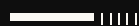


Raport financiar Semestrul I 2026



RAPORT FINANCIAR

Cuprins.

Structura completă a raportului și paginile aferente.



INFORMAȚII DESPRE EMITENT	3
RELAȚIA CU INVESTITORII	4
MESAJUL CONDUCERII EXECUTIVE	5
CIFRE CHEIE	6
DESPRE NOI	7
REPERE	12
EVENIMENTE CHEIE	14
ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE	17
PERSPECTIVE, OPORTUNITĂȚI ȘI RISCURI	26
CONTEXT DE PIAȚĂ	30
TEZĂ INVESTIȚIONALĂ – ACTIVE COMERCIALE	37
GUVERNANȚĂ	40
SITUAȚII FINANCIARE INTERIMARE	41

INFORMAȚII DESPRE EMITENT

Raport semestrial.

Pentru perioada 01.01–30.06.2026 · publicat la 26.08.2026



REPERE DE PIAȚĂ

SIMBOL
NCPIAȚĂ
SMT–AeRO PremiumCAPITAL SOCIAL
103.595.708,36
leiACȚIUNI
120.460.126
emise

IDENTITATE CORPORATIVĂ

DENUMIRE
NOVERE CAPITAL S.A.
„Societatea”, „NC”Înființare
05.03.2021Cod fiscal
RO43859039Registrul Comerțului
J2021004004401Sediu social
Strada Munții Tatra nr. 4–10, Etaj 4, București, RomâniaStructura acțiunilor
Clasa A: 118.937.504 acțiuni ordinare · Clasa B: 1.522.622 acțiuni preferențiale

CONTACT PENTRU INVESTITORI

Email
investors@noverecapital.comTelefon
+40 372 934 455Website
noverecapital.com

Situațiile financiare interimare la 30 iunie 2026 nu sunt auditate. Valorile prezentate sunt rotunjite și pot genera diferențe minore de regularizare.

RELAȚIA CU INVESTITORII · INVITAȚIE

Teleconferință rezultate S1 2026.

28 AUGUST 2026

10:00 (ORA ROMÂNIEI) · ZOOM

Novere Capital îi invită pe acționari și investitori la teleconferința dedicată prezentării rezultatelor financiare aferente semestrului I 2026.

Eveniment în limba română, cu traducere simultană în limba engleză.

EVENIMENTUL VA FI SUSȚINUT DE

Laurențiu DinuPreședintele Consiliului
de Administrație**Dan Petrișor**Director General
(CEO)**Bogdan Gramanschi**Director Financiar
(CFO)

ÎNSCRIE-TE AICI PENTRU PARTICIPARE PRIN ZOOM →

CONFIRMAREA PARTICIPĂRII SE FACE PRIN LINKUL ZOOM

Raportul financiar aferent semestrului I 2026 este publicat la data de 26 august 2026, pe website-ul Bursei de Valori București, sub simbolul NC, și pe noverecapital.com.

MESAJUL CONDUCERII EXECUTIVE

Un semestru de tranziție. O direcție clară.

— |||||

Primul semestru din 2026 a reprezentat pentru Novere Capital o etapă de tranziție și repoziționare. Profitul net s-a situat la 2,85 milioane lei, sub nivelul din perioada similară a anului trecut, în contextul unui bilanț care rămâne solid, cu active totale de 136,2 milioane lei și un grad de îndatorare de 8%.

Administram un portofoliu cu un grad ridicat de complexitate, în care o parte dintre investiții necesită intervenții active din partea echipei de management pentru protejarea și recuperarea capitalului investit, dar și pentru obținerea unui randament acceptabil. În ceea ce privește anumite proiecte, evoluțiile ulterioare au impus restructurări, renegocieri sau identificarea unor soluții alternative, inclusiv de exit. Acest efort nu se reflectă integral în rezultatul financiar al perioadei, dar este esențial pentru reducerea riscurilor din portofoliu, recuperarea capitalului și crearea condițiilor pentru realocarea acestuia către investiții cu un profil risc-randament mai atractiv.

Prioritatea noastră este îmbunătățirea calității și predictibilității rezultatelor pe termen mediu și lung. Realocăm sistematic capitalul către active generatoare de venit recurent și proiecte mai bine structurate, cu un profil de randament ajustat la risc semnificativ superior și cu o utilizare disciplinată a finanțării. Obiectivul nostru este ca, până la finalul anului 2027, **75-80% din portofoliu să fie investit în active generatoare de venit recurent**.

O parte relevantă a măsurilor inițiate în acest semestru este de așteptat să se reflecte în rezultate până la finalul anului 2026 și, în cazul anumitor proiecte, în primul trimestru al anului 2027. Acest decalaj între momentul implementării deciziilor și reflectarea lor în performanța financiară este firesc în contextul procesului de repoziționare a portofoliului.

În prima jumătate a anului am făcut pași concreți în această direcție. În luna mai am alocat 1,5 milioane euro pentru finalizarea unui proiect imobiliar dezvoltat de Grupul Maurer. Investiția, realizată din surse proprii în cadrul liniei de co-dezvoltare, vizează un proiect aflat într-un stadiu avansat de execuție și ilustrează abordarea Novere Capital pentru investițiile cu acest profil în viitor: selectiv, cu vizibilitate ridicată asupra execuției și randamentului și cu accent pe protecția capitalului.

Disciplina de alocare de capital înseamnă nu doar selectarea riguroasă a investițiilor, ci și decizia de a retrage capitalul investit atunci când acestea nu mai corespund criteriilor noastre. După închiderea semestrului, am decis să nu continuăm investiția în proiectul HILS Titanium și am recuperat integral suma de 119.466 euro achitată pentru unitățile contractate.

Considerăm că administrarea activă a portofoliului presupune inclusiv capacitatea de a realoca capitalul atunci când raportul risc-randament nu mai justifică menținerea unei expunerii, acest element fiind la fel de important ca identificarea unor noi oportunități.

Aceste decizii fac parte dintr-un proces mai amplu de repoziționare a portofoliului. Pentru Novere, creșterea nu înseamnă un număr mai mare de tranzacții, ci o alocare mai eficientă a capitalului către investiții în care se poate obține un randament adecvat riscului și ale căror rezultate pot fi măsurate și monitorizate cu o frecvență adecvată, astfel încât contribuția lor la crearea de valoare să fie clară și sustenabilă.

În paralel, Novere Capital intră într-o nouă etapă și pe piața de capital. După închiderea perioadei de raportare, la 30 iulie 2026, Autoritatea de Supraveghere Financiară a aprobat prospectul de admitere la tranzacționare pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București, marcând un pas important în procesul de transfer. Pentru Novere Capital, trecerea pe Piața Principală reprezintă o etapă firească în dezvoltarea companiei, asociată unor standarde ridicate de raportare și guvernare, unei vizibilități sporite și accesului la o bază mai largă de investitori, inclusiv investitori instituționali.

Vrem să construim o companie ușor de înțeles pentru investorul individual și, în același timp, disciplinată, transparentă și scalabilă pentru a atrage capital instituțional. Acționarii noștri ne-au oferit capital și încredere, iar responsabilitatea noastră este să le administrăm pe ambele cu aceeași rigoare. În final, toate deciziile noastre trebuie să se reflecte în **crearea sustenabilă de valoare pentru fiecare acționar al Novere Capital**.

Dan Petrișor

CEO

8%

Grad de îndatorare

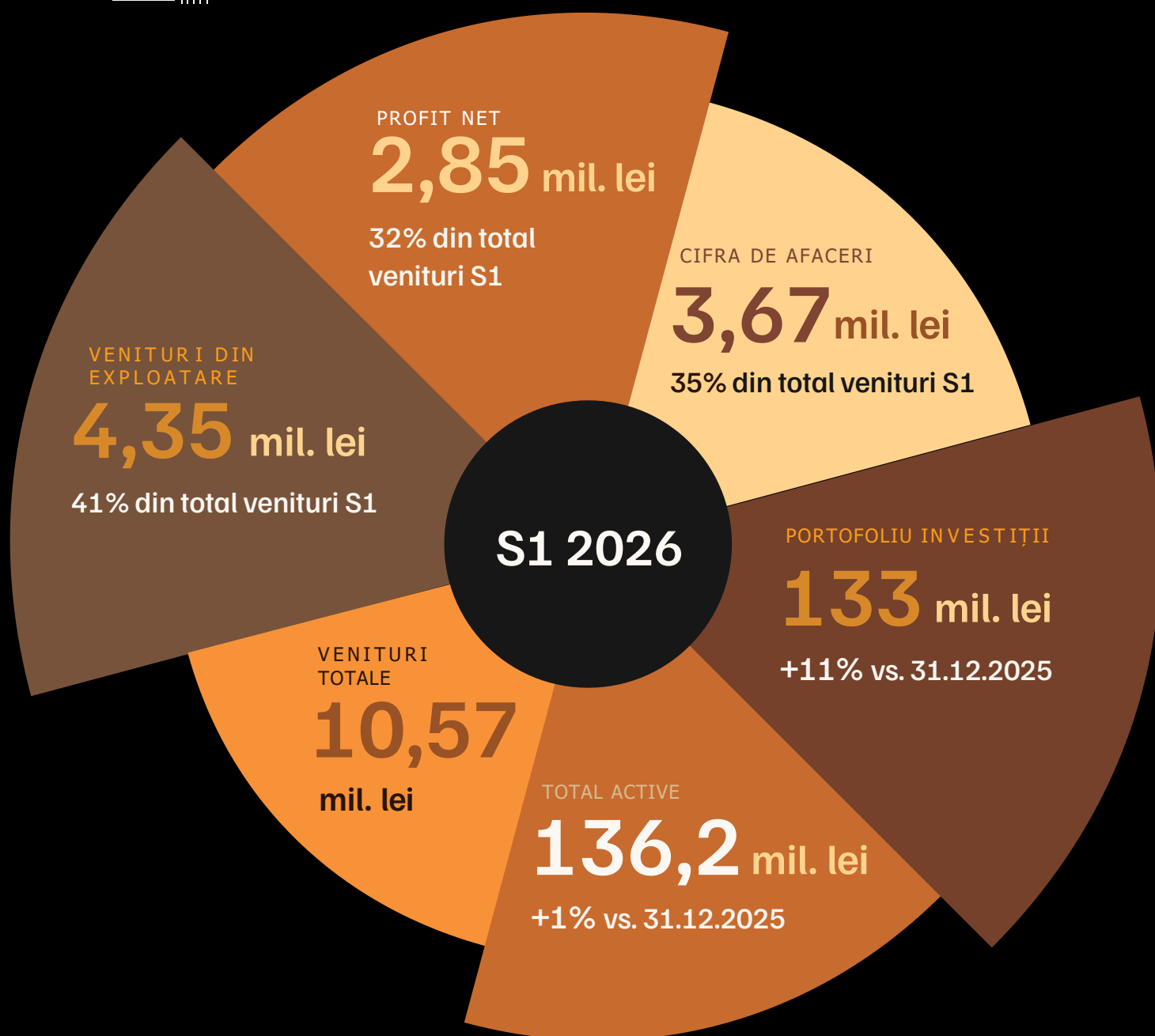
136,2 mil. lei

Active totale la 30 iunie 2026

CIFRE CHEIE

Semestrul I 2026.

|||||



RATA DE ÎNDATORARE

8%

VALOAREA CONTABILĂ/ACȚIUNE

1,0466 RON

DESPRE NOI · MISIUNE · VIZIUNE

O platformă investițională cu un orizont clar.

Novere Capital este o platformă de investiții imobiliare listată la Bursa de Valori București, construită în jurul activelor generatoare de venit recurent, dezvoltării selective și rotației disciplinate a capitalului.

■■■■■

MISIUNE

Construim valoare predictibilă

Un portofoliu preponderent axat pe active comerciale generatoare de venituri recurente și fluxuri de numerar predictibile, susținut de management activ și contracte de închiriere pe termen lung.

VIZIUNE

Un plan de creștere sustenabilă a activelor

O bază de active de **100 mil. EUR până în 2028**, construită alături de investitori instituționali, prin disciplină investițională, responsabilitate și execuție riguroasă.

O NOUĂ ETAPĂ DE MATURITATE INVESTIȚIONALĂ

Schimbarea de la Meta Estate Trust la Novere Capital marchează mai mult decât o redenumire, afirmă un model centrat pe disciplina alocării capitalului, management activ al portofoliului și parteneriate cu investitori instituționali.

Fondată în 2021 · listată la BVB în 2022 · simbol NC ·

Schimbarea denumirii nu afectează drepturile acționarilor, capitalul social sau numărul de acțiuni.

DESPRE NOI · STRATEGIE 2026–2028

2026: execuție și consolidare.

Prioritățile pentru 2026 simplifică portofoliul actual și pregătesc baza pentru creșterea portofoliului de active cu venit recurent.

■■■■■

Țintă decembrie 2027

75–80%active cu venit
recurent

Țintă 2028

€100 mil.

bază de active

35–45%

LTV la nivel de grup

Priorități pentru 2026

01 Simplificare și valorificare

Monetizarea expunerilor non-core și reducerea numărului de proiecte și a complexității portofoliului.

02 Protejarea și recuperarea capitalului

Măsuri contractuale și juridice pentru eficientizarea investițiilor în proiecte întârziate.

03 Alocare selectivă

Capital orientat către oportunități investiționale preponderent în active de anvergură, cu venit recurent structurate optim.

Țintele strategice sunt distincte de rezultatele financiare la 30 iunie 2026.

DESPRE NOI • MODEL OPERAȚIONAL

Direcții investiționale complementare, un portofoliu integrat.

O structură investițională calibrată pentru randamente sustenabile bazate pe investiții cu fluxuri de numerar predictibile.

— |||||

01 Active cu venit recurent

FOCUS 2026

Capital alocat către active comerciale cu chiriași reputabili și cu bonitate solidă.

ROL VIITOR

Pilon investițional principal pentru fluxuri de capital recurente și predictibile.

02 Dezvoltare

FOCUS 2026

Valorificarea terenurilor cu autorizație de construire din portofoliu.

ROL VIITOR

Selectiv, de la caz la caz, fără a constitui o direcție strategică.

03 Co-dezvoltare

FOCUS 2026

Recuperarea majorității investițiilor în proiectele în care s-a investit înainte de 2026.

ROL VIITOR

Partener-finanțator, cu protecții contractuale și randamente adecvate.

04 Trading

FOCUS 2026

Vânzarea unităților livrate și reducerea expunerii.

ROL VIITOR

Selectiv și doar cu monitorizare a investițiilor în detaliu și control asupra exitului investiției.

DESPRE NOI · PORTOFOLIU & CAPITAL

Capitalul se mută spre venit recurent.

Tranziția combină monetizarea expunerilor cu reguli clare de alocare și îndatorare.

■■■■■

ALOCAREA CAPITALULUI

55%

LTV maxim absolut per
activ operațional stabilizat.

35–45%

LTV la nivel de grup până
în 2028

TSR

min 10%/an randament total
al acțiunii pentru o perioadă
de 3-5 ani.

Praguri explicite pentru echilibrul dintre ambiția de creștere și toleranța la risc.

Reciclarea capitalului

01 MONETIZARE

Exituri și recuperări

02 REALOCARE

Oportunități validate

03 VENIT RECURENT

Extinderea bazei de active

Capital eliberat → oportunități validate → fluxuri recurente

Structura țintă · decembrie 2027

75–80%

active cu venit recurent

**PRIORITATE
PRINCIPALĂ****10–15%**

dezvoltare și co-dezvoltare

ȚINTĂ APROXIMATIVĂ**≤10%**

investiții oportunistice

LIMITĂ

DESPRE NOI · PERSPECTIVE & RISCURI

Vizibilitate îmbunătățită semnificativ.

Beneficiile strategice depind de ritmul de monetizare, finanțare și execuție.

■■■■

IMPLICAȚII PENTRU INVESTITORI

01 Venituri predictibile

Pondere mare a fluxurilor de capital recurente.

02 Portofoliu simplificat

Un număr redus de proiecte ca și bază de pornire și un focus operațional mai clar.

03 Dividend sustenabil

Vizibilitate bună asupra capacității de distribuție.

04 Profil instituțional

Disciplină în investirea capitalului

RISCURI DE EXECUȚIE

01 Monetizare

Exit-urile din proiectele de co-dezvoltare în care s-a intrat înainte de 2026 pot dura mai mult sau pot fi realizate la un nivel sub așteptări.

02 Dezvoltare

Întârzieri, costuri nebugetate și întârzierea recuperării capitalului.

03 Finanțare

Costul sau disponibilitatea facilităților de finanțare se pot deteriora.

04 Concentrare

Expuneri relevante pe proiecte individuale.

MĂSURI DE GESTIONARE A RISCURILOR

Monitorizare activă · limite de LTV · alocare etapizată · protecții contractuale · flexibilitate în timing-ul exiturilor.

REPERE

Cronologia principalelor repere.

Principalele evenimente operaționale, strategice și de piață de capital.



CIFRE CHEIE

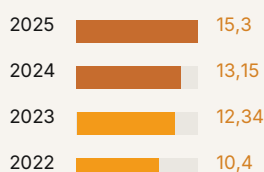
Parcurs în cifre.

Evoluția indicatorilor pentru perioada 2022–2025 — valoarea 2025 în prim-plan.

■■■■■

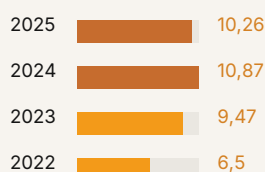
Cifra de Afaceri

15,3 mil.



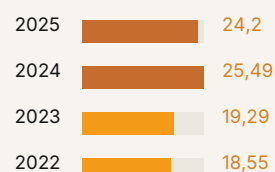
Profit Net

10,26 mil.



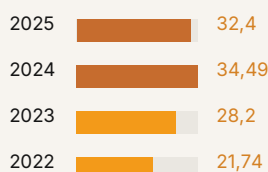
Venituri din exploatare

24,2 mil.



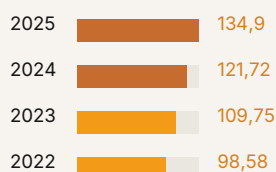
Venituri Totale

32,4 mil.



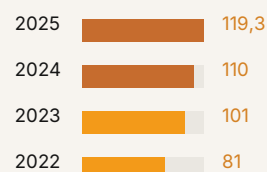
Total Active

134,9 mil.



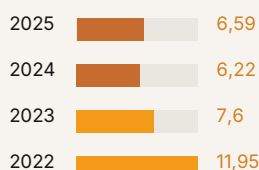
Portofoliu Investiții

119,3 mil.



