



# Prezentarea rezultatelor financiare S1 2024



# Disclaimer



Această prezentare nu este și nimic din ea nu ar trebui interpretat ca o ofertă, invitație sau recomandare cu privire la acțiunile Meta Estate Trust SA ("Societatea"), sau o ofertă, invitație sau recomandare de vânzare sau o solicitare de ofertă de cumpărare a acțiunilor Meta Estate Trust SA sau a altor instrumente financiare.

Nimic despre această prezentare și nimic din ea, nu va constitui baza unui contract sau a unui angajament. Această prezentare nu este destinată a fi bazată pe sfaturi sau recomandări pentru investitori sau potențiali investitori și nu ia în considerare obiectivele de investiții, situația financiară, sau nevoile vreunui investitor.

Toți investitorii ar trebui să ia în considerare această prezentare în consultarea cu un consilier profesionist ales de ei atunci când decid dacă o investiție este adecvată. Meta Estate Trust SA a pregătit această prezentare pe baza informațiilor disponibile, inclusiv a informațiilor derivate din surse publice care nu au fost verificate în mod independent. Nicio reprezentare sau garanție, expresă sau implicită, nu este oferită în legătură cu obiectivitatea, acuratețea, corectitudinea, caracterul complet sau siguranța informațiilor, opiniilor sau concluziilor exprimate aici.

Această prezentare nu trebuie considerată o reprezentare cuprinzătoare a afacerii, a performanței financiare sau a rezultatelor Meta Estate Trust SA.

Această prezentare poate conține declarații prospective. Aceste declarații reflectă cunoștințele actuale ale Meta Estate Trust SA și așteptările și proiecțiile sale cu privire la evenimente viitoare și pot fi identificate prin contextul unor astfel de declarații sau cuvinte precum "anticipă", "crede", "estimează", "așteaptă", "intenționează", "plan", "proiect", "țintă", "poate", "va", "ar", "ar putea" sau "ar trebui" sau terminologie similară.

Meta Estate Trust SA nu își asumă nicio obligație de a actualiza sau de a revizui aceste declarații anticipative pentru a reflecta evenimente sau circumstanțe care apar după data efectuată sau pentru a reflecta apariția unor evenimente neprevăzute. În mod inevitabil, unele ipoteze s-ar putea să nu se materializeze, iar evenimentele și circumstanțele neprevăzute pot afecta rezultatele financiare finale. Proiecțiile sunt în mod inerent supuse unor incertitudini substanțiale și numeroase și unei game largi de riscuri comerciale, economice și competitive semnificative.

Prin urmare, rezultatele finale obținute pot diferi semnificativ de prognoze, iar variațiile pot fi semnificative.

Informăm pe cei prezenți prin intermediul mijloacelor electronice de comunicare online în sistem de videoconferință cu privire la faptul că ședința de astăzi va fi înregistrată audio-video și ulterior va fi postată pe site-ul Societății, respectiv [www.metaestate.ro](http://www.metaestate.ro).

Procesul de înregistrare audio-video va începe din momentul deschiderii ședinței și va fi oprit după închiderea acesteia.

Vă informăm că înregistrarea audio-video a ședinței de astăzi și stocarea acesteia se va efectua pentru o perioadă de maxim 5 ani. Înregistrarea va fi postată pe site-ul Societății.

Vă aducem la cunoștință că în exercitarea dreptului la propria imagine, aveți dreptul să împiedicați reproducerea, în orice mod, a înfățișării dumneavoastră fizice sau a vocii dumneavoastră, a cuvântului dumneavoastră sau, după caz, utilizarea unei asemenea reproduceri.

Drept urmare, vă solicităm ca în cazul în care nu sunteți de acord cu înregistrarea audio-video a ședinței de astăzi, stocarea acesteia și postarea acesteia pe site-ul Societății, să întrerupeți, în următoarele 5 (cinci) minute, participarea dumneavoastră prin intermediul mijloacelor electronice de comunicare în sistem de videoconferință furnizate de reprezentanții Societății.

