

Intrebarea 1

De ce societatea nu intreprinde demersurile necesare pentru a corela obiectul principal de activitate cu activitatea efectiv desfasurata si care este generatoare de venituri?

Raspuns Intrebarea 1:

Din intrebarea adresata nu rezulta ce intelege actionarul prin sintagma „corelare a obiectului principal de activitate cu activitatea efectiv desfasurata si care este generatoare de venituri”. Putem doar sa presupunem ca actionarul se refera la faptul ca veniturile societatii provin din activitati care intra in obiectul secundar de activitate al societatii, respectiv 6820 Inchirieri si subinchirieri bunuri imobiliare proprii sau inchiriate.

In cazul in care acesta este sensul intrebarii actionarului, raspunsul nostru este ca, avand in vedere prevederile Noului Cod civil, precum si ale Ordinului 377/2024 al Institutului National de Statistica privind actualizarea clasificarii activitatilor din economia nationala, nu exista nicio diferenta intre obiectul principal de activitate si obiectele secundare de activitate in ceea ce priveste functionarea unei societati. Scopul pentru care exista aceasta diferentiere este unul pur statistic de contributie a anumitor activitati desfasurate de o societate in PIB-ul Romaniei. In consecinta pentru functionarea societatii nu este necesara o „corelare”.

De asemenea, in lipsa unor detalii suplimentare, nu ne este clar ce intelege actionarul prin sintagma „demersuri necesare”, si in consecinta nu putem furniza un raspuns ai detaliat pe acest subiect.

Intrebarea 2:

Prezentati evaluarea membrilor Consiliului de administratie in baza careia actionarilor li se cere votul cu privire la descarcarea de gestiune pentru activitatea desfasurata in calitate de membri ai Consiliului de administratie in anul 2024

Raspuns Intrebarea 2

Consiliul de administratie a pus la dispozitia actionarilor, ca parte a materialelor pentru sedinta AGOA, raportul Consiliului de administratie cu privire la activitatea desfasurata de societate in anul 2024, precum si alte documente care pot sa fundamenteze decizia oricarui actionar pentru a elua activitatea membrilor Consiliului de administratie in anul 2024 si a decide pentru/ impotriva descarcarii de gestiune a administratorilor.

Intrebarea 3:

Precizati cat timp au alocat membrii Consiliului de administratie in exercitarea mandatului cu referire la numarul de sedinte efectiv desfasurate in cursul anului 2024.

Raspuns Intrebarea 3

Strict in ceea ce priveste activitatea membrilor CA de participare la sedinte ale Consiliului de administratie, va comunicam ca, in cursul anului 2024, au avut loc un numar de 9 sedinte ale consiliului de administratie.

Intrebarea 4:

De ce supuneti aprobarii punctului 2 utilizand metoda votului secret? Care este temeiul legal?

Raspuns Intrebarea 4:

Temeiul legal al votului secret pentru hotararea prin care actionarii se vor pronunta asupra gestiunii membrilor Consiliului de administratie este art. 130 alin. 2 din legea 31/1990.

In acelasi timp, este statuat la nivel doctrinar faptul ca, intrucat la sedintele AGA sunt prezenti in mod obligatoriu, conform legii 31/1990, si administratorii societatii, in masura in care se discuta de catre actionari aspecte referitoare la raspunderea administratorilor, exista o prezumtie de potentiala influentare a votului actionarilor de catre administratorii prezenti, ceea ce justifica nevoia chiar ca actionarii sa isi poata exprima votul in mod secret.

Intrebarea 5:

Prezentati detalii cu privire la Planul de activitate in corelare cu Bugetul de venituri si cheltuieli propus, care sa includa cel putin urmatoarele:

- Obiective specifice, masurabile, realizabile, relevante si incadrate in timp (SMART) pentru fiecare proiect (identificat la data convocarii AGOA si previzionat in BVC)
- Bugetele alocate si termenele clare de realizare pentru fiecare proiect.

Raspuns Intrebarea 5

Planul de activitate si Bugetul de venituri si cheltuieli sunt corelate, pentru buna regula reluam mai jos explicatii suplimentare:

Plan de activitate

- sunt estimate venituri in suma de 555.000 lei, din chirii si valorificarea de active financiare
- s-a bugetat doar vanzarea unor pachete de actiuni pentru a asigura finantarea cheltuielilor curente ale societatii.

Buget

venituri din redevente,locatii, gestiune si chirii	95.000
venituri din investitii financiare cedate	455.000
venituri din dobanzi	5.000

Nota explicativa: veniturile din chirii provin din contracte incheiate in desfasurare, cresterea fata de 2024 provenind din estimarea cresterii cheltuielii cu utilitatile refacturate. Veniturile din vanzarea de actiuni se vor realiza in functie de cheltuielile societatii (care nu pot fi pe deplin estimate, avand in vedere litigiile in care este implicata societatea), doar in conditiile in care contextul de piata si oportunitatile posibile pentru valorificarea activelor financiare vor fi favorabile, decizia privind activele valorificate urmand a fi luata de conducerea societatii in baza unei analize, pe parcursul anului, in limitele bugetului aprobat.

