

# Buget de venituri și cheltuieli 2026

META ESTATE TRUST SA



## CUPRINS

- ⚡ Context macroeconomic
- ⚡ Principalii indicatori financiari estimați pentru 2026
- ⚡ Fundamentarea bugetului pentru anul 2026
- ⚡ Performanța companiei și analiza comparativă pentru anul 2026

## Context macroeconomic si piata imobiliara

Traversam o perioada cel putin provocatoare, marcata de evenimente semnificative atat pe plan intern, cat si pe plan international. Contextul macroeconomic este direct influentat in aceasta perioada de tensiunile geopolitice, ce au escaladat prin intensificarea conflictelor armate, precum si de anii electorali pe care ii traversam, atat intern, cat si international, si care modifica politicile implementate la nivelul principalelor economii ale lumii. Vedem pietele financiare foarte sensibile la evolutiile macroeconomice din tarile dezvoltate si o fragilitate a increderei investitorilor la un nivel ridicat.

Rata de crestere economica la nivel international este estimata conform FMI la 3,1% pentru anul 2026, dar prognozele de crestere sunt diferite la nivelul economiilor globale. La nivelul tarilor dezvoltate, se remarcă evolutia favorabila a economiei SUA (2,4%) pe când cea pentru zona Euro a fost revizuita la nivelul de 1,3% pentru anul 2026.

În 2025 produsul intern brut al României a înregistrat o încetinire semnificativă pentru al doilea an consecutiv, comparat cu prognoza anterioară a Comisiei Europene de 1,4% pentru anul 2025. Așadar creșterea economică în anul 2025 s-a contractat până la nivelul de 0,7% potrivit ultimelor date publicate de INS și a terminat anul 2025 într-o recesiune tehnică înregistrând o scădere în PIB două trimestre consecutive. Potrivit INS, principalele motoare ale creșterii au fost sectorul construcțiilor (+0,5%), cu o pondere de 8,7% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a majorat cu 7%, și cheltuielile pentru consumul final al gospodăriilor populației.

Rata anuală a inflației a crescut în anul 2025 până la nivelul de 9,88% în luna septembrie și a încheiat anul la 9,69% astfel încât pe ansamblul anului trecut ea a crescut cu 4,55 puncte procentuale, în contextul efectelor directe tranzitorii substanțiale exercitate de expirarea la 1 iulie a schemei de plafonare a prețului la energia electrică, precum și de majorarea începând cu 1 august a cotelor de TVA și a accizelor, resimțite intens și la nivelul inflației de bază. Conform estimărilor Băncii Naționale a României prezentate în minuta sesiunii de politică monetară din luna februarie 2026, rata anuală a inflației este așteptată să cunoască o fluctuație pronunțată în trimestrul II 2026, cu o valoare de 9,8% la iunie 2026, în timp ce 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 3,9%, cu o descreștere susținută și în anul următor până la 2,7% în decembrie 2027.

Piața imobiliară în România a înregistrat în anul 2025 evoluții mixte: piața de retail și segmentul industrial au performat, în timp ce sectorul rezidențial și piața de birouri au înregistrat un trend descendent.

Sectorul rezidențial a înregistrat o contracție de 5,4% la nivel național față de anul 2024, iar regiunea București – Ilfov, principalul motor al pieței imobiliare din România, a înregistrat în 2025 o scădere de aproximativ 8,5% a tranzacțiilor cu unități individuale, semnificativ peste media națională. Un impact semnificativ în tranzacții a avut loc în trimestrul IV al anului 2025, cu un minus de 10,8% față de trimestrul III din 2025 și un minus de 17,7% față de ultimul trimestru din 2024, pe fondul incertitudinii economice ridicate și a pachetului de măsuri fiscale adoptate de Guvern, din care remarcăm schimbările în ceea ce privește cotele TVA: eliminarea cotei de 9% pentru anumite locuințe și majorarea TVA de la 19 la 21% începând cu 1 august 2025.

Prețurile au menținut trendul de creștere de 10-15% și pentru anul 2025, similar cu anul 2024, iar pentru anul 2026 este așteptată o re poziționare a pieței. Datorită cererii constante și a livrărilor de unități noi în scădere, prețurile sunt așteptate să crească însă mai lent, pe fondul scăderii tranzacțiilor și situației economice dificile din prima parte a anului. De asemenea inflația și prețurile pe piața materialelor de construcție vor avea un rol important în evoluția prețurilor unităților rezidențiale noi.