Vă atenționăm că în cazul acelorora dintre dumneavoastră, care la deschiderea ședinței de astăzi, vor fi încă prezenți și vor participa online la aceasta, se va considera că și-au exprimat acordul cu privire la înregistrarea audio-video a ședinței, stocarea acesteia și difuzarea/postarea/încărcarea acesteia pe site-ul Societății.



 up  
grade your wealth

# Prezentare rezultate financiare S1 2024

- ✦ Speakeri
- ✦ Evenimente cheie
- ✦ Cifre cheie
- ✦ Rezultate financiare Semestrul 1 2024
- ✦ Perspective
- ✦ Întrebări și răspunsuri

# Speakeri



**ALEXANDRU BONEA**

**CEO**

Membru co-fondator și specialist cu o experiență de peste 7 ani în sectorul real estate, perioada în care a coordonat investițiile imobiliare ale Grupului Delta Studio și dezvoltări imobiliare în domeniul rezidențial.



**ANTOANELA COMȘA**

**Deputy CEO,CIO**

Cu o carieră care se întinde pe parcursul ultimilor 20 de ani, Antoanela este unul dintre cei mai cunoscuți și apreciați manageri de pe piața imobiliară din România. Specializată în construcții, Antoanela a supervizat toate investițiile Gran Via din România.



**ALEXANDRU VOICU**

**MEMBRU CA**

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.



**BOGDAN GRAMANSCHI**

**CFO**

Bogdan are peste 15 ani de experiență în domeniul financiar, atât în audit financiar, atât în audit financiar, unde a condus echipe de audit extern în sectorul financiar-bancar, cat și în consultanță pe teme de raportare financiară statutară. A fost Senior Manager în Deloitte Audit.



## VENITURI TOTALE

19,19 mln RON S1 2024  
6,63 mln RON S1 2023  
**X3** vs. S1 2023

## VENITURI DIN EXPLOATARE

14,83 mln RON S1 2024  
4,25 mln RON S1 2023  
**X3** vs. S1 2023

## PROFIT NET

6,31 mln RON S1 2024  
2,89 mln RON S1 2023  
**X2** vs. S1 2023

## CHELTUIELI DE EXPLOATARE

3,30 mln RON S1 2024  
2,46 mln RON S1 2023  
**+34%** vs. S1 2023



## Portofoliul de investiții: monitorizare și restructurare

### + Early Stage:

- ⌘ Exit în Moexpert Homes, The Level și Parcului 20
- ⌘ Încasări avansuri în proiecte Zaya Olimp și Tomis faza III
- ⌘ Vânzări unități în Aviației Park și Metropolitan
- ⌘ Restructurare proiecte NOA Pajura și Victoriei, vânzări de 7 apartamente și 2 locuri de parcare în Noa Pajura
- ⌘ Restructurare proiecte One 66 și Avrig Park

### + Parteneriate:

- ⌘ Achiziție companie Poiana SPV pt supragarantarea proiectului Rock Mountain din Poiana Brașov
- ⌘ Suplimentare împrumut Novarion Sibiu

### + Venituri recurente

- ⌘ Refinanțare apartamente închiriate prin Alpha Bank



## Activitatea operațională:

- + Plăți dividende
- + Administrare litigiul MMT
- + Revizuire procese și proceduri interne
- + Cosolidarea echipei MET
- + Implementare decizii AGA
  - ⌘ Majorare capital social
  - ⌘ Începere program răscumpărare acțiuni MET
  - ⌘ Oportunități emisiune obligațiuni

# Portofoliu MET și piața imobiliară



## Portofoliul MET



Exit Proiecte rezidențiale în București



Achiziții noi de unități imobiliare în proiectele First Estate și Greenfield



Restructurări în proiecte din București și Brașov



Diversificare a portofoliului de Venituri recurente pe segmentul Comercial

## Piața imobiliară



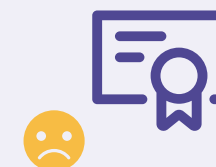
Volumul construcțiilor rezidențiale a scăzut cu peste 20% în 2024



Costurile de finanțare a locuințelor încep să scadă



Preturile apartamentelor au crescut



Întârzieri în aprobarea legislației în materie de construcții și investiții imobiliare (Cod construcții și REIT)

