

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE PENTRU ANUL 2025

META ESTATE TRUST SA

Companie listată pe piața SMT – AeRO a Bursei de
Valori București
Simbol: MET



CUPRINS

- ⤴ Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2025
- ⤴ Informații emitent
- ⤴ Cifre cheie 2025
- ⤴ Despre Meta Estate Trust (MET)
- ⤴ Evenimente cheie în perioadă
- ⤴ Portofoliu de proiecte
- ⤴ Analiza rezultatelor financiare
- ⤴ Indicatori financiari
- ⤴ Perspective și riscuri
- ⤴ Declarația conducerii

INFORMAȚII EMITENT

INFORMAȚII DESPRE ACEST RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului: Raportul Consiliului de Administrație pentru anul 2025

Pentru perioada: 01.01.2025 – 31.12.2025

Data publicării raportului: 29.04.2026

INFORMAȚII DESPRE EMITENT

Denumire: META ESTATE TRUST S.A. ("Societatea", "MET")

Data de înființare: 05.03.2021

Cod Fiscal: RO43859039

Număr Înregistrare la Reg. Comerțului: J40/4004/2021

Sediul Social: Strada Munții Tatra nr. 4-10, Etaj 4, București, România

INFORMAȚII DESPRE VALORILE MOBILIARE

Capital subscris și vărsat: 103.595.708,36 lei

Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare: SMT-AeRO Premium

Număr total de acțiuni: 120.460.126 acțiuni, din care 118.937.504 acțiuni ordinare clasa „A” și 1.522.622 acțiuni preferențiale clasa „B”

Simbol: MET

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Email: investors@meta-estate.ro

Telefon: 021 589 7329

Website: www.metaestate.ro

Situațiile financiare la 31 decembrie 2025, prezentate în paginile următoare sunt auditate.
Cifrele prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în milioane lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg și pot conduce la mici diferențe de regularizare.

CIFRE CHEIE 2025



15,3 mil.
Cifră de afaceri
+15% vs. 2024



10,3 mil.
36% din Total
venituri



24,2 mil.
75% din Total venituri



32,4 mil.
Venituri totale



134,9 mil.
Total active
+11% vs. 2024



119,3 mil.
Portofoliu investiții
+8% vs. 2024

Notă: sumele sunt exprimate în lei

DESPRE META ESTATE TRUST (MET)

Meta Estate Trust este o companie tip holding, cu activitate în sectorul imobiliar, fondată în martie 2021 de un grup de antreprenori români cu experiență în real estate și piața de capital. Din 29 august 2022, Meta Estate Trust este listată la Bursa de Valori București, în piața AeRO, având simbolul bursier MET. Compania a investit în 3 ani de la înființare în mai mult de 55 de proiecte imobiliare și a ieșit cu succes până în acest moment din peste 25 de proiecte imobiliare, acționând ca partener al dezvoltatorilor imobiliari prin participare la capital, precum și achiziții de locuințe în proiecte rezidențiale în faze incipiente ale construcției, în București și în marile orașe.

Viziunea noastră este democratizarea investițiilor imobiliare din România. **Misiunea** noastră este crearea și dezvoltarea unui instrument financiar inovator care oferă investitorilor oportunitatea de a obține randamente sustenabile pe piața imobiliară, indiferent de capitalul disponibil. Prin democratizarea investițiilor înțelegem: accesibilitate, diversificare, diminuarea riscurilor, transparență, protejarea capitalului.

Meta Estate Trust își propune să devină partenerul dezvoltatorilor imobiliari, prin utilizarea instrumentelor pieței de capital și, o misiune pe termen lung, de a facilita accesul la investiții imobiliare diversificate, atât pe segmente de piață, cât și geografic.

Politica investițională

Politica investițională a companiei se bazează pe un mix de tipologii investiționale cu profile de randament și risc diferite pentru a contura un portofoliu diversificat și flexibil, care se poate adapta ușor ciclurilor de piață.

Analiza și diminuarea riscurilor investiționale asociate cu această clasă de active reprezintă o activitate cheie a companiei, luând în calcul 3 dimensiuni de studiu: realizabilitatea ipotezelor de exit (preț și moment în timp), fezabilitatea finalizării lucrărilor de construcții (încadrare în buget și finanțarea acestuia) și legalitatea proiectului (încadrare în indici urbanistici și respectarea textelor de lege cu privire la obținerea autorizației de construire).

Direcțiile de afaceri pe care se concentrează compania sunt:

- ✦ Parteneriate cu dezvoltatori pentru co-dezvoltare - investiții în proiecte în faze incipiente, cu autorizație de construcție;
- ✦ Proiecte Early stage - achiziție de locuințe în proiecte rezidențiale în faze incipiente ale construcției, cu exit înainte sau la finalizarea acestora;
- ✦ Income producing assets - achiziție de locuințe pentru închiriere pe termen lung și scurt, cu un yield de achiziție 6,5 – 7,5%, cu potențial de reevaluare pozitivă anuală și revânzare în 3-5 ani;
- ✦ Bulk acquisitions – achiziții de pachete de apartamente în stoc noi finalizate la prețuri reduse și revânzarea lor individuală la prețul pieței;
- ✦ Alte oportunități - Investiții flexibile în orice sector al pieței imobiliare ce oferă un randament satisfăcător.

Avantajele Meta Estate Trust

Protejarea capitalului – investiția este protejată prin garanții și clauze contractuale suplimentare.

Administrarea riscului – riscul este diminuat prin diversificare geografică, acces la segmente diferite de piață și rotație rapidă a capitalului.

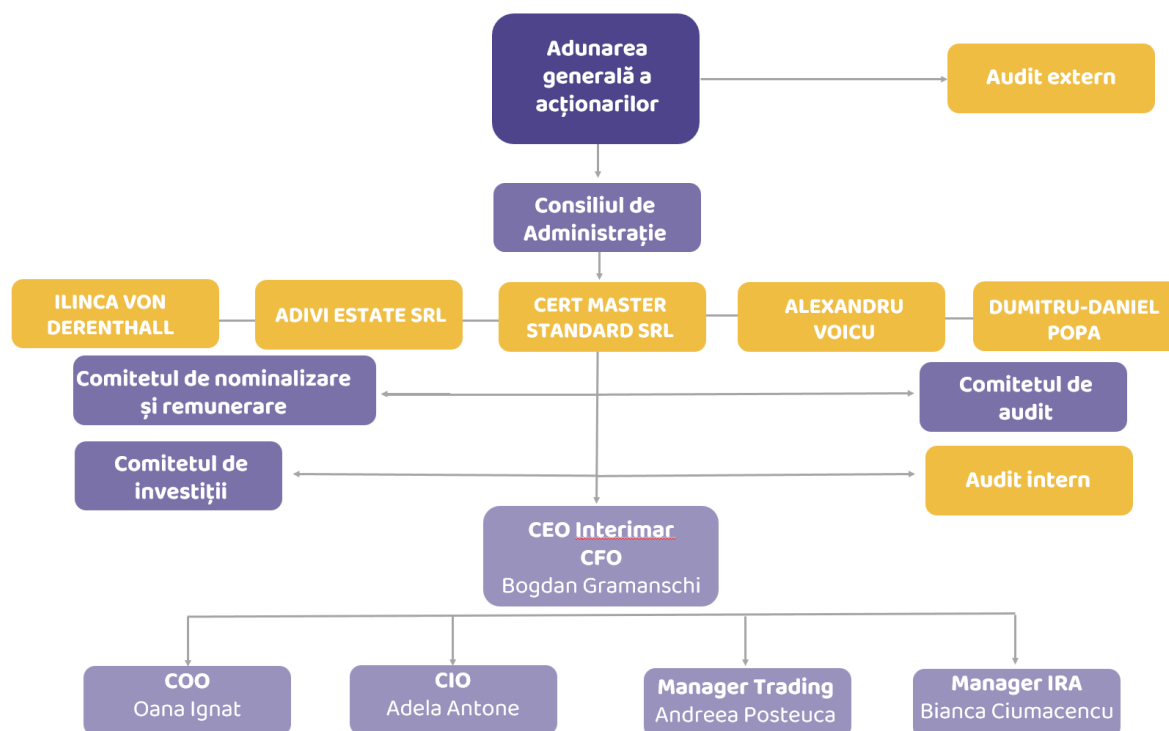
Accesibilitate – investitorii pot alege proiecte de real estate complexe fără un prag minim de investiție.

Lichiditate – acces imediat la capitalul investit și o lichiditate net superioară față de investițiile imobiliare directe.

Randamente atractive – expertiza unei echipe cu mulți ani de experiență în piața de real estate, cu acces la oportunități atractive.

Transparență – vizibilitate asupra activității companiei prin guvernanta corporativă și comunicare la standarde înalte.

Structura organizațională la 31.12.2025



Guvernanta corporativă

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

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

În cursul anului 2025 Consiliul de Administrație s-a întrunit în 11 ședințe.

Menționăm că, până în prezent, Consiliul de Administrație nu a fost supus unui proces formal de evaluare anuală a performanței.

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



Laurențiu Dinu, reprezentant permanent al Cert Master Standard S.R.L. - Președinte Consiliu de Administrație

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



Ilinca von Derenthall – membra Consiliul de Administrație.

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

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



Daniel Popa – membru Consiliul de Administrație

Director al Reynaers România, cu experiență de peste 20 de ani în sectorul imobiliar și de construcții. Un conducător executiv dinamic, orientat spre rezultate, cu o experiență robustă în sectorul imobiliar și cel de construcții. Expertiză dovedită în dezvoltarea afacerilor, planificare strategică, compliance, supraveghere financiară și negocieri.



