

# Buget de venituri și cheltuieli 2024

**META ESTATE TRUST SA**



## CUPRINS

- 🔝 Context macroeconomic
- 🔝 Principalii indicatori financiari estimați pentru 2024
- 🔝 Fundamentarea bugetului pentru anul 2024

# Buget de venituri și cheltuieli 2024

(toate sumele sunt exprimate în mii lei ("RON'000"), dacă nu este specificat altfel)



## Context macroeconomic

Perioada recentă a fost marcată de evenimente extraordinare semnificative care și-au pus amprenta asupra tuturor estimărilor de indicatori financiari, care, pe termen scurt, au generat o abordare mult mai prudentă din partea investitorilor cu privire la plasamentele efectuate atât în proiecte imobiliare cât și în alte industrii.

La nivel global, reziliența sistemului financiar continuă să fie testată de noul context macroeconomic și geopolitic incert, marcat de persistența inflației, de o creștere economică lentă și de majorarea costurilor de finanțare. Riscuri semnificative rămân și pe plan geopolitic, precum o potențială reintensificare a tensiunilor dintre Rusia și Ucraina sau escaladarea la nivel regional a conflictului dintre Israel și Hamas.

Rata de creștere economică la nivel internațional este estimată conform FMI la 3% pentru anul 2023 (față de 2,8% anul anterior) și la 2,9% pentru anul 2024. e. La nivelul țărilor dezvoltate, se remarcă evoluția favorabilă a economiei SUA pe când cea pentru zona euro a fost revizuită descendent cu 0,2 puncte procentuale, respectiv cu 0,3 puncte procentuale. Comisia Europeană estimează pentru UE o rată de creștere de 0,6 la sută pentru anul 2023 și de 1,3 la sută pentru anul următor. (Sursa: Banca Națională a României "BNR" - Raport asupra stabilității financiare, decembrie 2023)

Conform BNR, România continuă să înregistreze o creștere economică robustă, în primele trei trimestre rata reală de creștere a PIB a fost de +1,9 la sută (comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior), în timp ce pentru trimestrele IV 2023 și I 2024 cele mai recente date și analize indică o încetinire ușoară a creșterii economice, implicând o accelerare a acesteia în termeni anuali.

Rata de creștere economică s-a situat la 2,9% în trimestrul IV 2023 comparativ cu aceeași perioadă din 2022, în timp ce la nivelul întregului an creșterea economică a fost de 2%. Conform previziunilor economice ale Comisiei Europene pentru România se estimează o creștere economică de 2,9% în 2024 și de 3,2% în 2025.

Rata anuală a inflației a scăzut în T4 2023 și a încheiat anul la 6,6% (cu 2,2 puncte procentuale sub dinamica înregistrată la finele T3 2023). Conform previziunilor economice ale Comisiei Europene pentru România, rata medie anuală a inflației este estimată la 5,8% în 2024 și la 3,6 % în 2025, cu excepția unei pauze scurte la începutul anului 2024 în urma unor creșteri ale impozitelor indirecte. De altfel primele 2 luni ale anului 2024 au arătat efectele acestor impozite în inflație, aceasta fiind de 7,2% la finalul lunii februarie, în scădere ușoară de la 7,4% în ianuarie 2024.

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale în România s-a temperat pe parcursul anului 2023, evoluție reflectată în numărul în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-9% în anul 2023, comparativ cu anul precedent). Preturile pe metru pătrat util ale unităților rezidențiale și-au continuat tendința de creștere, tendință dată și de creșterea prețurilor materiilor prime, a manoperei precum și a sarcinilor fiscale, menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene.

Activitatea pe piața imobiliară comercială a încetinit, iar investițiile s-au redus considerabil, cu o scădere accentuată în București și o scădere mai mică în alte mari centre regionale. Volumul investițiilor s-a redus semnificativ în primele nouă luni ale anului 2023 față de perioada similară a anului trecut (-63 la sută, 243 de milioane euro) (Sursa: Banca Națională a României "BNR" - Raport asupra stabilității financiare, decembrie 2023). Piața imobiliară comercială europeană se confruntă de asemenea cu o scădere, datorită condițiilor financiare mai restrictive și incertitudinilor macroeconomice. Aceasta a afectat în special segmentele clădirilor de birouri și spațiilor comerciale.

# Buget de venituri și cheltuieli 2024

(toate sumele sunt exprimate în mii lei ("RON'000"), dacă nu este specificat altfel)



## Principali indicatori financiari estimați pentru 2024

Pentru anul 2024, Compania își propune continuarea strategiei de creștere atât prin achiziții de locuințe și/sau active destinate închirierii cât și prin susținerea proiectelor din calitatea de acționar. De asemenea, în cursul anului 2024, Meta Estate Trust ("MET") va intra în proprietatea mai multor unități rezidențiale achiziționate în faze inițiale de proiect pe care le va valorifica în 2024 și 2025.