# Buget de venituri și cheltuieli 2026

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



Activitatea pe piața imobiliară comercială și de retail a continuat expansiunea în anul 2025 România. Conform Colliers piața de retail modern din România a depășit pragul de 5 milioane de metri pătrați în 2025, după livrări de aproximativ 190.000 de metri pătrați de spații comerciale noi, cu aproximativ 20% peste media ultimilor cinci ani. Totuși piața imobiliară a suferit o ajustare semnificativă în anul 2025, valoarea tranzacțiilor ridicându-se la 525 milioane euro, în scădere cu 30% față de anul anterior, pe fondul amânării unor investiții semnificative în contextul politic și economic ușor incert de pe parcursul anului 2025. Randamentele 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.

## Principalii indicatori financiari estimați pentru 2026

Anul 2026 vine cu schimbări atât în conducerea executivă a companiei, cât și cu ambiții noi din perspectiva investițiilor. Compania a finalizat restrucuturarea capitalurilor proprii, activitate desfășurată pe parcursul întregului an 2025, și a demarat procesul de listare pe piața principală, estimând finalizarea lui la mijlocul anului 2026.

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 pe deoparte de rezultatele financiare bune atinse și confirmate conform planificărilor din ultimii 3 ani, iar pe de altă parte de orientarea companiei în investiții imobiliare noi în zona de retail.

Meta Estate își propune în anul 2026 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 2026, Meta Estate 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 2026, o creștere a profitului brut cu 17% față de anul anterior și a profitului net cu 16% față de aceeași perioadă.



## Buget de venituri și cheltuieli 2026

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



### Bugetul de venituri și cheltuieli:

| VENITURI ȘI CHELTUIELI                                                | Buget 2026 | Actual 2025 | Variatie | %    |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-------------|----------|------|
| 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 EXERCITIULUI FINANCIAR                                | 13.011     | 11.187      | 1.824    | 16%  |

## Fundamentarea bugetului pentru anul 2026

### Venituri

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

| VENITURI                                                                               | Buget 2026 | Actual 2025 | Variatie | %    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|----------|------|
| Cifra de afaceri                                                                       | 31.855     | 15.305      | 16.550   | 1    |
| Alte venituri operationale                                                             | 7.417      | 8.863       | (1.446)  | (0)  |
| Câștig din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare                          | 3.748      | 1.060       | 2.688    | 3    |
| Total Venituri Operaționale                                                            | 43.019     | 25.227      | 17.792   | 71%  |
| Venituri financiare aferente investițiilor în care Societatea are calitate de acționar | 6.283      | 7.628       | -303     | -4%  |
| Alte venituri financiare                                                               | 318        | 1.010       | -205     | -51% |
| Total Venituri Financiare                                                              | 6.600      | 8.638       | (508)    | -6%  |
| Total Venituri                                                                         | 49.619     | 33.865      | 15.754   | 32%  |

*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.

## Buget de venituri și cheltuieli 2026

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



*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 desfășura proiecte de interes pentru societate.

### Cheltuieli

Cheltuielile totale aferente 2026 sunt prognozate la valoarea de 35 milioane lei, având la bază mărimea actuală a volumului de activitate al companiei.

| VENITURI ȘI CHELTUIELI                                | Buget<br>2026 | Actual<br>2026 | Variație | %    |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------|------|
| Cheltuieli operaționale - direct legate de investiții | 27.534        | 14.365         | 13.169   | 92%  |
| Cheltuieli operaționale generale                      | 6.760         | 5.811          | 949      | -16% |
| Total Cheltuieli Operaționale                         | 34.294        | 20.177         | 14.117   | 70%  |
| Cheltuieli financiare direct legate de investiții     | 703           | 711            | 280      | 70%  |
| Total Cheltuieli înainte de impozit pe profit         | 34.997        | 20.888         | 14.109   | 68%  |

*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 funcționare a companiei. Cheltuielile operaționale 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.

*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 transelor finale cu privire la imobilele precontractate.