Alexandru Voicu – membru Consiliul de Administrație

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

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



Adrian Viman, reprezentant permanent al Adivi Estate S.R.L. – membru Consiliul de Administrație

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

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

Conducerea executivă la 31.12.2025 este prezentată mai jos.



Bogdan Gramanschi – CEO Interimar la 31.12.2025 și CFO MET este un profesionist cu o experiență solidă de peste 14 ani în audit financiar și consultanță, în domeniul bancar și instituții financiare, cu expertiză în management de proiect, implementarea standardului de raportare IFRS și interpretarea aspectelor specifice.

Experiența sa privind evaluarea riscurilor și dezvoltarea afacerilor, structurarea diverselor tranzacții, inclusiv structuri de prețuri complexe și de capital, achiziții/vânzări sau fuziuni, etc este un atribut esențial pentru o companie care are un model de afaceri precum Meta Estate Trust și aduce plusvaloare echipei pentru a livra rezultatele pe care acționarii le așteaptă.



Alexandru Bonea – CEO MET în mandat până în data de 20.10.2025 este un antreprenor în serie, cu un istoric de succes în business în trei țări. El este inițiatorul proiectului Meta Estate Trust prin care a adus în piața din România un model de business inovator ce oferă o punte de legătură între piața imobiliară și piața de capital.

Are o experiență de peste 7 ani în sectorul real estate, perioadă în care a coordonat investițiile imobiliare ale Grupului Delta Studio și dezvoltări imobiliare în domeniul rezidențial și a lansat proiecte în Portugalia, Dubai și România.

Remunerație și beneficii ale membrilor Consiliului de Administrație și Directorului General

Remunerația membrilor Consiliului de Administrație a fost stabilită prin hotărârea AGOA nr. 1/27.01.2022 la echivalentul în RON a 1.500 EUR brut/lună, începând cu data numirii și până la data de 31.12.2022, urmând ca după această dată remunerația să fie de echivalentul în RON a 2.000 EUR brut/lună.

Astfel, în anul 2025 Societatea a înregistrat următoarele costuri cu remunerațiile:

- ✚ 606 mii lei pentru membrii Consiliului de Administrație;
- ✚ 570 mii lei pentru Directorul General al Societății.

Nu s-au acordat bonusuri sau compensații variabile în anul 2025 pentru membrii Consiliului de Administrație.

Contractul de management încheiat cu Meta Management Team SRL nu se mai aplică începând cu anul 2024, mai multe informații prezentăm în secțiunea următoare, Evenimente cheie.

Politica de distribuire a dividendelor

Societatea va distribui profitul anual conform prevederilor Actului Constitutiv și în baza situațiilor financiare anuale auditate și a strategiei generale în acest sens, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor („AGOA”). Propunerea de distribuție a profitului va fi supusă aprobării AGOA și va consta în folosirea profitului pentru majorarea capitalului social în vederea emisiunii și distribuției de acțiuni. În condițiile Actului Constitutiv, intenția Societății este de reinvestire integrală a profitului pentru a evita decapitalizarea companiei. Orice dividende datorate vor fi acumulate ca o obligație de plată a Societății.

Repartizarea profitului se face conform legislației în vigoare, din profitul real și după acoperirea rezervelor sau a altor contribuții prevăzute de lege sau de Actul Constitutiv, cum ar fi acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă va fi cazul, rezultând un profit distribuibil acționarilor. Capitalul social al Societății este împărțit în două clase de acțiuni:

1. clasa A, care corespunde acțiunilor ordinare și
2. clasa B, care corespunde acțiunilor preferențiale.

Acțiunile preferențiale nu au drept de vot dar, conform Actului Constitutiv, beneficiază de un dividend prioritar anual fix de 38% din valoarea nominală a unei acțiuni limitat valoric la maximum 33% din profitul anual distribuibil. În măsura în care AGOA decide distribuirea de dividende, după distribuția dividendelor prioritare, suma rămasă de distribuit se alocă deținătorilor de acțiuni ordinare. Numărul de acțiuni preferențiale care pot fi emise de Societate este limitat la 11.250.000, iar numărul total de acțiuni preferențiale rămas după procesul de răscumpărare desfășurat în cursul anului 2025 este de 1.522.622 acțiuni preferențiale.

Acționarii primesc dividende proporțional cu participația lor în capitalul social vărsat, în cadrul fiecărei clase de acțiuni. Consiliul de Administrație va supune votului AGOA propunerea de distribuire a profitului de regulă în aceeași adunare în care se supun aprobării și situațiile financiare anuale auditate.

Pentru a crește constant capitalul social și a deveni cât mai repede un lider al pieței, Consiliul de Administrație va avea în vedere în propunerea de distribuire a profitului, în concordanță cu prevederile Actului Constitutiv, emisiunea de acțiuni de clasa A în vederea distribuției acestora către acționarii existenți. În data de 12 august 2025, Consiliul de Administrație („CA”) al Societății a aprobat politica de dividende a Societății. Distribuirea de dividende se face în baza hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății prin care se aprobă situațiile financiare anuale și modul de repartizare a profitului net, la propunerea Consiliului de Administrație al Societății. Recomandările privind valoarea dividendului și metoda de plată sunt adoptate în cadrul ședinței CA pentru propunerea distribuirii profitului în baza rezultatelor de sfârșit de an.

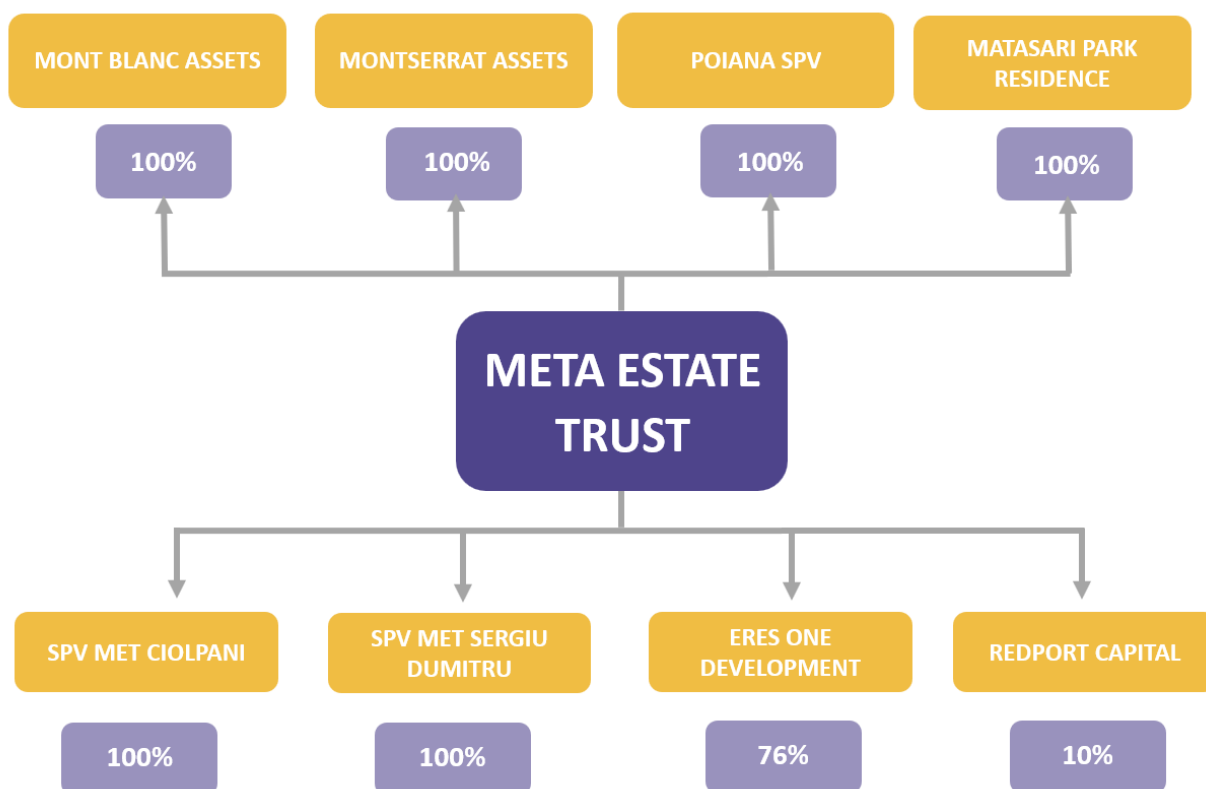
Consiliul de Administrație are în vedere următoarele principii pentru fundamentarea nivelului dividendului și implicit a ratei de distribuire efective:

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

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

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

Structura participațiilor la 31 decembrie 2024



Evenimente cheie

Evenimente cheie legate de activitatea operațională:

Tipologia investițională Trading:

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

- First Estate: vânzarea a 7 apartamente și 7 locuri de parcare. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 17%.
- Morilor 20: vânzare 1 apartament.
- Avrig Faza I: vânzarea a 5 locuri de parcare.
- Noua Pajura: vânzarea a unui loc de parcare.
- UpLake: cesiunea 1 apartament în perioada încheiată la 30 septembrie 2025. Promisiunile de vânzare-cumpărare au fost restructurate într-o creanță cu garanție ipotecară și recunoașterea penalităților la data restructurării, din care s-au încasat 500 mii euro.
- Greenfield Băneasa: vânzare a 4 apartamente și 4 locuri de parcare în perioada încheiată la 30 septembrie 2025. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a generat venituri totale de aproximativ 633 mii euro raportate la un cost de achiziție de 515 mii euro.
- One 66 Brasov: finalizarea achiziției și revânzarea a 6 apartamente și 7 locuri de parcare. Investiția în acest proiect a fost una de tip Early Stage și a avut o Rată Internă de Rentabilitate anualizată (IRR) de 19%.
- Cellini Residence: finalizarea achiziției de 7 apartamente în proiectul rezidențial și vânzarea a 2 apartamente până la 31 decembrie 2025 și încă un apartament ulterior perioadei de raportare.
- Hils Republica: achiziția a 15 unități (9 apartamente de două camere și 6 locuri de parcare) în luna noiembrie 2025.