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 2024, o creștere a profitului brut cu 18% față de anul anterior și a profitului net cu 12% față de aceeași perioadă.

VENITURI ȘI CHELTUIELI	Buget 2024	Actual 2023	Variație	%
Total venituri operaționale	22.527	19.290	3.237	17%
Cheltuieli operaționale - direct legate de investițiile efectuate	13.175	11.027	2.148	19%
<b>Profit operațional înainte de cheltuielile operaționale generale</b>	<b>9.352</b>	<b>8.263</b>	<b>1.089</b>	<b>13%</b>
Cheltuieli operaționale generale	6.556	5.927	629	11%
<b>Profit operational</b>	<b>2.796</b>	<b>2.336</b>	<b>460</b>	<b>20%</b>
Rezultat financiar - profit	9.834	8.302	1.533	18%
<b>Profit brut</b>	<b>12.630</b>	<b>10.638</b>	<b>1.992</b>	<b>19%</b>
Impozit pe profit	2.021	1.164	857	74%
<b>Profit net</b>	<b>10.609</b>	<b>9.474</b>	<b>1.135</b>	<b>12%</b>

## Fundamentarea bugetului pentru anul 2024

### Venituri

Pentru anul 2024, Compania estimează o creștere a veniturilor totale de 20% comparativ cu anul anterior, până la valoarea de 32,9 milioane lei, structurată astfel:

Venituri	Buget 2024	Actual 2023	Variație	%
Cifra de afaceri	14.436	12.375	2.061	17%
Alte venituri operaționale	8.091	6.915	1.176	17%
<b>Total venituri operaționale</b>	<b>22.527</b>	<b>19.290</b>	<b>3.237</b>	<b>17%</b>
Venituri financiare aferente investițiilor în care Societatea are calitatea de acționar	9.901	7.801	2.101	27%
Alte venituri financiare	433	544	(111)	-20%
<b>Total venituri financiare</b>	<b>10.335</b>	<b>8.345</b>	<b>1.990</b>	<b>24%</b>
<b>Total venituri</b>	<b>32.861</b>	<b>27.635</b>	<b>5.227</b>	<b>19%</b>

**Cifra de afaceri** este bugetata a 14.4 milioane lei pe baza estimărilor de vânzare a unităților locative achiziționate în faza de proiect în anii anteriori și care au finalizare în 2024, în creștere cu 17% față de anul precedent.

**Alte venituri operaționale** includ venituri aferente taxelor de cesiune și despăgubirilor din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare. Față de 2023 este previzionată o creștere de 17% pe baza estimărilor de încheiere a investițiilor curente realizate în anii anteriori.

# Buget de venituri și cheltuieli 2024

(toate sumele sunt exprimate în mii lei ("RON'000"), dacă nu este specificat altfel)



**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 deține participații. Creșterea estimată are în vedere continuarea susținerii proiectelor existente precum și parteneriate noi cu dezvoltatorii care vor desfășura proiecte de interes pentru societate.

**Alte venituri financiare** includ venituri din dobânzi la depozite bancare pe termen scurt. Compania va continua să păstreze active foarte lichide pentru a putea accesa rapid oportunități noi de investiție.

## Cheltuieli

Cheltuielile totale aferente 2024 sunt prognozate la valoarea de 20,2 milioane lei, având la bază mărimea actuala a volumului de activitate al companiei.

Cheltuieli	Buget 2024	Actual 2023	Variație	%
<i>Cheltuieli operaționale - direct legate de investiții</i>	13.175	11.027	2.148	19%
<i>Cheltuieli operaționale generale</i>	6.556	5.927	629	11%
<b>Total cheltuieli operaționale</b>	<b>19.731</b>	<b>16.954</b>	<b>2.777</b>	<b>16%</b>
<i>Cheltuieli financiare - direct legate de investiții</i>	500	43	457	100%
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>500</b>	<b>43</b>	<b>457</b>	<b>100%</b>
<b>Total cheltuieli înainte de impozitul pe profit</b>	<b>20.231</b>	<b>16.997</b>	<b>3.234</b>	<b>19%</b>

**Cheltuielile operaționale – direct legate de investiții** sunt prognozate să crească până la valoarea de 13,2 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 sau cesiunea contractelor de promisiuni de vânzare.

**Cheltuielile operaționale generale** sunt estimate la 6,6 milioane lei. Aceste cheltuieli includ în principal cheltuielile privind serviciile de management și cheltuieli de personal, costuri cu servicii de marketing și publicitate, cât și alte costuri legale de funcționarea companiei. Cheltuielile operaționale generale sunt estimate în linie cu anul anterior, creșterea cu 12% reprezentând o bugetare mai mare a cheltuielilor cu servicii juridice în contextul actual al litigiului cu societatea de management.

**Cheltuieli financiare – direct legate de investiții** reprezintă costuri cu dobânzile aferente împrumuturilor bancare contractate de MET. Societatea intenționează să acceseze fonduri de la instituțiile de credit pentru achitarea transei finale cu privire la imobilele precontractate.