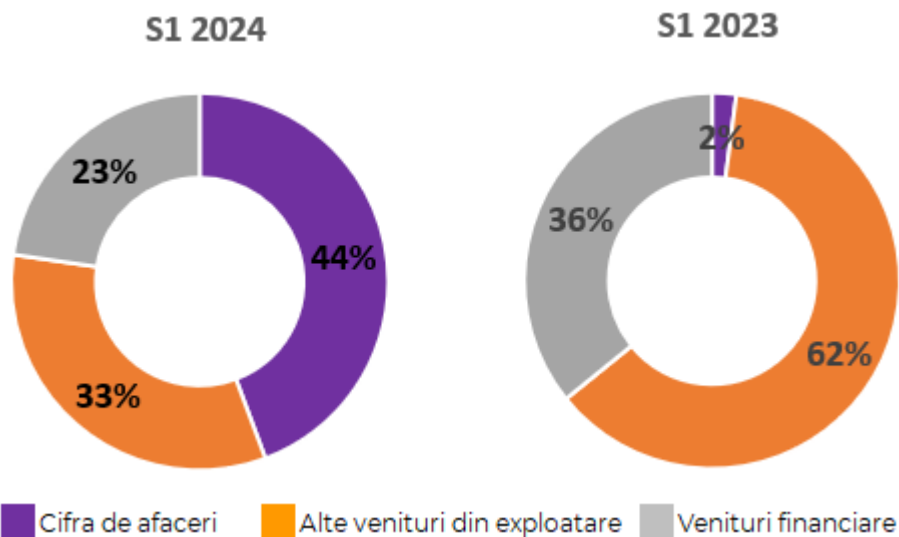
# Rezultate financiare 30 iunie 2024



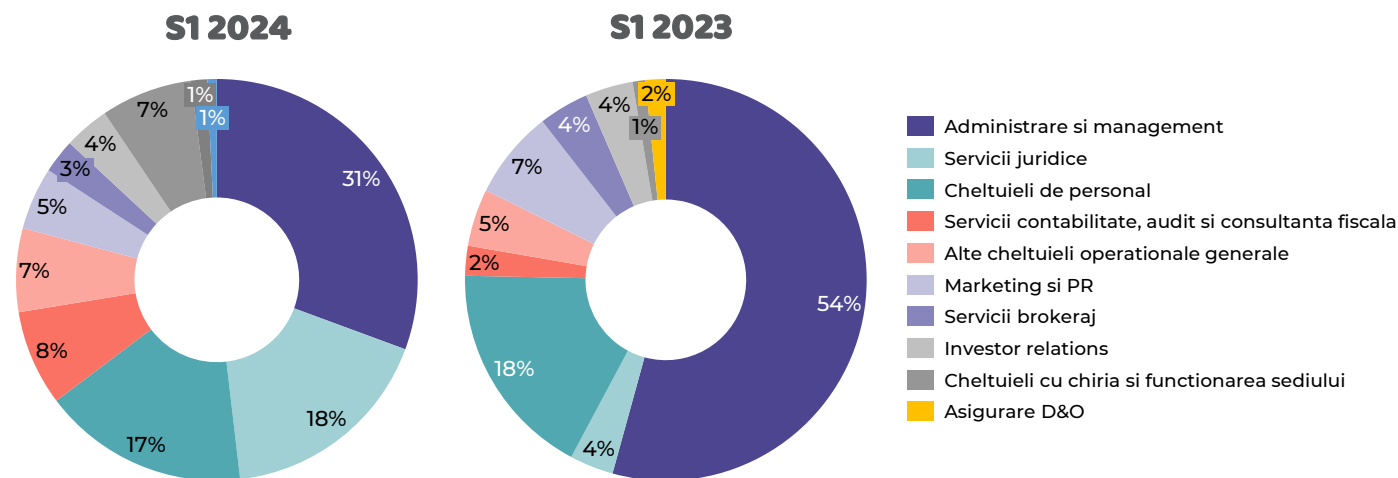
VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	S1 2024	S1 2023	Variație	Var %	Buget 2024	Realizat
Total venituri din exploatare	14.835	4.257	10.579	349%	22.527	66%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	-8.211	-398	-7.813	1963%	-13.175	62%
<b>Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale</b>	<b>6.624</b>	<b>3.858</b>	<b>2.765</b>	<b>72%</b>	<b>9.352</b>	<b>71%</b>
Cheltuieli de exploatare generale	-3.300	-2.459	-840	34%	-6.556	50%
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>3.324</b>	<b>1.399</b>	<b>1.925</b>	<b>138%</b>	<b>2.796</b>	<b>119%</b>
<b>Rezultat financiar – profit</b>	<b>4.199</b>	<b>2.051</b>	<b>2.148</b>	<b>105%</b>	<b>9.834</b>	<b>43%</b>
<b>Profit brut</b>	<b>7.523</b>	<b>3.450</b>	<b>4.073</b>	<b>118%</b>	<b>12.630</b>	<b>60%</b>
Impozit pe profit	-1.213	-552	-660	120%	-2.021	60%
<b>PROFITUL NET</b>	<b>6.311</b>	<b>2.898</b>	<b>3.413</b>	<b>118%</b>	<b>10.609</b>	<b>59%</b>