# Buget de venituri și cheltuieli 2026

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



## Performanța companiei și analiza comparativă pentru anul 2026

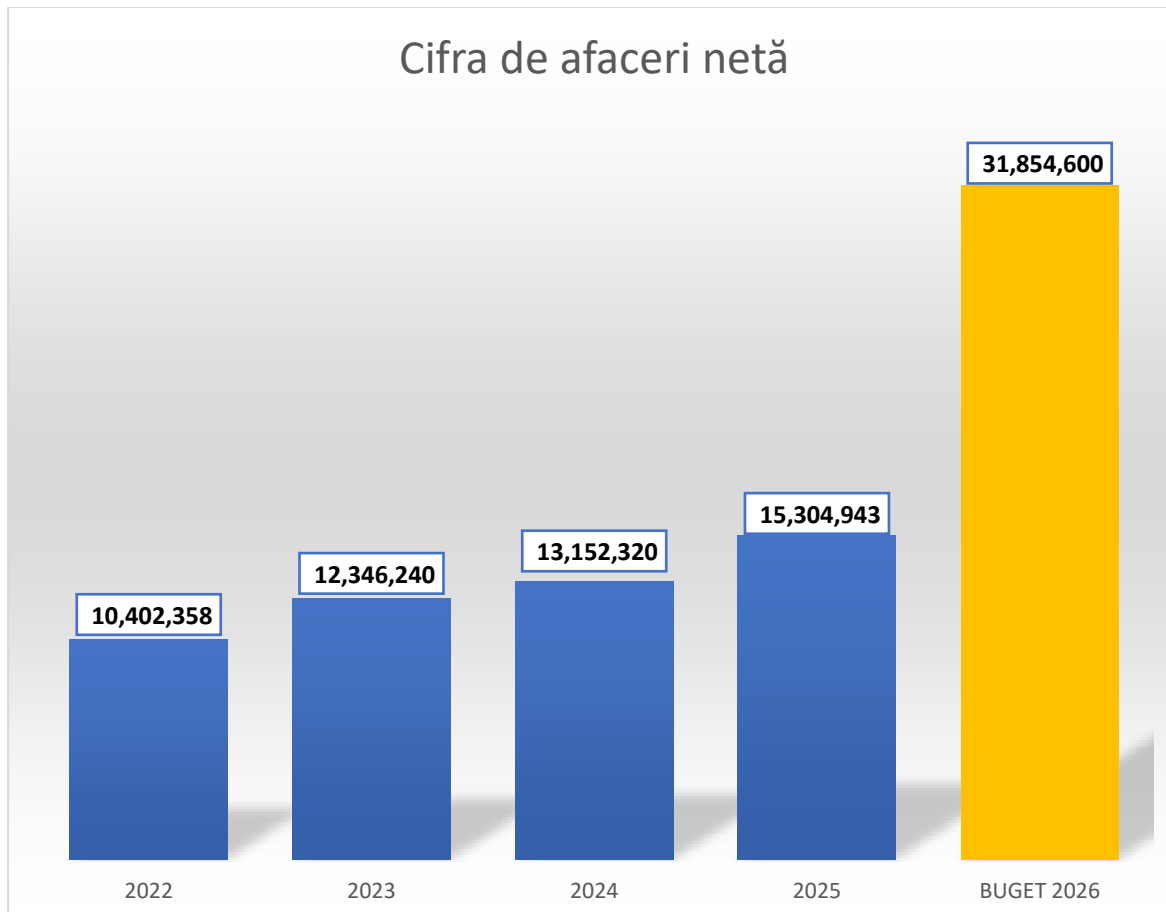
Meta Estate Trust a fost înființată în anul 2021 și s-a listat pe Bursa de Valori București, piața AeRO în august 2022 atragând un capital total din piața locală la momentul listării de 19,2 milioane euro. Compania a făcut investiții în piața imobiliară locală prin strategia de investiții axată pe 3 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 – 2025, depășind pragul de 15 milioane lei la finalul anului 2025, cu 16% mai mult ca în anul precedent și cu 47% mai mare față de anul 2022.

Cifra de afaceri bugetată pentru anul 2026 va depăși 31 de milioane lei, având o creștere semnificativă față de anul 2025 estimată în baza investițiilor rezidențiale livrate sau în curs de finalizare, ce sunt preconizate a fi vândute în cursul anului 2026. Așa cum arată bugetul curent, Societatea își propune să mărească volumul de activitate pe acest segment, în contextul lichidizării acestor investiții și redimensionării portofoliului de active recurente.



