

Bună ziua.

Sunt Claudiu Doroș, Președinte Director general al EVERGENT Investments. Vă mulțumesc pentru participare.

Alături de mine se află domnul Cătălin Iancu, Director general adjunct, și doamna Mihaela Moleavin, Director financiar. Împreună vom răspunde la întrebările pe care le-ați putea ridica în urma prezentării.

Încep prin a spune că, în primele 3 luni ale anului 2023, am debutat în forță, așa cum am spus și în comunicarea publică, atingând un nivel al investițiilor de peste 150 de milioane de lei, având o strategie ofensivă și, în același timp, asigurând defensiv niște chestiuni legate de portofoliul nostru în contextul acesta în care continuă o volatilitate ridicată.

Valoarea totală a activelor administrate la 31 martie a fost de 2,419 miliarde de lei, valoarea activului net de 2,177 miliarde de lei și valoarea unitară a activului net a fost de 2,3921 lei. Deși am avut o scădere modestă a valorii activelor față de aceeași perioadă a anului precedent, am repartizat, am propus și s-au aprobat în AG repartizări ale dividendelor cu un randament de 7%, pe care noi îl considerăm foarte competitiv pe piața românească de capital. Pe data de 28 iunie vom începe plata dividendelor aferente anului 2022, în valoare totală de 82.712.573 lei. Raportat la valoarea totală a activelor administrate, portofoliul de acțiuni cotate continuă să dețină ponderea principală, de 73,9%, în timp ce ponderea acțiunilor necotate este de 11,1%.

Menținem ca sectoare principale în structura portofoliului, sectorul financiar - bancar, cu 43,4% și sectorul energie – industrial, cu 29,3% din valoarea totală a activelor. Continuăm să aplicăm strategia publicată, aprobată de acționari, a companiei prin dezvoltarea portofoliului de Private Equity, concentrat pe trei sectoare: agribusiness, real-estate, mai nou IT, pentru a maximiza oportunități de creștere și o rentabilitate predictibilă crescută față de anumite titluri volatile de pe piața de capital, în conformitate cu proiecțiile noastre financiare.

Am stabilit un prag inițial de atins, ca țintă, de alocare a 20% din valoarea activelor pentru portofoliul de Private Equity, pentru a reuși să creștem față de această expunere de 11,1 acum și a identifica noi oportunități ca și proiecte investiționale. Tot în partea de Private Equity, o precizare legată de "Fermele de afini". Am mărit suprafața cultivate, iar în urma plantărilor din această primăvară vom ajunge la 105 ha cultivate și vom dezvolta un nou obiectiv, producția de afine bio pe cele 50 ha achizitionate lângă orașul Bacău, pentru a dezvolta acolo o noua fermă. Cu această componentă bio suntem în analize, suntem în contact cu un consultant de fonduri europene. Încercăm să facem un proiect de cea mai înaltă calitate.

În real-estate, avem investiții în proiecte rezidențiale, comerciale, cu un potențial mare de valorificare. La ATRIA Urban Resort, proiect pe care îl cunoașteți, aflat în Faza a III-a de construire a 350 de apartamente, dintr-un total de 1400 de apartamente pe toate 4 fazele. Suntem în faza de construcție, de dezvoltare și,

bineînțeles, de vânzări pentru faza 3, primele 2 faze fiind finalizate în proporție de 100%. Pentru faza 3 este important de remarcat că ne-am aliniat standardelor nZEB, deci net zero energy building. Asta înseamnă că vom fi competitivi atunci când reglementarea cu privire la această normă va fi și obligatorie, așa cum se discută în spațiul public deja, începând cu anul 2025- 2026, nu am reținut exact. Însă se pare că va fi o condiție foarte importantă. Prin urmare, impactul asupra mediului va fi redus, ne vom dezvolta alinierea la standardul ESG.

De asemenea, urmează să decidem cu privire la ansamblul EVERLAND din Iași, proiectul pe care l-am prezentat și public, pentru care avem PUZ. Suntem într-o fază de evaluare, cântărire a diverselor oportunități legate de acest teren, cu o valoare de dezvoltare de 100 de milioane de euro. În principiu, ne uităm după parteneri puternici, alături de care să dezvoltăm acest proiect, înțelegând din asta, și acesta este un mesaj pentru dumneavoastră cât se poate de explicit, că suntem un fond de investiții, o companie de investiții, și nu un dezvoltator.

În proiectul "Veranda Mall" amintesc de faptul că avem 37% deținere indirectă prin 2 societăți listate pe piața AERO. Suprafața închiriabilă de 34.000 mp este aproape în totalitate închiriată, 98-99% din total. A fost dezvoltat acest mall, este un punct de atracție pentru tot ce înseamnă zona Bucur-Obor, are și partea de sport, de cinematograful, de servicii publice. Prin urmare, credem că este un proiect foarte bine pus în operă, la care bineînțeles că ne uităm pentru un potențial exit. Nu putem indica un moment pentru asta, dar căutăm activ și noi și partenerii noștri de acolo posibile oportunități de exit.