Au fost pre-achiziționate unități imobiliare în proiectele:

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

Tipologia investițională Parteneriate de dezvoltare imobiliară:

- Novarion Sibiu: În luna martie 2025 Novarion a rambursat anticipat 2,65 milioane euro precum și dobanzile aferente.
- The Level – Faza III București: s-a finalizat stadiul de execuție al proiectului și ulterior datei de raportare s-a efectuat recepția. Procesului de vânzări a depășit 90% din totalul de apartamente, iar finalizarea contractelor de vânzare-cumpărare este estimată în perioada martie-mai 2026.
- Redport Capital: în data de 6 martie 2025 MET a acordat un împrumut acționar de 200mii euro pentru o perioadă maximă de un an, cu opțiune de rambursare anticipată trimestrială, și o rată de dobândă anuală de 20%, rambursat integral în data de 22 octombrie 2025.
- Rock Mountain Poiana Brașov: părțile au semnat un contract privind refinanțarea împrumutului precum și a investiției din Poiana SPV, printr-o platforma de crowdfunding. Valoarea noului împrumut este de 3.88 milioane euro, pe o perioadă de 18 luni, cu o dobândă anuală de 15% și garanție ipotecară pe teren.

Tipologia investițională Active cu venit recurent:

- În luna iunie 2025 s-a realizat o investiție într-un proiect comercial cu potențial strategic: un parc de retail situat în proximitatea Bucureștiului, în comuna Ciolpani, județul Ilfov. Meta Estate Trust a achiziționat o participație de 76% în vehiculul de proiect prin intermediul căruia este realizată investiția, restul participațiilor fiind deținute de dezvoltator (12%) și un partener strategic suplimentar (12%), cu rol pasiv, care completează structura acționariatului. Valoarea totală a investiției Meta Estate Trust este de aproximativ 2 milioane euro. Faza de dezvoltare a activului fost finalizată în luna noiembrie, iar în luna decembrie 2025 parcul comercial a fost oficial deschis.
- În luna iunie 2025 s-a realizat o investiție în achiziția a patru vile în cadrul Radisson Blu Grand Mountain Resort Brasov, primul resort montan de vile de 5 stele din România, consolidând astfel poziția Societății în industria ospitalității premium. Valoarea totală estimată a tranzacției este de 1,52 milioane euro. Achiziția a fost demarată în iunie 2025, prin plata unui avans de 40%, iar diferența urmează să fie achitată la momentul predării.
- În luna iunie 2025 s-a obținut autorizația de construire pt terenul achiziționat în Piața Victoriei. MET a finalizat achiziția unei cote de 50% din teren, în baza promisiunii semnate la data de 31.10.2024. Pentru o structurare eficientă a proiectului, promisiunea a fost anterior cesionată către SPV-ul Met Sergiu Dumitru S.R.L, vehicul investițional deținut integral de MET, care a preluat și realizat efectiv tranzacția.

Evenimente cheie legate de guvernanta corporativă

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

- *Clasa A* - Clasa acțiunilor ordinare: 118.415.964 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 118.415.964 RON, reprezentând 91,32% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET și 100% din drepturile de vot asupra MET
 - *Clasa B* - Clasa Acțiunilor Preferențiale: 11.249.976 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominală totală de 11.249.976 Lei, reprezentând 8,68% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET, și neavând atașate drepturi de vot.
- În data de 28 aprilie 2028, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat repartizarea rezultatului financiar aferent anului 2024 în rezerve legale și rezultat reportat în rezerve la dispoziția Societății. De asemenea, AGOA a aprobat situațiile financiare ale anului 2024 și a decis să descarce de gestiune administratorii Societății pentru anul 2024 AGOA a mai aprobat în cadrul aceleiași întâlniri, auditorul extern și bugetul pentru anul financiar 2025.
- În data de 16 iulie 2025 Consiliul de Administrație aprobă o majorare de capital social de până la 1 milion RON, realizată prin aporturi în numerar și conversia creanțelor aferente dividendelor preferențiale aprobate anterior de actionari. Majorarea s-a desfășurat în două etape, prin acordarea drepturilor de preferință și ulterior conversia creanțelor, a început după aprobarea prospectului de către ASF în data de 05.09.2025 și s-a încheiat în data de 30.09.2025 când Depozitarul Central a finalizat alocarea acțiunilor ordinare noi emise în sumă de 521.540 acțiuni. La 30.09.2025 valoarea capitalului social este de 130.187.480 RON.
- În data de 01.08.2025 a avut loc Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor ce a avut ca principal punct aprobarea unui dividend brut de 0,05 RON/acțiune ordinarp, acordat în numerar. Deși a înregistrat un vot pozitiv de peste 98% din voturile exprimate, punctul nu a îndeplinit aprobarea a cel puțin 80% din drepturile de vot ale MET în conformitate cu Actul Constitutiv, fiind exprimate doar 68% din total drepturile de vot.
- În data de 01.08.2025 a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor ce a aprobat anularea acțiunilor preferențiale răscumpărate de către MET în programul derulat în primele două luni ale anului și diminuarea capitalului social cu suma de 9.727.354 RON, reprezentând 9.727.354 acțiuni preferențiale anulate.
- În luna octombrie 2025 s-a înregistrat diminuarea capitalului social conform hotărârii AGEA din 01.08.2025 prin anularea acțiunilor preferențiale răscumpărate, după parcurgerea termenului legal de opozabilitate. Așadar în data de 23.10.2025 Oficiul Național al Registrului Comerțului a înregistrat diminuarea capitalului social ca urmare a anulării acțiunilor preferențiale răscumpărate. Noul capital social este în valoare de 120.460.126 RON, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 1 RON și o valoare nominala totala de 120.460.126 RON, împărțit în două clase distincte de acțiuni: Clasa A - Clasa acțiunilor ordinare: 118.937.504 acțiuni, reprezentând 98,74% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET și 100% din drepturile de vot asupra MET; Clasa B - Clasa Acțiunilor Preferențiale: 1.522.622 acțiuni, reprezentând 1,26% din capitalul social emis, subscris și vărsat al MET, și neavând atașate drepturi de vot.
- În data de 26 noiembrie 2025 a avut loc Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor ce a avut ca principal punct aprobarea unui dividend brut de 0,05 RON/acțiune ordinarp, acordat în numerar. Deși a înregistrat un vot pozitiv de peste 98% din voturile exprimate, punctul nu a îndeplinit aprobarea a cel puțin 80% din drepturile de vot ale MET în conformitate cu Actul Constitutiv, fiind exprimate doar 67% din total drepturile de vot.
- În data de 26 noiembrie 2025 a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor ce a aprobat reducerea capitalului social cu suma de 16.864.417,64 RON, respectiv, reducerea valorii nominale a tuturor acțiunilor emise de Societate de la 1 RON/acțiune la valoarea nominală de 0,86 RON/acțiune. Reducerea capitalului social se realizeaza pentru acoperirea partiala a pierderii reportate si determinata de procedura de rascumparare si anulare a acțiunilor

preferentiale ale Societatii (ca urmare a procesului de rascumparare actiuni preferentiale initiat in anul 2024 si finalizat in 2025) in cuantum total de 17.509.237 RON.

Capitalul social al Societații este în valoare totală de 103.595.708,36 RON, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 0.86 RON și o valoare nominala totala de 103.595.708,36 RON, împărțit în două clase distincte de acțiuni, astfel:

- *Clasa A* - Clasa acțiunilor ordinare: cuprinde un număr total de 118.937.504 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 0.86 Lei și o valoare nominală totală de 102.286.253,44 RON, reprezentând un total de 98.7360% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societații și 100% din drepturile de vot asupra Societații.
- *Clasa B* - Clasa Acțiunilor Preferențiale: cuprinde un număr total de 1.522.622 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 0.86 Lei și o valoare nominală totală de 1.309.454,92 Lei, reprezentând 1,2640% din capitalul social emis, subscris si vărsat al Societații, și neavând atașate drepturi de vot.

Înregistrarea noului capital social la ONRC a fost finalizată în data de 16 februarie 2026.

În aceeași adunare generală extraordinară acționarii au aprobat un program de răscumpărare acțiuni din Clasa A (acțiuni ordinare) ale Societații pt un volum maxim de 12 milioane acțiuni, cu un preț per acțiune cuprins între 0,1 și 1,2 RON/acțiune, pe o perioadă maximă de 18 luni. Programul de răscumpărare are drept scop reducerea capitalului social, iar implementarea se face din surse proprii. În data de 20 februarie 2026 Societatea a anunțat începerea programului de răscumpărare.