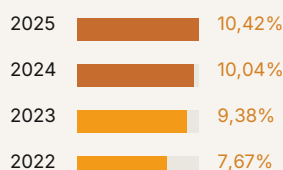
P/E

6,59



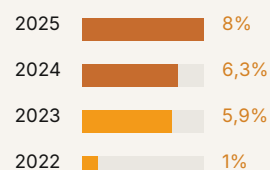
ROE

10,42%



Rata de Îndatorare

8%



Notă: sumele sunt exprimate în milioane lei. P/E, ROE și rata de îndatorare sunt indicatori (rate). Surse: date interne, exercițiile 2022–2025.

EVENIMENTE CHEIE

Repererele care au definit primul semestru al anului 2026.



Evenimente cheie legate de activitatea operațională

TIPOLOGIA INVESTIȚIONALĂ ACTIVE CU VENIT RECURENT

Parcul de retail situat în proximitatea Bucureștiului, în comuna Ciolpani, județul Ilfov, unde Novere Capital a achiziționat o participație de 76% în vehiculul de proiect prin intermediul căruia a fost realizată investiția în anul 2025, a fost finalizat și deschis oficial pe 18 decembrie 2025. Parcul operează la nivelul așteptat pe parcursul anului 2026.

În martie 2026 s-a început dezvoltarea unui **magazin de retail în Galați**, unde Novere Capital a semnat un contract de închiriere cu **Penny**, parte a grupului german REWE, pe o durată inițială de 15 ani, cu opțiuni de prelungire. Valoarea de piață la finalizare este estimată la peste 2,3 milioane de euro. Dezvoltarea magazinului este în curs, iar livrarea către Penny este planificată pentru ultimul trimestru al anului 2026. La finalizare, activul va genera un venit brut anual din chirii estimat la circa 220.000 euro.

În luna iunie 2025 s-a realizat o investiție în achiziția a **patru vile în cadrul Radisson Blu Grand Mountain Resort Brașov**, primul resort montan de vile de 5 stele din România. Stadiul dezvoltării și al lucrărilor a accelerat în 2026, iar recepția și operarea resortului sunt estimate pentru trimestrul IV 2026.

TIPOLOGIA INVESTIȚIONALĂ PARTENERIATE DE DEZVOLTARE IMOBILIARĂ

The Level – Faza III București – Redport Capital: s-a finalizat stadiul de execuție al proiectului și s-a efectuat recepția. Procesul de vânzări a depășit 90% din totalul de apartamente, iar finalizarea contractelor de vânzare-cumpărare este estimată în perioada iunie–septembrie 2026.

Rock Mountain Poiana Brașov: proiectul avansează în faza de structurare și finalizare a arhitecturii și a designului, în forma agreată de dezvoltator împreună cu lanțul hotelier internațional. Lucrările de construcție sunt așteptate să demareze în a doua parte a anului.

Tipologia investițională Trading

Au fost vândute proprietăți imobiliare prin canalul metahomes.ro în proiectele:

Avrig Faza I: vânzarea a ultimelor 3 locuri de parcare, marcând astfel exitul din Faza 1.

Cellini Residence: vânzarea a 2 apartamente.

GreenLake: finalizarea achiziției a 3 apartamente de trei camere și 3 locuri de parcare în luna ianuarie 2026. Investiția a fost finanțată printr-un credit de la Patria Bank ce a acoperit 63% din prețul de achiziție. În luna mai 2026 a fost vândut 1 apartament și 1 loc de parcare.

Hils Republica: în aprilie 2026 a fost vândut un apartament și un loc de parcare, iar două apartamente au fost mobilate pentru închiriere sau vânzare.

Evenimente cheie legate de guvernanta corporativă

În data de 29 aprilie 2026, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat situațiile financiare ale anului 2025 și a decis să descarce de gestiune administratorii Societății pentru anul 2025, a aprobat repartizarea rezultatului financiar aferent anului 2025 în rezerve legale, acoperirea pierderii generate de anularea acțiunilor preferențiale răscumpărate în cursul anului 2025 și acordarea dividendului prioritar plătit în acțiuni ordinare aferent acțiunilor preferențiale rămase. De asemenea, AGOA a mai aprobat în cadrul aceleiași întâlniri auditorul extern și bugetul pentru anul financiar 2026.

În data de 29 aprilie 2026, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat anularea unui număr de 1,9 milioane de acțiuni ordinare răscumpărate prin programul de răscumpărare a acțiunilor ordinare încheiat în luna decembrie 2025. De asemenea, AGEA a mai aprobat un program *Stock Option Plan* pentru un număr de 1 milion de acțiuni ordinare și schimbarea denumirii societății în „Novere Capital S.A.”.

În luna februarie 2026 s-a finalizat diminuarea capitalului social conform hotărârii AGEA din 26.11.2025 cu privire la diminuarea valorii nominale a tuturor acțiunilor emise de Societate, prin înregistrarea operațiunii la Oficiul Național al Registrului Comerțului.

Tot în luna februarie, Societatea a demarat programul de răscumpărare a acțiunilor ordinare conform aprobării AGEA din 26.11.2025. Societatea de servicii financiare Goldring S.A. a fost selectată să furnizeze servicii de intermediere pentru programul de răscumpărare, ce se va desfășura în conformitate cu Hotărârea AGEA și regulamentele pieței de capital aplicabile.

În data de 29 ianuarie 2024, Societatea a fost informată cu privire la cererea de chemare în judecată („Cererea”) formulată de Meta Management Team SRL („MMT”), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat la data de 22 martie 2021 între NC și MMT („Contractul”) prin efectul voinței unilaterale a NC (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea NC la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane de lei și (iii) obligarea NC la plata cheltuielilor de judecată. i. Cu privire la stadiul procesual, prin hotărârea pronunțată la data de 5 mai 2025, Tribunalul București a respins cererea formulată de MMT ca neîntemeiată, hotărârea fiind supusă apelului în termen de 30 de zile de la comunicare. Atât NC, cât și MMT au formulat apel împotriva hotărârii Tribunalului București. **Judecata în etapa apelului a fost finalizată de Curtea de Apel București. Prin hotărârea pronunțată la data de 29 aprilie 2026, instanța a respins integral apelul formulat de MMT împotriva NC.** Hotărârea Curții de Apel București este definitivă și a fost comunicată către NC și MMT. MMT a formulat la data de 22 iunie 2026 calea de atac extraordinară a recursului împotriva hotărârii Curții de Apel București, NC aflându-se în termenul legal de 30 de zile de la comunicare în care poate depune întâmpinare pentru susținerea apărărilor invocate. ii. Societatea va informa în permanență piața și acționarii cu privire la evoluția acestui dosar, în mod proactiv și transparent.

MMT a inițiat, de asemenea, alte două litigii împotriva Societății: o ordonanță de plată, înregistrată pe rolul Tribunalului București sub nr. 13028/3/2024, și o acțiune în pretenții, înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București sub nr. 5040/299/2024, fiecare având ca obiect plata unor sume pretins restante aferente comisionului anual de administrare. Cu privire la ordonanța de plată, Tribunalul București a admis în primă instanță cererea formulată de MMT împotriva NC. Considerând hotărârea instanței ca fiind neîntemeiată, NC a formulat cerere în anulare, calea de atac specifică procedurii ordonanței de plată, ce a fost înregistrată pe rolul Tribunalului București sub nr. 47417/3/2024. La data de 25 iunie 2025, instanța a admis cererea în anulare formulată de NC și a anulat ordonanța de plată obținută de MMT, hotărârea fiind definitivă. Având în vedere

că NC a achitat către MMT sumele stabilite prin ordonanța de plată, NC a inițiat demersurile legale necesare pentru recuperarea acestora, prin formularea unei cereri de întoarcere a executării, înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București sub nr. 29174/299/2025. La data de 4 mai 2026, instanța s-a pronunțat în cauză și a respins ca neîntemeiată cererea de întoarcere a executării formulată de NC. Totodată, instanța a respins ca inadmisibilă cererea reconvențională formulată de MMT și a respins ca neîntemeiată cererea MMT de obligare a NC la plata cheltuielilor de judecată. Împotriva hotărârii, atât NC, cât și MMT au formulat apel. Cererile de apel urmează să fie înaintate instanței superioare, respectiv Tribunalului București, unde va avea loc procedura de regularizare și comunicare a acestora, părțile putând formula ulterior apărările necesare, după care se va putea fixa primul termen de judecată în apel, după caz. Separat, NC a formulat o cerere de chemare în judecată împotriva MMT, având ca obiect restituirea sumelor cu titlu de plată nedatorată, ce a fost înregistrată pe rolul Tribunalului București sub nr. 25828/3/2025. La ultimul termen de judecată, din data de 7 aprilie 2026, instanța a respins excepția conexității invocată de MMT și a suspendat soluționarea cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 29174/299/2025, aflat pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București, privind întoarcerea executării. Cu privire la acțiunea în pretenții, Curtea de Apel București a soluționat, la data de 27 februarie 2025, conflictul negativ de competență intervenit între Judecătoria Sectorului 1 București și Tribunalul București, stabilind definitiv competența de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoriei. Primele termene de judecată au fost unele procedurale, în cadrul cărora au fost discutate excepții și alte aspecte tehnic-procedurale. La termenele de judecată din cursul anului 2026, instanța a admis proba cu înscrisurile depuse de fiecare parte, precum și proba cu interogatoriul, iar părțile au fost citate pentru a răspunde la interogatorii. De asemenea, instanța a admis încuviințarea probei cu expertiza contabilă ce a fost solicitată de MMT, NC având dreptul de a propune propriile obiective la expertiză și de a desemna un expert parte în cauză. Următorul termen de judecată a fost stabilit pentru data de 29.09.2026, termen în cadrul căruia urmează a fi discutate obiectivele propuse de părți, a fi stabilite obiectivele încuviințate de instanță și a fi desemnat expertul judiciar pentru administrarea probei cu expertiza contabilă în cauză.

Evenimente cheie legate de piața de capital

În primul semestru al anului 2026, au fost tranzacționate 4,75 milioane de acțiuni NC pe segmentul SMT/AeRO, în valoare de 2,92 milioane de lei. Capitalizarea bursieră a Societății la data de 30 iunie 2026 era de 78,3 milioane de lei. Valoarea medie zilnică de tranzacționare pentru acțiunile NC în cursul semestrului I 2026 a fost de 24,4 mii lei sau 39,5 mii de acțiuni NC. În anul curent, prețul de piață al acțiunii NC a crescut cu 4,84%, comparativ cu performanța indicelui BET AeRO, care a crescut cu 12,10%.

În luna iunie 2026, Societatea a finalizat înregistrarea noului nume Novere Capital S.A. la Registrul Comerțului, iar Societatea se tranzacționează pe piața AeRO, sub noul simbol NC, începând cu 27 iulie 2026.

La data de 30 iulie 2026, ASF a aprobat prospectul de admitere la tranzacționare pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București, iar acțiunile Societății vor începe să se tranzacționeze pe Piața Principală în data de 31 august 2026.

În cursul anului 2026, Societatea a publicat rapoartele financiare aferente anului 2025 și semestrului I 2026, rapoarte curente despre activitatea sa, a organizat teleconferințe cu investitorii, a participat la diverse evenimente organizate de piața de capital și a păstrat o comunicare constantă și proactivă cu acționarii prin canalele de comunicare diversificate, precum informări la BVB, newsletter și informări prin Comunitatea de WhatsApp.

ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare.

Rezultatele din primul semestru al anului 2026 reflectă performanța financiară a perioadei, structura veniturilor și poziția bilanțieră a Novere Capital.

— ||||

În primul semestru al anului 2026, Novere Capital S.A. a obținut venituri totale în valoare de 10,6 milioane de lei (S1 2025: 13,8 milioane de lei) și un profit net de 2,85 milioane de lei (S1 2025: 4,65 milioane de lei). La 30 iunie 2026, activele totale au atins 136,2 milioane de lei, în creștere cu 1% față de finalul anului 2025.

Rezultatele financiare pentru primul semestru al anului 2026 au fost impactate de situația economică curentă, precum și de contextul politic și geopolitic marcat de turbulențe și incertitudine. Rezultatele pentru primele 6 luni sunt ușor sub cifrele bugetate și în scădere față de perioada anterioară, dar Societatea urmărește îndeaproape strategia planificată pentru anul 2026, monitorizează portofoliul de investiții și planifică atent dezvoltarea viitoare în conformitate cu **strategia** publicată în data de 30 martie 2026. Tranziția către un portofoliu de active cu venituri predictibile, precum și renunțarea la unele linii de afaceri ce se dovedesc sensibile la schimbările economice pe termen scurt, reprezintă principalele direcții urmărite pentru construirea unui portofoliu predictibil, mult mai puțin volatil la schimbări economice negative pe perioade scurte sau medii.

În cursul primului semestru au fost vândute unități imobiliare în proiectele din București: Avrig I, Cellini Residence și Greenlake. De asemenea, au fost finalizate și achiziționate unitățile din proiectele GreenLake și Skygarden, investiții inițiate anterior anului 2026 și aflate în prezent în etapa de execuție, cofinanțate prin contracte noi de împrumut semnate cu Patria Bank.

Activitatea operațională s-a concentrat în cursul anului 2026 și pe finalizarea restructurării capitalurilor Societății. Astfel, în conformitate cu decizia acționarilor adoptată în AGEA din 26 noiembrie 2025, Societatea a diminuat capitalul social cu 16,9 milioane de lei, prin reducerea valorii nominale a acțiunilor de la 1 RON/acțiune la 0,86 RON/acțiune. Tot în zona de capitaluri, acțiunile ordinare răscumpărate prin programul încheiat în luna decembrie 2025 au fost anulate în conformitate cu decizia AGEA din aprilie 2026.

De asemenea, odată cu noua strategie investițională și cu procesul de rebranding desfășurat de Societate, prin schimbarea denumirii și a simbolului bursier, s-a demarat procesul de listare pe piața reglementată a Bursei de Valori București, care, la data acestui raport, a parcurs etape importante, primind acordul ASF și al Bursei de Valori pentru listarea pe piața reglementată. Acțiunile Novere Capital se vor tranzacționa pe Piața Principală a BVB începând cu data de 31.08.2026.

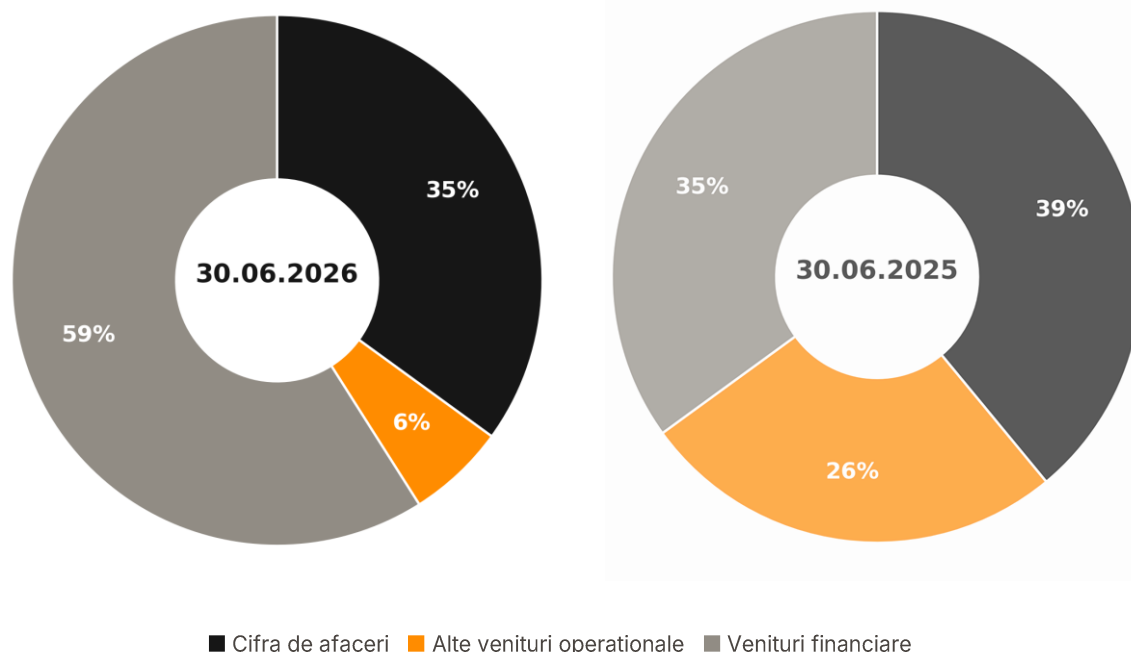
La 30 iunie 2026, Societatea beneficiază de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 57,40x (31 decembrie 2025: 12,40x) și un grad de îndatorare scăzut, de 8% (31 decembrie 2025: 7,95%), ceea ce indică faptul că Novere Capital are o situație financiară solidă.

Analiza contului de profit și pierdere

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	S1 2026	S1 2025	Variație	Variație %
Total venituri din exploatare	4.358	8.963	(4.605)	-51%
Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare	(3.706)	(5.084)	1.378	-27%
Profit din exploatare înainte de cheltuielile generale	652	3.879	(3.227)	-83%
Cheltuieli de exploatare generale	(3.032)	(2.774)	(258)	9%
Rezultat din exploatare	(2.380)	1.105	(3.486)	-315%
Venituri financiare	6.208	4.821	1.387	29%
Cheltuieli financiare	(656)	(383)	(273)	71%
Profit financiar	5.552	4.438	1.114	25%
Profit brut	3.171	5.543	(2.372)	-43%
Impozit pe profit	(321)	(890)	568	-64%
PROFITUL NET	2.850	4.654	(1.804)	-39%

În primul semestru al anului 2026, veniturile din exploatare ale Novere Capital au fost în sumă de 4,36 milioane de lei (S1 2025: 8,96 milioane de lei) și au reprezentat 41% din veniturile totale din perioadă (S1 2025: 65%). Veniturile din exploatare includ cifra de afaceri, care în semestrul I 2026 s-a ridicat la 3,67 milioane de lei (S1 2025: 5,41 milioane de lei), reprezentând vânzările de unități imobiliare din linia de Trading în proiectele Cellini Residence, Greenlake și Avrig Park, precum și veniturile din chirii generate de proiectul Swissotel. Veniturile din exploatare sunt completate de alte venituri operaționale în valoare de 0,69 milioane de lei în S1 2026 (S1 2025: 3,54 milioane de lei), reprezentând cesiuni și penalități în proiectele restructurate sau dezinvestite în cursul anului.

