025

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

Report p 4 2025

	Exercițiul financiar încheiat la:	
	30.09.2024	30.09.2025
Profit înainte de impozitare	8.752.726	8.674.249
Ajustări pentru:		
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale: cheltuială / (venit)	64.143	-189.556
Ajustări privind provizioanele: cheltuială / (venit)	27.549	-
Venituri din dobânzi	-6.355.718	-4.359.028
Cheltuieli cu dobânzi	112.063	321.046
Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant	2.600.764	4.446.711
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	-2.384.021	-2.715.990
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	4.777.301	3.965.733
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	-12.519	-44.801
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	354.999	-2.388.433
Creșteri / (descreșteri) de alte datorii	229.694	-1.833.955
Numerar generat de modificările în capital circulant	2.965.453	-3.017.447
Impozit pe profit plătit	-1.434.777	-1.212.443
Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare	4.131.440	216.821
Achiziții de participații în entități	-2.022.348	-2.854.844
Vânzări de participații în entități	510.000	17.000
Achiziții de imobilizări necorporale	-62.456	-
Achiziții de imobilizări corporale	-	-2.287
Vânzări de investiții imobiliare	676.358	-
Alte împrumuturi acordate	-4.681.943	-1.800.180
Dobânzi încasate	6.355.718	1.636.396
Dobânzi plătite	-112.063	-321.046
Dividende plătite	-3.757.430	-
Numerar net din / (folosit în) activitatea de investiții	-3.094.165	-3.324.962
Încasări din majorarea de capital social	-	813
Încasări din împrumuturi primite	798.215	6.135.850
Rambursări de împrumuturi	-	-3.548.232
Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare	798.215	2.588.431
Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar	1.835.490	-519.709
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	5.529.030	7.982.813
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	7.364.520	7.463.104

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

1. INFORMAȚII GENERALE

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

Obiectul principal de activitate este „activități ale holdingurilor” cod CAEN 6421.

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

Situațiile financiare interimare 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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

Raport p⁴ 2025

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

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

În evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu și consecințele financiare, Conducerea MET considera că au fost făcuți pași importanți spre clarificarea definitivă a situației juridice și consideră că Societatea are o poziție favorabilă în a câștiga acest litigiu.

De aceea, conducerea Societății consideră ca acest litigiu nu va avea un impact în continuitatea activității companiei pentru următoarele 12 luni, altul decât cel raportat la efortul financiar pentru contractarea serviciilor legale, cheltuieli ce au fost incluse în bugetul aferent anului 2025. De asemenea, Societatea dispune de resurse financiare adecvate pentru a acoperi aceste costuri, fără a afecta capacitatea sa operațională sau poziția sa financiară. În plus, nu există alți factori semnificativi care să pună sub semnul întrebării principiul continuității activității în următoarele 12 luni.

Situațiile financiare ale Societății de la 30 septembrie 2025 nu au fost ajustate ca urmare a acestui eveniment.

2.1.3. Utilizarea estimărilor contabile

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

2.1.4. Moneda de prezentare a situațiilor financiare

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

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

2.1.5. Principii contabile

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

- Principiul continuității activității - Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil.
- Principiul permanenței metodelor - aplicarea acelorași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.
- Principiul prudenței - s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate deprecierilor de valoare a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul perioadei de raportare sau pe parcursul unui exercițiu anterior.
- Principiul independenței exercițiului - au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile perioadei de raportare, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.
- Principiul necompensării - valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.
- Principiul prevalenței economicului asupra juridicului - informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.
- Principiul pragului de semnificație - orice element care are o valoare semnificativă este prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare.

2.2. Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în RON la cursul de schimb valabil la data tranzacției. Cursul de schimb folosit pentru conversia soldurilor exprimate în valută la 30 septembrie 2025 a fost 5,0811 RON/EUR (31 decembrie 2024: 4,9741 RON/EUR). Activele și pasivele monetare exprimate în valută sunt evaluate și raportate utilizând cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data încheierii perioadei de raportare. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, între cursul de la data înregistrării creanțelor sau datoriiilor 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 deprecieri acumulate, dacă există.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

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 cost minus amortizarea cumulată și / sau pierderile din depreciere acumulate, dacă există.

