

Raportul auditorului independent

Către acționarii societății META ESTATE TRUST SA

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinie

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

Baza pentru opinie

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

Evidențierea unor aspecte

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

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

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

Opinia noastră nu este modificată ca urmare a acestui aspect.

Responsabilitatea conducerii și a persoanelor responsabile de guvernanță pentru situațiile financiare

5. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările ulterioare („OMFP 1802/2014”) și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
6. În procesul de întocmire a situațiilor financiare, Conducerea este de asemenea responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând în notele explicative la situațiile financiare, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității, și pentru utilizarea în contabilitate a principiului continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze activitatea acesteia, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestor operațiuni.

Responsabilitatea auditorului în legătură cu auditul situațiilor financiare

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

individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate pe baza acestor situații financiare.

8. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și ne menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații efectuate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a principiului continuității activității în contabilitatea Societății și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții ulterioare raportului de audit pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității;
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele importante într-o manieră care asigură prezentarea fidelă.

Raportul privind informațiile referitoare la impozitul pe profit pentru anul 2024

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

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

București, 26.03.2026



Vasile Andrian

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

În numele: FORVIS MAZARS ROMANIA SRL

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

Str. Ing. George Constantinescu nr. 4B, etaj 5

Globalworth Campus, Clădirea B

București, România

Tel: +031 229 2600

www.forvismazars.com/ro

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

Auditor financiar: Vasile Andrian

Registrul Public Electronic: 1554

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

Auditor financiar:

Forvis Mazars România S.R.L.

Registrul Public Electronic: 699