

Întrebări și Răspunsuri
Teleconferință Presentare rezultate S1 2026
August 2026

1. Care este stadiul la care se află litigiul cu MMT?

Răspuns:

Din punct de vedere cronologic, am avut în data de 5 mai, anul trecut, 2025, o decizie a Tribunalului București, care a respins cererea formulată de MMT inițial. După aceea, am avut un apel din partea MMT, cât și a Novere Capital. Acesta a fost judecat și decizia a fost emisă la data de 21 aprilie 2026. Instanța a rescris integral apelul formulat de MMT, și la 22 iunie 2026 MMT a formulat calea extraordinară a recursului împotriva deciziei Curții de Apel București. La momentul redactării raportului eram în termenul legal de depunere a întâmpinării pentru susținerea apărărilor noastre. Mesajul este, în orice caz, că gestionăm diligent procesul acesta, și pe măsură ce vor apărea noutăți, cu siguranță le vom raporta către piață. În ceea ce privește recursul, este evident că acesta are un scop limitat față de apelul care a fost judecat și deja respins. Așadar, ne pregătim argumentele, iar pe măsură ce vor apărea noutăți le vom raporta.

2. La nivelul companiei, s-a luat vreodată în discuție ca Novere Capital să devină o companie precum Realty Income Corp?

Răspuns:

Această discuție este în linie cu strategia pe care am propus-o, respectiv o strategie orientată către generarea unor venituri predictibile pentru acționari și practic oricine este interesat va putea fi în măsură să calculeze relativ simplu distribuțiile viitoare pe care această companie le poate face bazat pe activele recurente din portofoliul de investiție. Este, cumva, în aceeași direcție, dar există specificații locale. Astăzi, în România, nu există legea REIT-urilor, momentan cel puțin. Este un proiect care este în dezbatere de ceva vreme și, totodată, există specificații locale în ceea ce privește modul în care contractele de chirie se efectuează aici versus la americani. Dar, la un nivel principal, și la un nivel de strategie, ne dorim, similar cu ceea ce fac cei de la Realty Income, să oferim venituri predictibile și să oferim foarte multă transparență acționarilor.

3. Rezultatul din exploatare a fost negativ (-2,38 mil. lei, față de +1,1 mil. lei în S1 2025, o variație de -315%), iar profitul net de 2,85 mil. lei a fost salvat aproape integral de rezultatul financiar (5,55 mil. lei). Câtă parte din profitul companiei provine efectiv din activitatea operațională versus din venituri financiare intra-grup (dobânzi la împrumuturi acordate afiliaților, dividend de la Poiana SPV)?

Răspuns:

Este o întrebare foarte bună, la care o să răspund, în primul rând, prin prisma situațiilor financiare IFRS, care au fost publicate ca parte a prospectului. În situațiile financiare IFRS și odată cu tranziția pe piața reglementată, vom putea prezenta mult mai bine rezultatul din exploatare al companiei. Așa cum prezentăm mai devreme, segmentul de co-dezvoltare, care a fost segmentul principal generator de venituri și motorul profitabilității al companiei în ultimii ani, generează venituri fie din dobânzi aferente împrumuturilor acordate, fie din dividende încasate din proiectele în care investim ca și co-parteneri în dezvoltarea lor. Aceste venituri pe raportarea statutară pe care am avut-o până astăzi sunt înregistrate ca și venituri financiare și nu sunt prezentate, nu sunt mapate ca și rezultat din exploatare, însă pe situațiile financiare IFRS ele vor fi parte integrată a rezultatului din exploatare și vom putea prezenta rezultatul mult mai corect. Concret, aceste venituri financiare în mare parte sunt din parteneriate externe, nu sunt neapărat din dobânzi intra-grup. Dobânzile intra-grup pe care le avem, toate contractele intra-grup împrumută în subsidiarele noastre, fie cu dobândă 0, fie cu dobândă de 6,5%, corelată cu dobânda de referință a BNR-ului. Aici a fost sugestia auditorilor și a contabilității să ținem cât mai puține contracte cu dobândă 0 din punct de vedere fiscal. Deci, o componentă foarte puțin semnificativă a veniturilor din dobânzi vin din aceste împrumuturi acordate subsidiarelor.