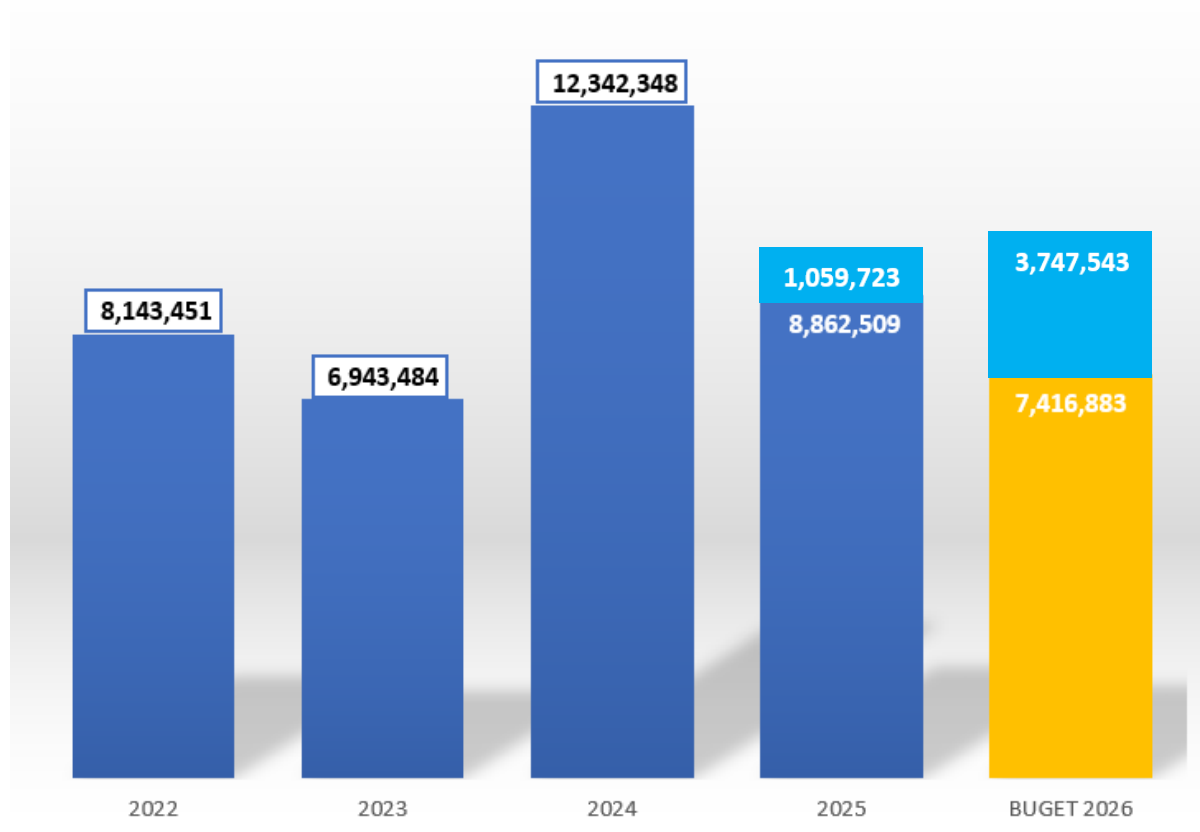
## Buget de venituri și cheltuieli 2026

(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 anii 2025 și 2026 Societatea își propune generarea de venituri în această categorie în principal din linia de afaceri de *Venituri recurente*, până la suma de 7,4 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 anul 2025 valoarea veniturilor din aprecierea valorii juste a fost de 1 milion lei, în timp ce pentru anul 2026 valoarea preconizată este de 3,7 milioane lei.

### Alte venituri operaționale



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).

