

RAPORT DE EXPERTIZĂ CONTABILĂ EXTRAJUDICIARĂ

23.07.2025

CAP. I – INTRODUCERE

Subsemnata, Mihaela – Virginia Teleman, expert contabil cu carnet nr. 19626 din 2004, în baza contractului de prestări servicii nr. 613/15.03.2021, am acceptat misiunea efectuării unei expertize contabile extrajudiciare în legătură cu majorarea capitalului social prin conversia în acțiuni nou emise a creanței reprezentând valoarea dividendului net de plată, deținută asupra societății de deținătorii de acțiuni preferențiale, pentru societatea **META ESTATE TRUST S.A.**, („Societatea”), persoană juridică română cu sediul social în Mun. București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4-10, Et. 4, nr. înregistrare la Registrul Comerțului J2021004004401, cod de înregistrare fiscală RO 43859039, reprezentată prin dl. Dinu Laurențiu Mihai, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație.

Împrejurări și circumstanțe:

Conform Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății nr. 1/28.04.2025 (punctul numărul 8) s-au aprobat următoarele:

- repartizarea unui dividend brut total în valoare de 578.596,36 RON, respectiv a unui dividend brut pe acțiune în valoare de 0,38 RON (calculat la valoare nominală) aferent acțiunilor preferențiale rămase în urma procesului de răscumpărare (acțiuni din clasa B) în număr de 1.522.622 acțiuni preferențiale, conform art. 5.4.1. lit. c) din Actul Constitutiv al Societății, către acționarii deținători de acțiuni preferențiale cu dividend prioritar, proporțional cu cota de participare a acestora în clasa acțiunilor preferențiale (clasa B);
- dividendul prioritar se plătește prin alocare de acțiuni ordinare. Alocările se vor face în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social, în condiții de acordare de drepturi de preferință, prin emisiune de acțiuni ordinare în schimbul aportului în numerar, în care creanța acționarilor îndreptățiți în raport cu Societatea (care se va naște la data plății dividendului), se va converti în acțiuni ordinare;
- operațiunea de majorare a capitalului social se va derula potrivit deciziilor Consiliului de Administrație al Societății, care se vor lua în baza exercitării competențelor delegate către acesta prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 4/11.12.2024 (**“AGEA NR. 4”**).

Conform Deciziei Consiliului de Administrație al Societății din 18.07.2025 s-a hotărât, după cum urmează:

- Se aprobă majorarea capitalului social conform AGOA nr. 8, prin aport în numerar și conversie de creanțe asupra Societății, respectiv, cu suma de până la 1.000.000 RON („Majorarea Capitalului Social”), prin emisiunea unui număr de până la 1.000.000 acțiuni ordinare, nominative și dematerializate noi, având un preț de emisiune egal cu valoarea nominală de 1 RON per acțiune și o valoare nominală totală de până la 1.000.000 RON („Acțiunile Noi”), operațiune care se va derula în două etape și în următoarele condiții:
- Prețul de emisiune, în ambele etape, va fi egal cu valoarea nominală, respectiv 1 leu / acțiune.
 - **În prima etapă**, acțiunile nou emise vor fi oferite spre subscriere tuturor acționarilor deținători de acțiuni ordinare înscrisi în registrul acționarilor (clasa A) ținut de către Depozitarul Central S.A. al Societății la Data de Înregistrare, în vederea acordării posibilității acționarilor deținători de acțiuni ordinare de a-și menține neschimbate cotele de participare la capitalul social al Societății la Data de înregistrare, în conformitate cu art. 173 alin. (3) din Regulamentul nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare și cu art. 5.4.1 lit. h) din Actul Constitutiv al Societății.
 - Numărul drepturilor de preferință (drepturile de preferință nu vor fi admise la tranzacționare) va fi egal cu numărul acțiunilor ordinare emise de către Societate la data prezentei decizii. Fiecare acționar deținător de acțiuni ordinare înregistrat în registrul acționarilor la Data de Înregistrare va primi un număr de drepturi de preferință egal cu numărul de acțiuni deținute la data de înregistrare.
 - Rata de subscriere este de 0,0084448074, respectiv, pentru subscrierea unei acțiuni nou emise, acționarul trebuie să dețină un număr de 119 drepturi de preferință. Un acționar deținător de drepturi de preferință poate subscrie un număr de acțiuni nou emise egal cu produsul dintre numărul de drepturi de preferință deținute și rata de subscriere (0,0084448074), cu rotunjire la cel mai apropiat număr întreg inferior, în cazul în care rezultatul produsului nu este un număr întreg.
 - Perioada de exercitare a drepturilor de preferință va fi cea mai mare dintre 14 zile calendaristice, respectiv 10 zile lucrătoare, conform calendarului care se va stabili prin Prospect.