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

2.3.1.3. Imobilizări financiare

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

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

2.3.2. Stocuri

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

2.3.3. Creanțe

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

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

2.3.9.3. Alte venituri din exploatare

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

2.3.9.4. Venituri din dobânzi

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

2.3.10. Datorii / Active contingente

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

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

2.4. Impozite și taxe

Societatea a înregistrat impozit pe profit în perioada 01.01.2025-30.09.2025 pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

Impozitul curent este calculat pe baza rezultatului fiscal, utilizând cota de impozit în vigoare la data bilanțului.

Rata impozitului pe profit pentru perioada 01.01.2025-30.09.2025 a fost de 16%.

2.5. Părți afiliate și alte părți legate

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

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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

2.5. Părți afiliate și alte părți legate (continuare)

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

a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entități:

- controlează sau este controlată de cealaltă entitate ori se află sub controlul comun al celeilalte entități (aceasta include societățile-mamă, filialele sau filialele membre);
- are un interes în respectiva entitate, care îi oferă influență semnificativă asupra acesteia; sau
- deține controlul comun asupra celeilalte entități;

b) reprezintă o entitate asociată a celeilalte entități;

c) reprezintă o asociere în participație în care cealaltă entitate este asociat;

d) reprezintă un membru al personalului-cheie din conducere al entității sau al societății-mamă a acesteia;

e) reprezintă un membru apropiat al familiei persoanei menționate la lit. a) sau d);

f) reprezintă o entitate care este controlată, controlată în comun sau influențată semnificativ ori pentru care puterea semnificativă de vot intra-o asemenea entitate este dată, direct sau indirect, de orice persoană menționată la lit. d) sau e); sau

g) entitatea reprezintă un plan de beneficii post-angajare pentru beneficiul angajaților sau pentru angajații oricărei entități legată de o asemenea societate.

2.6. Alte aspecte

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

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 30 septembrie 2025

(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 30.09.2025	Sold la 01.01.2025	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 30.09.2025	Sold la 01.01.2025	Sold la 30.09.2025
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+ 6-7	9 = 1-5	10 = 4-8
Imobilizări necorporale	50	-	-	50	50	-	-	50	-	-
Alte imobilizări necorporale	50	-	-	50	50	-	-	50	-	-
Imobilizări corporale	8.948.756	4.891	8.613	8.945.033	113.692	188.120	-	301.813	8.835.063	8.643.220
Construcții	390.574	-	-	390.574	68.925	68.925	-	137.850	321.649	252.724
Mobilier, aparatură birotică	76.328	4.891	8.613	72.606	21.207	13.172	-	34.379	55.121	38.226
Investiții imobiliare	8.481.853	-	-	8.481.853	23.561	106.023	-	129.584	8.458.293	8.352.270
Imobilizări în curs de execuție	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imobilizări financiare	15.920.085	2.890.768	19.000	18.791.853	-	-	-	-	15.920.085	18.791.853
Acțiuni deținute la entități afiliate	1.878.551	2.104.808	-	3.983.360	-	-	-	-	1.878.551	3.983.360
Acțiuni deținute la entități asociate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte titluri imobilizate	22.100	-	17.000	5.100	-	-	-	-	22.100	5.100
Împrumuturi acordate entităților afiliate	525.034	486.052	-	1.011.086	-	-	-	-	525.034	1.011.086
Alte împrumuturi	13.430.070	288.900	-	13.718.970	-	-	-	-	13.430.070	13.718.970
Alte creanțe imobilizate	64.330	11.008	2.000	73.338	-	-	-	-	64.330	73.338
TOTAL	24.868.891	2.424.233	27.613	27.736.936	113.742	188.120	-	301.862	24.755.149	27.435.073

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

Raport p⁴ 2025

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

Imobilizările corporale sunt reprezentate la 30 septembrie 2025 de lucrări de amenajare și modernizare pentru spațiul de birouri recepționate la finalizarea acestora și încadrate în categoria construcțiilor.

Investițiile imobiliare sunt reprezentate la 30 septembrie 2025 de achiziția a 4 apartamente și 5 locuri de parcare în cadrul Swissotel din Poiana Brașov, operate în regim hotelier.

Imobilizările financiare sunt reprezentate la 30 septembrie 2025, de următoarele:

Acțiuni deținute la entități afiliate

Denumire entitate / procent deținere	Sold la:	
	01.01.2025	30.09.2025
Montserrat Assets SRL (100%)	10.000	10.000
Mont Blanc Assets SRL (100%)	10.000	10.000
Poiana SPV 6814 SRL (100%)	1.858.551	1.858.551
Mătășari Park Residence SRL (100%)	-	1.000
Eres One Development SRL (76%)	-	2.103.808
TOTAL	1.878.551	3.983.360

În luna martie 2024, Societatea a cumpărat părțile sociale ale societății Poiana SPV 6814 SRL (100% din acționariat).

