



meta
estate
upgrade your wealth

BUGET VENITURI ȘI CHELTUIELI 2025



CONȚINUT

- 1.Contextul macroeconomic**
- 2.Principalii indicatori financiari pentru 2025**
- 3.Fundamentarea bugetului pentru anul 2025**
- 4.Performanța societății și analiza comparativă pentru 2025**

Context macroeconomic si piata imobiliara

Traversam o perioadă cel puțin provocatoare, marcată de evenimente semnificative atât pe plan intern, cât și pe plan internațional. Contextul macroeconomic este direct influențat în această perioadă de tensiunile geopolitice, ce au escaladat prin intensificarea conflictelor armate, precum și de anii electorali pe care îi traversăm, atât intern, cât și internațional, și care modifică politicile implementate la nivelul principalelor economii ale lumii. Vedem piețele financiare foarte sensibile la evoluțiile macroeconomice din țările dezvoltate și o fragilitate a încrederii investitorilor la un nivel ridicat.

Rata de creștere economică la nivel internațional este estimată conform FMI la 3,3% pentru anii 2025 și 2026, dar prognozele de creștere sunt diferite la nivelul economiilor globale. 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 la începutul anului 2025 de către Banca Centrală Europeană, până la nivelul de 0,9% pentru anul 2025, respectiv 1,2% pentru anul 2026. Această evoluție urmează creșterii ușor sub așteptări consemnate la sfârșitul anului 2024, alimentată de incertitudinile situate la niveluri înalte atât pe plan intern în Uniune, cât și legate de politicile comerciale internaționale.

În 2024 produsul intern brut al României a înregistrat o încetinire semnificativă, atât comparat cu nivelul de 2,4% al anului 2023, cât și cu prognoza anterioară a Comisiei Europene de 2,9% pentru anul 2024. Așadar creșterea economică în anul 2024 s-a contractat până la nivelul de 0,9% potrivit ultimelor date publicate de INS. Din evoluțiile negative care au contribuit la formarea PIB se remarcă agricultura cu o pondere în PIB de 3,2% și un volum de activitate redus cu 10,5%, construcțiile cu o pondere în PIB de 7,5% și un volum de activitate redus cu 2,4% și tranzacțiile imobiliare cu o pondere în PIB de 7,2% și un volum de activitate redus cu 1,3%. Ca și în anii anterior, ca evoluții pozitive s-a remarcat consumul, motorul principal al PIB în ultimii ani, însă în balans opus cu exportul net de -2,9% înregistrat ce a avut un impact negativ în creșterea economică.

O evoluție negativă înregistrată în anul 2024 vine și din sectorul public, unde execuția bugetară pentru anul 2024 a adus un deficit de 8,6% din PIB, un nivel record, mult peste previziuni și angajamentele asumate față de Uniunea Europeană. Acest aspect menține incertitudini ridicate cu privire la politica fiscală și de venituri, inclusiv în context electoral, dar și dintr-o perspectivă mai îndelungată având în vedere planurile de consolidare bugetară ce vor fi negociate cu Comisia Europeană pentru reducerea deficitului.

Așadar ne aflăm în fața unui an 2025 cel puțin complicat. Suntem în situația de a naviga atât printr-un context politic inflammat, intern de anularea alegerilor prezidențiale și extern de noile presiuni politice manifestate în România și în țări din Uniunea Europeană, cât și printr-un context economic marcat de provocările prezentate mai sus și susținut de o evoluție pozitivă în stransă legătură cu capacitatea României de a accelera investițiile și de absorbi cât mai mult din fondurile puse la dispoziție de Uniunea Europeană.

Rata anuală a inflației a scăzut în anul 2024 până la nivelul de 4,62% în luna septembrie și a încheiat anul la 5,14% într-o ușoară creștere datorită majorării prețurilor la combustibili și alimente pe fondul contracției agriculturii influențate de seceta înregistrată în cursul verii. Conform estimărilor Băncii Naționale a României prezentate în minuta sedinței de politică monetară din luna februarie 2025, rata anuală a inflației este așteptată să cunoască o fluctuație pronunțată în semestrul I 2025, iar în semestrul II să descrească pe o traiectorie mai ridicată decât cea din proiecția anterioară, menținându-se deasupra intervalului țintei până la finele anului curent, unde este așteptată o valoare de 3,7%, cu o descreștere susținută și în anul următor până la 2,9% în decembrie 2026.