- Orice acțiuni nou emise care rămân nesubscrise după încheierea primei etape, vor fi oferite spre subscriere într-o a doua etapă, în cadrul unui plasament privat adresat unui către un număr de cel mult 149 investitori persoane fizice sau juridice altele decât investitori calificați, pe stat membru UE alături de un număr nelimitat de investitori calificați, în conformitate cu excepțiile de la obligativitatea publicării unui Prospect aprobat de către ASF prevăzute prin Regulamentul UE 2017/1129, art. 1, alint (4) lit. (a) și (b).
 - **În a doua etapă**, a plasamentului privat, în limita acțiunilor rămase nesubscrise în prima etapă, se vor converti în acțiuni nou emise creanțe în valoare de până la 520.727 lei reprezentând valoarea dividendului net de plată, deținute asupra Societății de deținătorii de acțiuni preferențiale, acestea fiind alocate în conformitate cu dispozițiile Actului Constitutiv și ale hotărârilor organelor statutare, respectiv proporțional cu deținerile acestora în numărul total de acțiuni preferențiale (acțiuni clasa B).
 - Algoritmul de alocare a Acțiunilor Noi către deținătorii de acțiuni preferențiale este următorul: fiecare acționar deținător de acțiuni preferențiale înregistrat la Data de înregistrare, va primi un număr de Acțiuni Noi calculat după formula: $[(\text{Număr de acțiuni preferențiale deținute} / 1.522.622) * 0,38] * (1 - id\%)$, cu rotunjire la cel mai apropiat număr întreg inferior, unde *id%* reprezintă rata de impozit pe profit aplicabilă fiecărui deținător de acțiuni preferențiale în parte.
 - Prețul pentru compensarea fracțiunilor de acțiuni rezultate în urma aplicării algoritmului arătat la punctul a) de mai sus și rotunjirii rezultatelor conform literei b) de mai sus, stabilit în conformitate prevederilor legale aplicabile, va fi de 1 RON per acțiune și se va achita în numerar.
 - Acțiunile ordinare emise și rămase nesubscrise în urma încheierii celei de a doua etape vor fi anulate prin decizia Consiliului de Administrație care va constata, de asemenea, rezultatul operațiunii de majorare a capitalului social.
- Se aprobă data de 01.08.2025 ca „Data de înregistrare” pentru identificarea acționarilor, în conformitate cu prevederile art. 87 din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare. data de 31.07.2025 ca „Ex-date”, ” și, respectiv, data de 04.08.2025, ca Dată a Plății drepturilor preferențiale de subscriere în majorarea de capital social aprobată mai sus.

Obiectivul expertizei

Obiectivul prezentei expertize contabile extrajudiciare este să se certifice începând cu data de 18.07.2025 existența creanței în sumă de 520.736,72 RON reprezentând valoarea dividendului net de plată, deținută asupra societății de deținătorii de acțiuni preferențiale ca fiind certă, lichidă și exigibilă, creanță ce va fi convertită în acțiuni nou emise, în limita acțiunilor rămase nesubscrise în prima etapă, pentru majorarea capitalului social.

Material documentar analizat:

Raportul de expertiză s-a realizat pe baza următoarelor documente:

- Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății nr. 1/28.04.2025;
- Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 4/11.12.2024;
- Decizia Consiliului de Administrație al Societății din 18.07.2025 privind majorarea capitalului social;
- Actul Constitutiv al Societății din data de 20.06.2025;
- Notele contabile din data de 18.07.2025 prin care a fost înregistrată creanța rezultată din conversia în acțiuni nou emise a valorii dividendului net de plată ($457 = 455$, respectiv $455 = 456$).
- Fișele conturilor 455 "Sume datorate acționarilor/asociaților", 456 "Decontări cu asociații privind capitalul" și 457 "Dividende de plată";
- Balanța analitică din 18.07.2025.

Considerăm că elementele probante pe care le-am obținut în urma testelor și procedurilor de verificare aplicate asupra materialului documentar menționat anterior, sunt suficiente și adecvate pentru a furniza răspunsuri corespunzătoare la obiectivele misiunii noastre de expertiză contabilă extrajudiciară.

CAP. II - DESFĂȘURAREA EXPERTIZEI CONTABILE

Pentru a răspunde obiectivului, am analizat documentele puse la dispoziție, documente în baza cărora formulez în cele ce urmează opinia:

1. A fost repartizat de către Societate un dividend brut total în valoare de 578.596,36 RON, respectiv a unui dividend brut pe acțiune în valoare de 0,38 RON (calculat la valoare nominală) aferent acțiunilor preferențiale rămase în urma procesului de răscumpărare în număr de 1.522.622 acțiuni preferențiale;

2. A fost reținut de către Societate un impozit pe dividende în valoare de 57.859,64 RON prin aplicarea unei cote de impozit de 10% asupra dividendului brut;