Ca și proiecte sunt cele pe care le-am mai prezentat, le enumăr foarte pe scurt:

1. La Intrarea Străulești în fosta zonă Petrom City sau în zona Petrom City, suntem în faza de obținere a documentelor de urbanism pentru o dezvoltare pe 16.000 mp proiect rezidențial, acolo va fi un pol financiar și rezidențial premium în București.
2. Proiect Piscul Moșului – în nordul capitalei, în imediata vecinătate a terenului și proiectului Ikea. Avem acolo 19.000 mp, ne uităm după funcțiuni complementare acestui uriaș proiect care este în curs de pregătire și o să îl demareze conform informațiilor publice.

În ceea ce privește investițiile în IT, am intrat într-o companie care face proiecte folosind inteligența artificială și punem accent pe scalarea acestui model de business pe care îl are această companie. Pe diverse sectoare de activitate, ei au deja oportunitățile pe care piața le oferă pe digitalizare în România prin fondurile PNRR și nu numai. De asemenea, sunt în domeniul privat în Telekom, banking, energie, unde sunt proiecte care solicită tehnologia pe care cei de la EVER o folosesc, suntem bucuroși să îi ajutăm cu chestiuni legate de finanțare, cu chestiuni legate de guvernare, cu ceea ce știm să facem noi mai bine.

Închei prin a spune că rezultatul net la 31 martie este modest, 2,4 milioane de lei. Nici nu ne-am propus să fie altfel, întrucât nu am programat vânzări deosebite în trimestrul 1 2023. Ele vor fi puse în practică în conformitate cu programul de

activitate și cash flow-ul pe care noi îl urmărim cu multă atenție în partea a 2-a a anului.

O invit pe doamna Mihaela Moleavin să prezinte câteva aspecte legate de rezultatul financiar. Mulțumesc!

Mulțumesc, bună ziua!

În primele 3 luni ale anului 2023, poziția financiară a societății a înregistrat o ușoară creștere comparativ cu finalul anului 2022, pe fondul utilizării facilității de credit contractată de la BCR pentru a valorifica oportunitățile din piață prin investiții în acțiuni listate.

În primul trimestru, rezultatul net - indicatorul de performanță al EVERGENT Investments - a fost, așa cum s-a menționat anterior, 2,4 milioane de lei, fiind determinat în principal de câștigul net realizat de vânzarea de acțiuni din portofoliu, active financiare clasificate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global, câștig reflectat în rezultatul reportat.

Reamintesc faptul că indicatorul de performanță al EVERGENT Investments este rezultatul net care are 2 componente: profitul net sau pierderea din contul de profit și pierdere și câștigul net realizat din vânzarea instrumentelor menționate anterior, reflectat în rezultatul reportat. Reamintesc și faptul că determinarea indicatorului prin însumarea celor 2 componente a derivat din faptul că, în 2018, a fost implementat IFRS9, care a adus modificări în ceea ce privește înregistrarea câștigului realizat din vânzarea acestor instrumente.

Dacă, anterior, câștigul acesta era înregistrat prin P&L, prin contul de profit și pierdere, ca urmare a acestei modificări aduse standardelor internaționale de raportare, el trebuie reflectat direct în rezultatul reportat, nemaexistând nicio opțiune, niciun fel de posibilitate de a fi înregistrat prin contul de profit și pierdere. Prin urmare, această modificare nu a derivat dintr-o modificare a modelului de business sau a naturii veniturilor, ci dintr-o modificare în standardele de raportare financiară.

Subliniez un aspect important, anume că acest câștig realizat din vânzarea activelor financiare clasificate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global este un câștig realizat, impozitat și reprezintă o potențială sursă pentru distribuirea de dividende către acționari.

În ceea ce privește performanța financiară în primul trimestru al anului 2023, rezultatul net, care a fost de 2,4 milioane de lei, are 2 componente - prima fiind pierderea reflectată în contul de profit și pierdere de 4,6 milioane de lei, întrucât companiile din portofoliu distribuie dividende care reprezintă principala sursă de venit a societății. Începând cu trimestrul 2, după aprobarea situațiilor financiare și a distribuțiilor de dividende, așa cum am menționat anterior, a doua componentă este câștigul net realizat din vânzarea activelor financiare clasificate la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global, care a fost de 7 milioane de lei.

În ceea ce privește poziția financiară, la 31 martie 2023, activele totale ale EVERGENT Investments au crescut cu 2,4% comparativ cu finalul anului anterior, pe fondul utilizării facilității de credit contractate de la BCR, pe perioada rulării programelor investiționale ale companiei. Principala modificare în structura activelor a fost scăderea depozitelor plasate la bănci, lichiditățile fiind folosite, în mare măsură, împreună cu cele din facilitatea de credit, pentru investiții în acțiuni listate.

În aceeași perioadă, creșterea datoriilor totale ale EVERGENT Investments s-a datorat utilizării facilității de credit de 19,2 milioane de euro contractată în ianuarie 2023.

Vă mulțumesc și vă invităm să ne adresați întrebări. Dacă are cineva întrebări?

Dacă nu, închidem conferința. Mulțumesc frumos pentru participare! Ne reușim la următoarea raportare.