Structura veniturilor



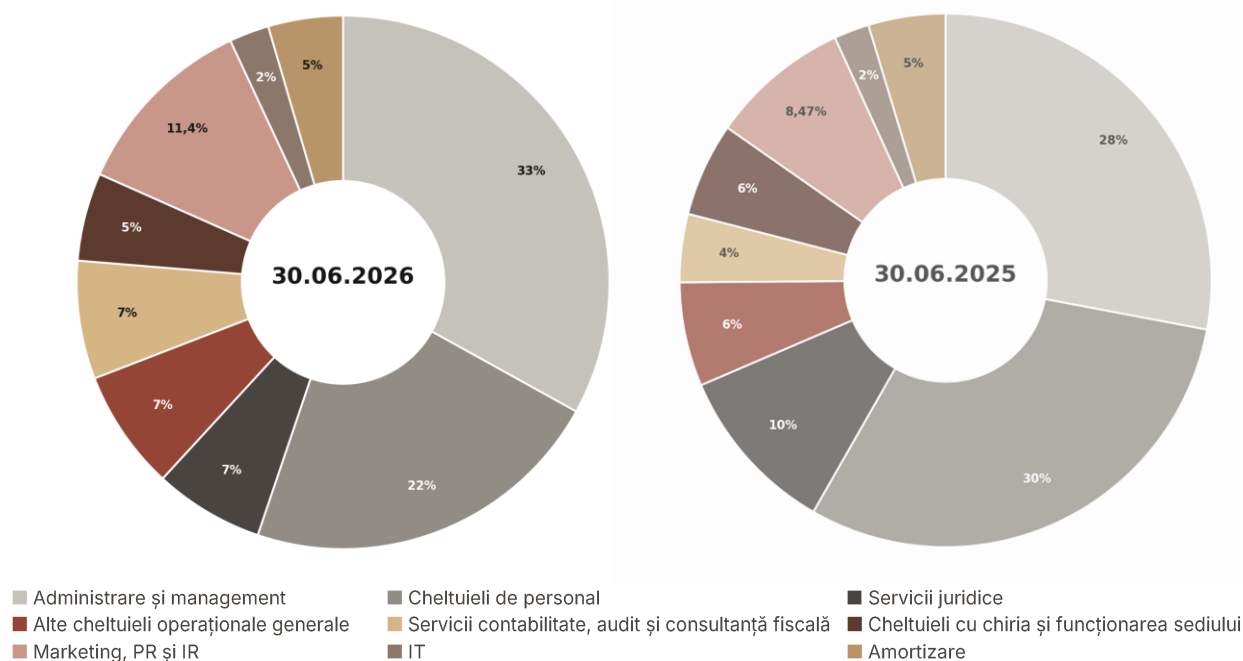
Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare în semestrul I 2026 au însumat 3,7 milioane de lei (S1 2025: 5,1 milioane de lei) și au fost reprezentate, în principal, de cheltuieli privind activele vândute, inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte cheltuieli legate de achiziția de unități imobiliare, precum și cheltuieli pentru serviciile de due diligence și consultanță prestate pentru analiza și achiziția proiectelor din linia de *Venituri Recurente*. Aceste cheltuieli reprezintă 55% din totalul cheltuielilor de exploatare în semestrul I 2026. Astfel, marja din exploatare înainte de cheltuielile generale în primele șase luni ale anului 2026 a fost de 652 mii lei (S1 2025: 3,9 milioane de lei), reprezentând 15% din totalul veniturilor din exploatare (S1 2025: 43%).

Cheltuieli operaționale generale

Cheltuielile generale din exploatare în cursul semestrului I 2026 au fost în sumă de 3 milioane de lei (S1 2025: 2,78 milioane de lei) și au reprezentat 45% din totalul cheltuielilor de exploatare (S1 2025: 55%), înregistrând o ușoară creștere față de perioada similară a anului anterior, determinată de procesele operaționale și de rebranding derulate de Societate pentru listarea pe piața reglementată, dar menținându-se în linie cu bugetul aprobat pentru perioada curentă.

În această categorie, Compania administrează atât cheltuieli fixe, precum cele salariale, cheltuielile cu chiriile, contabilitatea și auditul, cât și cheltuieli variabile, în special în zona bugetelor de marketing, PR, IR, proiecte de investiții noi și cheltuieli juridice.

Novere Capital a definit o abordare agilă pentru cheltuielile variabile, utilizând bugetele planificate în momente care să facă o diferență pentru Societate fie pe piața de capital, fie pe piața imobiliară. Ușoara creștere înregistrată în perioada curentă reprezintă realinierea proceselor operaționale și de rebranding derulate de Societate pentru listarea pe piața reglementată.



Cheltuielile privind serviciile de management au o pondere de 33% din totalul cheltuielilor generale din exploatare și reprezintă remunerația aferentă Consiliului de Administrație și Conducerii Executive (S1 2025: 28%).

Salariile au reprezentat 22% din cheltuielile generale (S1 2025: 30%), Societatea înregistrând în cursul anului 2026 un număr mediu de 9 salariați cu contract individual de muncă și 2 persoane cu contracte individuale de mandat aferente pozițiilor de conducere. Cheltuielile de marketing și PR, cele aferente relațiilor cu investitorii, precum și cele aferente serviciilor de brokeraj au reprezentat cumulativ 12% din cheltuielile generale în semestrul I 2026 (S1 2025: 9%), în timp ce cheltuielile cu serviciile juridice au reprezentat 7% în semestrul I 2026 (S1 2025: 10%).

Veniturile financiare înregistrate în semestrul I 2026 au fost în sumă de 6,2 milioane de lei (S1 2025: 4,8 milioane de lei), fiind generate în principal de operațiuni de împrumut acționar pentru entitățile în care Novere Capital deține participații și este partener în co-dezvoltarea proiectelor imobiliare.

Creșterea înregistrată în cursul primului semestru al anului 2026 este reflectată de venitul din dividende primit de la subsidiara Poiana SPV 6814 SRL, aferent finalizării tranzacțiilor de restructurare a proiectului din Poiana Brașov din ultimul trimestru al anului 2025.

Veniturile financiare au fost completate de venituri din plasamente bancare pe termen scurt, precum și de venituri din diferențe favorabile ale cursului de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor comerciale efectuate în devize străine.

La 30 iunie 2026, cheltuielile financiare s-au situat la 656 mii lei (S1 2025: 383 mii lei) și au fost generate în principal de variații ale cursului de schimb EUR/RON aferente tranzacțiilor în euro, precum și de dobânda aferentă creditelor contractate de la Patria Bank. Astfel, Novere Capital a obținut un profit financiar în primul semestru al anului 2026 în sumă de 5,55 milioane de lei (S1 2025: 4,43 milioane de lei), cu 29% mai mare decât în perioada anterioară.

În primul semestru al anului 2026, Societatea a înregistrat un profit brut în sumă de 3,17 milioane de lei. Quantumul impozitului pe profit datorat pentru S1 2026 a fost în valoare de 321 mii lei (S1 2025: 890 mii lei). Compania a obținut în primul semestru al anului 2026 un profit net de 2,85 milioane de lei, în scădere față de perioada similară a anului precedent.

Analiza bilanțului

ACTIVE (mii lei)	30.06.2026	31.12.2025*	Variație	Variație %
Imobilizări corporale	9.521	9.656	(135)	-1%
Imobilizări financiare	32.359	23.571	8.787	37%
Total active imobilizate	41.880	33.227	8.653	26%
Stocuri	34.375	34.545	(170)	0%
Creanțe	58.220	56.884	1.335	2%
Casa și conturi la bănci	1.487	10.119	(8.632)	-85%
Total active circulante	94.081	101.548	(7.467)	-7%
Cheltuieli în avans	232	139	94	68%
TOTAL ACTIVE	136.193	134.914	1.279	1%

*Sumele la 30 iunie 2026 nu sunt auditate. Sumele la 31 decembrie 2025 sunt auditate. Prezentarea acestora este efectuată conform raportării interne de management și diferă de cerințele OMFP 1802/2014.

La data de 30 iunie 2026, activele totale depășesc pragul de 136 milioane de lei, înregistrând un nivel ușor peste finalul anului 2025. Evoluția activelor în anul curent a fost determinată de proiectele noi în care Societatea a intrat, precum și de vânzările de unități imobiliare din primele trei luni ale anului.

Structura activelor la 30 iunie 2026 este organizată pe liniile de afaceri:

- **Active cu venit recurent** prin achiziția de imobile pentru a genera venituri din chirii.
- **Co-dezvoltare & dezvoltare**, parteneriate cu dezvoltatorii;
- **Trading** sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcției cu exit înainte sau la finalizarea acestora („Early Stage”). Această categorie include și proiectele Call/Put-Option pe active imobiliare care presupun pre-contractarea unui imobil viitor sau finalizat;

În primul semestru al anului 2026, NC a publicat strategia actualizată cu privire la portofoliul de investiții, în cadrul căruia o atenție semnificativă este alocată dezvoltării segmentului de *Active cu venit recurent*. Astfel, Societatea a inițiat o nouă investiție într-un **magazin de retail în Galați, unde** a semnat un contract de închiriere cu **Penny**, parte a grupului german REWE, pe o durată inițială de 15 ani, cu opțiuni de prelungire. Valoarea de piață la finalizare este estimată la 2,3 milioane de euro. Livrarea către Penny este planificată pentru T4 2026. La finalizare, activul va genera un venit brut anual din chirii estimat la circa 220.000 euro. De asemenea, în prima parte a anului, NC a contractat unitățile imobiliare rezidențiale din proiectul GreenLake, achiziția fiind finanțată printr-o linie de credit pentru investiții de la Patria Bank. De asemenea, Societatea a vândut unități imobiliare în proiectele Cellini Residence, Greenlake și Avrig Park.

Structura portofoliului de investiții

Parteneriatele cu dezvoltatorii urmăresc investiții în proiecte în faze incipiente, cu autorizație de construcție, în care nevoia de capital de dezvoltare este mare. Societatea clasifică în această categorie parteneriatele cu Maurer Imobiliare, Novarion Sibiu și Redport Capital, în cadrul cărora investițiile sunt realizate sub formă de împrumut acționar, Societatea deținând și o participație în capitalul companiilor de dezvoltare, sau printr-o platformă reglementată de crowdfunding pentru parteneriatul cu Rock Mountain.

Această tipologie investițională se regăsește în bilanțul Societății în cadrul *Activelor Imobilizate*, la categoria Imobilizări financiare, care reflectă, la 30 iunie 2026, valoarea participațiilor deținute de Novere Capital în:

- Maurer Imobiliare (5% din acționariat), împrumut acționar acordat în limita maximă a 1,5 milioane de euro, în sold la 30 iunie 2026 în valoare de 2,3 milioane de lei (aproximativ 435 mii euro);
- Redport Capital SRL (10% din acționariat), împrumutul acționar acordat în valoare totală de 7,5 milioane de lei, cu scadență în luna septembrie 2026;
- împrumutul acordat către Novarion în valoare de 2,5 milioane de lei, cu scadență în luna decembrie 2026;
- împrumutul acordat către Rock Mountain, refinanțat în cursul anului 2025 printr-o platformă de crowdfunding în valoare de 22 milioane de lei (clasificat în categoria *Creanțe*), cu scadență în luna aprilie 2027.

Imobilizările financiare includ, de asemenea, investiția Societății în acțiuni deținute la entități afiliate: Mont Blanc Assets SRL (100% din acționariat), Montserrat Assets SRL (100% din acționariat) și Poiana SPV 6814 SRL (100% din acționariat). În 2023, Societatea a acordat un împrumut acționar către Montserrat Assets SRL în valoare de 2 milioane de lei pentru achiziționarea a două apartamente în complexul rezidențial The Level – Faza III, care au fost ulterior închiriate către dezvoltatorul Redport în baza unor contracte de închiriere pe o perioadă de 5 ani. Împrumutul a fost parțial rambursat în luna iunie 2024, odată cu contractarea unei finanțări de 1,7 milioane de lei de către Montserrat de la Alpha Bank.

În luna iunie 2025, Societatea a realizat o investiție într-un proiect comercial, un parc de retail situat în proximitatea Bucureștiului, în comuna Ciolpani, județul Ilfov. Novere Capital a achiziționat o participație de 76% în vehiculul de proiect prin intermediul căruia este realizată investiția, restul participațiilor fiind deținute de dezvoltator (12%) și un partener strategic suplimentar (12%), cu rol pasiv, care completează structura acționariatului. Valoarea totală estimată a investiției Novere Capital este de aproximativ 2 milioane de euro. De asemenea, investiția în magazinul de retail Penny Galați, realizată în cursul anului 2026 până la 30 iunie 2026, este în valoare de 4,25 milioane de lei.

Aceste investiții din categoria Active cu venit recurent sunt prezentate în bilanț în categoria de **Imobilizări financiare**.

Imobilizările financiare au variat în primul semestru al anului 2026 prin prisma investițiilor în proiectele din Galați și Cluj-Napoca.

Tipologia investițională Trading sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcțiilor este prezentată în structura Activelor circulante sub categoriile Stocuri și Creanțe, care reflectă la 30 iunie 2026 valoarea avansurilor acordate pentru proiectele imobiliare în valoare totală de 23,1 milioane de lei, precum și valoarea imobilelor finalizate și luate în posesie de Societate în valoare totală de 8,1 milioane de lei (Cellini Residence, Hils Republica și GreenLake).

De asemenea, la 30 iunie 2026, această categorie include proiectul Mătășari prin cesiunea creanței către societatea nou-înființată Mătășari Park Residence, deținută 100% de Novere Capital. Valoarea creanței în proiectul Mătășari la finalul semestrului I 2026 este în valoare de 20,5 milioane de lei. Societatea analizează posibilitatea de vânzare a terenului pentru care există autorizație de construire sau asocierea în parteneriat pentru dezvoltarea proiectului imobiliar.

Structura proiectelor din tipologia investițională **Trading**, aflate în categoriile **Stocuri și Creanțe**:

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	30.06.2026	31.12.2025
AVRIG 7 - Faza II	10.150	10.149
HILS Republica	3.961	4.340
NOA Victoria	4.210	4.210
Green Lake	2.427	1.265
Cellini Residence	1.785	2.799
Sky Garden	1.017	1.017
Exigent Faza VI	734	734
HILS Sunrise	679	679
HILS Titanium (exit investiție iulie 2026)	605	605
AVRIG 7 - Faza I (investiție lichidizată)	-	166
Altele	806	1.526
Proiecte incluse în Stocuri	26.372	27.490
Mătășari Park	20.900	20.528
Ghimbav	2.399	2.702
UpLake	5.189	4.886
City Lake	1.632	1.514
Proiecte incluse în Creanțe	30.120	29.630

Structura proiectelor din tipologia investițională **Parteneriate cu dezvoltatori**, aflate în categoriile Imobilizări financiare și Creanțe:

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	30.06.2026	31.12.2025
Rock Mountain	22.252	22.029
Novarion Living Experience	2.983	2.711
Redport	8.722	7.752
Total Parteneriate cu Dezvoltatori	33.957	32.492

Categoria investițională Active cu venit recurent, inițiată în cursul anului 2023 și conturată în anul 2024, își propune să exploateze unitățile imobiliare cu scopul de a genera venituri recurente din chirii. De asemenea, această linie de afaceri permite Societății să se adapteze la ciclurile de piață și să mute activele din categoria Trading care nu sunt vândute în timp util în categoria Active cu venit recurent.

La 30 iunie 2026, în această categorie sunt integrate proprietățile imobiliare din proiectele The Level (prin filiala Montserrat), Swissotel (Neagoe Basarab), achiziția terenului din București – Piața Victoriei, investiția în proiectul comercial din comuna Ciolpani, investiția în proiectul Radisson, precum și investiția realizată în anul 2026 în proiectul din Galați, detaliate mai jos.

Structura proiectelor din tipologia investițională **Active cu venit recurent**, aflate în categoriile

Stocuri și Creanțe:

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	30.06.2026	31.12.2025
Swissotel	9.377	9.377
Teren Piața Victoriei	8.560	8.560
Proiect comercial Ciolpani	10.048	10.048
Radisson Blu Grand Mountain Resort	3.100	3.100
Proiect comercial Galați	4.259	-
The Level Apartments	566	566
Total Venituri recurente	35.910	31.561

Parcul comercial de lângă București din comuna Ciolpani a început operarea la finalul lunii decembrie 2025. Parcul comercial din Galați este în curs de dezvoltare și se estimează finalizarea și operarea acestuia în trimestrul IV 2026. Aceste proiecte sunt înregistrate în categoria **Imobilizări financiare**.

În luna iunie 2025, Societatea a contractat în avans 4 vile în proiectul Radisson Blu Grand Mountain Resort Brașov, primul resort montan de vile de 5 stele din România. Investiția se va ridica la 1,5 milioane de euro, din care Societatea a acordat un avans de 40%. Proiectul este în dezvoltare și se estimează finalizarea și operarea acestuia în ultimul trimestru al anului 2026. Această investiție este înregistrată în categoria **Stocuri**, în sumă de 3,1 milioane de lei la 30 iunie 2026.

Apartamentele din Swissotel au fost achiziționate în octombrie 2024 și sunt operate începând cu trimestrul IV 2024, fiind clasificate de Societate drept Investiții imobiliare, în categoria Imobilizări corporale, în sumă de 9,4 milioane de lei la 30 iunie 2026.

În luna iunie 2025 s-a obținut autorizația de construire pentru terenul achiziționat în Piața Victoriei. NC a finalizat achiziția unei cote de 50% din teren, în baza promisiunii semnate la data de 31.10.2024. Pentru o structurare eficientă a proiectului, promisiunea a fost anterior cesionată către SPV-ul MET Sergiu Dumitru S.R.L., vehicul investițional deținut integral de Societate, care a preluat și realizat efectiv tranzacția. Această investiție este înregistrată în categoria Creanțe. Celelalte creanțe aflate în sold reprezintă, în principal, sume de încasat aferente unor proiecte dezinvestite parțial sau integral, provenite din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare, precum și dobânzi pe termen scurt aferente finanțărilor acordate.

Numerarul aflat în conturi la bănci a evoluat în strânsă legătură cu investițiile realizate.

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (mii lei)	30.06.2026*	31.12.2025*	Variație	Variație %
Datorii pe termen scurt	1.639	1.025	614	60%
Sume datorate instituțiilor de credit	8.450	9.672	(1.223)	-13%
Provizioane	30	30	-	-
Total datorii și provizioane	10.119	10.727	(608)	-6%
Capital social	103.596	103.596	-	0%
Rezerve	21.378	12.198	9.180	75%
Acțiuni proprii răscumpărate	(1.750)	(1.285)	(464)	36%
Rezultatul perioadei – profit	2.850	10.265	(7.415)	-72%
Repartizarea profitului	-	(587)	587	-100%
Total capitaluri proprii	126.074	124.186	1.888	2%
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	136.193	134.913	1.280	1%

*Sumele la 30 iunie 2026 nu sunt auditate. Sumele la 31 decembrie 2025 sunt auditate. Prezentarea acestora este efectuată conform raportării interne de management și diferă de cerințele OMFP 1802/2014.