Societatea Mont Blanc Assets SRL (deținută integral de către Societate) și societatea Montserrat Assets SRL (deținută integral de către Societate) au fost înființate în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

În luna decembrie 2024, Societatea a înființat compania Mătășari Park Residence SRL, deținând 100% din părțile sociale, capitalul social fiind virat în cursul lunii ianuarie 2025.

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

Alte titluri imobilizate

Denumire entitate/ procent deținere	Sold la:	
	01.01.2025	30.09.2025
Novarion Living Xperience SA (17%)	17.000	-
Rock Mountain (5%)	5.000	5.000
Redport Capital SRL (10%)	100	100
TOTAL	22.100	5.100

În luna martie 2025, după încasarea împrumutului în valoare de 2.635.000 euro, Societatea a vândut părțile sociale deținute în societatea Novarion Living Xperience SA (17% din acționariat) către domnul Tarnău Raul Nicușor.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

Raport p⁴ 2025

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

Linia *Împrumuturi acordate entităților afiliate* din bilanț se referă la împrumutul acordat către Montserrat Assets SRL, ce include și dobândă, având termenul de maturitate 31.12.2026, la împrumutul acordat către Mont Blanc Assets SRL, ce include și dobândă, având termenul de maturitate la 31.12.2026 și la împrumutul către Poiana SPV 6814 SRL care a fost rambursat integral pana la data acestui raport.

Alte împrumuturi

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 30.09.2025	
	01.01.2025	30.09.2025	Sub 1 an	Peste 1 an
Novarion Living Xperience SA	13.106.754	-	-	-
Rock Mountain	11.191.725	11.432.475	5.335.155	6.097.320
Redport Capital SA	4.974.100	5.081.100	-	5.081.100
Xux Investment SRL	2.487.050	2.540.550	-	2.540.550
TOTAL	31.759.629	19.054.125	5.335.155	13.718.970

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

În luna martie 2025, societatea Novarion Living Xperience SA a rambursat împrumutul în valoare de 2.635.0000 euro.

Împrumutul acordat către societatea Redport Capital SA și porțiunea pe termen scurt a împrumutului către Rock Mountain au fost clasificate la linia *Alte Creanțe*, având în vedere că maturitatea acestora este pe termen scurt (sub 1 an). Împrumutul acordat societății Redport Capital SA a fost clasificat în anul precedent pe termen lung în concordanță cu maturitatea la momentul respectiv, iar în anul curent a fost reclasificat pe termen scurt având în vedere că maturitatea este mai mică de 12 luni. Împrumuturile au fost clasificate la *Creanțe din împrumuturi acordate entităților în care există participații*, împreună cu dobânzile aferente (vezi nota *Creanțe*).

Valoarea totală a dobânzilor aferente împrumuturilor acordate este 6.079.013 lei, din care dobânzi aferente împrumutului Novarion Living Xperience SA în sumă de 64.732 lei, Redport Capital în sumă de 2.065.850 lei și Rock Mountain în sumă de 3.948.431 lei.

4. STOCURI

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2025	Creșteri	Din care prin transfer	Reduceri	Din care prin transfer	Sold la 30.09.2025
Obiecte de inventar	895	1.292	-	2.187	-	-
Mărfuri	6.997.210	4.367.660	-	6.024.944	-	5.339.926
Avansuri pentru stocuri	30.116.804	1.780.461	-	4.088.014	-	27.809.251
TOTAL	37.114.910	6.149.413	-	10.115.145	-	33.149.177

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

Raport p⁴ 2025

Stocurile sunt reprezentate la data de 30 septembrie 2025 de avansurile acordate de către Societate pentru achiziția de imobile în vederea revânzării, de mărfuri constând în imobile achiziționate în scopul revânzării, precum și de obiecte de inventar achiziționate în scopul de a fi utilizate în desfășurarea activității Societății.

Mărfurile în sold la data de 30 septembrie 2025 în sumă de 5.339.926 lei sunt reprezentate de bunuri imobile aflate în proprietatea Societății și nevândute din proiectele situate în București și Ilfov, în proiectele Greenfield Băneasa și Avrig, precum și din Brașov în proiectul One66.