Nr. crt.	Acționar	Procent deținere	Acțiuni preferențiale rămase	Dividend brut	Impozit	Dividend Net	Acțiuni rezultate
1	Alecu Teodor- Marian	22.4%	341,815.00	129,889.70	12,988.97	116,900.73	116,900.00
2	NKS Management Team SRL	9.9%	150,000.00	57,000.00	5,700.00	51,300.00	51,300.00
3	Dinu Marian	8.2%	125,000.00	47,500.00	4,750.00	42,750.00	42,750.00
4	Certinvest Management Solutions SA	7.7%	116,553.00	44,290.14	4,429.01	39,861.13	39,861.00
5	Benghea-Malaies Andrei-Gabriel	6.6%	100,000.00	38,000.00	3,800.00	34,200.00	34,200.00
6	Ciurea Corneliu	6.6%	100,000.00	38,000.00	3,800.00	34,200.00	34,200.00
7	Plaveti Dorin Nicolae	6.6%	100,000.00	38,000.00	3,800.00	34,200.00	34,200.00
8	Grosu Florin	4.5%	68,735.00	26,119.30	2,611.93	23,507.37	23,507.00
9	Craciunescu Irina	3.3%	50,000.00	19,000.00	1,900.00	17,100.00	17,100.00
10	Plaveti Iulius-Dan	3.3%	50,000.00	19,000.00	1,900.00	17,100.00	17,100.00
11	Leganaru Viorel	1.9%	28,307.00	10,756.66	1,075.67	9,680.99	9,680.00
12	Mustafa Adrian	1.6%	24,425.00	9,281.50	928.15	8,353.35	8,353.00
13	Oancea Mircea	1.6%	24,425.00	9,281.50	928.15	8,353.35	8,353.00
14	Obreja Petrut	1.6%	24,425.00	9,281.50	928.15	8,353.35	8,353.00
15	Teodorescu Bogdan	1.5%	22,750.00	8,645.00	864.50	7,780.50	7,780.00
16	Matea Bogdan- Gabriel	1.4%	20,627.00	7,838.26	783.83	7,054.43	7,054.00
17	Bulf Petrut- Madalin	1.2%	17,887.00	6,797.06	679.71	6,117.35	6,117.00
18	Popa Andri- Radu	1.1%	16,588.00	6,303.44	630.34	5,673.10	5,673.00
19	Vaduva Vasile	1.0%	15,867.00	6,029.46	602.95	5,426.51	5,426.00
20	Manea Sorin Gabriel	0.9%	14,425.00	5,481.50	548.15	4,933.35	4,933.00
21	Postolache Petronel Manuel	0.9%	14,425.00	5,481.50	548.15	4,933.35	4,933.00
22	Sbirnau Sorin Bogdan	0.9%	13,738.00	5,220.44	522.04	4,698.40	4,698.00
23	Florea Bogdan Liviu	0.9%	13,636.00	5,181.68	518.17	4,663.51	4,663.00
24	Beleaga Gianina-Elena	0.8%	11,818.00	4,490.84	449.08	4,041.76	4,041.00
25	Mentor 2 Invest Dezvoltare Proiecte SRL	0.7%	11,250.00	4,275.00	427.50	3,847.50	3,847.00
26	Duica Marius-Mihai	0.7%	10,000.00	3,800.00	380.00	3,420.00	3,420.00
27	Dicoiu Marius	0.6%	9,100.00	3,458.00	345.80	3,112.20	3,112.00
28	Ilie Radu Florin	0.6%	9,091.00	3,454.58	345.46	3,109.12	3,109.00
29	Voevodski Petru- Cosmin	0.5%	6,869.00	2,610.22	261.02	2,349.20	2,349.00
30	Andrici Ciprian	0.4%	6,203.00	2,357.14	235.71	2,121.43	2,121.00
31	Nae-Serban Ileana-Teodora	0.3%	4,663.00	1,771.94	177.19	1,594.75	1,594.00
Total			1,522,622.00	578,596.36	57,859.64	520,736.72	520,727.00

CAP. III - CONCLUZII

În conformitate cu examinările materialului documentar menționat în introducerea și cuprinsul prezentului raport de expertiză contabilă, formulăm următoarele concluzii la obiectivul fixat:

Creanța în sumă totală de 520.736,72 RON, reprezentând valoarea dividendului net de plată, deținută asupra Societății de către deținătorii de acțiuni preferențiale este certă, lichidă și exigibilă începând cu data de 18.07.2025. În consecință, creanța mai sus menționată poate fi utilizată în vederea conversiei în acțiuni nou emise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social derulată în baza deciziei CA din data de 18.07.2025, pe care o apreciem ca legală și statutară. Drept urmare, poate fi utilizată în operațiunea de majorare a capitalului social al societății META ESTATE TRUST S.A.

Raportul este destinat exclusiv Societății și servește la înregistrarea conversiei creanțelor în acțiuni nou emise de către Societate în cadrul majorării capitalului social, la ONRC și instituțiile pieței de capital, în acord cu prevederile legale aplicabile.

Prezentul raport de expertiză contabilă a fost încheiat astăzi, 23.07.2025 în 3 (trei) exemplare originale.

Expert contabil,

Mihaela Virginia Teleman