Buget de venituri și cheltuieli 2025

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



Activitatea pieței imobiliare rezidențiale în România a înregistrat o creștere pe parcursul anului 2024 față de perioada anterioară, evoluție reflectată în numărul în de tranzacțiilor imobiliare (+10% în primele 10 luni, comparativ cu anul precedent, cu o ușoară tendință de scădere pe finalul anului influențată temporat de perioada electorală). Prețurile pe metru pătrat util ale unităților rezidențiale și-au continuat creșterea, influențate direct de o ofertă în scădere și cel puțin o menținere a cererii din piață. De asemenea scăderea inflației, precum și stabilizarea dobânzilor și ofertele creditelor ipotecare cu dobândă fixă de 5% au impulsionat atât tranzacțiile, cât și prețurile care au înregistrat o creștere de 10-15% în anul 2024, tendința de creștere menținându-se și în primele luni din 2025. Tendințele pentru anul 2025 sunt de o continuare a creșterii prețurilor însă evoluția lor depinde de mai mulți factori, cei mai importanți fiind legați de piața muncii și activitatea economică. Dacă vor exista deteriorări în piața muncii, acestea vor afecta direct prețul locuințelor și tranzacțiile viitoare, însă corecțiile pe termen scurt nu pot fi majore având în vedere că prețurile sunt calibrate la costurile curente ale materialelor și prețurile forței de muncă. În ansamblu perspectivele pentru 2025 sunt pozitive, susținute de o ușoară creștere economică, o piață a muncii relativ stabilă cu tendințe de creșteri salariale, precum și o scădere a inflației și a dobânzilor anticipate pentru a doua parte a anului 2025. De asemenea trendul prețurilor pe termen mediu este în creștere și se așteaptă chiar o accelerare ținând cont de oferta în scădere și livrările reduse de unități noi în perioada următoare, în special în București. Un factor important care contribuie la avansul prețurilor este creșterea costurilor de construcție, cu un avans de 11% în 2024 față de perioada anterioară și tendințe de creștere în perioada următoare pe fondul lipsei forței de muncă și a măsurilor fiscale implementare în 2024.

Activitatea pe piața imobiliară comercială și de retail a înregistrat o expansiune în anul 2024 România evidențiinduse ca lider regional în ceea ce privește investițiile imobiliare cu un avans de peste 58% față de perioada anterioară conform raportului anual publicat de Colliers. Investițiile au fost direcționate în cea mai mare parte către spații comerciale, urmate de spații industriale, în timp ce spațiile de birouri au prezentat doar o mică parte de 3% din total investiții, precum notează și Banca Națională a României în *Raportul asupra stabilității financiare, decembrie 2024*. Se prefigurează un an 2025 dificil pentru piața locală de birouri, pe fondul unei cereri de închiriere scăzute, ce va amplifica diferențele dintre proiectele moderne, eficiente energetic și bine poziționate, și cele mai puțin competitive. Conform consultanților Colliers, această dinamică generează o piață duală: pe de o parte, clădirile moderne și bine poziționate continuă să atragă chiriași, în timp ce spațiile mai puțin performante se confruntă cu dificultăți în a atrage sau menține ocupanții.

Piața de retail a livrat în anul 2024 peste 160mii metri pătrați finalizați de spații moderne, iar perspectivele pentru anul 2025 sunt de creștere la peste 200mii metri pătrați noi. Randamentele din acest segment s-au menținut stabile, cu valori între 7,25% și 7,75% pentru centre comerciale, birouri sau active industriale de top. De asemenea tranzacțiile cu parcuri comerciale retail deschise în orașe regionale s-au încheiat cu randamente de 8%, susținute și de apetitul de finanțare în acest segment al băncilor din România.