Avansurile pentru stocuri reprezintă unități precontractate în diverse proiecte imobiliare din București, Ilfov, Brașov.

5. CREANȚE

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2025	Sold la 30.09.2025	Termen de lichiditate pentru soldul de la 30.09.2025	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți	1.766.658	1.824.238	1.824.238	-
Furnizori debitori	1.379.252	1.063.986	1.063.986	-
Total creanțe comerciale	3.145.910	2.888.224	2.888.224	-
Creanțele de încasat de la entitățile afiliate	18.569.266	28.434.478	28.434.478	
Total sume de încasate de la entitățile afiliate	18.569.266	28.434.478	28.434.478	
Decontări între entitățile afiliate	331.048	1.374.770	1.374.770	-
Total decontări între entitățile afiliate	331.048	1.374.770	1.374.770	-
Sume de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral	6.120.418	13.483.288	13.483.288	
Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații	18.347.693	5.353.290	5.353.290	
TVA de recuperat	239.623	97.890	97.890	-
Alte creanțe	4.479	4.472	4.472	
TVA neexigibilă	14.385	1.880	1.880	-
Alte creanțe sociale	177.349	181.615	181.615	-
Dobanzi de încasat	4.831.303	6.800.096	6.800.096	-
Total alte creanțe	29.735.250	25.922.530	25.922.530	-
TOTAL	51.781.474	58.620.003	58.620.003	-

Decontări între entitățile afiliate reprezintă plăți efectuate de Societate în numele lui Montserrat Assets, Montblanc Assets, dar și sume împrumutate către Mătășari Park Residence SRL (100% acționar), sume pe care le va recupera ulterior.

Creanțele de încasat de la entitățile afiliate reprezintă prețul cesionării către Mătășari Park Residence a creanței din proiectul Teren Mătășari. Acest proiect imobiliar a fost restructurat prin înființarea unei societăți de proiect, denumită Mătășari Park Residence SRL, deținută în întregime de Meta Estate Trust SA. Societatea de proiect Mătășari Park Residence SRL va fi administrată de Meta Estate Trust cu scopul de a dezvolta acest proiect rezidențial și de a vinde apartamentele din cadrul acestuia în scopul maximizării investiției Meta în cadrul proiectului.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

Raport p⁴ 2025

Creanțele de încasat de la entitățile afiliate sunt completate de prețul cesionării către Entire Real Estate Solutions SRL și către dl. Pop Ludovig a creanței din proiectul comercial din comuna Ciolpani.

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

Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații reprezintă împrumuturile acordate către societatea Redport Capital SRL și tranșele de împrumut cu Rock Mountain scadente în decembrie 2025, clasificate la linia *Alte creanțe*, având în vedere că maturitatea acestora este pe termen scurt (sub 1 an) la momentul respectiv.

Soldul *Furnizori debitori* cuprinde o sumă de 972.199,03 lei ce reprezintă o plată parțială efectuată de Președintele CA în data de 07.12.2023 cu privire la factura de comision de administrare restant emisă de Meta Management Team SRL, fără a respecta procedura internă de plăți prin care factura este validată și autorizată la plată de către Conducerea Executivă. Societatea nu a recunoscut factura de comision restant emisă de Meta Management Team SRL și va recupera diferența de sold fie pe cale amiabilă, fie printr-o acțiune în instanță. Considerând Contractul de management și actele adiționale semnat între Meta Management Team SRL și companie, precum și modul în care comisionul de administrare a fost calculat și agreat de părți în perioada 01.01.2022 – 30.09.2023,

Societatea consideră șansele de recuperare semnificative. Suma de recuperat este în valoare de 321.372,56 lei, calculată ca diferență între suma menționată mai sus și estimarea Societății cu privire la suma de plată pentru comisionul de administrare aferent trimestrului IV 2023 în valoare de 348.418,45 lei (TVA inclus), precum și diferența de 302.408,02 lei (TVA inclus) conform solicitării Meta Management Team SRL în conformitate cu decizia în prima instanță judecătorească, înregistrat în *Furnizori – facturi nesosite* în nota 8 mai jos.

