

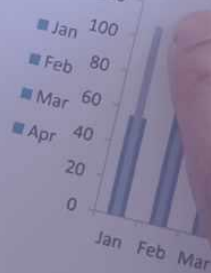


meta
estate

Buget de venituri și cheltuieli 2023



Jan	56	12
Feb	85	6
Mar	132	6
Apr	145	8
May	94	7
Jun	112	9
Jul	132	10
Aug	152	12
Sep	124	15
Oct	98	10
Nov	143	12
Dec	156	18





CUPRINS

- 🔝 Context macroeconomic
- 🔝 Principalii indicatori financiari estimați pentru 2023
- 🔝 Fundamentarea bugetului pentru anul 2023

Buget de venituri și cheltuieli 2023

(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, perspectivele macroeconomice s-au deteriorat semnificativ ca urmare a evoluțiilor pe plan geopolitic și a războiului din Ucraina, a accentuării crizei energetice și a continuării problemelor în lanțurile de producție globale. Rata de creștere economică la nivel internațional este estimată să se reducă de la 3,2% în anul 2022 la 2,7% în 2023, în timp ce dinamica comerțului se va diminua de la 4,3% în anul 2022 la 2,5% în 2023. Rata inflației la nivel global este estimată să atingă în anul 2022 cea mai mare valoare din ultimii 25 de ani (8,8%), urmând a se reduce gradual ulterior până la 4,1% în anul 2024. (Sursa: Banca Națională a României "BNR" - Raport asupra stabilității financiare, decembrie 2022)

Conform BNR, România continuă să înregistreze o creștere economică robustă, dar în temperare în a doua jumătate anului 2022, ca urmare a evoluțiilor pe plan internațional și a creșterii incertitudinii în contextul continuării războiului din Ucraina și al crizei energetice.

Rata de creștere economică s-a situat la 4,9% la finele anului 2022. Conform previziunilor economice ale Comisiei Europene pentru România se estimează o creștere economică de 2,5% în 2023 și de 3% în 2024.

Rata anuală a inflației a avansat marginal în T4 2022 și a încheiat anul la 16,37% (cu 0,49 puncte procentuale peste dinamica înregistrată la finele T3 2022), luna noiembrie consemnând punctul de maxim al acestui ciclu (16,76%). Conform previziunilor economice ale Comisiei Europene pentru România, rata medie anuală a inflației este estimată la 9,7 % în 2023 și la 5,5 % în 2024, ca urmare a extinderii plafonării prețurilor la energie, a scăderii prețurilor materiilor prime și a producerii unor efecte de bază.

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale în România s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3% în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5% în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16% mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12% mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019. (Sursa: Banca Națională a României "BNR" - Raport asupra stabilității financiare, decembrie 2022)

Buget de venituri și cheltuieli 2023

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



Principalii indicatori financiari estimați pentru 2023

Pentru anul 2023, 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 2023, Meta Estate Trust ("MET") va intra în proprietatea mai multor unități rezidențiale achiziționate în faze inițiale de proiect pe care le va valorifica în principal în 2023.

În vederea implementării acestor direcții de acțiune, compania își planifică atragerea de fonduri atât de pe piața de capital cât și din împrumuturi bancare.

Prin punerea în aplicare a acestor strategii, compania estimează pentru anul 2023, o creștere a profitului brut cu 10% față de anul anterior și a profitului net cu 5% față de aceeași perioadă.

VENITURI ȘI CHELTUIELI	Buget 2023	Actual 2022	Variație	%
Total venituri operaționale	28.532	18.546	9.986	54%
Cheltuieli operaționale - direct legate de investițiile efectuate	20.999	9.649	11.350	118%
Profit operațional înainte de cheltuielile operaționale generale	7.533	8.897	-1.364	-15%
Cheltuieli operaționale generale	7.279	4.398	2.881	66%
Profit / (pierdere) operațional(ă)	254	4.499	-4.245	-94%
Rezultat financiar - profit	7.634	2.689	4.945	184%
Profit brut	7.888	7.187	701	10%
Impozit pe profit	1.065	674	391	58%
Profit net	6.823	6.513	310	5%

Fundamentarea bugetului pentru anul 2023

Venituri

Pentru anul 2023, Compania estimează o creștere a veniturilor totale de 71% comparativ cu anul anterior, până la valoarea de 37,2 milioane lei, structurată astfel:

Venituri	Buget 2023	Actual 2022	Variație	%
Cifra de afaceri	24.748	10.445	14.303	137%
Alte venituri operaționale	3.784	8.101	-4.317	-53%
Total venituri operaționale	28.532	18.546	9.986	54%
Venituri financiare aferente investițiilor în care Societatea are calitatea de acționar	8.280	2.833	5.447	192%
Alte venituri financiare	379	357	22	6%
Total venituri financiare	8.659	3.190	5.469	171%
Total venituri	37.191	21.736	15.455	71%

Cifra de afaceri este bugetată la 24,7 milioane lei pe baza estimărilor de vânzare a unităților locative achiziționate în fază de proiect în anii anteriori și care au finalizare în 2023, în creștere cu 137% față de anul precedent.

Buget de venituri și cheltuieli 2023

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



Alte venituri operaționale includ venituri aferente taxelor de cesiune și despagubirilor din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare. Față de 2022 este previzionată o structură diferită a portofoliului care diminuează ponderea altor venituri operaționale în total venituri.

Veniturile financiare aferente investițiilor în care Societatea are calitatea 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 2023 sunt prognozate la valoarea de 29,3 milioane lei, având la bază mărirea volumului de activitate al companiei.

Cheltuieli	Buget 2023	Actual 2022	Variație	%
<i>Cheltuieli operaționale - direct legate de investiții</i>	20.999	9.649	11.350	118%
<i>Cheltuieli operaționale generale</i>	7.279	4.398	2.881	66%
<i>Total cheltuieli operaționale</i>	28.278	14.047	14.231	101%
<i>Cheltuieli financiare - direct legate de investiții</i>	656	0	656	100%
<i>Alte cheltuieli financiare</i>	369	502	(133)	-26%
<i>Total cheltuieli financiare</i>	1.025	502	523	104%
Total cheltuieli înainte de impozitul pe profit	29.303	14.549	14.754	101%

Cheltuielile operaționale - direct legate de investiții sunt prognozate să crească până la valoarea de 21 milioane lei ca urmare a mării 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 7,3 milioane lei ca urmare creșterii volumului de activitate al companiei începând cu jumătatea anului 2022. Aceste cheltuieli includ în principal cheltuielile privind serviciile de management, costuri cu servicii de marketing și publicitate, cheltuieli de personal, cât și alte costuri legate de funcționarea companiei.

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 tranșei finale cu privire la imobilele precontractate.

Alte cheltuieli financiare includ costuri cu dobânzile aferente obligațiunilor emise de MET în 2023. Societatea estimează în anul 2023 o emisiune de obligațiuni în valoare de 3 milioane euro.

Meta Estate Trust S.A.

Str. Buzești, nr. 75-77, Etaj 9, Biroul nr. 13, București, România

Nr. Reg. Comerțului: J40/4004/2021; CUI 43859039

Capital social subscris: 87.035.241 lei

Tel: +40 722 21 43 33 | office@meta-estate.ro | metaestate.ro