- ✦ Profit net S1 2024: **X2** vs S1 2023
- ✦ Rata profit net/venituri totale: 33%
- ✦ Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare: 8 mil lei aferente descărcării de gestiune a unităților vândute în proiectele Mobexpert Homes, Parcului 20, The Level, Aviației Park și Noa Pajura
- ✦ Cheltuielile operaționale: **+34%** vs S1 2023, în special datorate serviciilor juridice precum și cheltuieli operaționale determinate de dezvoltarea operațiunilor curente
- ✦ Veniturile financiare au reprezentat **23%** din total venituri, reprezentând venituri generate de linia investițională **Parteneriate**

Structura veniturilor totale



Structura cheltuielilor operaționale



- Administrare si management
- Servicii juridice
- Cheltuieli de personal
- Servicii contabilitate, audit si consultanta fiscala
- Alte cheltuieli operationale generale
- Marketing si PR
- Servicii brokeraj
- Investor relations
- Cheltuieli cu chiria si functionarea sediului
- Asigurare D&O



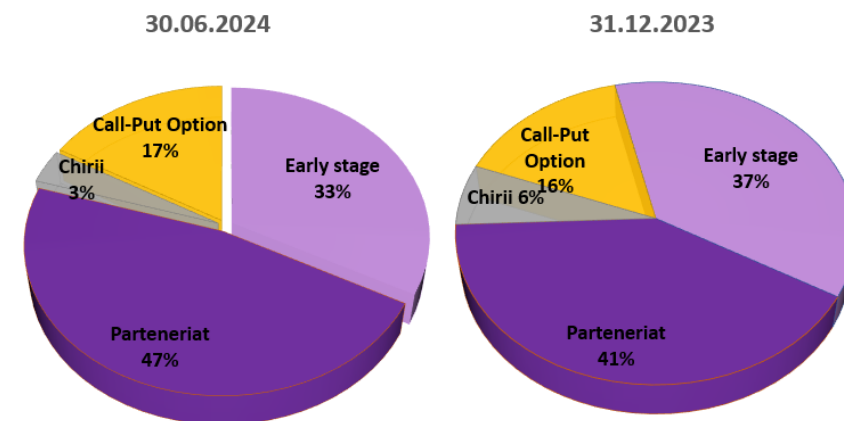
# Rezultate financiare 30 iunie 2024



ACTIVE (mii lei)	30.06.2024	31.12.2023	Variație	Var %
Imobilizări corporale	936	517	419	81%
Investiții de capital	1.903	554	1.349	244%
Portofoliul – Call/Put option	15.581	15.695	-114	-1%
Portofoliul – Early stage	37.749	37.508	241	1%
Portofoliul – Parteneriate	48.152	41.450	6,702	16%
Portofoliul – Venituri recurente	3.838	6.554	-2.716	-41%
<b>Total portofoliul investitii</b>	<b>105.590</b>	<b>101.208</b>	<b>4.382</b>	<b>4%</b>
Casa și conturi la bănci	4.036	5.529	-1.493	-27%
Alte creanțe	1.864	1.943	-79	-4%
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>114.329</b>	<b>109.752</b>	<b>4.577</b>	<b>4%</b>

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (mii lei)	30.06.2024	31.12.2023	Variație	Var %
Datorii pe termen scurt	4.287	5.287	-1.000	-19%
Împrumuturi pe termen scurt	405	1.139	-734	-64%
<b>Total datorii</b>	<b>4.693</b>	<b>6.426</b>	<b>-1.733</b>	<b>-27%</b>
Capital social	102.424	93.492	8.932	10%
Rezerve	901	901	-	-
Rezultatul perioadei profit	6.311	9.474	-3.163	-33%
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>109.636</b>	<b>103.325</b>	<b>6.311</b>	<b>6%</b>
<b>TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII</b>	<b>114.329</b>	<b>109.752</b>	<b>4.577</b>	<b>4%</b>