6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

Descrierea elementului	Sold la	
	01.01.2025	30.09.2025
Conturi curente în lei	408.333	206.620
Conturi curente în valută	34	1.795
Depozite pe termen scurt în lei	7.574.375	7.254.689
Alte valori	71	-
TOTAL	7.982.813	7.463.104

Conturile curente în lei 30 septembrie 2025, conțin soldul la BRK Financial Group în sumă de 10.095 lei considerat ca numerar restricționat, folosit pentru programul de răscumpărare acțiuni.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

Raport p⁴ 2025

7. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 30 septembrie 2025 este alcătuit din 130.187.480 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 1 leu.

Structura deținerilor de capital social	01.01.2025	%	30.09.2025	%
Acționari persoane fizice tip listă	79.947.172	78,05	90.722.417	69,69
Acționari persoane juridice tip listă	22.482.200	21,95	39.465.063	30,31
TOTAL	102.429.372	100,00	130.187.480	100,00

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

Structura capitalului social pe clase de acțiuni	01.01.2025	%	30.09.2025	%
Clasa A – acțiuni ordinare	91.179.396	89,02	118.937.504	91,36
Clasa B – acțiuni preferențiale	11.249.976	10,98	11.249.976	8,64
TOTAL	102.429.372	100,00	130.187.480	100,00

În luna decembrie 2024 s-a aprobat un program de răscumpărare al acțiunilor preferențiale la un preț de 2,8 lei/acțiune și majorare a capitalului social prin emiterea de noi acțiuni ordinare la valoare nominală de 1 leu/ acțiune prin incorporarea creanțelor acționarilor rezultate din urma răscumpărării acțiunilor preferențiale. Programul și majorarea capitalului social s-a desfășurat în perioada 1 ianuarie – 28 februarie 2025.

În data de 10 martie 2025 Consiliul de Administrație a luat act de răscumpărarea unui număr de 9.727.354 acțiuni preferențiale, fiecare având o valoare nominală de 1 Leu și o valoare nominală totală de 9.727.354 Lei, reprezentând 9.4966% din capitalul social al Societății, răscumpărate la un preț de 2,8 lei fiecare, în valoare totală de 27.236.591,2 Lei. De asemenea Consiliul de Administrație a decis majorarea capitalului potrivit hotărârilor AGEA din 11.12.2024 cu o sumă de până la 36.469.745 lei prin emisiunea unui număr de cel mult 36.469.745 acțiuni ordinare, cu valoarea nominală de 1 leu/acțiune, prin aport în numerar și conversie de creanțe asupra Societății.

În luna iunie 2025, s-a majorat capitalul social al Societății prin conversia creanței rezultate din procesul de răscumpărare a acțiunilor preferențiale, capitalul social atingând la 30 iunie 2025 valoarea totală de 129.665.940 lei.

În luna august 2025 AGEA a decis conform hotărârii din data de 01.08.2025 reducerea capitalului social prin anularea acțiunilor preferențiale. Această operațiune a fost înregistrată de către Oficiul Național al Registrului Comerțului în data de 23.10.2025, după ce a parcurs toate etapele legislative pentru înregistrare.

În luna septembrie 2025 capitalul social al Societății s-a majorat cu suma de 521.540 lei prin emiterea unui număr de 521.540 acțiuni ordinare, prin conversia creanțelor rezultate în urma acordării dividendului prioritar aferent acțiunilor preferențiale.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

8. DATORII

Clienți creditori reprezintă sumele facturate clienților reprezentând avansuri pentru livrări de bunuri imobiliare.

Furnizori – facturi nesoite reprezintă valoarea serviciilor primite până la data de 30 septembrie 2025 pentru care Societatea nu a primit încă facturi în vederea decontării.

Creditele pe termen scurt: la data de 30 septembrie 2025 Societatea a achitat toate creditele pe termen scurt.

Creditele pe termen lung sunt reprezentate la data de 30 septembrie 2025 de împrumutul contractat de la Patria Bank în scopul refinanțării a 60% din prețul de vânzare-cumpărare al imobilelor operate de către Swiss Management Company în regim hotelier. Rata dobânzii la linia de credit de 939.057 euro acordată de Patria Bank este variabilă, compusă din EURIBOR 3 luni plus marja de 3.6%.