Datoriile pe termen scurt în sold la 30 iunie 2026 au înregistrat o creștere ușoară și reprezintă:

- Datorii comerciale cu furnizorii curenți (0,47 milioane de lei)
- Impozite și taxe (0,37 milioane de lei)
- Dividende de plată (0,56 milioane de lei)
- Clienți creditori (0,24 milioane de lei)

Sumele datorate instituțiilor de credit reprezintă liniile de credit contractate de la Patria Bank pentru refinanțarea următoarelor proiecte imobiliare:

- proiectul Swissotel, în sumă de 4,4 milioane de lei
- proiectul Hils Republica, în sumă de 2,7 milioane de lei
- proiectul GreenLake, în sumă de 1,1 milioane de lei
- proiectul Cellini Residence, în sumă de 0,3 milioane de lei

Acțiunile proprii răscumpărate reprezintă acțiunile ordinare răscumpărate în cadrul programului de răscumpărare a acțiunilor proprii desfășurat în colaborare cu BRK Financial Group și finalizat la 12 decembrie 2025.

Numărul total al acțiunilor răscumpărate prin acest program este de 1.910.925 de acțiuni ordinare, cu o valoare contabilă de răscumpărare de 1.282.137,63 lei. De asemenea, în anul 2026 s-a demarat al doilea program de răscumpărare a acțiunilor ordinare, aprobat prin AGEA din 26.11.2025 și desfășurat în colaborare cu Goldring S.A., prin care, până la 30.06.2026, au fost răscumpărate 740 mii de acțiuni ordinare, cu o valoare totală de achiziție de 464,3 mii lei.

Capitalul social al Societății este în valoare totală de 103.595.708,36 RON, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 120.460.126 de acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 0,86 RON, iar valoarea nominală totală este de 103.595.708,36 RON. Acțiunile sunt împărțite în două clase distincte, astfel:

- *Clasa A* – clasa acțiunilor ordinare: cuprinde un număr total de 118.937.504 de acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 0,86 lei și o valoare nominală totală de 102.286.253,44 RON, reprezentând 98,7360% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății și 100% din drepturile de vot asupra Societății.
- *Clasa B* – clasa acțiunilor preferențiale: cuprinde un număr total de 1.522.622 de acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 0,86 lei și o valoare nominală totală de 1.309.454,92 lei, reprezentând 1,2640% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății și neavând atașate drepturi de vot.

Valoarea netă contabilă pe acțiune la 30 iunie 2026 este de 1,0466 lei/acțiune.

Indicatori financiari

Date financiare în RON '000	31.12.2025		30.06.2026	
Indicatorul lichidității curente				
Active curente (A)	91.443		83.095	
		=65,09		=40,71
Datorii curente (B)	1.404		2.040	
Gradul de îndatorare				
Datorii totale (A)	10.697		10.088	
		=0,0861		=0,0800
Capitaluri proprii (B)	124.186		126.074	
Rata solvabilității generale				
Active totale (A)	134.914		136.192	
		=96,0424		=66,7350
Datorii curente (B)	1.405		2.040	
Rata marjei brute din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)				
Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)	9.943		652	
		=0,4114		=0,1496
Venituri din exploatare	24.168		4.358	
Viteza de rotație a activelor imobilizate				
Cifra de afaceri (anualizată)	15.305		7.345	
		=0,3531		=0,1389
Active imobilizate	43.332		52.864	

2026

Perspective, oportunități și riscuri.

—||||

Perspective

Din perspectiva operațională, principalele direcții în care dorim să dezvoltăm activitatea sunt:

- realizarea de investiții noi în active imobiliare comerciale generatoare de venituri recurente cu scopul de a diversifica sursele de venit ale Companiei și de a dezvolta portofoliul investițional;
- monitorizarea proiectelor în care Societatea este direct implicată în calitate de acționar sau finanțator, în vederea materializării randamentelor asumate;
- intrarea în proprietate a mai multor unități rezidențiale achiziționate în diverse faze de proiect în cursul anului 2025 și revânzarea unei părți semnificative din unitățile rezidențiale din portofoliu în proiectele finalizate;
- tranziția pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

În data de 29 aprilie 2026, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2026.

Bugetul pentru anul 2026 este prezentat mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de Companie în următoarele 12 luni:

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	Buget 2026	Actual 2025	Variație	%
Cifra de afaceri	31.855	15.305	16.550	108%
Alte venituri operaționale	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 generale de exploatare	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 exercițiului financiar	13.011	11.187	1.824	16%

Pentru anul 2026, Compania își propune continuarea strategiei de creștere atât prin achiziții de active destinate închirierii, cât și prin susținerea proiectelor în calitate de acționar. De asemenea, în cursul anului 2026, Novere Capital va intra în proprietatea mai multor unități rezidențiale achiziționate în faze inițiale de proiect pe care le va valorifica pe parcursul anului. În vederea implementării acestor direcții de acțiune, Compania își planifică atragerea de fonduri în principal din împrumuturi bancare. 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 anul anterior.

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

Cifra de afaceri este bugetată la 31,8 milioane de lei pe baza estimărilor de vânzare a unităților locale achiziționate în faza de proiect în anii anteriori și a celor a căror finalizare este prevăzută în 2026.

Alte venituri operaționale 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*. Pentru anul 2026 sunt estimate venituri în această categorie, provenite preponderent din linia de afaceri de *Venituri recurente*, precum și din finalizarea unor investiții prin cesiunea promisiunilor de vânzare-cumpărare.

Câștigul din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare include 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 a valorii 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 într-un segment în care aceasta dorește să atragă noi investitori, precum și să redimensioneze portofoliul de active pe un segment finanțabil bancar.

Veniturile financiare aferente investițiilor în care Societatea are calitatea de acționar se referă în principal la venituri din dobânzi aferente împrumuturilor acordate societăților în care Compania s-a asociat în calitate de partener pentru dezvoltări imobiliare și în care 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.

Cheltuielile operaționale direct legate de investiții sunt prognozate să crească până la valoarea de 27,5 milioane de lei, ca urmare a volumului activității de tranzacționare a 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 de lei. Aceste cheltuieli includ în principal cheltuielile privind serviciile de management și cheltuielile de personal, costurile cu serviciile de marketing și publicitate, precum și alte costuri legate de funcționarea 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.

Oportunități

Încetinirea volumului de tranzacții în segmentul rezidențial în contextul actual va genera oportunități de investiții foarte diverse pentru NC în condiții favorabile.

Oportunitățile așteptate sunt legate de următoarele tipologii de tranzacții:

- achiziție de active destinate închirierii, intrarea pe segmentul comercial și stabilirea de parteneriate strategice cu corporații din acest segment.
- achiziție de distressed assets (cu randament potențial crescut).
- parteneriate cu dezvoltatorii pe termen mediu și lung.

Riscuri

Activitățile desfășurate de Societate pot da naștere unor riscuri variate. Conducerea Societății este conștientă de acestea și monitorizează evenimentele ce pot avea efecte adverse asupra operațiunilor Societății. Principalele riscuri specifice la care este expusă Societatea în perioada următoare sunt:

Riscul specific evoluției prețurilor și volumului de tranzacții pe piața imobiliară

Societatea se poate confrunta cu scenariul în care prețurile activelor imobiliare pot stagna sau se pot reduce din cauze precum crize internaționale ori crize politice naționale, un sentiment negativ de piață, care poate determina amânarea deciziei de cumpărare, crize financiare sau aplicarea de către bănci a unor politici de creditare mult mai conservatoare, care îngreunează accesul clientului final la credite ipotecare. Prin scăderea potențială a prețurilor de vânzare, veniturile obținute de Societate ar putea fi mai mici decât valorile estimate inițial.

Riscul specific tranzacțiilor de tip Early Stage

Acest risc este legat de imposibilitatea dezvoltatorului de a finaliza proiectele sau de finalizarea cu întârziere a acestora, în situațiile în care Societatea a plătit un avans la semnarea unor contracte de tip promisiune de vânzare-cumpărare; în acest caz, recuperarea sumelor plătite în avans poate avea loc doar după o procedură lungă și cu un rezultat imprevizibil.

Societatea aplică o politică de investiții care presupune o analiză suplimentară în cadrul tranzacțiilor de tip Early Stage, menită să reducă riscurile specifice acestor tipuri de tranzacții.

Riscul concentrării

Acest risc se manifestă atunci când o pondere importantă din investițiile Emitentului se concentrează în același proiect, partener, oraș sau tip de funcțiune (rezidențial, comercial, office).

Odată cu atragerea în Societate a unor fonduri suplimentare prin aportul acționarilor și prin creditare bancară, creșterea activelor imobiliare ale Emitentului va fi realizată prin diversificare, atât din punct de vedere geografic, cât și din perspectiva funcțiunilor, însă cu precădere vor fi vizate proiecte de investiții în centrele urbane dinamice din România.

Împreună cu celelalte două riscuri de mai sus, specifice evoluției prețurilor și volumelor de tranzacții pe piața imobiliară și specifice tranzacțiilor de tip Early Stage, aceste riscuri sunt considerate de Companie ca fiind în sfera riscurilor operaționale.

Riscul ratei dobânzii și al cursului valutar

Riscul ratei dobânzii – Evoluțiile macroeconomice și internaționale, care se reflectă în dinamica inflației, a politicilor monetare la nivel național și european, dar și în evoluția pieței de capital, influențează rata dobânzii, la fluctuațiile căreia Societatea este expusă în mod direct prin creditele și împrumuturile contractate și în mod indirect prin atractivitatea unităților oferite la vânzare de către Societate și partenerii acesteia. Creșterea ratelor dobânzii este absorbită la nivelul costurilor financiare, cu impact negativ asupra situației financiare, rezultatelor operațiunilor și perspectivelor Societății și poate, de asemenea, influența veniturile Companiei provenite din tranzacțiile de vânzare a unităților locative sau în legătură cu acestea.

Riscul de curs valutar – Leul este supus unui regim de curs de schimb variabil, prin care valoarea sa față de valutele străine este stabilită pe piața de schimb interbancară. Politica monetară a Băncii Naționale a României („BNR”) are ca țință inflația.

Capacitatea BNR de a limita volatilitatea leului depinde de un număr de factori economici și politici, inclusiv de disponibilitatea rezervelor de monedă străină și de volumul noilor investiții directe străine.

O depreciere semnificativă a leului ar putea afecta negativ situația economică și financiară a țării, ceea ce ar putea avea un efect negativ substanțial asupra activității, rezultatelor operaționale și situației financiare a Emitentului.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate reprezintă scenariul în care Societatea nu își poate onora la termen obligațiile. Societatea gestionează lichiditatea printr-un mix de numerar provenit din activitatea curentă și din activități de finanțare. În cazul în care, în activitatea operațională, anumite active devin ilichide pentru o anumită perioadă de timp, Societatea apelează mai mult la componenta de finanțare. Există riscul ca în anumite momente de piață Societatea să nu poată accesa finanțări suplimentare, fie de la instituții de credit, fie de pe piața de capital. O sumă mai mare atrasă pentru investiții va permite Societății accesul la tranzacții mai mari și mai diversificate, inclusiv pe alte segmente de piață (precum office sau retail), precum și eficientizarea structurii costurilor administrative prin creșterea dimensiunii afacerii. Aceasta depinde în general de evoluția economică a României în ansamblu, de percepția investitorilor și finanțatorilor asupra pieței imobiliare, precum și de performanța altor sectoare economice. De asemenea, performanța și poziționarea Societății influențează capacitatea de a atrage fonduri în vederea realizării de noi investiții. O planificare solidă și diversificarea surselor de finanțare sunt modalități prin care conducerea Societății urmărește să mențină un acces fiabil la finanțare, inclusiv în cazul în care condițiile de finanțare ar deveni mai puțin favorabile în viitor.

Principalele riscuri și elemente de incertitudine cu privire la activitatea desfășurată de către Novere Capital S.A., care rămân valabile și în 2026, sunt identificate și prezentate pe larg în cadrul Prospectului aferent Ofertei Publice de Vânzare Inițială Primară aprobat de către ASF prin Decizia nr. 894 din data de 14.07.2022.

CONTEXT DE PIAȚĂ

Context macroeconomic România.



Convergența cu UE rămâne fundalul structural — PIB-ul pe cap de locuitor se situează la ~79% din media UE (față de 44% în 2007).

Economia României a crescut cu doar 0,7% în 2025, pe fondul dezechilibrelor fiscale, incertitudinii politice și unui mediu extern dificil. **Inflația a revenit la două cifre, atingând 10,9% în mai, înainte de a coborî la 8,2% în iulie 2026**, după eliminarea plafonării prețurilor la electricitate și majorarea TVA și a accizelor.

BNR a menținut rata de politică monetară la 6,50%, cea mai ridicată din UE, în timp ce leul s-a menținut în jurul EUR/RON 5,25, iar creditarea sectorului privat a crescut cu 8,4% în iunie.

Deficitul fiscal a continuat să se reducă — 7,9% din PIB în 2025 (de la vârful de 9,3% din 2024, încă printre cele mai ridicate din UE), determinând modificări privind TVA, taxa pe construcții și proprietățile, precum și o reformă fiscală mai amplă cu impact asupra companiilor, consumului și pieței imobiliare. **Ținta pentru 2026 este de aproximativ 6,2% din PIB**, execuția din primul semestru fiind peste plan, iar datoria publică apropiindu-se de 63% până în 2027; în august 2026, Moody's a confirmat ratingul Baa3 al României (perspectivă negativă), iar Fitch și-a menținut ratingul.

Perspectivile au fost revizuite: creșterea din 2026 este acum aproape de stagnare (CE 0,1%; OECD o contracție marginală), urmată de o revenire la aproximativ 2,3% în 2027, pe măsură ce consolidarea se temperează, în timp ce **BNR estimează inflația la finalul lui 2026 la circa 6,6%**, cu revenire în intervalul 1,5–3,5% abia spre sfârșitul lui 2027. Cadrul mai stabil anticipat anterior nu s-a materializat — căderea guvernului a reînnoit incertitudinea politică, încetinind reformele și absorbția fondurilor UE, deși aderarea la Schengen și investițiile finanțate din fonduri europene continuă să susțină perspectiva pe termen mediu.

Indicele de sentiment economic pentru România a înregistrat o **tendință descendentă** și s-a îndepărtat de traiectoria mai stabilă observată în UE și zona euro. După un 2024 relativ rezilient, indicatorii de încredere s-au deteriorat pe parcursul lui 2025 și au rămas slabi în 2026, în condițiile unei încrederi reduse a consumatorilor, inflației ridicate și efectelor noilor măsuri fiscale și de reglementare.

Pe segmentul imobiliar, piața din România s-a extins puternic în ultimul deceniu, dar continuă să înregistreze un **stoc modern pe cap de locuitor relativ redus față de piețele comparabile din ECE** — **București-Ilfov este lider** pe segmentele office, retail și rezidențial, iar hub-urile regionale (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași) și orașele terțiare contribuie tot mai mult la diversificare.

CONTEXT DE PIAȚĂ • RETAIL

Piața de retail din România.

Sectorul de retail din România a înregistrat o **creștere solidă** în ultimii ani, susținută de majorarea salariilor, îmbunătățirea ocupării și consumul robust al gospodăriilor — unul dintre principalii motoare ai creșterii economice. **Vânzările de retail** au crescut, în general, **peste media UE**, atrăgând noi investitori, operatori și formate de retail, deși ritmul s-a temperat de la finalul lui 2025.

Retailerii internaționali și locali continuă să își extindă rețelele, în special în marile orașe și hub-urile regionale, pe segmentele fashion, food și discount. În S1 2026, **lululemon** a deschis primul magazin din România, iar **Wagamama** și **Dansk** au intrat pe piață sau au anunțat extinderi, în timp ce **Primark**, **Action** și **Rituals** și-au extins rețelele.

Stocul modern de retail a ajuns la aproximativ 4,9 milioane mp la jumătatea lui 2026, iar **parcurile de retail reprezintă circa 23% din total**. Oferta rămâne concentrată în București și în câteva hub-uri regionale majore.

Parcurile de retail rămân formatul dominant pentru oferta nouă — costuri mai reduse, autorizare mai simplă și accesibilitate bună — fiind dezvoltate tot mai mult în orașe secundare și terțiare. **Livrările au încetinit în 2026** (~80.000 mp în S1 față de ~122.000 mp cu un an înainte), iar **proгноza pentru întregul an a fost redusă cu ~35%, la aproximativ 150.000 mp**; cu toate acestea, **pipeline-ul pentru 2027 rămâne solid** (~300.000 mp planificați pentru 2027–2028).

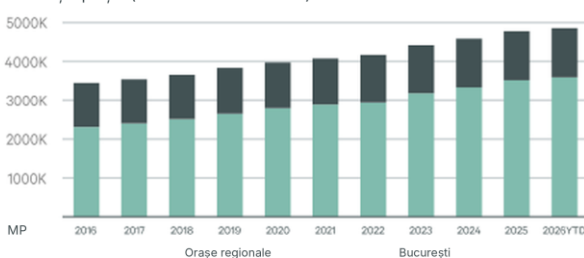
România continuă să înregistreze un **nivel relativ redus de spații moderne de retail pe cap de locuitor față de mai multe piețe din ECE**, evidențiind un deficit structural de ofertă și potențial suplimentar, în special în piețele urbane mai mici.

Consumul s-a contractat la finalul lui 2025 și în 2026 — salariile reale erau cu ~5% mai mici an/an în noiembrie 2025, vânzările de retail non-food cu ~3% mai mici, iar volumele de retail au scăzut cu 3,6% an/an în T4 2025. Este în curs o **ușoară revenire față de minimul din S1 2026**, vânzările rămânând totuși marginal sub nivelul din 2025. Consumul individual efectiv, la aproximativ **86% din media UE**, continuă să susțină fundamentele pe termen lung, în pofida slăbiciunii pe termen scurt.

În T2 2026, **chiriile prime de retail s-au menținut la €87–90/mp/lună în centrele comerciale** (+2,4% an/an); **randamentul prime al centrelor comerciale s-a situat la 7,25–7,65%**, iar retailul a condus investițiile imobiliare din S1 2026, reprezentând aproximativ 80% din volumul T2.

Evoluția pieței de retail

Evoluția pieței (stoc modern de retail)



Activitate de dezvoltare (livrări | chirie prime)



Sursa: CBRE – Romania Retail Figures Q2 2026 Pentru imagini: https://mktgdocs.cbre.com/2299/a563fd45-b04e-4e4a-963f-81df436b4e8a-1953363926/CBRE_RO_Retail_Figures_2026_Q2.pdf

CONTEXT DE PIAȚĂ • RETAIL

Densitate & oportunitate investițională •

■■■■■

Piețele de retail din CE prezintă niveluri diferite de maturitate, țări precum Polonia și Cehia având o densitate semnificativ mai mare, datorită dezvoltării pe scară largă începute mai de vreme și unei infrastructuri moderne de retail mai extinse.