- În data de 29 ianuarie 2024, Societatea a fost informată de cererea de chemarea în judecată ("Cererea") de către Meta Management Team SRL ("MMT"), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data 22 martie 2021 între MET și MMT ("Contractul") prin efectul voinței unilaterale MET (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea MET la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată.
 1. Cu privire la stadiul procesual, în cursul anului 2024 au avut loc termene de judecată în care s-au discutat excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale. În anul 2025 au avut loc 6 termene în care s-a analizat probatoriul prezentat de fiecare parte și au avut loc dezbaterile asupra fondului cauzei. În data de 5 mai 2025 Instanța a hotărât respingerea Cereri MMT ca neîntemeiată, cu drept de apel în 30 de zile de la comunicarea motivării. La data acestui raport atât MET, cât și MMT au formulat apel împotriva hotărârii Tribunalului București, iar Instanța a stabilit următorul termen pentru 03.04.2026.
 2. Societatea va informa în permanență piața și acționarii cu privire la evoluția acestui dosar, în mod proactiv și transparent.
- MMT a inițiat de asemenea alte două litigii: o ordonanță de plată și o acțiune în pretenții pentru plata unor sume pretinse ca restante aferente comisionului anual de administrare. Litigiile sunt în diverse stadii, la termenele anterioare fiind discutate excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale. Tribunalul București a admis cererea de ordonanță de plată formulată de MMT împotriva Societații. 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. La termenul de judecată din data de 25.06.2025, instanța a admis cererea în anulare formulată de MET și a anulat ordonanța de plată a MMT cu titlu definitiv. Pentru acțiunea în pretenții Tribunalul București a declinat competența și a trimis dosarul către Curtea de Apel, care în data de 27.02.2025 a stabilit compentența de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoriei Sectorului 1 București. La ultimul termen de judecată, instanța a admis probele depuse de fiecare parte, urmatorul teren fiind 19.05.2026 când vor putea începe dezbaterile asupra fondului cauzei.

Evenimente cheie legate de piața de capital

- În cursul anului 2025 au fost tranzacționate 7,92 milioane acțiuni MET pe segmentul SMT / AeRO, în valoare de 5,22 milioane lei. Capitalizarea bursieră a Societății la data de 30 septembrie 2025 era de 74,7 milioane lei. Valoarea medie zilnică de tranzacționare pentru acțiunile MET în cursul trimestrului III 2025 a fost de 22 mii lei sau 33,2 mii acțiuni MET.
- În baza tranzacțiilor cu acțiuni MET la finalul anului 2025 Societatea a înregistrat un număr similar de acționari, precum și o creștere de 39% al volumului acțiunilor tranzacționate, comparativ cu perioada similară a anului precedent.
- În cursul anului 2025 Societatea a publicat rapoarte financiare periodice, rapoarte curente despre activitatea sa, a organizat teleconferințe cu investitorii, a participat la diverse evenimente organizate de piața de capital și a păstrat o comunicare constantă și proactivă cu acționarilor prin canalele de comunicare diversificate (informări la BVB, Newsletters, informări prin Comunitate de Whatsapp, etc.).
- În data de 7 mai 2025 MET a organizat împreună cu Tradeville "Ziua investitorului MET" în care a prezentat investitorilor și acționarilor companiei performanța curentă, strategia investițională precum și planurile pe termen mediu în următorii 3 ani.

ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare

În cursul anului 2025, Meta Estate Trust S.A. a obținut venituri totale în valoare de 32,4 milioane lei (2024: 34,5 milioane lei) și un profit brut de 11,5 milioane lei (2024: 12,6 milioane lei), precum și un rezultat pozitiv din reevaluarea investițiilor imobiliare în valoare de 1,1 milioane lei înregistrat în conturile de capital, în conformitate cu cerințele OMFP 1802/2014. Rezultatele financiare sunt similare cu rezultatul anului anterior. La 31 decembrie 2025, activele totale s-au situat la pragul de 134,9 milioane lei (2024: 121,7 milioane lei), în creștere cu 11% față de sfârșitul anului 2024, în timp ce portofoliul de investiții a evoluat dinamic până la pragul de 120 milioane lei (2024: 110 milioane lei), în creștere cu 9% în cursul anului financiar 2025.

Societatea a urmărit îndeplănirea strategiei planificate pentru anul 2025, monitorizând atent portofoliul de investiții. S-au reușit astfel lichidizarea unor investiții semnificative, precum și efectuarea de investiții noi în două linii de business: cea de Trading, unde a intrat în 5 proiecte noi prin precontractarea a 45 de apartamente cu livrare începând cu decembrie 2025, și în linia de Active cu venit recurent unde a investit într-un parc de retail în comuna Ciolpani lângă București și în pre achiziția a 4 unități hoteliere în proiectul Radisson Blu Grand Mountain Resort consolidând astfel poziția Societății în industria ospitalității premium. De asemenea tot în categoria de Active cu venit recurent MET a finalizat achiziția a 50% din terenul din Piața Victoriei odata cu obținerea autorizației de construcție și se află în faza finală pentru planificarea demarării unui proiect imobiliar cu venituri recurente.

Activitatea de Trading din anul 2025 s-a concentrat și pe vânzarea unităților achiziționate anterior, astfel Societatea a vândut toate unități imobiliare din proiectele One 66 Brașov, First Estate, Greenfield Residence, Morilor 20 și Noa Pajura, precum și unități din Cellini Residence, Avrig Faza I sau UpLake Chitila. Astfel Cifra de afaceri a atins pragul de 15,3 milioane lei (2024: 13,3 milioane lei), în creștere cu 15% față de perioada precedentă. De asemenea, prin restructurarea și dezinvestirea proiectelor imobiliare, Societatea a reușit să genereze în 2025 Alte venituri din exploatare de 8,9 milioane de lei, în scădere cu 27% față de anul anterior și în linie cu strategia investițională de reducere a expunerilor ce au depășit durata ciclului investițional așteptat precum și a investițiilor oportuniste.

Activitatea operațională s-a concentrat în cursul anului 2025 și pe restructurarea capitalurilor Societății. Astfel au fost răscumparate și anulate peste 9,7 milioane acțiuni preferențiale (86% din totalul acțiunilor preferențiale) și a fost majorat capitalul social cu creanța rezultată de 27 milioane lei. De asemenea, în conformitate cu decizia acționarilor adoptată în AGEA din 26 noiembrie 2025, Societatea a diminuat capitalul social cu 16,9 milioane lei, prin reducerea valorii nominale a acțiunilor de la 1 RON/acțiune, la 0.86 RON/acțiune. Reducerea capitalului social s-a realizat pentru acoperirea parțială a pierderii reportate și determinate de procedura de răscumparare și anulare a acțiunilor preferențiale. Prin aceste operațiuni s-a urmărit o transparentizare a structurii de capitaluri precum și pregătirea Societății pentru listarea pe piața principală a BVB, proces demarat la finalul anului 2025 și care se estimează a fi finalizat la mijlocul anului 2026.

La 31 decembrie 2025 Societatea beneficiază de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 99.11x (31 decembrie 2024: 12.40x) și un grad de îndatorare scăzut, de 7,95% (31 decembrie 2024: 6,9%), ceea ce indică faptul că Meta Estate Trust are o situație financiară solidă.

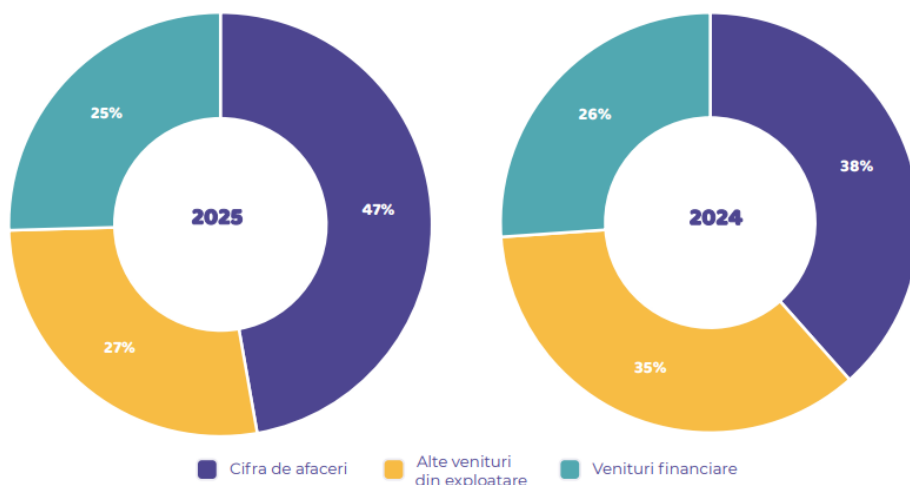
Analiza contului de profit și pierdere

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	2025	2024	Variație	Variație %	Buget 2025	Realizat
Cifra de afaceri	15.305	13.256	2.049	15%	21.343	72%
Alte venituri operaționale	8.863	12.239	-3.376	-28%	7.950	111%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	-14.224	-13.963	-261	2%	-	84%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	9,943	11.532	-1.589	-14%	12.459	80%
Cheltuieli de exploatare generale	-5.754	-7.025	1.271	-18%	-6.675	86%
Rezultat din exploatare	4.189	4.507	-318	-7%	5.784	72%
Venituri financiare	8.246	8.996	-750	-8%		
Cheltuieli financiare	-704	-918	214	-23%		
Profit financiar	7.542	8.077	-535	-7%	7.298	103%
Profit brut	11.730	12.584	-854	-7%	13.082	90%
Impozit pe profit	-1.465	-1.719	254	-15%	-2.058	71%
Profit Net contabil	10.265	10.865	-600	-6%	11.024	93%
Câștig din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	1.060	-	1.060	100%	1.000	106%
TOTAL REZULTAT FINANCIAR NET	11.325	10.865	460	4%	12.024	94%

În cursul anului 2025, veniturile din exploatare ale Meta Estate Trust au fost în sumă de 24.2 milioane lei (2024: 25,5 milioane lei) și au reprezentat 75% din veniturile totale din perioadă (2024: 74%). Veniturile din exploatare sunt realizate din *Cifra de afaceri* în valoare totală în 2025 de 15,3 milioane lei (2024: 13,3 milioane lei) reprezentând vânzările de unități imobiliare din linia de **Trading**, și din *Alte venituri operaționale* în valoare de 8,9 milioane lei în 2025 (2024: 12,4 milioane lei) reprezentând cesiuni și penalități în proiectele restructurate sau dezinvestite în cursul anului.