Intrebarea 6:

Ce activitati a derulat Floreasca Development S.A. in anii 2023 si 2024 (daca acestea sunt disponibile)? Ce caracteristici au activele detinute de Floreasca Development S.A. (amplasamente, suprafete, nr. cadastrale)?

Raspuns Intrebarea 6:

Pornind de la premisa adresarii intrebarilor de catre actionar, conform careia raspunsurile sunt necesare pentru fundamentarea optiunii de vot la punctele de pe ordinea de zi a AGOA, in ceea ce priveste intrebarea 6 consideram ca nu prezinta nicio relevanta amplasamentele, suprafetele sau

numerele cadastrale ale activelor detinute de Floreasca Development S.A. pentru fundamentarea unei optiuni de vot a actionarilor.

In ceea ce priveste activitatile derulate de aceasta societate in cursul anului 2023, informatiile de care dispunem sunt ca activitatea societatii a constat in activitati de inchiriere a proprietatilor imobiliare detinute. Pentru anul 2024, informatiile nu sunt inca disponibile.

Intrebarea 7

Motivati profitul net bugetat raportat la valoarea activelor companiei (capital social de 22,9 milioane lei).

Raspuns Intrebarea 7

In documentul intitulat „Plan de activitate si buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2025” pus la dispozitia actionarilor Societatii ca parte a materialelor informative pentru AGOA, sunt detaliate in mod concret sursele de venit, precum si cheltuielile estimate pentru anul 2025, care justifica profitul bugetat pentru anul 2025. Profitul nu este bugetat prin raportare la valoarea activelor companiei.

Intrebarea 8

Cum monitorizati si evaluati performanta investitiilor realizate/ care urmeaza a fi realizate pentru a va asigura ca acestea genereaza o rentabilitate superioara costului capitalului ($IRR > WACC$) si nu conduc la erodarea valorii companiei?

Raspuns Intrebarea 8

Evaluarea și monitorizarea investițiilor reprezintă o componentă importantă a procesului decizional din cadrul companiei. Ne asigurăm că acestea sunt analizate dintr-o perspectivă strategică și financiară, urmărind crearea de valoare pe termen lung. În acest sens, utilizăm instrumente specifice de analiză care ne ajută să estimăm impactul economic al investițiilor și să comparăm rentabilitatea acestora cu nivelul costului capitalului. Monitorizarea ulterioară a performanței se face prin revizuirea periodică a principalilor indicatori financiari și operaționali, astfel încât să putem propune măsuri corective acolo unde este necesar și să ne asigurăm că direcția investițională rămâne aliniată obiectivelor companiei. Rentabilitatea investițiilor este monitorizată și sta la baza deciziilor de valorificare a detinerilor societății.

Intrebarea 9

Care este strategia companiei avand in vedere ca veniturile inregistrate nu sunt din activitati aferente obiectului principal de activitate?

Raspuns Intrebarea 9

Strategia societății este cea care a fost adusă la cunoștința acționarilor prin documentul intitulat „Plan de activitate si buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2025” pus la dispozitia acționarilor Societatii ca parte a materialelor informative pentru AGOA.

In ceea ce priveste aspectele referitoare la veniturile inregistrate din alte activitati decat din obiectul principal de activitate, va rugam sa vedeti raspunsul de la intrebarea 1.

Intrebarea 10

Cand si in ce mod a fost comunicata actionarilor Politica de activitate la care faceti referire in documentul „Planul de activitate si Buget de venituri si cheltuieli pentru anul 2025”?

Raspuns Intrebarea 10

Termenul „*politica de activitate*” din cuprinsul documentului indicat de dumneavoastra nu trebuie interpretat într-un sens procedural sau stricto sensu, de document de sine statator sau de practica la nivelul societatii. El se refera la un mod de actiune si poate fi foarte usor inlocuit cu sinonime ca „modul de lucru”, „actiunile”, „demersurile” etc.

Intrebarea 11

Precizati modalitatea in care Societatea a emis mandat privind voturile acordate in cadrul AGA d ela nivelul Floreasca Development S.A.

Raspuns Intrebarea 11

Pornind de la premisa adresarii intrebarilor de catre actionar, conform careia raspunsurile sunt necesare pentru fundamentarea optiunii de vot la punctele de pe ordinea de zi a AGOA, in ceea ce priveste intrebarea 11 consideram ca aceasta nu prezinta nicio relevanta pentru fundamentarea unei optiuni de vot a actionarilor la vreunul din punctele de pe ordinea de zi a AGOA.

Ca practica generala, Directorul general, sau, dupa caz, Consiliul de Administratie, aproba mandatul de reprezentare al reprezentantului sau in adunarile generale ale actionarilor societatilor unde Nord SA detine participatii.

Consiliul de Administratie

Prin

Matei Dimitriu,

Presedinte