Piața imobiliară comercială a făcut tranziția de la spațiile de birouri către cele industriale și comerciale, observând o reziliență mai mare a acestora din urmă la factori adversi manifestați prin tensiunile politice curente și o ușoară instabilitate economică. Așa cum notează și BNR în Raportul anual, atractivitatea României în ceea ce privește spațiile industriale și logistice este de așteptat să crească suplimentar odată cu intrarea în zona Schengen și pe cale rutieră. Dezvoltarea acestora este în strânsă legătură cu infrastructura existentă, în timp ce livrările viitoare depind de lucrările de infrastructură aflate în dezvoltare. La factorii care susțin expansiunea sectorului logistic și industrial se adaugă de asemenea diferența favorabilă dintre salarii și productivitate, ce va continua să atragă companii interesate de relocarea producției, precum și faptul că România continuă să aibă un stoc de spații industriale sensibil mai mic decât alte țări vecine.

Buget de venituri și cheltuieli 2025

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



Principalii indicatori financiari estimați pentru 2025

Anul 2025 vine cu schimbări semnificative în structura și liniile de afaceri ale Meta Estate Trust. Așa cum a fost aprobat în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, structura de capital va fi simplificată prin diminuarea sau eliminarea ponderii acțiunilor preferențiale, proces efectuat printr-un program de răscumpărare al acțiunilor din această categorie. În același timp META urmărește menținerea resurselor disponibile în companie și reinvestirea acestora, astfel programul de răscumpărare fiind finalizat cu o majorare a capitalului social din creanța izvorâtă în urma cesiunilor de acțiuni preferențiale. În urma finalizării acestor operații, și în conformitate cu hotărârile AGEA, Compania va demara procesul de listare pe piața principală în a doua parte a anului 2025. Odată cu simplificarea structurii de capital, mutarea pe piața principală are ca scop o vizibilitate mai bună a companiei precum și creșterea interesului investitorilor noi susținută de rezultatele financiare bune atinse și confirmate conform planificărilor în ultimii 2 ani.

Meta Estate își propune în anul 2025 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 2025, Meta Estate Trust ("MET") va intra în proprietatea mai multor unități rezidențiale achiziționate în diverse faze de proiect pe care le va valorifica pe cursul anului.

În vederea implementării acestor direcții de acțiune, compania își planifică atragerea de fonduri în principal din împrumuturi bancare sau prin cooptarea unor investitori în investiții noi pe liniile de venituri recurente. Prin punerea în aplicare a acestor strategii, Compania estimează pentru anul 2025, o creștere a profitului brut cu 12% față de anul anterior și a profitului net cu 11% față de aceeași perioadă.

VENITURI ȘI CHELTUIELI	Buget 2025	Actual 2024	Variatie	%
Cifra de afaceri	21.343	13.256	8.087	61%
Alte venituri operationale	7.950	12.239	-4.289	-35%
Câștig din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	1.000	0	1.000	100%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	-16.834	-13.963	-2.871	21%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile din exploatare generale	13.459	11.532	1.927	17%
Cheltuieli de exploatare generale	-6.675	-7.025	350	-5%
Rezultat din exploatare	6.784	4.507	2.277	51%
Rezultat financiar – profit	7.298	8.077	-779	-10%
Profit brut	14.082	12.584	1.498	12%
Impozit pe profit	-2.058	-1.719	-339	20%
PROFITUL NET AL EXERCITIULUI FINANCIAR	12.024	10.865	1.159	11%

Buget de venituri și cheltuieli 2025

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



Fundamentarea bugetului pentru anul 2025

Venituri

Pentru anul 2025, Compania estimeaza o crestere a veniturilor totale de 13% comparativ cu anul anterior, pana la valoarea de 38,3 milioane lei, structurata astfel:

VENITURI	Buget 2025	Actual 2024	Variatie	%
Cifra de afaceri	21.343	13.256	8.087	61%
Alte venituri operationale	7.950	12.239	-4.289	-35%
Câștig din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare	1.000	0	1.000	100%
Total Venituri Operaționale	30.293	25.495	4.798	19%
Venituri financiare aferente investițiilor în care Societatea are calitate de acționar	7.779	8.082	-303	-4%
Alte venituri financiare	199	404	-205	-51%
Total Venituri Financiare	7.978	8.486	-508	-6%
Total Venituri	38.271	33.981	4.290	13%

Cifra de afaceri este bugetată la 21,3 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 2025, în creștere cu 61% față de anul precedent.