Stocul modern de retail al României a ajuns la aproximativ 4,9 milioane mp (mijlocul lui 2026) — al doilea ca mărime din ECE după Polonia — însă, la circa **248 mp la 1.000 de locuitori**, România rămâne **piața cu cea mai redusă densitate din regiune**, mult sub **Slovacia (~431)**, **Cehia (~357)**, **Polonia (~356)** și **Ungaria (~328)**. Acest deficit structural de ofertă indică potențial suplimentar de dezvoltare, iar pipeline-ul ar putea ridica stocul la **peste 5,6 milioane mp până în 2029**, în special în orașele regionale și secundare.

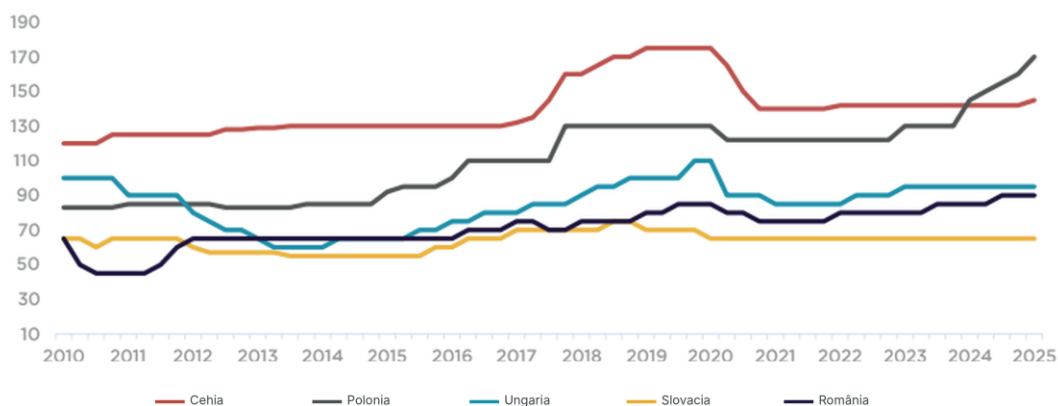
Chiriile prime în centrele comerciale din București au crescut constant în ultimul deceniu, până la aproximativ **€87–90/mp/lună**, reflectând cererea solidă din partea retailerilor; pe arterele comerciale prime (de ex. Calea Victoriei) apare în prezent o presiune de creștere, susținută de cererea puternică din F&B.

Randamentele prime de retail rămân mai ridicate decât în piețele mai mature din ECE sau Europa de Vest — aproximativ **7,25–7,65% pentru centrele comerciale prime** — oferind un spread relevant față de ECE matură (sub 6,0%) și piețele vest-europene (mult sub 5,0%), ceea ce reprezintă un factor important de atractivitate pentru investitori.

Vânzările de retail s-au contractat cu aproximativ 6% an/an în T2 2026 după un început de an slab, inflația rămânând cea mai ridicată din UE (IAPC ~10%) și erodând puterea de cumpărare, în timp ce chiriile prime s-au menținut la ~€87–90/mp/lună. O **revenire graduală ar putea avea loc în următoarele 12 luni** pe măsură ce efectele fiscale se estompează și climatul politic s-ar putea **stabiliza** — indicând că slăbiciunea este ciclică, nu structurală.

Chirii prime în centre comerciale (€/mp/lună)

CHIRII PRIME ÎN CENTRE COMERCIALE (€/MP/LUNĂ)



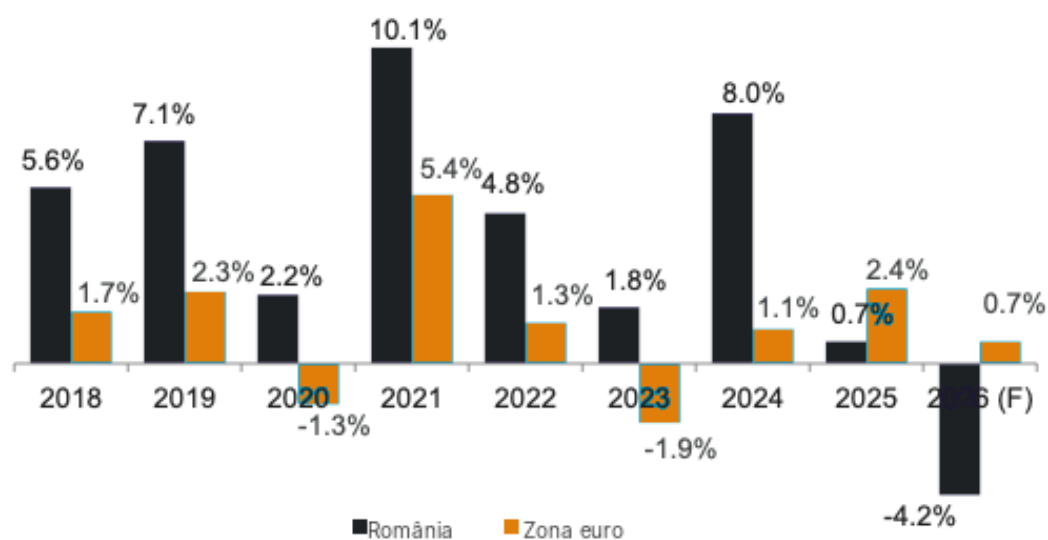
Sursa: Cushman & Wakefield Echinox Research

CEE – Piața de retail | Indicatori-cheie

Țară	Stoc (mp)	Chirie prime (€/mp/lună)	Densitate (mp/1.000 locuitori)
Polonia	13,687,600	170	356
România	4,728,400	90	248
Cehia	3,920,300	145	357
Ungaria	3,112,700	95	325
Slovacia	2,328,100	65	431

România vs. zona euro – creșterea vânzărilor retail an/an

ROMÂNIA VS. ZONA EURO – CREȘTEREA VÂNZĂRILOR RETAIL AN/AN



Sursa: C&W Echinox – Romanian Retail Snapshot 2025 Sursa: C&W Echinox – Romanian Retail Marketbeat Q4 2025 Pentru imagini: <https://cwechinox.com/app/uploads/2025/07/Romanian-Retail-Snapshot-2025.pdf> <https://cwechinox.com/app/uploads/2026/07/Marketbeat-Retail-Q2-2026.pdf>

CONTEXT DE PIAȚĂ • RETAIL

Densitate și segmentare •

■■■■■

Piața modernă de retail din România este dominată de **centre comerciale și parcuri de retail**, acestea din urmă reprezentând majoritatea dezvoltărilor recente, în special în orașele secundare și terțiare unde oferta modernă de retail rămâne limitată.

Parcurile de retail și proiectele ancorate de operatori grocery înregistrează în prezent **cele mai bune performanțe**, beneficiind de costuri de dezvoltare mai reduse, accesibilitate bună și cerere stabilă din partea operatorilor de discount și supermarketurilor. Aceste formate au reprezentat principalul vehicul de extindere pentru lanțurile internaționale de retail în piețele regionale.

Centrele comerciale rămân formatul dominant în marile orașe, în special în București și în hub-uri regionale cheie precum Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, unde continuă să atragă trafic ridicat și branduri internaționale. Totuși, dezvoltarea de noi centre comerciale a încetinit semnificativ în ultimii ani, existând spațiu limitat pentru noi proiecte de mari dimensiuni, segmentul fiind deja acoperit de jucători profesioniști de talie mare.

Retailul stradal are un rol mai limitat în România comparativ cu piețele vest-europene și rămâne concentrat în principal în locații prime din București, unde unele magazine flagship vizează consumatori cu putere mare de cumpărare și fluxuri turistice. Cea mai mare parte a retailului modern este organizată în scheme comerciale dezvoltate în ultimii aproximativ 20 de ani.

Privind înainte, piața de retail din România este așteptată să continue să se extindă în principal prin parcuri de retail și formate orientate spre proximitate, susținute de creșterea consumului și de deficitul structural de spații moderne de retail în orașele mai mici sau în cartiere/zone noi din orașele mari.

Această tendință este reflectată de pipeline-ul de dezvoltare pentru 2026, în care majoritatea proiectelor planificate sunt parcuri de retail situate în orașe secundare și terțiare precum Galați, Constanța, Ploiești, Târgu Ocna sau Codlea, în timp ce în marile hub-uri regionale sunt planificate doar câteva extinderi de centre comerciale.

Proiecte cu livrare planificată în 2026

PROIECT	TYPE	CITY	DEVELOPER	GLA (sqm)
M Park Galați	Retail park	Galați	M Core	30,000
Palas Mall (extension)	Mall	Iasi	Iulius	25,000
Arena Mall (extension)	Mall	Bacau	Arena City Center	17,400
Family Market Mall Tomesti	Retail park	Tomesti	Iulius	16,100
Urbano Shopping & Living (phase 1)	Power Center	Cluj-Napoca	Urbano	14,900
M Park Constanta	Retail park	Constanta	M Core	14,000
Kaufland Ploiesti gallery	Retail park	Ploiesti	Kaufland	13,400
Aurora Retail Park Bacau	Retail park	Bacau	Cometex	12,000
Electroputere Parc (extension)	Mall	Craiova	Catinvest	11,000
Nest Targu Ocna	Retail park	Targu Ocna	RC Europe	8,800
M Park Titan	Retail park	Bucharest	M Core	8,500
Drobeta Turnu Severin Retail Park	Retail park	Drobeta Turnu Severin	Cometex	7,600
M Park Codlea	Retail park	Codlea	M Core	7,500
Chitila Plaza	Retail park	Chitila	Radacini Group	6,800
Aurora Retail Park Pantelimon	Retail park	Bucharest	Cometex	5,800
Bartolomeu Retail Park	Retail park	Brasov	REPACO Capital	5,500
Funshop Park Otopeni	Retail park	Otopeni	Scallier	5,000
One Gallery	Shopping Gallery	Bucharest	One United	5,000
Retail Park Radauti	Retail park	Radauti	Cometex	4,500
Timisoara Retail Park	Retail park	Timisoara	REPACO Capital	4,500
Targu Neamt Retail Park	Retail park	Targu Neamt	Cometex	4,300

Sursa: Colliers – Retail Market Report

CONTEXT DE PIAȚĂ • BIROURI

Piața de birouri din România: cerere structurală & ofertă limitată.



Bucureștiul este cea mai mare piață de birouri din România, cu peste 3,4 milioane mp de stoc modern, și rămâne un hub important pentru ocupații internaționali din servicii de business, servicii financiare și tehnologie.

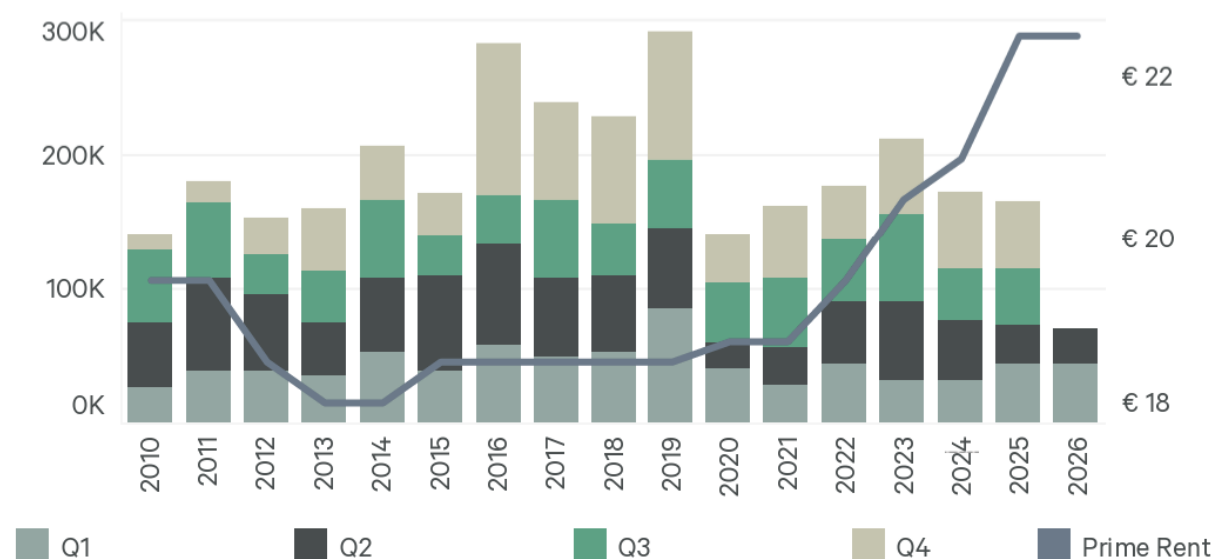
Activitatea de închiriere s-a normalizat după câțiva ani excepțional de puternici, pe fondul incertitudinii economice și al muncii hibride: în S1 2026, take-up-ul a fost de aproximativ 106.000 mp în 89 de tranzacții (-10% an/an), însă net take-up-ul a crescut la 73% din total, iar pre-inchirierile la ~20%, semnalând încredere în proiectele noi (de ex. Rohde & Schwarz, Strabag).

Dezvoltarea se reia în 2026 după o pauză de doi ani, cu ~64.000 mp de livrări verzi (One Technology District, pre-inchiriat către Infineon; One Gallery; ARC); pipeline-ul viitor rămâne moderat (~215.000 mp până la începutul lui 2028), menținând oferta modernă, prime, la un nivel restrâns.

Rata de neocupare a scăzut ușor la ~10,7-11,6% în T2 2026 (cel mai redus nivel din T3 2020), disponibilitatea fiind concentrată în clădirile mai vechi, în timp ce proiectele moderne, bine localizate, înregistrează frecvent rate de neocupare de o singură cifră.

Chiriile prime s-au situat la ~€22,5/mp/lună în T2 2026 (+2,3% an/an), iar în locațiile corporate la €16-20; randamentele prime pentru birouri rămân atractive față de piețele mature din ECE, la ~7,75%, existând potențial de comprimare pe măsură ce oferta modernă rămâne limitată.

Evoluția pieței (cerere | chirie prime)



Sursa: CBRE – Bucharest Office Figures Q2 2026 Pentru imagini: https://mktgdocs.cbre.com/2299/c137c0d6-9d9e-4548-be86-d06d86acd60-1420189375/CBRE_Bucharest_Office_Figures_.pdf

CONTEXT DE PIAȚĂ • BIROURI

Comparație cu CEE.

România rămâne structural subofertată în ceea ce privește spațiile moderne de birouri față de ECE, iar randamentele rămân atractive comparativ cu piețele mai mature. Stocul de birouri pe cap de locuitor este semnificativ mai redus decât în majoritatea piețelor ECE și, deși Bucureștiul este cea mai mare piață de birouri din țară, disponibilitatea spațiilor moderne de Clasa A rămâne limitată raportat la dimensiunea populației și potențialul forței de muncă.

Piața de birouri din ECE prezintă diferențe clare atât în ceea ce privește maturitatea, cât și ritmul de dezvoltare. Hub-urile regionale majore precum Varșovia, Praga și Budapesta continuă să domine din perspectiva stocului total de birouri. În schimb, Bucureștiul rămâne o piață de birouri de dimensiune medie în regiune. În același timp, pipeline-ul de dezvoltare din regiune a încetinit semnificativ. În România, 2026 marchează un punct de inflexiune, noile livrări de birouri reluându-se după o pauză de doi ani și fiind estimate să se dubleze față de anul anterior.

Munca hibridă a devenit modelul dominant pe piața de birouri din România după pandemie, majoritatea companiilor adoptând 2–3 zile pe săptămână la birou comparativ cu 5 zile înainte de COVID. Sondajele indică faptul că 60–70% dintre companiile care operează în România aplică în prezent politici de lucru hibrid, în special în sectoarele IT, BPO și servicii profesionale.

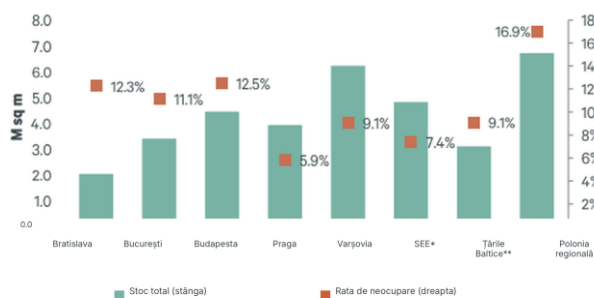
În consecință, mulți ocupanți și-au reevaluat necesarul de birouri, concentrându-se pe optimizarea spațiului, nu pe extindere. Pe piața de birouri din București, companiile și-au redus, de regulă, necesarul de spațiu, prioritizând clădiri de calitate superioară, cu facilități mai bune și standarde ESG. Trecerea către munca hibridă a schimbat și modul de utilizare a birourilor, companiile alocând mai mult spațiu zonelor de colaborare, sălilor de ședință și spațiilor sociale și reducând ponderea configurațiilor tradiționale bazate pe birouri individuale.

În pofida tendințelor de lucru hibrid, prezența la birou în România rămâne relativ ridicată comparativ cu Europa de Vest, companiile încurajând tot mai mult colaborarea față în față și interacțiunea între echipe, în special în sectoarele dependente de activități pe proiecte și inovare.

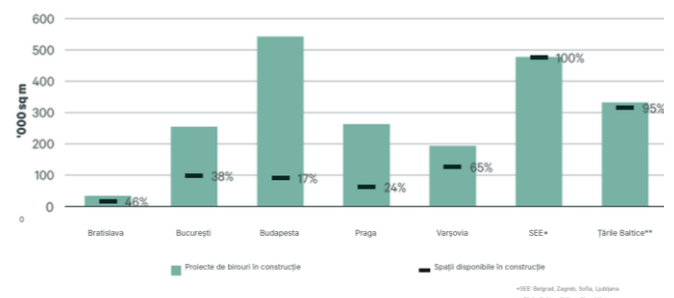
Spre deosebire de multe piețe din UE, unde instituțiile publice sunt chiriași importanți ai spațiilor de birouri Clasa A, sectorul public din România rămâne în mare parte în afara pieței moderne de birouri. O viitoare tranziție către spații moderne și eficiente energetic ar putea genera o sursă strategică suplimentară de cerere instituțională.

Comparație regională – stoc, neocupare și pipeline de birouri

STOCUL DE BIROURI ȘI RATA DE NEOCUPARE



PROIECTE DE BIROURI ÎN CONSTRUCȚIE (PÂNĂ ÎN 2028) ÎN ECE



* SEE: Belgia, Zagreb, Sofia, Ljubljana. ** Țările Baltice: Tallinn, Riga, Vilnius. Sursa: CBRE – CEE Office Market Snapshot Q4 2025. Pentru imagini: https://mktgdocs.cbre.com/2299/c537501-57bc-434f-9170-a4fbaaa49bd-1500122489/CEE_Office_Market_Figures_2025.pdf

TEZĂ INVESTIȚIONALĂ · ACTIVE COMERCIALE

Investiții retail/birouri.

Sumar executiv

Activele stabilizate de retail / birouri oferă **fluxuri de numerar predictibile prin contracte de închiriere pe termen lung**, de regulă indexate cu inflația (sau corelate cu vânzările retailerilor / chiar cu ritmuri de creștere mai ridicate pentru anumite subsegmente de retail).