Cifra de afaceri în anul 2025 reprezintă 47% din total venituri și a înregistrat o creștere de 15% comparativ cu perioada anterioară, generată predominant de vânzările de unități imobiliare rezidențiale din București și Brașov, intrate în proprietatea Societății atât în cursul anului 2024 cat și în anul 2025. *Cifra de afaceri* include și veniturile din chirii realizate de investiția în Swissotel în valoare de 416mii lei în cursul anului 2025.

Structura veniturilor



ANUL 2025	AVRIG FAZA I	CELLINI RESIDENCE	FIRST ESTATE	GREENFIELD	MORILOR 20	NOA PAJURA	ONE66	TOTAL
Pret Achiziție	284,1	934,9	3.893,7	2.093,6	520,7	39,5	4.367,7	12.134,2
Pret Vânzare	372,6	1.119,6	4.542,4	2.618,4	828,5	49,8	5.357,5	14.888,7
MARJA NETĂ	31%	20%	17%	25%	59%	26%	23%	23%

ANUL 2024	AVRIG I	GREENFIELD	MOBEXPERT	NOA PAJURA	PARCULUI 20	THE LEVEL	TOTAL
Pret Achiziție	1.968,6	486,0	2.488,8	4.417,7	1.924,5	340,4	11.626,0
Pret Vânzare	2.154,0	582,2	2.880,7	4.750,2	2.268,3	516,8	13.152,3
MARJA NETĂ	9%	20%	16%	8%	18%	52%	13%

Cifra de afaceri a fost realizată în proporție de 72% față de bugetul propus datorită restructurării proiectului UpLake Chitila unde Societatea a cesionat 1 apartament și a convertit promisiunile de vânzare-cumpărare a 4 apartamente și 6 locuri de parcare într-o creanță garantată cu ipotecă de rang I pe terenul proiectului, recunoscând în același timp penalități actualizate într-o valoare similară cu marja neta bugetată pentru acest proiect. De asemenea *Cifra de afaceri* a fost impactată de finalizarea cu întârziere a proiectului Cellini Residence unde Societatea a vândut doar 2 apartamente din cele 7 contractate, dar a marcat o penalitate de întârziere din partea dezvoltatorului ce a acoperit parțial marja netă bugetată pentru anul 2025.

Alte venituri operaționale reprezintă 27% din total venituri în anul 2025 (2024: 35%) și au înregistrat o scădere față de perioada anterioară în conformitate cu strategia Societății de a limita investițiile oportuniste și proiectele Call-Put Option care au un grad de risc investițional ridicat în special în perioade de volatilitate economică sau cu un grad de incertitudine ridicat. În această categorie au fost înregistrate venituri din cesiuni sau penalități în proiectele UpLake Chitila, Matasari Park Residence, SPV MET Sergiu Dumitru (pentru cesiunea terenului din Piața Victoriei la finalizarea achiziției și eliberarea autorizației de construcție) sau Cellini Residence.

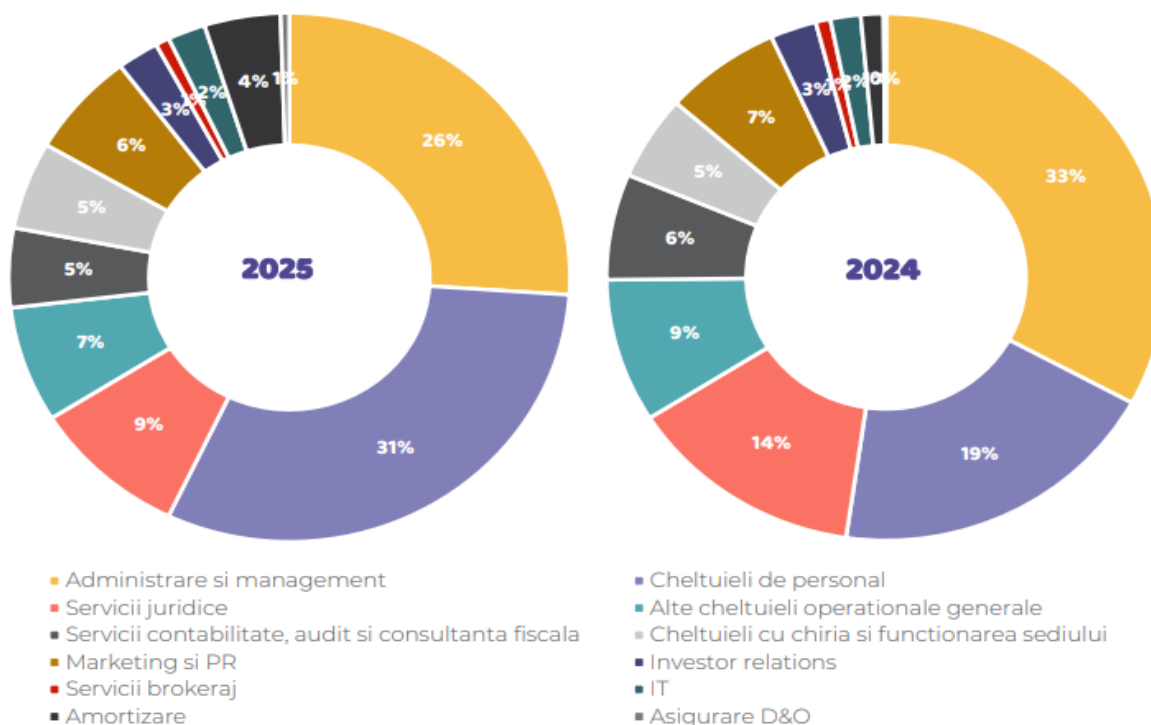
Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare în 2025 au însumat 14,2 milioane lei (2024: 14 milioane lei), similare cu cele din perioada anterioară și au fost reprezentate, în principal, de cheltuieli privind activele vândute inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte cheltuieli legate de achiziția de unități imobiliare, precum și cheltuieli pentru serviciile de due-dilligence și consultanță realizate în analiza și achiziția proiectelor din linia de *Venituri Recurente*. Aceste cheltuieli reprezintă 71% din total cheltuieli de exploatare în anul 2025 (2024: 66%).

Astfel, marja din exploatare înainte de cheltuielile generale în primele nouă luni al anului 2025 a fost de 10 milioane lei (2024: 11,5 milioane lei), reprezentând 41% din total venituri din exploatare (2024: 45%). Chiar dacă marja din exploatare a înregistrat o scădere de 14% comparativ cu perioada anterioară, se observă o îmbunătățire semnificativă în marja din vânzările de unități rezidențiale precum și o schimbare în marja realizată din profiluri de risc investițional stabil, mai redus față de perioada anterioară.

Cheltuieli operaționale generale

Cheltuielile generale din exploatare în cursul anului 2025 au fost în sumă de 5,8 milioane lei (2024: 7 milioane lei) și au reprezentat 29% din totalul cheltuielilor de exploatare (2024: 33%), în scădere cu 18% față de perioada similară a anului anterior și cu 14% sub bugetul pentru perioada curentă.

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



Cheltuielile privind serviciile de management au o pondere de 26% în total cheltuieli generale din exploatare și reprezintă remunerația aferentă Consiliului de Administrație și Conducerii Executive (2024: 33%). Salariile au reprezentat 31% din cheltuielile generale (2024: 20%), Societatea înregistrând în cursul anului 2025 un număr mediu de 9 salariați cu contract individual de muncă și 2 persoane cu contract individual de mandat aferent pozițiilor din conducere. Cheltuielile de marketing și PR, relații investitori precum și servicii brokeraj au reprezentat cumulativ 9,5% din cheltuielile generale în anul 2025 (2024: 12,5%), în timp ce cheltuielile cu servicii juridice au reprezentat 9% în anul 2025 (2024: 17%), în scădere cu peste 45% față de perioada similară a anului 2024.

Având la bază rezultatele anterior menționate, Societatea a înregistrat un profit operațional în anul 2025 în sumă de 4,2 milioane lei (2024: 4,5 milioane lei).

Veniturile financiare înregistrate în 2025 au fost în sumă de 8,2 milioane lei (2024: 9 milioane lei), fiind generate în principal de operațiuni de împrumut acționar pentru entitățile la care Meta Estate Trust deține participații și este partener în co-dezvoltarea proiectelor imobiliare. Scăderea înregistrată în cursul anului 2025 este reflectată de rambursarea împrumutului acționar din proiectul Novarion Sibiu în luna martie 2025 unde Societatea a încasat peste 3 milioane de euro reprezentând principalul și dobânzile acumulate.

PROIECT	2025	2024
ROCK MOUNTAIN	1.794	2.845
REDPORT SAFIR	1.459	998
NOVARION SIBIU	896	3.030
FABRICA DE CARAMIDA	-	1.132
Dobânzi împrumuturi subsidiare	931	78
Dobândă la plasamente termen scurt	618	148
Venituri din dividende	1.000	-
VENITURI FINANCIARE OPERAȚIONALE	6.698	8.230

Veniturile financiare au fost completate de venituri în plasamente bancare pe termen scurt, precum și venituri din diferențe favorabile ale cursului de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor comerciale efectuate în devize străine.

La 31 decembrie 2025 cheltuielile financiare s-au situat la 0,69 milioane lei (2024: 0,4 milioane lei) și au fost generate în principal de variații în cursul de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor în euro precum și dobânda pentru creditele contractate de la Libra Bank și Patria Bank.