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. În anul 2025 veniturile au înregistrat o diminuare 18% față de nivelul atins în anul 2024, în special datorită lichidizării investiției în proiectele Fabrica de Cărămidă și Novarion prin care s-au rambursat împrumuturi acționar în valoare de 4,1 milioane euro în lunile noiembrie 2024 și martie 2025, Societatea marcând un exit-uri importante cu

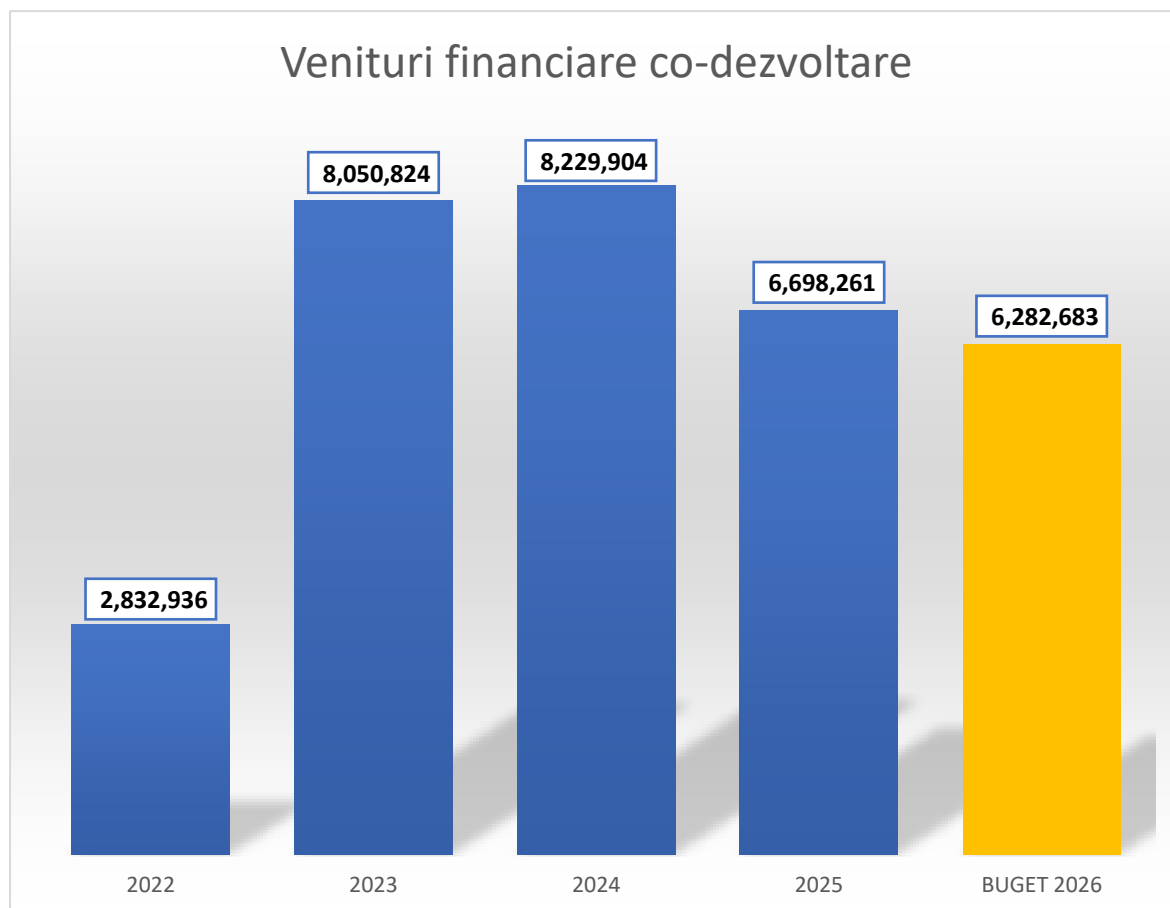


## Buget de venituri și cheltuieli 2026

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



randamente anualizate de 20% pe perioada investiției. Pentru anul 2026 veniturile din parteneriatele de co-dezvoltare sunt estimate la 6,3 milioane lei, în baza proiectelor curente sau pre-aprobate existente.



Rezultatul net al perioadei în 2025 a crescut cu 5% comparativ cu anul 2024, sau cu 74% față de anul 2022, depășind pragul de 11 milioane lei și menținând în același timp un randament al capitalurilor proprii de peste 10%, țintă atinsă pe parcursul anului 2023.

Pentru anul 2026 Societatea își propune să continue același trend de creștere al rezultatului bugetând un profit net de 13 milioane lei, cu 15% mai mare comparativ cu anul 2025, menținând un randament al capitalurilor de peste 10%.

## Buget de venituri și cheltuieli 2026

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