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 2024 a înregistrat o creștere a acestor venituri în special în proiectele aferente investiției Mătășari unde Compania a realizat o cesiune a creanței la finalul anului 2024 pt suma de 3,4 milioane euro, precum și în proiectele întârziate restructurate pe parcursul anului unde noile avansuri au inclus și penalități recunoscute la zi. Anul 2025 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 2025 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.

Buget de venituri și cheltuieli 2025

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



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

Cheltuieli

Cheltuielile totale aferente 2025 sunt prognozate la valoarea de 24,2 milioane lei, având la bază mărimea actuală a volumului de activitate al companiei.

VENITURI ȘI CHELTUIELI	Buget 2025	Actual 2024	Variație	%
Cheltuieli operaționale - direct legate de investiții	16.834	13.963	2.871	21%
Cheltuieli operaționale generale	6.675	7.025	-350	-5%
Total Cheltuieli Operaționale	23.509	20.988	2.521	12%
Cheltuieli financiare direct legate de investiții	680	400	280	70%
Total Cheltuieli înainte de impozit pe profit	24.189	21.388	2.801	13%

Cheltuielile operaționale – direct legate de investiții sunt prognozate să crească până la valoarea de 16,8 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 vanzare 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 funcționare a companiei. Cheltuielile operationale generale sunt estimate să scadă cu 5% față de bugetul anului anterior, având o componentă mai redusă 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 tranșelor finale cu privire la imobilele precontractate.

Buget de venituri și cheltuieli 2025

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



Performanța companiei și analiza comparativă pentru anul 2025

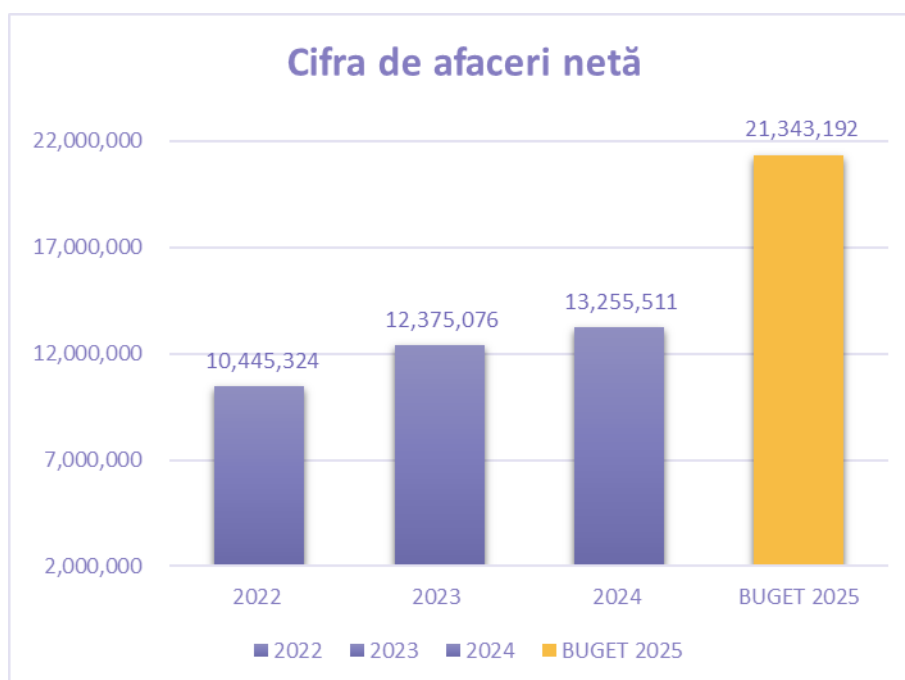
Meta Estate Trust a fost înființată în anul 2021 și s-a listat pe Bursa de Valori București, piața AeRO în august 2022 atragând un capital total din piața locală la momentul listării de 19,2 milioane euro. Compania a făcut investiții în piața imobiliară locală prin strategia de investiții axată pe 3 linii de afaceri, și anume:

- linia de trading unități imobiliare rezidențiale,
- linia de investiții Call/Put Option
- linia de investiții mezanine (parteneriate de co-dezvoltare ansambluri rezidențiale)

Începând cu anul 2024, pentru a balansa riscul investițional și a crește dimensiunea companiei, Societatea a dezvoltat și linia de investiții de *Venituri recurente* prin finalizarea și operarea primei achiziții generatoare de venituri din chirii din industria hotelieră, precum și prin precontractarea unor dezvoltări viitoare în industria de retail și healthcare.

Cifra de afaceri a companiei, determinată de linia de trading, a avut o creștere constantă în perioada 2022 – 2024, depășind pragul de 13 milioane lei la finalul anului 2024, cu 7% mai mult ca în anul precedent și cu 27% mai mare față de anul 2022.

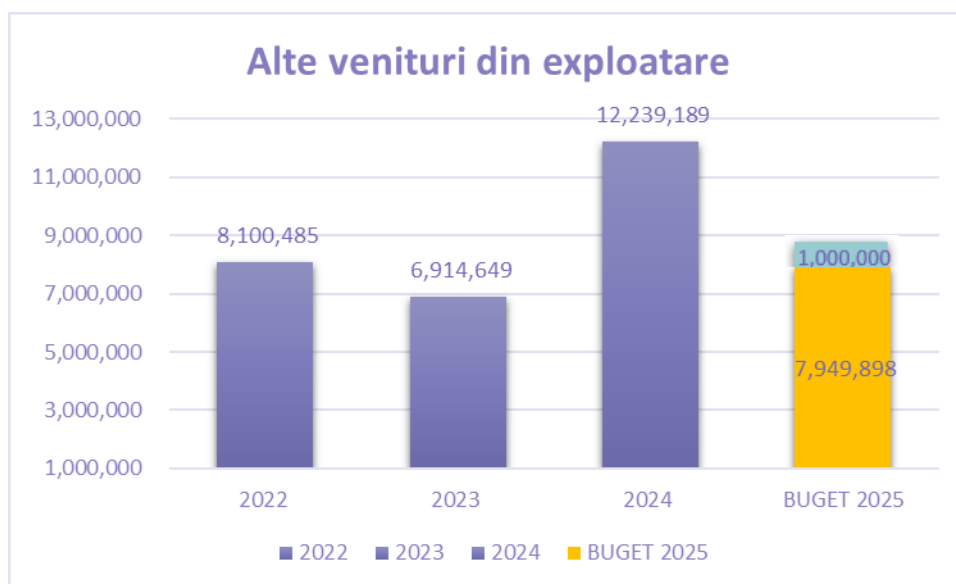
Cifra de afaceri bugetată pentru anul 2025 va depăși 21 de milioane lei, având o creștere semnificativă de peste 60% față de anul 2024 estimată în baza investițiilor rezidențiale livrate sau în curs de finalizare, ce sunt preconizate a fi vândute în cursul anului 2025. Așa cum arată bugetul curent, Societatea își propune să continue și să mărească volumul de activitate pe acest segment, în același timp reducând semnificativ ponderea investițiilor în linia de Call/Put Option, un segment cu un grad ridicat de risc atât operațional, cât și investițional într-un context economic provocator.