## Structura portofoliului investițional pe linii de afaceri



### Portofoliul investitii: +4%

#### Early stage:

- vânzări unități Mobexpert Homes, Parcului 20, The Level, Aviației Park, Noa Pajura
- încasări avansuri proiecte Constanța (Tomis Faza III și Zaya Olimp) și Metropolitan Residence
- restructurare proiecte Noa Pajura și Victoriei, One 66 și Avrig Park

#### Parteneriate:

- achiziție Poiana SPV și acordare împrumut acționar
- Suplimentare împrumut Novarion

### Total Active: +4%

### Capitaluri Proprii: +6%

- Valoarea contabilă pe acțiuni 1,17lei/acțiune (1.07 lei/acțiune raportat la noul capital social majorat)
- Dividende plătite în ianuarie 2024 3,8 mil lei

# Program răscumpărare acțiuni și performanță acțiune



## Program Răscumpărare

- ✦ Acțiuni răscumpărate în perioada 10.07 – 30.08.2024: 151.468 acțiuni MET
- ✦ Volum mediu zilnic în perioada de răscumpărare: 21.101 acțiuni
- ✦ Volum mediu zilnic 01.01-30.08.2024: 19.280 acțiuni
- ✦ Evoluție preț acțiune MET:
  - ✦ 01.01.2024: 0.703 RON/acțiune (preț ajustat)
  - ✦ 30.06.2024: 0.657 RON/acțiune (preț ajustat)
  - ✦ 09.07.2024: 0.662 RON/acțiune (preț ajustat)
  - ✦ 30.08.2024: 0.68 RON/acțiune
- ✦ Discount:
  - ✦ 01.01.2024: 36.4%
  - ✦ 31.03.2024: 41.7%
  - ✦ 30.06.2024: 38.6% (considerând creșterea de capital social)



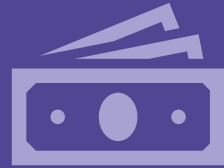
## Analiză randamentului investițiilor în acțiuni MET

- ✦ Plasamente private în perioada 15.03.2021 – 31.05.2022: 93.189.823 RON
- ✦ Acțiuni subscribe (înainte de listare): 87.035.241 acțiuni, din care:
  - ✦ 11.249.976 acțiuni preferențiale
  - ✦ 75.785.265 acțiuni ordinare
- ✦ Prime de emisiune: 6.154.582 RON
- ✦ Acțiuni gratuite emise și acordate acționarilor: 15.389.098 acțiuni MET
- ✦ Dividende distribuite în numerar: 3.757.429,68 RON (brut)
- ✦ IRR 30.06.2024:
  - ✦ 7.48% considerând valoarea societății la nivelul activului net la 30.06.2024 (IRR consideră în calcul doar dividend cash)
  - ✦ 3.78% considerând valoarea societății la preț BVB 30.06.2024 pt acțiunile ordinare subscribe la listare și o cotație estimativă de 3RON/acțiuni pt acțiunile preferențiale (IRR consideră în calcul atât dividend cash, cât și acțiuni distribuite gratuit conform hotărârilor AGEA)

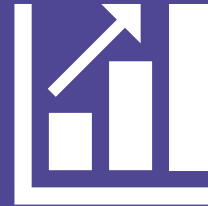
# Perspective 2024



Monitorizare și  
restructurare a  
portofoliului de  
investiții



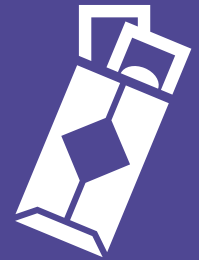
Finanțare prin  
majorarea leverage-  
ului bancar și emisiune  
de obligațiuni



Extinderea  
portofoliului de  
active cu venituri  
recurente în anul  
2024



Monitorizare litigiu



Pregătire proiect  
conversie acțiuni  
preferențiale

# Întrebări și răspunsuri



# Contact



[office@meta-estate.ro](mailto:office@meta-estate.ro)

[investors@meta-estate.ro](mailto:investors@meta-estate.ro)



[www.metaestate.ro](http://www.metaestate.ro)



[Facebook.com/MetaEstateRomania](https://Facebook.com/MetaEstateRomania)



[Linkedin.com/company/meta-estate](https://Linkedin.com/company/meta-estate)



**up**  
grade **your wealth**