4. **Venitul din dividende de 1,2 mil. lei vine de la o subsidiară deținută 100%. Într-o situație financiară individuală (neconsolidată), acesta e doar o mutare de capital dintr-un buzunar în altul al grupului. De ce nu se publică și situații consolidate, având în vedere numărul de filiale și SPV-uri (Montserrat, Mont Blanc, Poiana SPV, Mătășari Park Residence, Eres One 76% etc.)?**

Răspuns:

Vom publica în continuare, la 31 decembrie, situații financiare consolidate. Suntem deja într-o fază finală de întocmire a acestor situații financiare. Ne dorim, într-adevăr, să prezentăm imaginea completă, pentru că atât consolidarea, cât și raportarea conform standardelor IFRS ne vor permite să oferim o imagine mult mai clară și de ansamblu asupra operațiunilor companiilor și asupra rezultatelor, așa cum reies ele din liniile de business pe care le avem și pe care le derulăm în acest moment. În ceea ce privește filialele, într-adevăr, avem câteva filiale, însă acestea au o pondere relativ redusă. Cea mai semnificativă este Eres One, unde deținem o participație de 76% și unde magazinul Penny Ciolpani este operațional. Acesta a fost deschis în luna decembrie a anului trecut, iar prin consolidare vom avea inclusiv posibilitatea de a prezenta aceste venituri din închiriere și de a oferi o imagine de ansamblu mult mai corectă. În ceea ce privește celelalte entități, Montserrat, Mont Blanc și Poiana SPV, acestea nu mai sunt entități active. Montserrat Park Residence deține un teren asupra căruia lucrăm activ, fie pentru a-l dezvolta, fie pentru a vinde întregul proiect împreună cu autorizația de construire, având în vedere amplasarea acestuia într-o zonă foarte bună a orașului.

Începând cu finalul anului, vom prezenta rezultate financiare consolidate, conform IFRS, ceea ce ne va permite să oferim o imagine de ansamblu mult mai clară și mai transparentă asupra activității și performanței companiei, odată cu tranziția pe piața principală.

5. **Împrumuturile acordate entităților afiliate au crescut de la 9,46 mil. la 13,29 mil. lei, în principal prin capitalizarea dobânzii, nu prin acordare de cash nou. Cât din cei 2,93 mil. lei „venituri din dobânzi” a fost efectiv încasat în numerar versus doar acumulat/rulat în soldul creanței?**

Răspuns:

Împrumuturile acordate entităților afiliate au crescut în primul rând ca urmare a investiției în proiectul Penny Galați. În majoritatea proiectelor noastre, Novere Capital nu acordă împrumuturile entităților asociate sub forma unui transfer de numerar în conturile acestora, ci încheie un contract de împrumut și achită facturile curente ale filialelor, în funcție de evoluția proiectelor. Astfel, avem astăzi un sold de aproape 4 mil. lei aferent împrumutului pentru proiectul din Galați. Aceste sume au fost utilizate pentru proiect și plătite de Novere Capital direct către dezvoltator, în baza contractului de împrumut. Creșterea de la 9,46 mil. lei la 13,29 mil. lei se datorează, în cea mai mare parte, acestui proiect. Din cele trei proiecte de co-dezvoltare, am încasat în cursul anului dobânda aferentă unuia dintre acestea, respectiv proiectului din Sibiu. În această perioadă încasăm și dobânda aferentă proiectului Redport, iar împrumutul, care are scadența luna viitoare, urmează să fie rambursat integral. Am început deja să primim aceste sume de la Redport. În ceea ce privește aceste împrumuturi, ele au o dinamică specifică, în funcție de etapele de dezvoltare ale fiecărui proiect. Scadențele sunt, în general, anuale. Singura excepție este proiectul din Poiana Brașov, pe care l-am restructurat anul trecut și care are o scadență de 18 luni, respectiv anul viitor.

6. **Numerarul a scăzut cu 85%, de la 10,1 mil. la 1,49 mil. lei, în doar 6 luni. Care e planul de finanțare pentru angajamentele scadente (Redport 7,5 mil. lei, avansuri Radisson, proiect Galați) dacă operarea curentă generează un flux operațional de doar 1,73 mil. lei?**

Răspuns:

Ciclu investițional și investițiile imobiliare pe care le realizăm nu au o liniaritate. Ele sunt în funcție de stadiul fiecărui proiect. Așa cum spuneam, vom încasa 1,7 mil. de euro luna viitoare din proiectul Redport, care se va închide cu totul. Suntem în discuții, proiectul este finalizat. Trebuia să fie încasat astăzi și să vă raportăm acest lucru. Blocajul a fost generat de modul în care instituțiile din România au răspuns atacurilor cibernetice și blocajului operațional. Acesta este singurul motiv pentru care Redport nu a putut să semneze toate contractele și să ramburseze astăzi, la zi, împrumutul complet. Odată cu deblocarea situației, tranșele aferente împrumutului au început să curgă înapoi către noi. Noi nu ne dorim să avem o lichiditate în conturile curente de 10 mil. de lei. A fost o situație, într-adevăr, excepțională anul trecut, când am avut o medie a anului undeva la 10-15 mil. de lei sold lunar în conturile curente. Însă dorim să alocăm acești bani în proiecte pe care să le dezvoltăm și care să genereze randament. Nu ne bazăm pe 5,5% dobândă pe conturile curente, cu un sold de 10 mil. de lei. Astfel, faptul că găsim proiecte și faptul că investim acești bani în proiecte, în dezvoltarea proiectului de la Galați, în acordarea unui împrumut pe termen scurt către proiectul din Cluj, cu niște garanții care acoperă de 3-4 ori și cu contracte care deja rambursează împrumutul la finalitatea lor, pentru că avem cesiune pe creanțe din 30 de contracte, dintre care o parte s-au încheiat și o parte sunt în curs de a fi semnate și încheiate zilele acestea, ne permite să rulăm acest cash și să nu îl ținem neapărat în conturile curente. Iarăși, avem acest blocaj de la instituțiile statului.