Astfel, Meta Estate Trust a obținut un profit financiar în anul 2025 în sumă de 7,5 milioane lei (2024: 8,1 milioane lei), cu 7% mai mic față de perioada anterioară datorită proiectelor care s-au finalizat, și ușor peste profitul financiar bugetat.

În anul 2025, Societatea a înregistrat de asemenea un rezultat favorabil din reevaluarea investițiilor imobiliare aferente proiectului Swissotel în sumă de 1,1 milioane lei, în linie cu bugetul anului curent și cu strategia de investiție în active generatoare de venituri recurente. Conform reglementărilor ordinului de raportare financiară OMFP 1802/2014 acest rezultat este înregistrat în conturile de capital sub rezerve din reevaluare și va fi recitat în contul de profit și pierdere la momentul vânzării unităților.

Rezultatul financiar net, incluzând și veniturile din reevaluarea investițiilor imobiliare, s-a ridicat la valoarea de 11,3 milioane lei, cu 4% peste valoarea perioadei anterioare. Societatea a realizat 94,2% din Rezultatul financiar net bugetat pentru anul 2025, demonstrând un model de afaceri solid și rezilient într-un an financiar provocator atât pentru piața imobiliară, cât și pentru mediul economic din România.

Analiza bilanțului

ACTIVE (mii lei)	31.12.2025*	31.12.2024*	Variație%	Variație %
Imobilizări corporale	9.656	8.835	821	9%
Imobilizări financiare	23.571	39.161	(15.590)	-40%
Total active imobilizate	33.227	47.996	(14.769)	-31%
Stocuri	34.545	37.115	(2.570)	-7%
Creanțe	56.884	28.541	28.344	99%
Casa și conturi la bănci	10.119	7.983	2.136	27%
Total active circulante	101.548	73.638	27.910	38%
Cheltuieli în avans	139	85	53	63%
TOTAL ACTIVE	134.914	121.719	13.194	11%

*Prezentarea sumelor lor este efectuată conform raportării de management interne și diferă față de cerințele OMFP 1802/2014.

La data de 31 decembrie 2025 activele totale ating pragul de 135 milioane lei, înregistrând o creștere de 11% comparativ cu finalul anului 2024. Creșterea activelor a fost determinată de lichiditatea generată de proiectele finalizate în cursul anului 2024 și 2025, precum și de rezultatele financiare bune, conforme cu bugetul pentru abele perioade analizate.

Structura activelor la 31 decembrie 2025 urmărește strategia investițională a Societății, fiind implementate 3 linii mari de afaceri:

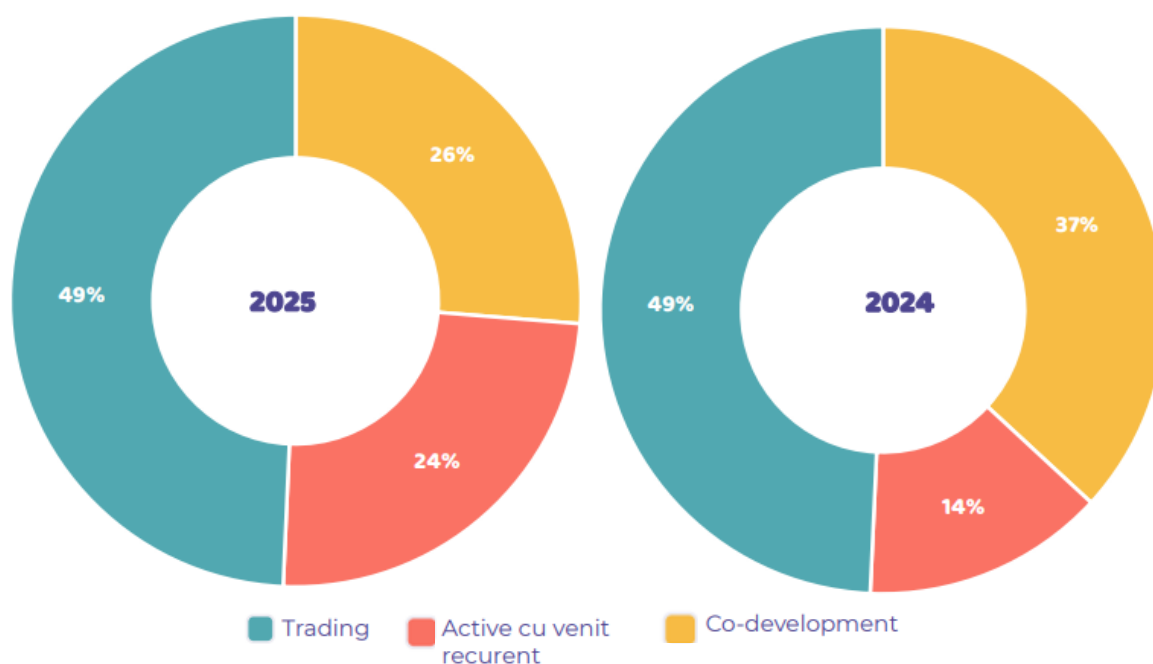
- ✓ **Co-dezvoltare**, parteneriatele cu dezvoltatorii;
- ✓ **Trading** sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcției cu exit înainte sau la finalizarea acestora ("Early stage"). Aceasta categorie include și proiectele Call/Put-Option pe active imobiliare ce presupune pre-contractarea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

Rulajul investițiilor realizat în ultimele 12 luni a permis o rebalansare a portofoliului existent de investiții prin reducerea usoară a poziției liniei de afaceri *Parteneriate* datorată închiderii unor

proiecte în termenii stabiliți și randamentele țintite, și dezvoltarea de proiecte asociate liniei de afaceri *Active cu venit recurent* prin 3 noi proiecte.

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

Structura portofoliului de investiții:



Parteneriatele cu dezvoltatorii urmăresc investiții în proiecte în faze incipiente, cu autorizație de construcție, unde nevoia de capital de dezvoltare este mare. Societatea clasifică în această categorie parteneriatele cu Rock Mountain, Novarion Sibiu și Redport Capital, unde investițiile sunt sub forma de împrumut acționar, Societatea deținând și o participație în capitalul companiilor de dezvoltare. Această tipologie investițională se regăsește în bilanțul societății în cadrul *Activelor Imobilizate*, clasificate ca și *Imobilizări financiare* ce reflectă la 31 decembrie 2025 valoarea participațiilor deținute de Meta Estate Trust în Redport Capital SRL (10% din acționariat), împrumutul acționar acordat în valoare totală de 7,3 milioane lei, împrumutul acordat către Novarion în valoare de 2,5 milioane lei (ambele împrumuturi au scadețat în cursul anului 2026), precum și împrumutul acordat către Rock Mountain refinanțat în cursul anului 2025 printr-o platformă de crowdfunding în valoare de 22 milioane lei (clasificat la 31 decembrie 2025 în categoria *Creanțe*).

În cursul anului 2025, Societatea a încheiat parțial investiția în proiectul din Sibiu dezvoltat de Novarion Living Experience, încasând împrumutul, dobânzile aferente și valoarea participațiilor deținute și realizând un randament de 20% din aceasta investiție. La 31 decembrie 2025 a rămas în sold un împrumut de 500 mii euro pt finanțarea operațiunilor societății de dezvoltare din Sibiu.

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

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

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

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

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

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	31.12.2025	31.12.2024
Rock Mountain	22.023	13.650
Poiana SPV	-	3.247
Novarion Living Experience	2.711	16.705
Redport	8.304	6.367
Total Parteneriate cu Dezvoltatori	33.038	27.684

Tipologia investițională **Trading** sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcțiilor, este prezentată în structura Activelor circulante sub categoriile Stocuri și Creanțe, ce reflectă la 31 decembrie 2025 valoarea avansurilor acordate pentru proiectele imobiliare în valoare totală de 29,3 milioane lei, precum și valoarea imobilelor finalizate și luate în posesie de Societate în valoare totală de 7,3 milioane lei (Avrig Faza I, Cellini Residence și Hils Republica).

De asemenea, la 31 decembrie 2025, aceasta categorie include proiectul Matasari prin cesiunea creanței către societatea nou înființată Mătășari Park Residence, deținută 100% de Meta Estate Trust. Valoarea creanței în proiectul Mătășari la 31 decembrie 2025 este în valoare de 20,5 milioane lei. Societatea analizează posibilitatea de vânzare a terenului ce deține autorizație de construcție sau asocierea în parteneriat pentru dezvoltarea proiectului imobiliar.

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

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	31.12.2025	31.12.2024
AVRIG 7 - Faza I	166	450
AVRIG 7 - Faza IIB	10.149	1.0150
HILS Republica	4.340	-
NOA Victoria	4.210	4.191
Cellini Residence	2.799	1.524
Altele	1.526	-
Green Lake	1.265	1.265
Sky Garden	1.017	-
Exigent Faza VI	734	-
HILS Sunrise	679	-
HILS Titanium	605	-

XUX Morilor	-	521
NOA Residence Pajura	-	40
First Estate	-	3904
ONE66	-	3708
UpLake	-	2561
Greenfield Băneasa	-	2094
Proiecte incluse în Stocuri	27.324	30.408
Matasari Park	20.528	17.371
Ghimbav	2.702	2.752
UpLake	4.886	2.224
City Lake	1.514	1.144
Proiecte incluse în Creante	29.630	23.492

Categoria investițională de **Active cu venit recurent**, inițiată în cursul anului 2023 și conturată în anul 2024, își propune să exploateze unitățile imobiliare cu scopul de a genera venituri recurente din chirii. De asemenea, această linie de afaceri permite Societății să se adapteze la ciclurile de piață și să mute activele din categoria Trading care nu sunt vândute în timp util în categoria de Active cu venit recurent.