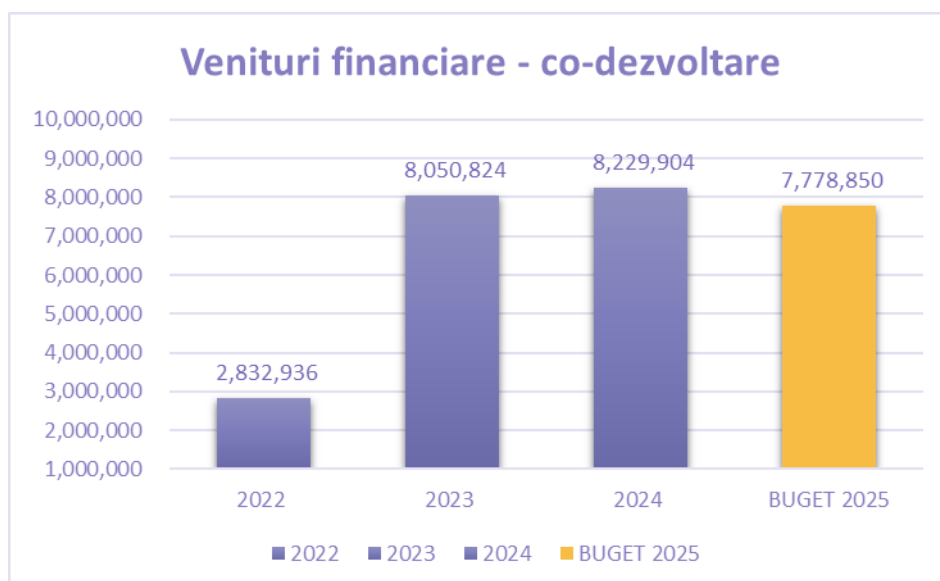
Buget de venituri și cheltuieli 2025

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

Alte venituri de exploatare au avut o evoluție mai puțin predictibilă în perioada 2022-2024, fiind influențate în mod direct de linia de afaceri *Call/Put Option*. Pentru anul 2025 Societatea își propune generarea de venituri în această categorie în principal din linia de afaceri de *Venituri recurente*, până la suma de 7,9 milioane lei. Tot aceasta nouă linie de afaceri va genera venituri din aprecierea valorii juste a investițiilor imobiliare, pentru primele investiții contractate sau în curs de contractare pentru 2025 valoarea veniturilor din aprecierea valorii juste fiind estimate la 1 milion lei.



Venituri financiare aferente investițiilor în care Societatea are calitate de acționar generate de linia de afaceri de *Co-dezvoltare* reprezintă cea mai semnificativă componentă de venituri ale societății. Meta Estate analizează atent proiecte imobiliare autorizate și se alătură în calitate de partener și acționar în compania dezvoltatoare. Veniturile din această categorie sunt recunoscute din randamentul proiectelor imobiliare, fie sub formă de dividende la momentul finalizării și vânzării ansamblelor rezidențiale (recunoscute la finalul perioadei investiționale), fie sub formă de dobândă la împrumuturi acționar acordate (recunoscute liniar pe durata proiectului).



Buget de venituri și cheltuieli 2025

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



Venituri financiare din linia de afaceri de *Co-dezvoltare* au avut o creștere constantă de 30%-35% pe an în perioada 2022-2024 până la nivelul de 8,2 milioane lei atins la finalul anului 2024. Pentru anul 2025 estimăm o ușoară diminuare cu 0,5 milioane lei față de nivelul atins în anul 2024, în special datorită lichidizării investiției în Novarion prin care s-a rambursat anticipat împrumutul acționar în valoare de 2,7 milioane euro în luna martie 2025, Societatea marcând un exit important cu un randament anualizat de 20% pe perioada investiției.

Rezultatul net al perioadei în 2024 a crescut cu 15% comparativ cu anul 2023, sau cu 67% față de anul 2022, depășind pragul de 10 milioane lei și menținând în același timp un randament al capitalurilor prozii de peste 10%, țintă atinsă pe parcursul anului 2023.

Pentru anul 2025 Societatea își propune să continue același trend de creștere al rezultatului bugetând un profit net de 12 milioane lei, cu 11% mai mare comparativ cu anul 2024, menținând un randament al capitalurilor de peste 10%.