Nu am avut și nici nu avem în momentul de față niciun fel de probleme de lichiditate. Portofoliul de investiții, cum s-a prezentat într-unul din primele slide-uri, a crescut cu 11% în acest an, tocmai pentru că am investit acești 10 mil. de lei în proiecte pe care le-am structurat și pe care le-am considerat oportune pentru perioada nu neapărat bună pe care o parcurgem.

Totodată, ce este important de adăugat aici este că proiectul de la Galați este undeva în proporție de 90% investit. Se vede această scădere, dar mare parte din acest capital s-a dus chiar în proiectul de la Galați, unde s-a investit cea mai mare parte a capitalului necesar.

7. **Indicatorii de lichiditate din text (57,40x și 12,40x) nu corespund cu cei din tabelul „Indicatori financiari” (40,71 și, respectiv, 65,09). La fel, „rata solvabilității generale” pare calculată ca active totale/datorii curente (nu totale), ceea ce umflă artificial cifra la 66-96x. Care este metodologia corectă și de ce diferă cele două prezentări din același raport?**

Răspuns:

O să revizuim puțin modul în care am prezentat aceste cifre. Ce aș vrea totuși să subliniez este că, indiferent de aceste diferențe de prezentare, lichiditatea se menține la un nivel ridicat, iar gradul de îndatorare este la un nivel foarte scăzut. Nu am avut niciodată probleme în ceea ce privește fluxurile de numerar. Dimpotrivă, ne-am dorit să alocăm lichiditatea disponibilă către investiții, iar anul acesta am reușit să identificăm proiecte bune și solide în care să investim, care să contribuie la dezvoltarea portofoliului și să fie în linie cu direcția strategică și investițională pe care am stabilit-o pentru acest an.

8. **Bugetul 2026 prevede o cifră de afaceri de 31,9 mil. lei anual, dar în S1 s-au realizat doar 3,67 mil. lei (~11,5% din țintă) și un profit net în scădere cu 39% față de anul trecut, în timp ce bugetul cere +16% creștere anuală. Care sunt ipotezele concrete (proiecte, sume, termene) care justifică o revenire atât de abruptă în S2, mai ales în contextul stagnării economice descrise chiar în raport (creștere PIB ~0,1% pentru 2026)?**

Răspuns:

Într-adevăr, am avut o cifră de afaceri de 30 de mil. lei. Am realizat mult mai puțin din această cifră de afaceri. Avem un profit net în scădere. Aici, așa cum vă spuneam, în buget am văzut anumite proiecte din care dorim să facem exit realizabil în primele șase luni de zile. Tranzacțiile sunt în continuare într-o fază avansată de structurare și negociere și suntem convinși că o mare parte din acestea se vor întâmpla în următoarele luni și le vom anunța public. De asemenea, așa cum menționam mai devreme, am decis să și ieșim din anumite proiecte, să renunțăm la ele. Astfel, bugetul clar va suferi anumite ajustări. Așteptăm să se clarifice puțin.

Ne doream să venim și cu o imagine mult mai clară vis-a-vis de cum stăm realizat versus buget și cum vedem închiderea anului. Însă, aceste blocaje care au ținut o lună, o lună-jumătate și s-au manifestat atât la cadastru cât și la ONRC și la Monitorul Oficial, nu ne-au permis să avem o imagine clară astăzi. Însă, lucrăm să vedem cum vom previziona închiderea anului curent și cum vom realiza și cât vom realiza din bugetul pe care ni l-am asumat la începutul anului. Bineînțeles că dacă discrepanțele vor fi mai mari de 10-15%, vom veni și vom prezenta acest lucru și vom prezenta o versiune revizuită a bugetului care să coincidă cu realitatea și cu performanța pe care putem să o realizăm până la finalul anului.