La 31 decembrie 2025, în această categorie sunt integrate proprietățile imobiliare din proiectele The Level (prin filiala Montserrat), Swissotel (Neagoe Basarab), achiziția terenului din București - Piața Victoriei, investiția în proiectul comercial din Comuna Ciolpani precum și investiția în proiectul Radisson, detaliate mai jos.

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

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	31.12.2025	31.12.2024
Swissotel	9.377	8.482
Teren Piata Victoriei	8.560	6.708
Proiect comercial Ciolpani	10.048	-
Radisson Blu Grand Mountain Resort	3.101	-
The Level Apartments	566	538
Total Venituri recurente	31.651	15.728

În luna iunie 2025 MET a finalizat investiția într-un parc comercial de lângă București în comuna Ciolpani, prin achiziția a 76% din compania ce dezvoltă proiectul, soldul investiției la 31 decembrie 2025 fiind de 10 milioane lei înregistrat în categoria **Imobilizări financiare**. Parcul de retail a fost finalizat în luna noiembrie 2025 și a început operarea din luna decembrie 2025.

Tot în luna iunie 2025 MET a pre-achiziționat 4 vile în proiectul Radisson Blu Grand Mountain Resort Brasov, primul resort montan de vile de 5 stele din România. Investiția se va ridica la 1,5 milioane euro, din care MET a acordat un avans de 40%. Aceasta investiție este înregistrată în categoria **Stocuri**, în sumă de 3,1 milioane lei la 31 decembrie 2025.

Apartamentele din Swissotel au fost achiziționate în octombrie 2024 și operează începând cu trimestrul IV 2024, fiind clasificate de Societate ca și **Investiții imobiliare** în categoria de **Imobilizări corporale**, în suma de 9,4 milioane lei la 31 decembrie 2025.

În luna iunie 2025 s-a obținut autorizația de construire pt terenul achiziționat în Piața Victoriei. MET a finalizat achiziția unei cote de 50% din teren, în baza promisiunii semnate la data de 31.10.2024.

Pentru o structurare eficientă a proiectului, promisiunea a fost anterior cesionată către SPV-ul Met Sergiu Dumitru S.R.L, vehicul investițional deținut integral de MET, care a preluat și realizat efectiv tranzacția. Aceasta investiție este înregistrată în categoria **Creanțe**.

Celelalte creanțe aflate în sold reprezintă în principal sume de încasat aferente unor proiecte dezinvestite parțial sau integral provenite din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare sau dobânzi pe termen scurt aferente finanțărilor acordate.

Numerarul aflat în conturi la bănci a evoluat în stransă legatură cu investițiile realizate, MET înregistrând fluxuri semnificative de numerar în cursul anului 2025 ca urmare a lichidizării investițiilor realizate de Societate în cursul anului 2025, precum și investițiilor efectuate în trimestrele II și III ale anului 2025, prezentate mai sus.

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (mii lei)	31.12.2025*	31.12.2024*	Variație%	Variație%
Datorii pe termen scurt	1.025	5.884	(4.859)	-83%
Sume datorate instituțiilor de credit	9.672	1.937	7.736	399%
Provizioane	30	56	-26	-46%
Total datorii și provizioane	10.727	7.876	2.851	36%
Capital social	103.596	102.429	1.166	1%
Rezerve	2.522	1531	1.001	66%
Acțiuni proprii răscumpărate	(1.285)	(361)	(924)	256%
Rezultatul reportat	9.666	-	9.666	100%
Rezultatul perioadei profit	10.265	10.874	(609)	-6%
Repartizarea profitului	(587)	(629)	43	7%
Total capitaluri proprii	124.187	113.843	10.343	9%
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	134.914	121.719	13.194	11%

*Prezentarea sumelor lor este efectuată conform raportării de management interne și diferă față de cerințele OMFP 1802/2014

Datoriile pe termen scurt în sold la 31 decembrie 2025 au înregistrat o scădere de peste 80% și reprezintă:

- Datorii comerciale cu furnizorii curenți (0,2 milioane lei)
- Clienți creditori – avansuri PVC (0,1 milioane lei)
- Impozite și taxe (0.4 milioane lei)
- Dividende de plată (0.2 milioane lei)

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

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

În data de 26 noiembrie 2025 a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor ce a aprobat reducerea capitalului social cu suma de 16.864.417,64 RON, respectiv, reducerea valorii nominale a tuturor acțiunilor emise de Societate de la 1 RON/acțiune la valoarea nominală de 0,86 RON/acțiune.

Reducerea capitalului social se realizeaza pentru acoperirea partiala a pierderii reportate si determinata de procedura de rascumparare si anulare a acțiunilor preferentiale ale Societatii (ca urmare a procesului de rascumparare actiuni preferentiale initiat in anul 2024 si finalizat in 2025) in cuantum total de 17.509.237 RON.

Capitalul social al Societății este în valoare totală de 103.595.708,36 RON, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 0.86 RON și o valoare nominala totala de 103.595.708,36 RON, împărțit în două clase distincte de acțiuni, astfel:

o Clasa A - Clasa acțiunilor ordinare: cuprinde un număr total de 118.937.504 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 0.86 Lei și o valoare nominală totală de 102.286.253,44 RON, reprezentând un total de 98.7360% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății și 100% din drepturile de vot asupra Societății.

O Clasa B - Clasa Acțiunilor Preferențiale: cuprinde un număr total de 1.522.622 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 0.86 Lei și o valoare nominală totală de 1.309.454,92 Lei, reprezentând 1,2640% din capitalul social emis, subscris si vărsat al Societății, și neavând atașate drepturi de vot.

De asemenea această categorie include și acțiunile proprii răscumpărate in cadrul programului de răscumpărări acțiuni proprii desfășurat în colaborare cu BRK Financial Group și finalizat la 12 decembrie 2025. Numărul acțiunilor totale răscumpărate prin acest program este de 1.910.925 acțiuni ordinare cu o valoare contabilă de răscumpărare de 1.282.137,63 RON.

Valoarea contabilă pe acțiune la 31 decembrie 2025 este de 1,03 lei/acțiune. Valoarea contabilă pe acțiune a fluctuat în perioada curentă datorită modificării capitalurilor conform detaliilor prezentate mai sus. Valoarea contabilă prezentată reflectă reducerea capitalului social prin diminuarea valorii nominale, conform deciziei AGEA din 26.11.2025 și care a fost operată de Registrul Comerțului în luna februarie 2026.

INDICATORI FINANCIARI

Date financiare în RON '000	31.dec.25		31.dec.24	
Indicatorul lichidității curente				
Active curente (A)	91.443	=65,09	96.964	=12,40
Datorii curente (B)	1.404		7.820	
Gradul de îndatorare				
Datorii totale (A)	10.697	=0,0861	7.820	=0,0687
Capitaluri proprii (B)	124.186		113.843	
Rata solvabilității generale				
Active totale (A)	134.914	=96,0424	121.719	=15,5644
Datorii curente (B)	1.405		7.820	
Rata marjei brute din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)				
Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)	9.943	=0,4114	11.532	=0,4523
Venituri din exploatare	24.168		25.495	
Viteza de rotație a activelor imobilizate				
Cifra de afaceri	15.305	=0,3531	13.255	=0,5355
Active imobilizate	43.332		24.755	

PERSPECTIVE, OPORTUNITĂȚI ȘI RISCURI PENTRU 2026

Perspective

Din perspectiva operațională, principalele direcții pe care dorim să dezvoltăm activitatea Societății sunt:

- ✦ Realizarea de investiții noi în active imobiliare comerciale generatoare de venituri recurente cu scopul de a diversifica sursele de venit ale companiei și echilibra portofoliul investițional;
- ✦ Monitorizarea proiectelor în care Societatea este direct implicată în calitate de acționar sau finanțator în vederea materializării randamentelor asumate;
- ✦ Intrarea în proprietate a mai multor unități rezidențiale achiziționate în diverse faze de proiect în cursul anului 2025 și re-vânzarea unei părți semnificative din unitățile rezidențiale din portofoliu în proiectele finalizate;
- ✦ Tranziția pe piața reglementată a Bursei de Valori București

În data de 16 martie 2025, Consiliul de Administrație a aprobat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2026, care a fost publicat împreună cu convocatorul AGA spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilor din data de 29 aprilie 2025.

Bugetul pentru anul 2026 este prezentat mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de Companie în următoarele 12 luni:

VENITURI ȘI CHELTUIELI	Buget 2026	Actual 2025	Variație	%
Cifra de afaceri	31.855	15.305	16.550	108%
Alte venituri operationale	7.417	8.863	(1.446)	-16%
Câștig din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	3.748	1.060	2.688	254%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	(27.534)	(14.365)	(13.169)	92%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	15.485	10.862	4.623	43%
Cheltuieli de exploatare generale	(6.760)	(5.811)	(949)	16%
Rezultat din exploatare	8.725	5.050	3.674	73%
Rezultat financiar – profit	6.079	7.616	(1.537)	-20%
Profit brut	14.804	12.667	2.137	17%
Impozit pe profit	(1.794)	(1.480)	(314)	21%
PROFITUL NET AL EXERCIȚIULUI FINANCIAR	13.011	11.187	1.824	16%

Pentru anul 2026, Compania își propune continuarea strategiei de creștere atât prin achiziții de active destinate închirierii cât și prin susținerea proiectelor din calitatea de acționar. De asemenea, în cursul anului 2026, Meta Estate Trust va intra în proprietatea mai multor unități rezidențiale achiziționate în faze inițiale de proiect pe care le va valorifica pe parcursul anului.