Profilul de risc este semnificativ mai redus comparativ cu proiectele de dezvoltare, deoarece activele sunt operaționale și nu implică riscuri de autorizare, construcție sau execuție — ci doar riscuri operaționale și de piață.

Acces atractiv la finanțare prin leverage, cu finanțare bancară tipică de 50–60% LTV la Euribor + marjă de ~2–3%, maturitate de 10–15 ani și amortizare de 25–50%.

Activele stabilizate de retail / birouri sunt adecvate pentru **plasarea capitalului pe termen lung**, permițând Novere să dețină activele și să genereze distribuții stabile, menținând în același timp flexibilitatea privind momentul exitului.

Pe baza reperelor de piață (randamente la intrare ~8-9%) pentru active de calitate, o structură tipică poate genera:

- **Aprox. 8% randament anual cash pe capitalul propriu investit**
- **Aprox. 15% IRR al capitalului propriu (90% ROI) pe o perioadă de deținere de 5 ani, fără comprimarea randamentului**
- **16–18% IRR al capitalului propriu (110% ROI) pe o perioadă de deținere de 5 ani, cu comprimarea randamentului (0,25%–0,5%)**

Randamentele sunt generate în principal de **NOI și leverage**, și nu de câștigurile din dezvoltare.

Principalele riscuri sunt legate de **gradul de ocupare, nivelul ratelor dobânzilor și randamentele la exit**, însă acestea sunt semnificativ mai reduse comparativ cu riscul de dezvoltare.

Astfel de investiții sunt aliniate strategiei Novere Capital prin **generarea de venituri stabile, diversificarea portofoliului și reducerea volatilității, facilitând totodată creșterea bazei de capital a companiei**.

Analiză generală a investiției - Ipoteze

Parametrii utilizați în scenariul de bază

Indicator	Valoare	Notă
Valoarea proprietății	20,000,000	EUR
Costuri de achiziție	3.00%	Comision broker, costuri DD, avocați etc.
Randament inițial net	8.00%	
Randament la exit	8.00%	
Perioada de deținere	5 ani	
Creștere chirii	3.00%	anual
Capital propriu	40.00%	
LTV	60.00%	
Euribor	2.00%	stabilizat
Marjă bancară	2.50%	marjă bancară
Dobândă totală	4.50%	
Maturitate	12 ani	10-15 ani, conform estimării
Amortizare principal	33.33%	25-50% până la maturitate
Costuri de exit	1.50%	Comision broker, avocați etc.
Plată anuală (PMT)	792,004	
Amortizare anuală	333,333	
DSCR implicit	2.08	
Randamentul datoriei	14%	
Capex recurent	5.00%	din NOI
Rata de amortizare	2.50%	pe an, din valoarea de achiziție
Impozit pe profit	16.00%	

Fără impozit pe câștigul de capital – tranzacții cu acțiuni; MET deține >10% de peste 1 an – impozitul este 0%.

Randamente

IRR net	ROI	Investiție	Profit total	Randament total
15.2%	88.6%	8,600,000	7,623,353	16,223,353

Fluxuri de numerar

	Dec-26	Dec-27	Dec-28	Dec-29	Dec-30	Dec-31
Leșiri de numerar	(8,600,000)	0	0	0	0	0
Cost de achiziție	(8,600,000)					
Intrări de numerar	-	663,303	702,361	742,590	784,027	13,331,072
NOI		1,648,000	1,697,440	1,748,363	1,800,814	1,854,839
Rezervă Capex		(82,400)	(84,872)	(87,418)	(90,041)	(92,742)
Plăți către bancă		(792,004)	(792,004)	(792,004)	(792,004)	(792,004)
Impozit pe profit		(110,293)	(118,203)	(126,351)	(134,743)	(143,387)
Valoare la exit						23,185,481
Cost de exit						(347,782)
Principal bancar la exit						(10,333,333)
Fluxuri nete – MET	(8,600,000)	663,303	702,361	742,590	784,027	13,331,072
Randament cash pe capitalul propriu		7.7%	8.2%	8.6%	9.1%	9.6%

Bază impozabilă

	Dec-26	Dec-27	Dec-28	Dec-29	Dec-30	Dec-31
NOI	-	1,648,000	1,697,440	1,748,363	1,800,814	1,854,839
Cheltuială cu dobânda		(458,671)	(458,671)	(458,671)	(458,671)	(458,671)
Amortizare		(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)
Profit înainte de impozitare		689,329	738,769	789,693	842,144	896,168
Impozit pe profit		(110,293)	(118,203)	(126,351)	(134,743)	(143,387)

Randamente

	Dec-26	Dec-27	Dec-28	Dec-29	Dec-30	Dec-31
leșiri de numerar	(8,600,000)	0	0	0	0	0
Cost de achiziție	(8,600,000)					
Intrări de numerar	-	663,303	702,361	742,590	784,027	13,331,072
NOI		1,648,000	1,697,440	1,748,363	1,800,814	1,854,839
Rezervă Capex		(82,400)	(84,872)	(87,418)	(90,041)	(92,742)
Plăți către bancă		(792,004)	(792,004)	(792,004)	(792,004)	(792,004)
Impozit pe profit		(110,293)	(118,203)	(126,351)	(134,743)	(143,387)
Valoare la exit						23,185,481
Cost de exit						(347,782)
Principal bancar la exit						(10,333,333)
Fluxuri nete – NC	(8,600,000)	663,303	702,361	742,590	784,027	13,331,072
Randament cash pe capitalul propriu		7.7%	8.2%	8.6%	9.1%	9.6%
IRR net		ROI	Investiție	Profit total	Randament total	
15.2%		88.6%	8,600,000	7,623,353	16,223,353	

Sensibilitatea randamentelor**Sensibilitate la inflație și randamentul la exit****IRR net: 15.2%**

inflație / randament la exit	8.00%	7.75%	7.50%
2.50%	14.2%	15.3%	16.4%
3.00%	15.2%	16.3%	17.4%
3.50%	16.2%	17.3%	18.4%

ROI: 88.6%

inflație / randament la exit	8.00%	7.75%	7.50%
2.50%	81.1%	89.4%	98.4%
3.00%	88.6%	97.2%	106.3%
3.50%	96.4%	105.1%	114.5%

Randament total: 16,223,353

inflație / randament la exit	8.00%	7.75%	7.50%
2.50%	15,572,425	16,291,416	17,058,341
3.00%	16,223,353	16,960,053	17,745,866
3.50%	16,886,396	17,641,152	18,446,224

GUVERNANȚĂ

Declarația conducerii.

Conducerea confirmă caracterul corect și complet al raportării pentru semestrul I 2026.



Situațiile financiare

Situațiile financiare pentru perioada de 6 luni încheiată la data de 30 iunie 2026 oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare și a situației veniturilor și cheltuielilor Novere Capital S.A., așa cum este prevăzut de standardele de contabilitate aplicabile.

Raportul atașat

Raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 65 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu Anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru anul 2026, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța Societății.

Laurențiu-Mihai Dinu

În numele Cert Master Standard S.R.L.
Președinte al Consiliului de Administrație

Dan Petrișor

Director General

Bogdan Gramanschi

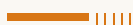
Director Financiar

BAZĂ LEGALĂ

Art. 65 din Legea nr. 24/2017 și Anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018.

Situații financiare interimare la 30 iunie 2026.

Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare.



BILANȚUL

pentru exercițiul financiar interimar încheiat la 30 iunie 2026

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

Denumirea elementului	Sold la 31.12.2025	Sold la 30.06.2026
ACTIVE IMOBILIZATE		
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	-	372
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	9.655.613	9.520.354
Clădiri	229.749	183.800
Mobilier, aparatură birotică	49.212	39.591
Investiții imobiliare	9.376.651	9.296.963
Imobilizări corporale în curs de execuție	-	-
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	-	-
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	33.676.784	43.344.126
Acțiuni deținute la entitățile afiliate	3.983.360	5.155.694
Acțiuni deținute la entități asociate	-	-
Alte titluri imobilizate	100	260.540
Împrumuturi acordate entităților afiliate	9.455.712	13.293.615
Alte împrumuturi și creanțe imobilizate	20.237.612	24.634.277
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	43.332.397	52.864.851
ACTIVE CIRCULANTE		
I. STOCURI	34.544.638	34.374.649
Obiecte de inventar	-	-
Produse finite și mărfuri	7.304.929	8.172.141
Avansuri	27.239.709	26.202.508
II. CREAMȚE	46.778.883	47.234.226
Creanțe comerciale	3.729.623	3.494.042
Sume de încasat de la entitățile afiliate	26.908.187	27.531.434
Alte creanțe	16.141.073	16.208.749
III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	10.119.259	1.486.394
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	91.442.781	83.095.268
CHELTUIELI ÎN AVANS	138.511	232.318
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	138.511	232.318
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	-	-
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	1.404.733	1.206.848
Sume datorate instituțiilor de credit	379.718	402.314
Datorii comerciale – furnizori	497.783	706.205
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	527.232	932.275
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	90.176.557	81.286.793
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	133.508.954	134.151.644
DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE 1 AN	9.292.497	8.047.332
Sume datorate instituțiilor de credit	9.292.497	8.047.332
PROVIZIOANE	30.259	30.259
Alte provizioane	30.259	30.259
CAPITAL	103.595.708	103.595.708
Capital subscris vărsat	103.595.708	103.595.708
REZERVE DIN REEVALUARE	1.059.723	1.059.723
REZERVE LEGALE	2.106.998	2.106.998
ALTE REZERVE	9.675.904	18.211.392
Acțiuni proprii deținute pe termen lung	-1.285.231	-1.749.536
Câștiguri / (Pierderi) legate de instrumentele de capitaluri proprii	-644.820	-
REZULTAT REPORTAT – profit/(pierdere)	-	15
PROFIT/(PIERDERE) LA SFÂRȘITUL PERIOADEI	10.264.409	2.849.752
REPARTIZAREA PROFITULUI	-586.494	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	124.186.199	126.074.053

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 14 august 2026.

Președinte CA,
CERT MASTER STANDARD S.R.L.
Prin reprezentant Dinu Laurențiu Mihai

Intocmit,
ACCOUNTLESS PROFILE S.R.L. (membru CECCAR)
Nr. de înregistrare în organismul profesional: 007092

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

pentru exercițiul financiar interimar încheiat la 30 iunie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

Denumirea indicatorilor	30.06.2025	30.06.2026
Cifra de afaceri netă	5.418.569	3.672.820
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	5.418.569	3.672.820
Venituri din vânzarea mărfurilor	5.279.174	3.389.812
Venituri din chirii	139.395	283.008
Alte venituri din exploatare	3.544.607	685.103
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	8.963.176	4.357.923
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	10.824	6.541
Alte cheltuieli materiale	4.315	4.693
Cheltuieli privind utilitățile, din care:	49.084	68.254
- cheltuieli privind consumul de energie	49.084	68.254
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale	-	-
Cheltuieli privind mărfurile	4.288.365	2.914.148
Cheltuieli cu personalul	763.882	601.020
Salarii și indemnizații	720.411	563.187
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	43.471	37.833
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	127.305	135.383
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor	127.305	135.383
Alte cheltuieli de exploatare	2.614.008	3.008.338
Cheltuieli privind prestațiile externe	2.365.973	2.826.709
Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile, din care:	103.905	146.035
- cheltuieli cu chiriile	103.905	146.035
Cheltuieli de consultanță	86.797	207.682
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative	170.985	166.686
Alte cheltuieli	77.049	14.942
Ajustări privind provizioanele	-	-
Cheltuieli	-	-
Venituri	-	-
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	7.857.782	6.738.378
PROFIT/(PIERDERE) DIN EXPLOATARE	1.105.394	-2.380.454
Venituri din dobânzi	3.653.423	2.929.445
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	562.673	311.473
Venituri din interese de participare	-	1.200.000
Alte venituri financiare	1.167.564	2.078.387
TOTAL VENITURI FINANCIARE	4.820.987	6.207.832
Cheltuieli privind dobânzile	242.957	269.685
Alte cheltuieli financiare	140.161	386.581
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	383.118	656.266
REZULTAT FINANCIAR	4.437.869	5.551.566
VENITURI TOTALE	13.784.163	10.565.755
CHELTUIELI TOTALE	8.240.900	7.394.644
PROFIT / (PIERDERE) BRUT(A)	5.543.263	3.171.112
Impozitul pe profit	889.661	321.360
PROFITUL/(PIERDEREA) NET(A) A PERIOADEI	4.653.602	2.849.752

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 14 august 2026.

Președinte CA,
CERT MASTER STANDARD S.R.L.
Prin reprezentant Dinu Laurențiu Mihai

Întocmit,
ACCOUNTESS PROFILE S.R.L. (membru CECCAR)
Nr. de înregistrare în organismul profesional: 007092

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

pentru exercițiul financiar interimar încheiat la 30 iunie 2026

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

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2026	Creșteri		Reduceri		Sold la 30.06.2026
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris vărsat	103.595.708	-	-	-	-	103.595.708
Rezerve legale	2.106.999	-	-	-	-	2.106.999
Rezerve din reevaluare	1.059.723	-	-	-	-	1.059.723
Alte rezerve – profit reinvestit	9.782	-	-	-	-	9.782
Alte rezerve	9.666.122	8.535.502	8.535.502	-	-	18.201.624
Acțiuni proprii deținute pe termen lung	-1.285.231	-464.305	-	-	-	-1.749.536
Rezultatul reportat	-	9.677.915	9.677.915	9.677.915	9.180.322	-
Rezultatul perioadei de raportare	10.264.409	2.849.752	-	10.264.409	10.264.409	2.849.752
Repartizarea profitului	-586.494	-	-	-586.494	-586.494	-
Alte pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	-644.820	-	-	-644.820	-644.820	-
TOTAL	124.186.198	20.598.864	18.213.417	18.711.010	18.213.417	126.074.053

Element al capitalului propriu	Sold la 01.01.2025	Creșteri		Reduceri		Sold la 30.06.2025
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris nevărsat	-	27.236.568	-	27.236.568	27.236.568	-
Capital subscris vărsat	102.429.372	27.236.568	27.236.568	-	-	129.665.940
Rezerve legale	1.520.505	-	-	-	-	1.520.505
Alte rezerve – profit reinvestit	9.782	-	-	-	-	9.782
Alte rezerve	-	9.666.107	9.666.107	-	-	9.666.107
Acțiuni proprii deținute pe termen lung	-361.208	-27.680.387	-	-	-	-28.041.595
Rezultatul reportat	15	-	-	-	-	15
Rezultatul perioadei de raportare	10.873.939	4.653.602	-	10.873.939	10.873.939	4.653.602
Repartizarea profitului	-629.236	-	-	-629.236	-629.236	-
TOTAL	113.843.169	41.112.458	36.902.675	37.481.271	37.481.271	117.474.356

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

pentru exercițiul financiar interimar încheiat la 30 iunie 2026

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

	Exercițiul financiar încheiat la:	
	30.06.2025	30.06.2026
Profit înainte de impozitare	5.543.263	3.171.112
Ajustări pentru:		
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale: cheltuială / (venit)	-127.305	135.383
Ajustări privind provizioanele: cheltuială / (venit)	-	
Venituri din dividende	-	-1.200.000
Venituri din dobânzi	-3.653.423	-2.929.445
Cheltuieli cu dobânzi	242.957	269.685
Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant	2.005.491	-553.265
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de creanțe	-3.837.679	2.416.564
Descreșteri / (creșteri) ale soldurilor de stocuri	4.335.119	169.989
Descreșteri / (creșteri) de cheltuieli în avans	-39.932	-93.807
Creșteri / (descreșteri) de venituri în avans	-	
Creșteri / (descreșteri) de datorii comerciale	681.306	78.954
Creșteri / (descreșteri) de alte datorii	-1.957.523	75.137
Numerar generat de modificările în capital circulant	-818.709	2.646.837
Impozit pe profit plătit	-617.423	-359.579
Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare	569.359	1.733.993
Achiziții de participații în entități	-2.548.604	-1.897.078
Vânzări de participații în entități	17.000	-
Achiziții de imobilizări necorporale	-	
Vânzări de imobilizări necorporale	-	
Achiziții de imobilizări corporale	-	
Achiziții de investiții imobiliare	-	
Alte împrumuturi acordate	-1.310.966	-8.234.568
Alte împrumuturi rambursate	-	
Dobânzi încasate	1.157.970	57.044
Dobânzi plătite	-242.957	-269.685
Dividende încasate	-	1.200.000
Dividende plătite	-	-
Numerar net din / (folosit în) activitatea de investiții	-2.927.558	-9.144.288
Încasări din majorarea de capital social	-	-
Încasări din împrumuturi primite	4.754.015	2.482.014
Rambursări de împrumuturi	-2.094.839	-3.704.583
Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare	2.659.176	-1.222.569
Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar	300.978	-8.632.864
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	7.982.813	10.119.259
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	8.283.791	1.486.394

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 30 iunie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

1. INFORMAȚII GENERALE

Novere Capital S.A. (fost *Meta Estate Trust S.A.* / „Societatea”) cu sediul în București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4-10, Et. 4 a fost înființată în anul 2021, în conformitate cu prevederile Legii 31/1990, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J2021004004401, având codul de identificare fiscală RO43859039.

Obiectul principal de activitate este „activități ale holdingurilor” cod CAEN 6420.

2. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

2.1 Bazele întocmirii situațiilor financiare

2.1.1 Informații generale

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare ("OMFP 1802 / 2014") și respectând cerințele Legii contabilității nr. 82/1991, republicată.

Situațiile financiare cuprind:

- ✓ Bilanțul;
- ✓ Cont de profit și pierdere;
- ✓ Situația modificărilor capitalului propriu (întocmită voluntar de către Societate, fără a exista obligativitate de întocmire);
- ✓ Situația fluxurilor de trezorerie (întocmită voluntar de către Societate, fără a exista obligativitate de întocmire);
- ✓ Note explicative la situațiile financiare.

Situațiile financiare sunt individuale. Societatea nu are obligativitatea întocmirii situațiilor financiare consolidate.

Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei ("RON") la cost istoric, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMFP 1802/2014.

2.1.2 Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Societatea își va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea Societății analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și, prin urmare, aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 30 iunie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.1.3 Utilizarea estimărilor contabile

Întocmirea situațiilor financiare ale Societății în conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014 solicită conducerii Societății realizarea de estimări și ipoteze care afectează valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active și pasive, ca și prezentarea datoriilor și activelor contingente la sfârșitul perioadei. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societății pe baza celor mai bune informații disponibile la data situațiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.

2.1.4 Moneda de prezentare a situațiilor financiare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională. Elementele incluse în aceste situații financiare sunt prezentate în lei românești (RON).