- 9. Au trecut 4 luni de la AGA de repartizare a dividendelor aferente acțiunilor preferențiale, însă deținătorii nu au primit încă echivalentul în acțiuni. Când veți opera majorarea de capital social, având în vedere că ați anunțat deja intenția de a diminua capitalul social prin diminuarea valorii nominale a acțiunii și returnarea capitalului către acționari?**

Răspuns:

Într-adevăr, operațiunea de majorare a capitalului social și acordarea dividendului preferențial nu s-a realizat încă. Nu s-a realizat din două motive. Operațiunile de capital trebuie să fie făcute la rând. Operațiunea de capital votată în AGEA în aprilie, respectiv anularea acțiunilor ordinare răscumpărate prin programul de răscumpărare finalizat anul trecut în decembrie, a fost trimisă spre înregistrare la începutul lunii mai către Monitorul Oficial și către Registrul Comerțului. Din păcate, Monitorul Oficial a înregistrat această decizie AGA cu 3-4 săptămâni întârziere. Ea are nevoie de două luni de opozabilitate. A trecut perioada de opozabilitate și de o lună de zile suntem zilnic în discuții cu ONRC să înregistreze această diminuare a capitalului social prin anularea acțiunilor răscumpărate.

Avem ultima promisiune că aceasta se va realiza luni, marți, cel târziu. Imediat după vom putea trece la pasul următor de majorare a capitalului social cu dividendul prioritar. Vestea bună este că acesta va coincide cu tranziția pe piața principală. Tranziția pe piața reglementată ne permite să simplificăm acest proces și să-l scurtăm, și o să vă prezentăm, probabil săptămâna viitoare, toate detaliile legate de acest proces și modul în care el va fi implementat.

Chiar și așa, ne uităm atent la termenul de șase luni care a fost votat în Adunarea Generală a Acționarilor spre a fi implementată această plată prin acțiuni ordinare a dividendului aferent acțiunilor preferențiale. Într-adevăr, luni am propus acționarilor spre vot și diminuarea capitalului social cu șapte bani. Încă o dată, aceste etape au un anumit calendar de implementare care ține de legislația în vigoare. Decizia, o dată adoptată, o vom transmite de urgență către Monitorul Oficial pentru a fi publicată. Vom aștepta două luni de zile perioadă de opozabilitate, iar abia după aceea vom putea implementa înregistrarea ei la ONRC, ASF și Depozitarul Central, iar apoi va urma plata către acționari.

Tocmai de aceea, în cadrul acestei AGA am propus acționarilor să transmită puterea către Consiliul de Administrație de a ajusta, unde este cazul, aceste date, pentru că am văzut foarte multe blocaje operaționale din instituțiile publice anul acesta și dorim să avem o implementare a acestor operațiuni cât mai liniară, cât mai facilă, dar să ne raportăm și la ceea ce se poate face în piața curentă.

- 10. Din 31 august, societatea va fi listată pe piața principală, cu reguli de raportare și transparență ridicate, precum și cu exigențe superioare ale investitorilor, în special al celor instituționali. Activitatea și rezultatele din primul semestru nu generează așteptări de atingere a țințelor bugetare pe anul acesta. Luați în calcul să actualizați bugetul în noile coordonate?**

Răspuns:

Așa cum am menționat mai devreme, da, luăm în calcul să actualizăm bugetul. Ne dorim să venim cu o imagine cât mai clară și cât mai corectă. În momentul în care o vom definitiva, cel mai probabil

la următoarea noastră iterație, vă vom prezenta exact ceea ce va fi realizabil până la finalul anului, respectiv până la 31 decembrie, versus ceea ce am previzionat inițial.

- 11. Având în vedere rezultatul negativ din activitatea de bază / exploatare, respectiv pierdere operațională, veniți cu o rectificare a bugetului? Pare puțin probabil să realizați 13 mil. lei la finalul anului sau nu îmi dau eu seama ce anume va redresa situația în S2.**

Răspuns:

Nu vorbim despre un rezultat negativ. Activitatea de exploatare și activitatea operațională a companiei includ și aceste venituri financiare. Diferența ține de modul în care acestea sunt prezentate conform standardului actual de raportare, OMFP 1802. Începând de luni, odată cu trecerea la raportarea conform IFRS, vom putea prezenta aceste rezultate financiare într-un mod mai clar și mai relevant pentru activitatea companiei.

- 12. Cum v-a influențat atacul cibernetic de la ANCPI? Ați avut cum să cuantificați pierderile/întârzierile echivalente?**

Răspuns:

Au existat proiecte care trebuiau să fie închise și încasate, cum este cel de la Redport. Pe noi ne-a influențat indirect, iar pe partenerii noștri mai mult direct, pentru că au existat efectiv blocaje în semnarea contractelor de vânzare-cumpărare și înregistrarea acestora, care au dus la anumite decalări. Pare că această perioadă a fost depășită, pentru că începem să încasăm banii pe care trebuia să îi încasăm în urmă cu aproximativ 30 de zile. Considerăm că a fost doar o situație temporară, care, la nivelul întregului an financiar de 12 luni, nu va avea neapărat un impact semnificativ.