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2025	Sold la 30.09.2025	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 30.09.2025	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Furnizori	1.030.074	68.880	68.880	-
Furnizori – facturi nesoite	1.516.026	146.680	146.680	-
Clienți creditori	88.979	851.948	851.948	-
Datoria privind impozitul pe profit	322.782	350.042	350.042	-
Alte datorii	35.284	81.380	81.380	-
Credite bancare pe termen scurt	1.936.625	-	-	-
Credite bancare pe termen lung	-	4.531.144	-	4.531.144
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	128.917	76.346	76.346	-
Dividende de plată (nete de impozit)	199.124	164.307	164.307	-
Datorii către acționari	2.562.534	-	-	-
TOTAL	7.820.345	6.270.727	1.739.584	4.531.144

Furnizori – facturi nesoite reprezintă valoarea serviciilor primite până la data de 30 septembrie 2025 pentru care Societatea nu a primit încă facturi în vederea decontării.

Creditul pe termen scurt reprezentat de împrumutul contractat de la Libra Bank a fost integral rambursat până la data de 30 septembrie 2025.

Creditele bancare pe termen lung sunt reprezentate la data de 30 septembrie 2025 de împrumutul contractat de la Patria Bank SA în vederea refinanțării prețului de vânzare-cumpărare a imobilelor operate în regim hotelier de către Swiss Management Company. Rata dobânzii la linia de credit 939.057 euro acordată de Patria Bank SA este variabilă, compusă din EURIBOR 3 luni plus o marja de 3,6% calculată pe baza numărului efectiv de zile calendaristice ale lunii de referință raportat la anul de 360 de zile.

Datoria către acționari reprezentând suma împrumutată de la unul dintre acționarii săi, în scopul finanțării activității curente a Societății a fost integral rambursată împreună cu dobânda până la data de 30 septembrie 2025.

Dividendele de plată reprezintă dividendele distribuite din profitul exercițiului financiar al anului 2022, precum și din profitul exercițiului financiar al anului 2024, neridicate la 30 septembrie 2025.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

Raport p⁴ 2025

9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	30.09.2024	30.09.2025
Venituri din vânzarea mărfurilor	11.709.503	7.391.074
Venituri din chirii	3.791	182.397
Cifra de afaceri netă	11.713.294	7.573.471
Alte venituri din exploatare	7.219.507	6.467.463
TOTAL	18.932.802	14.040.934

Veniturile din vânzarea mărfurilor sunt generate de vânzarea de unități locative care au fost achiziționate în scopul revânzării. Acestea sunt aferente vânzărilor din cadrul proiectului NOA Pajura, Morilor, Avrig 7, First Estates și Greenfield.

Veniturile din chirii au avut ca obiect apartamentele închiriate în regim hotelier din cadrul proiectului Swissotel Poiana Brașov.

Alte venituri din exploatare au fost generate, preponderent, în urma acordurilor de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare, în proiecte localizate în zonele Ghimbav, UpLake, First Estates, City Lake Rezidential Mătășari, precum și de prețul cesiunii promisiunii de vânzare-cumpărare din cadrul proiectului Union Plaza.

10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 30 septembrie 2025, Societatea a avut un număr efectiv de 7 salariați cu contract individual de muncă și 5 salariați cu contract individual de mandat.

11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	30.09.2024	30.09.2025
Cheltuieli aferente serviciilor de management	224.435	170.855
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	1.914.340	2.237.838
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	233.911	173.850
Cheltuieli de intermediere și market maker	393.440	168.851
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	1.260.253	887.612
TOTAL	4.026.378	3.639.006

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 (conducerea executivă).

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

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

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

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

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

Raport p⁴ 2025

12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	30.09.2024	30.09.2025
Venituri din dobânzi	6.355.718	4.359.028
Alte venituri financiare	718.072	2.329.595
Cheltuieli cu dobânzile	112.063	321.046
Alte cheltuieli financiare	644.759	227.815
PROFIT FINANCIAR	6.316.968	6.139.762

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților în care Societatea deține participații (în sumă de 3.849.536 lei), precum și din depozitele constituite pe termen scurt (în sumă de 509.492 lei).

Alte venituri și cheltuieli financiare sunt generate de diferențele de curs valutar precum și de cedarea părților sociale deținute în societatea Novarion Living Xperience SA (17% din acționariat) către domnul Tarnău Raul Nicușor, precum și de dividendele cuvenite în urma distribuirii profitului de către Poiana SPV 1864 SRL în care Societatea deține 100% din acționariat.

Cheltuielile cu dobânzile se referă la dobânzile calculate pentru creditul obținut în relația cu Libra Bank (59.452 lei), pentru creditul obținut în relația cu Patria Bank (189.447 lei) precum și pentru împrumutul primit de la unul dintre acționarii săi pentru finanțarea activității curente (72.147 lei).