2.1.5 Principii contabile

Evaluarea posturilor cuprinse în situațiile financiare este făcută conform următoarelor principii contabile:

- ✓ Principiul continuității activității - Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil.
- ✓ Principiul permanenței metodelor - aplicarea acelorași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.
- ✓ Principiul prudenței - s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate deprecierilor de valoare a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul perioadei de raportare sau pe parcursul unui exercițiu anterior.
- ✓ Principiul independenței exercițiului - au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile perioadei de raportare, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.
- ✓ Principiul necompensării - valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.
- ✓ Principiul prevalenței economicului asupra juridicului - informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.
- ✓ Principiul pragului de semnificație - orice element care are o valoare semnificativă este prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare.

2.2 Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile realizate în valută sunt transformate în RON la cursul de schimb valabil la data tranzacției. Cursul de schimb folosit pentru conversia soldurilor exprimate în valută la 30 iunie 2026 a fost 5,2438 RON/EUR (31 decembrie 2025: 5,0985 RON/EUR). Activele și pasivele monetare exprimate în valută sunt evaluate și raportate utilizând cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data încheierii perioadei de raportare. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, între cursul de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută pentru cele din luna curentă sau cursul de la sfârșitul lunii anterioare pentru cele din lunile anterioare și cursul de schimb de la data încheierii perioadei de raportare, se înregistrează la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

2.3 Politici contabile semnificative aferente elementelor situațiilor financiare

2.3.1 Imobilizări

2.3.1.1 Imobilizări necorporale

Înregistrările domeniilor web sunt recunoscute ca o componentă a activului și sunt înregistrate la prețul de achiziție. Ulterior, acestea sunt evaluate la cost minus amortizarea cumulată și / sau pierderile din depreciere acumulate, dacă există.

2.3.1.2 Imobilizări corporale

Imobilizările corporale (în principal mobilier și aparatură birotică) sunt înregistrate la costul de achiziție (care include costurile direct atribuibile precum transport, manipulare, instalare). Ele sunt prezentate în bilanț la cost minus amortizarea cumulată și / sau pierderile din depreciere acumulate, dacă există.

Investițiile imobiliare reprezintă proprietăți (terenuri, clădiri - ori o parte a unei clădiri - sau ambele) deținute de Societate mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, ori ambele, decât pentru:

- ✓ a fi utilizate în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative; sau
- ✓ a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității.

Acestea sunt recunoscute ca o componentă a activului și sunt înregistrate la costul de achiziție. Ulterior, acestea sunt evaluate la valoarea justă în baza unui raport întocmit de un evaluator extern acreditat ANEVAR.

Construcțiile reprezintă imobilizările corporale în curs de execuție, recepționate la finalizarea lucrărilor de amenajare a sediului social. Acestea sunt înregistrate la costul de achiziție. Ele sunt prezentate în bilanț la cost minus amortizarea cumulată.

2.3.1.3 Imobilizări financiare

Acțiunile deținute la entități afiliate, Acțiunile deținute la entități asociate și Alte titluri imobilizate – cuprind participații deținute la entități sub formă de acțiuni sau părți sociale. Acestea sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție mai puțin ajustările de depreciere.

Alte împrumuturi – reprezintă creanțe imobilizate și sunt recunoscute la costul de achiziție mai puțin ajustările de depreciere.

2.3.2 Stocuri

Societatea clasifică în categoria *Mărfurilor* sumele de bani acordate/plătite în fazele incipiente ale construcției de ansambluri sau complexuri de locuințe către dezvoltatorul imobiliar/constructor/antreprenorul general. Aceste sume de bani sunt de cele mai multe ori sub forma unor avansuri și reprezintă active cu ciclu lung de fabricație destinate vânzării. Ele sunt înregistrate la prețul de achiziție.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 30 iunie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

Avansurile acordate pentru achiziția acestor bunuri pe care Societatea intenționează să le revândă sunt prezentate în categoria *Avansuri* pentru stocuri. În cazul în care destinația bunurilor se schimbă după momentul achiziției sau plății avansului, Societatea poate reclasifica bunurile în altă categorie de active pentru a reflecta utilizarea acestora, în conformitate cu politicile contabile și OMFP 1802/2014.

2.3.3 Creanțe

Creanțele sunt recunoscute în bilanț la valoarea probabilă de încasare (valoarea de recuperat conform documentelor care dau dreptul de încasare, din care se scad ajustările pentru deprecieri).

2.3.4 Casa și conturi la bănci

Disponibilitățile bănești sunt formate din conturi la bănci în lei și în devize, depozite bancare pe termen scurt și numerar în casierie, fiind înregistrate la cost. Disponibilitățile bănești în valută se evaluează la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României valabil la data închiderii perioadei de raportare.

2.3.5 Datorii

Datoriile sunt prezentate în bilanț la valoarea sumelor care urmează a fi plătite pentru bunurile și serviciile primite.

2.3.6 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație curentă (legală sau implicită) generată de un eveniment anterior, este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația, iar datoria poate fi estimată în mod credibil.

Provizioanele sunt revizuite la data fiecărui bilanț și ajustate pentru a reflecta cea mai bună estimare curentă a Conducerii în această privință. În cazul în care pentru stingerea unei obligații nu mai este probabilă o ieșire de resurse, provizionul este anulat prin reluare la venituri.

2.3.7 Capital și prime de capital

Capitalul subscris vărsat cuprinde acțiunile emise de către Societate și subscrise și decontate integral de către acționari la data bilanțului, evaluate la valoarea nominală. Primele de capital reprezintă diferența dintre valoarea totală de subscriere a acțiunilor emise și valoarea lor nominală.

2.3.8 Rezerve legale

Rezerva legală este constituită prin alocarea anuală a unui procent de 5% din profitul brut contabil realizat la închiderea exercițiului curent, până când rezerva legală ajunge la nivelul a 20% din capitalul social al Societății.

2.3.9 Venituri

2.3.9.1 Veniturile din chirii

Se referă la venituri obținute din contracte de închiriere de unități locative aflate în proprietatea Societății, precum și din servicii prestate. Acestea se recunosc pe baza contabilității de angajamente conform contractului.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 30 iunie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

2.3.9.2 Venituri din vânzarea mărfurilor

Se referă la veniturile realizate din vânzarea unităților locative care au fost achiziționate de către Societate în vederea revânzării. Ele sunt recunoscute în momentul transferării riscurilor și beneficiilor aferente.

2.3.9.3 Alte venituri din exploatare

Această categorie cuprinde venituri obținute din cesiuni și penalități. Ele sunt recunoscute în momentul în care se naște dreptul asupra acestora, conform clauzelor contractuale dintre părți.

2.3.9.4 Venituri din dobânzi

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute periodic, pe măsura generării venitului respectiv, provenit din depozitele bancare constituite de Societate, ori din împrumuturile acordate entităților la care Societatea deține participații.

2.3.9.5 Venituri din dividende

Veniturile din dividende se recunosc în momentul în care se stabilește dreptul acționarilor de a le primi, prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor (AGA) de repartizare a profitului.

2.3.10 Datorii / Active contingente

O datorie contingentă este o obligație potențială, apărută ca urmare a unor evenimente trecute, anterioare datei bilanțului, a cărei existență va fi confirmată numai de apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu pot fi în totalitate sub controlul entității.

Un activ contingent este un activ potențial, apărut ca urmare a unor evenimente trecute, anterioare datei bilanțului, a cărui existență va fi confirmată numai de apariția sau neapariția unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu pot fi în totalitate sub controlul entității.

2.4 Impozite și taxe

Societatea a înregistrat impozit pe profit în perioada 01.01.2026-30.06.2026 pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante. Impozitul curent este calculat pe baza rezultatului fiscal, utilizând cota de impozit în vigoare la data bilanțului. Rata impozitului pe profit pentru perioada 01.01.2026-30.06.2026 a fost de 16%.

2.5 Părți afiliate și alte părți legate

În conformitate cu OMFP 1802/2014, entități afiliate înseamnă două sau mai multe entități din cadrul unui grup (compus din societatea mamă și entitățile controlate de aceasta).

O entitate în care Societatea are un interes de participare și în cadrul căreia exercită o influență semnificativă prin deținerea a cel puțin 20% din drepturile de vot ale acționarilor sau asociaților respectivei entități este considerată entitate asociată.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 30 iunie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON"), dacă nu este specificat altfel)

O entitate este „legată” de o altă entitate dacă:

- a. direct sau indirect, prin una sau mai multe entități:
 - ✓ controlează sau este controlată de cealaltă entitate ori se află sub controlul comun al celeilalte entități (aceasta include societățile-mamă, filialele sau filialele membre);
 - ✓ are un interes în respectiva entitate, care îi oferă influență semnificativă asupra acesteia; sau
 - ✓ deține controlul comun asupra celeilalte entități;
- b. reprezintă o entitate asociată a celeilalte entități;
- c. reprezintă o asociere în participație în care cealaltă entitate este asociată;
- d. reprezintă un membru al personalului-cheie din conducere al entității sau al societății-mamă a acesteia;
- e. reprezintă un membru apropiat al familiei persoanei menționate la lit. a) sau d);
- f. reprezintă o entitate care este controlată, controlată în comun sau influențată semnificativ ori pentru care puterea semnificativă de vot într-o asemenea entitate este dată, direct sau indirect, de orice persoană menționată la lit. d) sau e); sau
- g. entitatea reprezintă un plan de beneficii post-angajare pentru beneficiul angajaților sau pentru angajații oricărei entități legate de o asemenea societate.

2.6 Alte aspecte

Situațiile financiare nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, aceste situații financiare nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România, inclusiv prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (cu modificările ulterioare).

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INTERIMARE
pentru exercițiul financiar încheiat la 30 iunie 2026
(toate sumele sunt exprimate în lei ("RON")), dacă nu este specificat altfel)

3. ACTIVE IMOBILIZATE

Descrierea elementului	Valoare brută				Ajustări de valoare (amortizări și ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare netă	
	Sold la 01.01.2026	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 30.06.2026	Sold la 01.01.2025	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului financiar	Reduceri sau reluări	Sold la 31.12.2025	Sold la 01.01.2025	Sold la 31.12.2025
0	1	2	3	4 = 1+2-3	5	6	7	8 = 5+ 6-7	9 = 1-5	10 = 4-8
Imobilizări necorporale	50	496	-	546	50	-	-	50	-	372
Cesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale	-	496	-	496	-	83	-	124	-	-
Alte imobilizări necorporale	50	-	-	50	50	-	-	50	-	372
Imobilizări corporale	9.855.275	-	-	9.855.275	199.663	135.259	-	334.922	9.655.613	9.520.353
Construcții	390.574	-	-	390.574	160.825	45.950	-	206.775	229.749	183.799
Mobilier, aparatură birotică	88.050	-	-	88.050	38.838	9.621	-	48.459	49.212	39.591
Investiții imobiliare	9.376.651	-	-	9.376.651	-	79.688	-	79.688	9.376.651	9.296.963
Imobilizări în curs de execuție	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imobilizări financiare	33.676.783	10.125.208	457.867	43.344.125	-	-	-	-	33.676.783	43.344.125
Acțiuni deținute la entități afiliate	3.983.359	1.172.334	-	5.155.693	-	-	-	-	3.983.359	5.155.693
Acțiuni deținute la entități asociate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte titluri imobilizate	100	260.440	-	260.540	-	-	-	-	100	260.540
Împrumuturi acordate entităților afiliate	9.455.712	6.570.322	423.812	15.602.223	-	-	-	-	9.455.712	15.602.223
Alte împrumuturi	20.164.274	2.122.112	34.055	22.252.331	-	-	-	-	20.164.274	22.252.331
Alte creanțe imobilizate	73.338	-	-	73.338	-	-	-	-	73.338	73.338
TOTAL	43.532.108	10.125.704	457.867	53.199.946	199.712	135.259	-	334.971	43.332.396	52.864.850

Imobilizările corporale sunt reprezentate la 30 iunie 2026 de lucrări de amenajare și modernizare pentru spațiul de birouri recepționate la finalizarea acestora și încadrate în categoria construcțiilor.

Investițiile imobiliare sunt reprezentate la 30 iunie 2026 de achiziția a 4 apartamente și 5 locuri de parcare în cadrul Swissôtel din Poiana Brașov, operate în regim hotelier. Aceste investiții sunt evaluate la valoarea justă la finalul perioadei de raportare.

Imobilizările financiare sunt reprezentate la 30 iunie 2026 de următoarele:

Acțiuni deținute la entități afiliate

Denumire entitate/procent deținere	Sold la:	
	31.12.2025	30.06.2026
Montserrat Assets S.R.L. (100%)	10.000	10.000
Mont Blanc Assets S.R.L. (100%)	10.000	10.000
Poiana SPV 6814 S.R.L. (100%)	1.858.551	1.858.551
Mătășari Park Residence S.R.L. (100%)	1.000	1.000
Eres One Development S.R.L. (76%)	2.103.808	2.103.808
SPV Met Sergiu Dumitru S.R.L. (100%)	-	-
SPV MET Ciolpani S.R.L. (100%)	-	-
SPV MET Galați S.R.L. (100%)	-	1.172.334
TOTAL	3.983.359	5.155.694

Societatea Mont Blanc Assets S.R.L. (100% din acționariat) și societatea Montserrat Assets S.R.L. (100% din acționariat) au fost înființate în scopul desfășurării unor proiecte specifice de investiții imobiliare.

În luna iunie 2025, Societatea a cumpărat părțile sociale ale societății Eres One Development S.R.L. (76% din acționariat).

În luna februarie 2026, Societatea a cumpărat părțile sociale ale societății SPV MET Galați S.R.L. (100% din acționariat).

În anul 2025, Societatea a înființat societățile SPV Met Sergiu Dumitru S.R.L. și SPV MET Ciolpani S.R.L. (100% din acționariat) pentru a gestiona investițiile în terenul din strada Sergiu Dumitru, București și în parcul de retail din comuna Ciolpani.

Alte titluri imobilizate

Denumire entitate/procent deținere	Sold la:	
	01.01.2026	30.06.2026
Redport Capital S.R.L. (10%)	100	100
Maurer Imobiliare S.R.L. (5%)	-	260.440
TOTAL	100	260.540

Împrumuturi acordate entităților afiliate

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 30.06.2026	
	31.12.2025	30.06.2026	Sub 1 an	Peste 1 an
Montserrat Assets S.R.L. (100%)	555.811	618.536	-	618.536
Mont Blanc Assets S.R.L. (100%)	7.500	167.867	-	167.867
Mătășari Park Residence S.R.L. (100%)	250.443	280.328	-	280.328
Eres One Development S.R.L. (76%)	7.131.239	7.334.469	-	7.334.469
SPV Met Sergiu Dumitru S.R.L. (100%)	528.632	641.352	-	641.352
SPV Met Galați S.R.L.	-	3.086.412	-	3.086.412
Dobândă aferentă împrumuturilor	982.087	1.164.650	-	1.164.650
TOTAL	9.455.712	13.293.615	-	13.293.615

Alte împrumuturi

Denumire entitate	Sold la:		Termen de lichiditate pentru soldul de la 30.06.2026	
	31.12.2025	30.06.2026	Sub 1 an	Peste 1 an
Rock Mountain	19.782.180	20.345.944	-	20.345.944
Maurer Imobiliare	-	2.263.648	-	2.263.648
Redport Capital SA	7.341.840	7.551.072	7.551.072	-
Xux Investment S.R.L.	2.549.400	2.621.900	2.621.900	-
TOTAL	29.673.420	32.782.564	10.172.972	22.609.592

Împrumuturile de mai sus se referă la împrumuturi în societăți care dezvoltă proiecte imobiliare.

La data de 30.06.2026, soldul împrumuturilor acordate este în sumă totală de 32.782.564 lei și se referă la:

- ✓ împrumutul acordat printr-o platformă de crowdfunding către Rock Mountain pentru proiectul imobiliar din Poiana Brașov. Împrumutul a fost acordat în luna noiembrie 2025 pe o perioadă de 18 luni, cu o dobândă de 15% și garantat de o ipotecă de rang I pe terenul aferent proiectului situat în Poiana Brașov.
- ✓ Împrumutul acordat în cursul anului 2026 către Maurer Imobiliare Cluj S.R.L. pentru finalizarea proiectului imobiliar din Cluj-Napoca. Împrumutul în valoare maximă de 1,5 milioane de euro a fost acordat în luna mai 2026, cu o dobândă de 15% pe o perioadă de 18 luni și garantat de ipotecă pe proiectul imobiliar și creanțele viitoare din finalizarea vânzării apartamentelor. La 30 iunie 2026, soldul împrumutului este de 2.263.648 lei
- ✓ împrumuturile acordate societăților Redport Capital S.A. (7.551.072 lei) și Xux Investment S.R.L. (2.621.900 lei) ce au fost clasificate pe termen scurt conform maturității creditelor la linia *Alte Creanțe* și prezentate la Creanțe din împrumuturi acordate entităților în care există participații (vezi nota Creanțe).

4. STOCURI

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2026	Creșteri	Din care prin transfer	Reduceri	Din care prin transfer	Sold la 30.06.2026
Obiecte de inventar	-	1.122	-	1.122	-	-
Mărfuri	7.304.929	3.781.360	-	2.914.148	-	8.172.141
Avansuri pentru stocuri	27.239.709	219.931	-	1.257.133	-	26.202.508
TOTAL	34.544.638	4.002.413	-	4.172.403	-	34.374.649

Stocurile sunt reprezentate la data de 30 iunie 2026 de avansurile acordate de către Societate pentru achiziția de imobile în vederea revânzării, de mărfuri constând în imobile achiziționate în scopul revânzării, precum și de obiecte de inventar achiziționate în scopul utilizării în desfășurarea activității Societății. Mărfurile în sold la data de 30 iunie 2026, în sumă de 8.172.141 lei, sunt reprezentate de bunuri imobile aflate în proprietatea Societății și nevândute din proiectele: Cellini Residence, Hills Republica și GreenLake, situate în București. Avansurile pentru stocuri reprezintă unități precontractate în diverse proiecte imobiliare din București, Ilfov și Brașov.

5. CREANȚE

Decontările între entitățile afiliate reprezintă plăți efectuate de Societate în numele lui Montserrat Assets, Mont Blanc Assets, precum și sume împrumutate către aceasta din urmă, dar și sume împrumutate către Mătăsari Park Residence S.R.L. (100% acționar) și Poiana SPV 6814 S.R.L. sume pe care le va recupera ulterior. Sumele de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral reprezintă sume achitate cu titlu de avans și despăgubiri provenite din acorduri de încetare a promisiunilor de vânzare-cumpărare.