În vederea implementării acestor direcții de acțiune, compania își planifică atragerea de fonduri în principal din împrumuturi bancare. Prin punerea în aplicare a acestor strategii, compania estimează pentru anul 2026 o creștere a profitului brut cu 17% față de anul anterior și a profitului net cu 16% față de aceeași perioadă.

Pentru anul 2026, Compania estimează o creștere a veniturilor totale de 32% comparativ cu anul anterior, până la valoarea de 49,6 milioane lei.

Cifra de afaceri este bugetată la 31,8 milioane lei pe baza estimărilor de vânzare a unităților locative achiziționate în faza de proiect în anii anteriori și a celor care au finalizare în 2026.

Alte venituri operationale includ venituri aferente taxelor de cesiune și despăgubirilor din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare, precum și venituri din chirii aferente investițiilor în linia de afaceri de *Venituri recurente*. Anul 2026 estimează venituri în aceasta categorie preponderent din linia de afaceri de *Venituri recurente*, precum și finalizarea unor investiții prin cesiune a promisiunilor de vânzare-cumpărare.

Câștig din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare includ veniturile din reevaluarea proiectelor investiționale din linia de afaceri de *Venituri recurente*. Investițiile din această categorie oferă atât un flux de numerar predictibil, stabil, pe o perioadă lungă de timp, cât și o apreciere de valoare a activelor comerciale determinată de condițiile comerciale negociate. În anul 2026 Societatea își va extinde portofoliul din zona de investiții cu venituri recurente prin parteneriatele comerciale anunțate și prin investiții noi în acest segment. Această strategie face parte din dezvoltarea societății pe un segment unde dorește să atragă noi investitori precum și să redimensioneze mărimea activelor pe un segment finanțabil bancar.

Venituri financiare aferente investițiilor în care Societatea are calitate de acționar se referă în principal la venituri din dobânzi la împrumuturile acordate societăților în care compania s-a asociat în calitate de partener pentru dezvoltări imobiliare și în care detine participații. Creșterea estimată are în vedere continuarea sustinerii proiectelor existente precum și parteneriate noi cu dezvoltatorii care vor desfasura proiecte de interes pentru societate.

Cheltuielile operaționale – direct legate de investiții sunt prognozate să crească până la valoarea de 27,5 milioane lei, ca urmare a volumului de activitate cu privire la tranzacționarea unităților imobiliare finalizate. Aceste cheltuieli includ costuri privind activele vândute, inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte costuri legate de achiziția de unități imobiliare, cesiunea contractelor de promisiuni de vânzare sau investiții noi în proiecte rezidențiale și comerciale.

Cheltuielile operaționale generale sunt estimate la 6,7 milioane lei. Aceste cheltuieli includ în principal cheltuielile privind serviciile de management și cheltuieli de personal, costuri cu servicii de marketing și publicitate, cat și alte costuri legale de functionare a companiei. Cheltuielile operationale generale sunt estimate în linie cu bugetul anului anterior, având o componentă a cheltuielilor cu servicii juridice în contextul actual al litigiului cu societatea de management.

Oportunități

Încetinirea volumului de tranzacții în segmentul rezidențial datorită contextului actual, va genera oportunități de investiție foarte diverse pentru MET în condiții favorabile. Oportunitățile așteptate sunt legate de următoarele tipologii de tranzacții:

- ✦ achiziție de locuințe finalizate sau în fază de proiect la un discount de volum.
- ✦ achiziție de active destinate închirierii, intrarea pe segmentul comercial și stabilirea de parteneriate strategice cu corporații din acest segment.
- ✦ achiziție de distressed assets (cu randament potențial crescut).
- ✦ parteneriate cu dezvoltatorii pe termen mediu și lung.

Riscuri

Activitățile desfășurate de Societate pot da naștere unor riscuri variate. Conducerea Societății este conștientă de acestea și monitorizează evenimentele ce pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Societății. Principalele riscuri specifice la care este expusă Societatea în perioada următoare sunt:

Riscul specific evoluției prețurilor și volumului de tranzacții pe piața imobiliară

Societatea se poate confrunta cu scenariul în care prețurile activelor imobiliare pot stagna sau se pot reduce din cauza unor motive cum ar fi crize internaționale sau crize politice naționale, sentiment de piață negativ, lucru care cauzează implicit amânarea deciziei de cumpărare, crize financiare sau aplicarea de către bănci a unor politici de creditare mult mai conservatoare, care complică accesul la ipotecă pentru clientul final. Prin scăderea potențială a prețurilor de vânzare, veniturile obținute de Societate ar putea fi mai mici decât valorile estimate inițial.

Riscul specifice tranzacțiilor de tip Early Stage

Acest risc este legat de imposibilitatea dezvoltatorului de a finaliza sau finalizarea cu întârziere a proiectelor în cazul cărora Societatea a plătit un avans la semnarea de contracte de tip promisiune de vânzare-cumpărare - în acest caz, recuperarea sumelor plătite în avans poate avea loc doar după o procedură lungă și cu un rezultat imprevizibil. Societatea aplică o politică de investiții care presupune o analiză suplimentară în cadrul tranzacțiilor de tip Early Stage, menită să reducă riscurile specifice acestor tipuri de tranzacții.

Riscul concentrării

Acest risc se manifestă atunci când o pondere importantă din investițiile Emitentului se concentrează în același proiect, partener, oraș sau tip de funcțiune (rezidențial, comercial, office, logistic). Odată cu atragerea în societate a unor fonduri suplimentare prin aportul acționarilor și creditare bancară, creșterea activelor imobiliare ale Emitentului va fi realizată prin diversificare, atât geografică, cât și ca funcțiuni, însă cu precădere se vor viza proiecte de investiții în centrele urbane dinamice din România.

Împreună cu celelalte două riscuri de mai sus, specifice evoluției prețurilor și volumelor de tranzacții în piața imobiliară și specifice tranzacțiilor de tip Early Stage, aceste riscuri sunt considerate de compania a fi în sfera *Riscurilor operaționale*.

Riscul ratei de dobândă și cursului valutar

Riscul ratei de dobândă - Evoluțiile macroeconomice și internaționale, care se reflectă în dinamica inflației, a politicilor monetare la nivel național și european, dar și în evoluția pieței de capital, influențează rata dobânzii, la fluctuațiile căreia Societatea este expusă în mod direct prin creditele și împrumuturile contractate și în mod indirect prin atractivitatea unităților oferite la vânzare de către Societate și partenerii acesteia. Creșterea ratelor dobânzii este absorbită la nivelul costurilor financiare, cu impact negativ asupra situației financiare, rezultatelor operațiunilor și perspectivelor Societății și poate asemenea influența veniturile companiei provenite din tranzacțiile de vânzare a unităților locative sau în legătură cu acestea.

Riscul de curs valutar - Leul este supus unui regim de curs de schimb variabil, prin care valoarea sa față de valutele străine este stabilită pe piața de schimb interbancară. Politica monetară a Băncii Naționale a României („BNR”) are ca țintă inflația. Capacitatea BNR de a limita volatilitatea leului depinde de un număr de factori economici și politici, inclusiv de disponibilitatea rezervelor de moneda străină și de volumul noilor investiții directe străine. O depreciere semnificativă a leului ar putea afecta negativ situația economică și financiară a țării, ceea ce ar putea avea un efect negativ substanțial asupra activității, rezultatelor operaționale și situației financiare a Emitentului.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate reprezintă scenariul în care Societatea nu își poate onora la termen obligațiile. Societatea gestionează lichiditatea printr-un mix de numerar provenit din activitatea curentă și cel provenit din activități de finanțare. În cazul în care în activitatea operațională anumite active devin ilichide pentru o anumită perioadă de timp, Societatea apelează mai mult la componenta de finanțare. Există riscul ca în anumite momente de piață Societatea să nu poată accesa finanțări suplimentare, fie de la instituții de credit, fie de pe piața de capital. O sumă mai mare atrasă pentru investiții va permite Societății acces la tranzacții mai mari și diversificate și pe alte segmente de piață (precum office sau retail) și, prin creșterea dimensiunii afacerii, eficientizarea structurii de

costuri administrative. Aceasta depinde în general de evoluția economică a României în ansamblu, de percepția investitorilor și finanțatorilor asupra pieței imobiliare, precum și de performanța altor sectoare economice. De asemenea, performanța și poziționarea Societății influențează capacitatea de a atrage fonduri în vederea realizării de noi investiții. O planificare solidă și diversificarea surselor de finanțare sunt modalități prin care conducerea Societății urmărește să mențină un acces fiabil la finanțare, inclusiv în cazul în care condițiile de finanțare ar deveni mai puțin favorabile în viitor.

Principalele riscuri și elemente de incertitudine cu privire la activitatea desfășurată de către Meta Estate Trust SA, care rămân valabile și în 2026, sunt identificate și prezentate pe larg în cadrul Prospectului aferent Ofertei Publice de Vânzare Inițială Primară aprobat de către ASF prin Decizia nr. 894 din data de 14.07.2022.

DECLARAȚIA CONDUCERII

Conform celor mai bune informații disponibile, confirmăm că:

- ✦ Situațiile financiare pentru perioada de 12 luni încheiată la data de 31 decembrie 2025, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare și a situației veniturilor și cheltuielilor Meta Estate Trust SA, așa cum este prevăzut de standardele de contabilitate aplicabile

Laurențiu-Mihai Dinu în numele Cert Master Standard SRL – Președinte CA

Bogdan Gramanschi – Director General Interimar, Director Financiar