13. IMPOZIT PE PROFIT

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

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	31.12.2024	30.09.2025
Total venituri	50.681.241	20.729.556
Total cheltuieli	39.484.520	12.944.968
Rezultat contabil	11.196.721	7.784.588
Cheltuieli nedeductibile	2.260.517	1.184.306
Venituri neimpozabile	737.110	1.017.000
Rezerva legală	629.236	-
Profit fiscal	12.090.893	7.951.895
Impozit pe profit calculat	1.934.542	1.272.303
Credit fiscal (sponsorizare)	75.000	32.600
Bonificație	148.763	-
Impozit pe profit datorat	1.710.779	1.239.703

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

14. CONTINGENȚE ȘI ALTE LITIGII

Acțiuni în instanță

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

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

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

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

- b) Litigiul cu Meta Management Team SRL, dosarul nr. 5040/299/2024, Tribunalul București

Dosarul conține acțiunea în pretenții a MMT împotriva Societății privind plata restului de 173.250,95 lei din facturile M18 și M19 emise în decembrie 2023, respectiv cerere completatoare pentru plata de 4.730.118,39 lei. Instanța a admis excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Sectorului 1 București invocată de MET și a declinat cauza pentru judecare Tribunalului București, iar dosarul cauzei a fost redirectionat de Judecătorie către Tribunal. Ulterior, Tribunalul București a invocat din oficiu și a admis excepția necompetenței materiale a instanței.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

Raport p⁴ 2025

Astfel, dosarul cauzei a fost trimis către Curtea de Apel București în vederea soluționării conflictului negativ de competență, fiind înregistrat pe rolul Curții cu nr. 696/2/2025 (312/2025), iar instanța a stabilit termen de soluționare pentru data de 27.02.2025, dată la care a soluționat conflictul de competență în favoarea Judecătoriei Sector 1 București. Ca urmare a soluționării conflictului de competență, dosarul cauzei va fi trimis la instanța competentă să judece cauza în fond. La următoarele termene va fi analizat probatoriul prezentat de fiecare parte și vor fi începute dezbaterile asupra fondului cauzei. MET a solicitat acestei din urma instanțe suspendarea judecării dosarului până la solutionarea definitiva a plangerii penale formulate de MET împotriva MMT. În contextul protestului magistratilor, pronunțarea instanței pe aceasta cerere a fost amanată de multiple ori, iar urmatorul termen de pronunțare este stabilit pentru 14.11.2025. În ceea ce privește plângerea penală, menționăm ca aceasta a fost respinsă cu titlu definitiv de organele de urmărire penală, deci ne așteptăm ca instanța civilă să respingă suspendarea acestui dosar și să dispună continuarea judecării.

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

c) Alte dosare în care Societatea este implicată

În dosarul nr. 13028/3/2024 înregistrat la Tribunalul București reprezentând ordonanță de plată solicitată de MMT referitoare la plata de 650.826,47 lei aferente facturii M20, reprezentând comision de administrare aferent trimestrului IV al anului 2023, Societatea a înregistrat toată suma pe cheltuiala considerând decizia în prima instanță a dosarului. În cursul anului 2025 Tribunalul București a admis cererea de ordonanță de plată formulată de MMT împotriva Societății. Împotriva hotărârii instanței, Societatea a formulat atât acțiune în anulare (calea de atac specifică procedurii ordonanței de plată), cât și cerere de suspendare provizorie a executării hotărârii până la soluționarea cererii în anulare.

Ordonanța de plată pronunțată de Tribunalul București avea caracter executoriu (chiar dacă nu și definitiv), astfel ca MET a fost obligată să plătească sumele pretinse de MMT. Având în vedere că în data de 25.06.2025 acțiunea în anulare a MET vs. MMT a fost admisă, iar MET a obținut anularea cu titlu definitiv a ordonanței de plată, MET a câștigat definitiv litigiul. În acest sens, MET a formulat două acțiuni prin care urmărește recuperarea de la MMT a sumelor plătite de META în baza ordonanței de plată emisă inițial:

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

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

Raport p⁴ 2025

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

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

15. ANGAJAMENTE EXTRABILANTIERE

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

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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

16. ALTE INFORMAȚII

16.1. Informații legate de conducerea executivă și consiliul de administrație

În perioada 01.01 – 30.09.2025 componența Consiliului de Administrație este următoarea:

