

**BILANȚUL**

pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Creșterea capitalului social cu suma totală de 27.758.108 lei reflectă:

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

Reducerea capitalului social cu suma totală de 26.591.772 lei reflectă:

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

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

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

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

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

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

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

## **1. INFORMAȚII GENERALE**

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

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

## **2. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE**

### **2.1. Bazele întocmirii situațiilor financiare**

#### *2.1.1. Informații generale*

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

Situațiile financiare cuprind:

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

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

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

#### *2.1.2. Continuitatea activității*

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

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

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

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

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

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

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

### *2.1.3. Utilizarea estimărilor contabile*

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

### *2.1.4. Moneda de prezentare a situațiilor financiare*

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

### *2.1.5. Principii contabile*

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

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

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

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

## **2.2. Conversia tranzacțiilor în monedă străină**

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

## **2.3. Politici contabile semnificative aferente elementelor situațiilor financiare**

### **2.3.1. Imobilizări**

#### *2.3.1.1. Imobilizări necorporale*

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

#### *2.3.1.2. Imobilizări corporale*

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

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

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

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

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

#### *2.3.1.3. Imobilizări financiare*

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

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

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

### **2.3.2. Stocuri**

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

### **2.3.3. Creanțe**

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

### **2.3.4. Casa și conturi la bănci**

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

### **2.3.5. Datorii**

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

### **2.3.6. Provizioane**

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

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

### **2.3.7. Capital și prime de capital**

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

### **2.3.8. Rezerve legale**

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

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

### **2.3.9. Venituri**

#### *2.3.9.1. Veniturile din chirii*

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

#### *2.3.9.2. Venituri din vânzarea mărfurilor*

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

#### *2.3.9.3. Alte venituri din exploatare*

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

#### *2.3.9.4. Venituri din dobânzi*

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

#### *2.3.9.5 Venituri din dividende*

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

### **2.3.10. Datorii / Active contingente**

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

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

### **2.4. Impozite și taxe**

Societatea a înregistrat impozit pe profit în perioada 01.01.2025-31.12.2025 pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

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

Rata impozitului pe profit pentru perioada 01.01.2025-31.12.2025 a fost de 16%.

### **2.5. Părți afiliate și alte părți legate**

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

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

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

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

- a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entități:
  - controlează sau este controlată de cealaltă entitate ori se află sub controlul comun al celeilalte entități (aceasta include societățile-mamă, filialele sau filialele membre);
  - are un interes în respectiva entitate, care îi oferă influență semnificativă asupra acesteia; sau
  - deține controlul comun asupra celeilalte entități;
- b) reprezintă o entitate asociată a celeilalte entități;
- c) reprezintă o asocierie în participație în care cealaltă entitate este asociat;
- d) reprezintă un membru al personalului-cheie din conducere al entității sau al societății-mamă a acesteia;
- e) reprezintă un membru apropiat al familiei persoanei menționate la lit. a) sau d);
- f) reprezintă o entitate care este controlată, controlată în comun sau influențată semnificativ ori pentru care puterea semnificativă de vot intra-o asemenea entitate este dată, direct sau indirect, de orice persoană menționată la lit. d) sau e); sau
- g) entitatea reprezintă un plan de beneficii post-angajare pentru beneficiul angajaților sau pentru angajații oricărei entități legată de o asemenea societate.

## **2.6. Alte aspecte**

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

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

**3. ACTIVE IMOBILIZATE**

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

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

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

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

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

### Acțiuni deținute la entități afiliate

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

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

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

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

### Alte titluri imobilizate

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

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

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

### Împrumuturi acordate entităților afiliate

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

### Alte împrumuturi

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

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

## 4. STOCURI

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

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

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

### 5. CREANȚE

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

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

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

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

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

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

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

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

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

### 6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

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

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

### 7. CAPITAL SOCIAL

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

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

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

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

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

În luna iunie 2025 s-a majorat capitalul social al Societății prin conversia în acțiuni nou emise a creanței în valoare de până la 27.236.568 lei deținute asupra Societății de creditorii participanți în programul de răscumpărare a acțiunilor preferențiale. Conform Hotărârilor Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății nr. 3/11.12.2024 și nr. 4/11.12.2024 s-a aprobat răscumpărarea de către Societate a unui număr de 9.727.354 acțiuni preferențiale, fiecare având o valoare nominală de 1 leu, reprezentând 9,4966% din capitalul social al Societății, răscumpărate la un preț de 2,8 lei fiecare, în valoare totală de 27.236.591,20 lei.

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

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

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

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

### 8. DATORII

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

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

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

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

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

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

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

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

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

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

### 9. VENITURI DIN EXPLOATARE

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

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

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

### 10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

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

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

### 11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

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

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

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

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

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

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

### 12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

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

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

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

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

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

### 13. IMPOZIT PE PROFIT

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

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

### 14. CONTINGENȚE ȘI ALTE LITIGII

Acțiuni în instanță

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

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

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

În evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu și consecințele financiare, Conducerea MET considera că au fost făcuți pași importanți spre clarificarea definitivă a situației juridice și consideră că Societatea are o poziție favorabilă în a câștiga acest litigiu. De asemenea Societatea considera pretențiile invocate de către MMT ca si o datorie contingenta, ce nu este recunoscuta in bilant ca datorie, deoarece, la acest moment, in baza curenta a desfasurarii etapelor procesuale, nu poate fi realizata o estimare suficient de credibila a valorii obligatiei.

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

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

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

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

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

Cu privire la evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu, Societatea precizează că acest litigiu este într-o fază preliminară, iar o evaluare la acest moment nu ar putea fi estimată corect. În baza argumentelor, susținute și de un raport intern de audit efectuat de un auditor acreditat independent în care s-a analizat acest litigiu ce reprezintă valoarea unor facturi recalulate 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 înlăturarea executării sumelor plătite – faza prealabilă /administrativă a fost încheiată, iar instanța urmează să stabilească un prim termen de judecată;
- acțiunea pentru restituirea sumelor plătite în temeiul plății nedatorate – MMT a solicitat suspendarea cauzei până la judecarea cauzei de la pct. 1 de mai sus. MMT trebuie să depună întâmpinare în termenul legal, iar instanța urmează să stabilească un prim termen de judecată

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

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

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

### 15. ANGAJAMENTE EXTRABILANTIERE

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

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

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

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 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

Începând cu data de 28.01.2024 componența Consiliului de Administrație este următoarea

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

#### 16.2 Solduri și tranzacții cu părțile afiliate

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

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

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

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

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

La 31 decembrie 2025

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

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

### 17. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

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

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

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

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

#### **Președinte CA,**

CERT MASTER STANDARD S.R.L.

Prin reprezentant Dinu Laurențiu Mihai

#### **Întocmit,**

ACCOUNTESS PROFILE SRL (membru CECCAR)

Nr. de înregistrare în organismul profesional: 007092