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

16.2. Solduri și tranzacții cu părțile afiliate

Situația tranzacțiilor cu entitățile afiliate și părțile legate în decursul anului 2025, precum și soldurile deschise la data de 30 septembrie 2025, este prezentată în cele ce urmează:

Sume incluse în bilanț	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Sold la 01.01.2025	Sold la 30.09.2025
Imobilizări financiare	Entități afiliate	1.878.551	3.983.360
Creanțe	Entități afiliate	18.900.314	26.866.900
Împrumuturi acordate	Entități afiliate	525.034	10.906.604
Furnizori	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	-
Furnizori – facturi nesosite	Meta Management Team SRL	(646.740)	-
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	(9.950)	-
Furnizori – facturi nesosite	Alți membri ai Consiliului de Administrație	(96.450)	-
Furnizori – facturi nesosite	Entități afiliate	(334.656)	-
Vărsăminte de efectuat	Entități asociate	(1.000)	-

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Exercițiul financiar încheiat la:	
		30.09.2024	30.09.2025
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	854.708	695.507
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Cert Master Standard SRL – Președinte al Consiliului de Administrație	71.241	70.229
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Meta Management Team SRL	99.827	82.954
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	204.964	351.581
Venituri din dobânzi	Entități asociate	1.044.052	-
Venituri din dobânzi	Entități afiliate	70.786	765.384
Venituri din dividende	Entități afiliate	-	1.000.000
Alte venituri operaționale nete – cedare creante	Entități afiliate	-	1.420.076

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

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

Nume	Tip de afiliere
Meta Management Team SRL	Președinte al Consiliului de Administrație până la 27.01.2024
Cert Master Standard SRL	Președinte al Consiliului de Administrație din 28.01.2024
Poiana SPV 6814 SRL	Filială
Montserrat Assets S.R.L.	Filială
Mont Blanc Assets S.R.L.	Filială
Matasari Park Residence SRL	Filială
Eres One Development SRL	Filială
Alexandru Bonea	Membru cheie din conducerea executivă
Bogdan Gramanschi	Membru cheie din conducerea executivă
RECONS Real Estate, Consultancy and Construction SRL (prin reprezentant Antoanela Comșa)	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
LCL Grup SRL (prin reprezentant Ciprian Lăduncă)	Membru al Consiliului de Administrație
CAGILS INVEST SRL (prin reprezentant Ilinca Păun)	Membru al Consiliului de Administrație
ADIVI ESTATE SRL (prin reprezentant Adrian Viman)	Membru al Consiliului de Administrație

17. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

În data de 20.10.2025 a încetat mandatul Directorului General Alexandru Bonea, iar în data de 04.11.2025 Consiliul de Administrație a anunțat numirea domnului Dan Petrișor în funcția de Director General începând cu luna ianuarie 2026. Până la data începerii noului mandat al Directorului General, conducerea executivă este asigurată de Directorul Financiar Bogdan Gramanschi.

În data de 23.10.2025 Oficiul Național al Registrului Comerțului a înregistrat diminuarea capitalului social ca urmare a anulării acțiunilor preferențiale răscumpărate, în conformitate cu decizia Adunării Generale Extraordinară a Acționarilor din 01.08.2025 ce a aprobat anularea acțiunilor preferențiale răscumpărate de către MET în programul derulat în primele două luni ale anului și diminuarea capitalului social cu suma de 9.727.354 RON, reprezentând 9.727.354 acțiuni preferențiale anulate.

Noul capital social este în valoare de 120.460.126 RON, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 120.460.126 RON, împărțit în două clase distincte de acțiuni, astfel:

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE

la 30 septembrie 2025

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

- Clasa A - Clasa acțiunilor ordinare: 118.937.504 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 118.937.504 RON, reprezentând 98,74% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET și 100% din drepturile de vot asupra MET
- Clasa B - Clasa Acțiunilor Preferențiale: 1.522.622 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 1.522.622 Lei, reprezentând 1,26% din capitalul soci-al emis, subscris si vărsat al MET, și neavând atașate drepturi de vot.

Față de cele prezentate mai sus, după data de raporta nu s-au constatat alte evenimente deosebite, de la închiderea exercițiului financiar interimar la 30 septembrie 2025 și până la data întocmirii situațiilor financiare, care să necesite ajustarea sau prezentarea acestora (în plus fata de informatiile deja prezentate).

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 12 august 2025.

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

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



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

Urmăriți-ne pe