Descrierea elementului	Sold la 01.01.2026	Sold la 30.06.2026	Termen de lichiditate pentru soldul de la 30.06.2026	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Clienți	2.634.267	2.357.396	2.357.396	-
Furnizori debitori	1.095.356	1.136.359	1.136.359	-
Total creanțe comerciale	3.729.623	3.493.755	3.493.755	-
Creanțele de încasat de la entitățile afiliate	26.893.187	27.516.434	27.516.434	-
Total sume de încasate de la entitățile afiliate	26.893.187	27.516.434	27.516.434	-
Decontări între entitățile afiliate	33.135	15.000	15.000	-
Total decontări între entitățile afiliate	33.135	15.000	15.000	-
Sume de încasat din proiecte dezinvestite parțial sau integral	7.901.732	6.948.660	6.948.660	-
Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații	7.341.840	7.569.207	7.569.207	-
TVA de recuperat	114.063	92.435	92.435	-
Alte creanțe	4.476	3.821	3.821	-
TVA neexigibilă	9.218	55.779	55.779	-
Alte creanțe sociale	180.219	7.238	7.238	-
Dobânzi de încasat	571.677	1.531.895	1.531.895	-
Total alte creanțe	16.123.225	16.209.036	16.209.036	-
TOTAL	46.778.883	47.234.226	47.234.226	-

Creanțele de încasat de la entitățile afiliate reprezintă prețul cesionării către Mătășari Park Residence a creanței din proiectul Mătășari. Acest proiect imobiliar a fost restructurat prin înființarea unei societăți de proiect, denumită Mătășari Park Residence S.R.L., deținută în întregime de Novere Capital. Societatea de proiect a fost înființată cu unicul scop de a dezvolta acest proiect rezidențial și de a vinde apartamentele din cadrul acesteia în scopul maximizării investiției Novere în cadrul proiectului. Societatea și-a rezervat dreptul de a înstrăina participația din cadrul Mătășari Park Residence S.R.L. în cazul în care obiectivele de performanță ale proiectului sunt atinse. Tot în această categorie la 30.06.2026 este clasificată și creanța în relația cu SPV MET Sergiu Dumitru S.R.L., entitate înființată în cursul anului 2025 și deținută 100% de Novere Capital, unde a fost achiziționat terenul din strada Sergiu Dumitru din București, cu scopul de a dezvolta un proiect imobiliar.

Creanțele din împrumuturi acordate entităților în care există participații reprezintă împrumuturile acordate către societatea Redport Capital S.R.L. cu scadență în luna septembrie 2026.

Soldul *Furnizori debitori* cuprinde o sumă de 972.199 lei ce reprezintă o plată parțială efectuată de Președintele CA în data de 07.12.2023 cu privire la factura de comision de administrare restant emisă de Meta Management Team S.R.L., fără a respecta procedura internă de plată prin care factura este validată și autorizată la plată de către Conducerea Executivă. Societatea nu a recunoscut factura de comision restant emisă de Meta Management Team S.R.L. și va recupera diferența de sold fie pe cale amiabilă, fie printr-o acțiune în instanță.

Considerând Contractul de management și actele adiționale semnate între Meta Management Team S.R.L. și companie, precum și modul în care comisionul de administrare a fost calculat și agreeat de părți în perioada 01.01.2022 – 30.09.2023, Societatea consideră șansele de recuperare semnificative. Suma de recuperat este în valoare de 321.372,56 lei, calculată ca diferență între suma menționată mai sus și estimarea Societății cu privire la suma de plată pentru comisionul de administrare aferent trimestrului IV 2023 în valoare de 348.418,45 lei (TVA inclus), precum și diferența de 302.408,02 lei (TVA inclus) conform solicitării Meta Management Team S.R.L. în conformitate cu decizia în primă instanță judecătorească, înregistrată în Furnizori – facturi nesoite, în nota 8 de mai jos.

6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

La 30 iunie 2026, conturile curente în lei conțin soldul la BRK Financial Group în sumă de 6.110 lei și contul la Goldring în sumă de 35.695 lei, considerate ca numerar restricționat, folosit pentru programul de răscumpărare de acțiuni.

Descrierea elementului	Sold la	
	31.12.2025	30.06.2026
Conturi curente în lei	1.260.975	220.505
Conturi curente în valută	54.518	49.093
Depozite pe termen scurt în lei	8.803.766	1.217.376
Alte valori	0	-581
TOTAL	10.119.259	1.486.394

7. CAPITAL SOCIAL

Capitalul social subscris și vărsat la data de 30 iunie 2026 este în sumă de **103.595.708 lei**, împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative, fiecare având valoarea nominală de 0,86 lei.

Structura deținerilor de capital social	31.12.2025	%	30.06.2026	%
Acționari persoane fizice tip listă	90.833.910	75,41	92.159.093	76,51
Acționari persoane juridice tip listă	29.626.216	24,59	28.301.033	23,49
TOTAL	120.460.126	100,00	120.460.126	100,00

Capitalul social conține 2 clase de acțiuni detaliate mai jos:

Structura capitalului social pe clase de acțiuni	31.12.2025	%	30.06.2026	%
Clasa A – acțiuni ordinare	118.937.504	89,02	118.937.504	98,74
Clasa B – acțiuni preferențiale	1.522.622	10,98	1.522.622	1,26
TOTAL	120.460.126	100,00	120.460.126	100,00

În luna februarie 2026 s-a finalizat diminuarea capitalului social conform hotărârii AGEA din 26.11.2025 cu privire la diminuarea valorii nominale a tuturor acțiunilor emise de Societate, prin înregistrarea operațiunii la Oficiul Național al Registrului Comerțului. Astfel, capitalul social subscris și vărsat la 30.06.2026 este de 103.595.708 lei, alcătuit dintr-un număr de 120.460.126 acțiuni cu o valoare nominală de 0,86 RON/acțiune.

8. DATORII

Descrierea elementului	Sold la 31.12.2025	Sold la 30.06.2026	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 30.06.2026	
			Sub 1 an	Peste 1 an
Furnizori	169.961	435.254	435.254	-
Furnizori – facturi nesosite	218.718	32.379	32.379	-
Clienți creditori	109.104	238.572	238.572	-
Datoria privind impozitul pe profit	225.777	187.558	187.558	-
Alte datorii	25.167	102.227	102.227	-
Credite bancare pe termen scurt	379.718	402.314	402.314	-
Credite bancare pe termen lung	9.292.497	8.047.332	-	8.047.332
Contribuții privind asigurările sociale și asigurările sociale de sănătate	127.145	79.739	79.739	-
Dividende de plată (nete de impozit)	149.142	562.751	562.751	-
TOTAL	10.697.230	10.088.126	2.040.794	8.047.332

Creditul pe termen scurt la 30.06.2026 este reprezentat de ratele scadente în anul 2026 pentru contractul de credit nr. 187/2024 cu Patria Bank descris mai jos.

Creditele bancare pe termen lung sunt reprezentate la data de 30 iunie 2026 de patru contracte de credit încheiate cu Patria Bank SA, contractate în EUR, utilizate pentru finanțarea și refinanțarea investițiilor imobiliare ale Societății, după cum urmează:

- ✓ Contract nr. 187/18.12.2024, în valoare inițială de 939.057 EUR, contractat în vederea refinanțării prețului de vânzare-cumpărare a imobilelor operate în regim hotelier de către Swiss Management Company, cu o perioadă de acordare de 120 de luni;
- ✓ Contract nr. 111/26.06.2025, modificat prin Act adițional nr. 4/26.11.2025, în valoare inițială de 697.657 EUR, contractat în vederea finanțării parțiale a achiziției de apartamente din cadrul proiectului Cellini Residence, cu maturitate la data de 02.06.2028;
- ✓ Contract nr. 166/06.11.2025, în valoare inițială de 593.712 EUR, contractat pentru refinanțarea parțială a achiziției de apartamente și locuri de parcare în cadrul proiectului Hils Republica, cu perioadă de acordare de 36 luni;
- ✓ Contract nr. 167/16.12.2025 în valoare de 433.533 EUR, contractat pentru finanțarea parțială a achiziției de apartamente din cadrul proiectului GreenLake, cu maturitate la data de 04.12.2028.

La data de 30.06.2026, soldul total al creditelor bancare este de 8.449.646 lei, echivalentul a 1.611.359 euro.

Creditele sunt purtătoare de dobândă variabilă, compusă din EURIBOR la 3 luni plus o marjă contractuală de 3,6%, dobânda fiind calculată pe baza numărului efectiv de zile calendaristice raportat la anul de 360 de zile.

Dividendele de plată reprezintă dividendele distribuite din profitul exercițiului financiar al anului 2022, neridicate la 30 iunie 2026, precum și dividendele de distribuit sub formă de acțiuni gratuite aferente acțiunilor preferențiale conform hotărârii Adunării Generale a Acționarilor din aprilie 2026.

9. VENITURI DIN EXPLOATARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	30.06.2025	30.06.2026
Venituri din vânzarea mărfurilor	5.279.174	3.389.812
Venituri din chirii	139.395	283.008
Cifra de afaceri netă	5.418.569	3.672.820
Alte venituri din exploatare	3.544.607	685.103
TOTAL	8.963.176	4.357.923

Veniturile din vânzarea mărfurilor sunt generate de vânzarea unităților locative achiziționate în scopul revânzării, aferente proiectelor Avrig 7, Greenlake și Cellini Residence. Alte venituri din exploatare au fost generate, în principal, din despăgubiri, penalități și alte venituri contractuale (cesiuni) aferente proiectelor Ghimbav, UpLake, First Estates, City Lake Residence.

10. CHELTUIELI CU PERSONALUL

La 30 iunie 2026, Societatea a avut un număr efectiv de 7 salariați cu contract individual de muncă și 4 salariați cu contract de mandat, precum și un număr mediu de 7 salariați cu contract individual de muncă și 4 salariați cu contract de mandat.

11. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	30.06.2025	30.06.2026
Cheltuieli aferente serviciilor de management	120.108	177.446
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	1.429.426	1.505.025
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	94.483	269.958
Cheltuieli de intermediere și market maker	269.890	26.285
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	261.365	847.995
TOTAL	2.175.271	2.826.709

Cheltuielile aferente serviciilor de management se referă la cheltuielile efectuate aferente serviciilor de management, cu alți membri ai Consiliului de Administrație și la cheltuielile cu colaboratorii care prestează servicii de management.

Cheltuielile de protocol, reclamă și publicitate au fost aferente preponderent campaniilor de marketing și serviciilor externalizate de relații cu publicul și marketing.

Cheltuielile privind comisioanele și onorariile se referă majoritar la sume plătite către avocați și notari pentru serviciile aferente tranzacțiilor imobiliare derulate.

Cheltuielile de intermediere și market maker se referă la serviciile prestate de către brokeri pentru intermedierea tranzacțiilor imobiliare, a operațiunilor de atragere de fonduri de pe piața de capital și servicii de market maker.

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți includ în principal costuri legate de chirii, servicii de contabilitate și salarizare, audit financiar și servicii de evaluare, servicii IT, poștă și telecomunicații, abonamente la publicații, servicii de curierat.

12. VENITURI ȘI CHELTUIELI FINANCIARE

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	30.06.2025	30.06.2026
Venituri din dobânzi	3.653.423	2.929.445
Alte venituri financiare	1.167.564	3.278.387
Cheltuieli cu dobânzile	242.957	269.685
Alte cheltuieli financiare	140.161	386.581
PROFIT FINANCIAR	4.437.870	5.551.566

Veniturile din dobânzi se referă la dobânzile obținute din împrumuturile acordate societăților din portofoliu (Novarion, Rock Mountain, Redport Capital, Mont Blanc Assets, Montserrat Assets, Union Plaza, Mătășari Park Residence, SPV MET Ciolpani, Maurer Imobiliare), precum și la dobânzile aferente disponibilităților plasate în depozite bancare.

Alte venituri financiare sunt generate în principal de diferențele favorabile de curs valutar aferente împrumuturilor și investițiilor în valută, de dividendele încasate de la Poiana SPV.

Cheltuielile cu dobânzile se referă la dobânzile aferente creditelor bancare contractate, iar alte cheltuieli financiare sunt generate de diferențele nefavorabile de curs valutar înregistrate pe parcursul exercițiului financiar.

13. IMPOZIT PE PROFIT

Începând cu trimestrul al IV-lea al anului 2021, Societatea este plătitoare de impozit pe profit, cota de impozitare fiind 16%.

Descrierea elementului	Perioada încheiată la:	
	30.06.2025	30.06.2026
Total venituri	13.784.164	10.565.755
Total cheltuieli	8.535.542	7.528.446
Rezultat contabil	5.248.622	3.037.310
Cheltuieli nedeductibile	328.762	171.190
Venituri neimpozabile	17.000	1.200.000
Profit fiscal	5.560.384	2.008.500
Impozit pe profit calculat	889.661	321.360
Credit fiscal (sponsorizare)	-	-
Bonificație	-	-
Impozit pe profit	889.661	321.360

14. CONTINGENȚE ȘI ALTE LITIGII

Acțiuni în instanță:

- a) Litigiul cu Meta Management Team S.R.L., dosarul nr. 2701/3/2024, Tribunalul București

În data de 29 ianuarie 2024, Societatea a fost informată de cererea de chemare în judecată ("Cererea") de către Meta Management Team S.R.L. ("MMT"), cerere înregistrată pe rolul Tribunalului București în dosarul 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de management încheiat în data de 22.03.2021 între NC și MMT ("Contractul") prin efectul voinței unilaterale a NC (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea NC la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea Societatea la plata cheltuielilor de judecată.

Cu privire la stadiul procesual, prin hotărârea pronunțată la data de 5 mai 2025, Tribunalul București a respins cererea formulată de MMT ca neîntemeiată, hotărârea fiind supusă apelului în termen de 30 de zile de la comunicare. Atât NC, cât și MMT au formulat apel împotriva hotărârii Tribunalului București. Judecata în etapa apelului a fost finalizată de Curtea de Apel București. Prin hotărârea pronunțată la data de 29 aprilie 2026, instanța a respins integral apelul formulat de MMT împotriva NC. MMT a formulat la data de 22 iunie 2026 calea de atac extraordinară a recursului împotriva hotărârii Curții de Apel București, NC aflându-se în termenul legal de 30 de zile de la comunicare în care poate depune întâmpinare pentru susținerea apărărilor invocate.

În evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu și a consecințelor financiare, Conducerea NC consideră că au fost făcuți pași importanți spre clarificarea definitivă a situației juridice și consideră că Societatea are o poziție favorabilă în a câștiga acest litigiu. De asemenea, Societatea consideră pretențiile invocate de către MMT ca o datorie contingentă, ce nu este recunoscută în bilanț ca datorie, deoarece, la acest moment, în baza curentă a desfășurării etapelor procesuale, nu poate fi realizată o estimare suficient de credibilă a valorii obligației.

Societatea va informa în permanență piața și acționarii cu privire la evoluția acestui dosar, în mod proactiv și transparent.

b) Litigiul cu Meta Management Team S.R.L., dosarul nr. 5040/299/2024, Tribunalul București

Dosarul conține acțiunea în pretenții a MMT împotriva Societății privind plata restului de 173.250,95 lei din facturile M18 și M19 emise în decembrie 2023, respectiv cerere completatoare pentru plata de 4.730.118,39 lei. Instanța a admis excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Sectorului 1 București invocată de Societatea și a declinat cauza pentru judecare Tribunalului București, iar dosarul cauzei a fost redirecționat de Judecatorie către Tribunal. Ulterior, Tribunalul București a invocat din oficiu și a admis excepția necompetenței materiale a instanței. Astfel, dosarul cauzei a fost trimis către Curtea de Apel București în vederea soluționării conflictului negativ de competență, fiind înregistrat pe rolul Curții cu nr. 696/2/2025 (312/2025), iar instanța a stabilit termen de soluționare pentru data de 27.02.2025, dată la care a soluționat conflictul de competență în favoarea Judecătoriei Sector 1 București. Primele termene de judecată au fost unele procedurale, în cadrul cărora au fost discutate excepții și alte aspecte tehnic-procedurale. La termenele de judecată din cursul anului 2026, instanța a admis proba cu înscrisurile depuse de fiecare parte, precum și proba cu interogatoriul, iar părțile au fost citate pentru a răspunde la interogatorii. De asemenea, instanța a admis încuviințarea probei cu expertiza contabilă ce a fost solicitată de MMT, NC având dreptul de a propune propriile obiective la expertiză și de a desemna un expert parte în cauză. Următorul termen de judecată a fost stabilit pentru data de 29.09.2026, termen în cadrul căruia urmează a fi discutate obiectivele propuse de părți, a fi stabilite obiectivele încuviințate de instanță și a fi desemnat expertul judiciar pentru administrarea probei cu expertiza contabilă în cauză.

Cu privire la evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu, Societatea precizează că acest litigiu este într-o fază preliminară, iar o evaluare la acest moment nu ar putea fi estimată corect. În baza argumentelor, susținute și de un raport intern de audit efectuat de un auditor acreditat independent în care s-a analizat acest litigiu ce reprezintă valoarea unor facturi recalculate și emise de MMT fără aprobarea sau acceptarea Societății, conducerea Societății consideră că există șanse favorabile de câștigare a acestui litigiu.

c) Alte dosare în care Societatea este implicată

În dosarul nr. 13028/3/2024 înregistrat la Tribunalul București reprezentând ordonanță de plată solicitată de MMT referitoare la plata de 650.826,47 lei aferentă facturii M20, reprezentând comision de administrare aferent trimestrului IV al anului 2023, Societatea a înregistrat toată suma pe cheltuiala considerând decizia în primă instanță a dosarului. În cursul anului 2025 Tribunalul București a admis cererea de ordonanță de plată formulată de MMT împotriva Societății. Împotriva hotărârii instanței, Societatea a formulat atât acțiune în anulare (calea de atac specifică procedurii ordonanței de plată), cât și cerere de suspendare provizorie a executării hotărârii până la soluționarea cererii în anulare. Ordonanța de plată pronunțată de Tribunalul București avea caracter executoriu (chiar dacă nu și definitiv), astfel că Societatea a fost obligată să plătească sumele pretinse de MMT. Având în vedere că în data de 25.06.2025 acțiunea în anulare a Societatea vs. MMT a fost admisă, iar Societatea a obținut anularea cu titlu definitiv a ordonanței de plată, Societatea a câștigat definitiv litigiul. În acest sens, Societatea a formulat două acțiuni prin care urmărește recuperarea de la MMT a sumelor plătite de Novere în baza ordonanței de plată emisă inițial:

- i. acțiunea pentru întoarcerea executării sumelor plătite – faza prealabilă/administrativă a fost încheiată, iar instanța urmează să stabilească un prim termen de judecată;
- ii. acțiunea pentru restituirea sumelor plătite în temeiul plății nedatorate – MMT a solicitat suspendarea cauzei până la judecarea cauzei de la pct. 1 de mai sus. MMT trebuie să depună întâmpinare în termenul legal, iar instanța urmează să stabilească un prim termen de judecată.

La data de 4 mai 2026, instanța s-a pronunțat în cauză și a respins ca neîntemeiată cererea de întoarcere a executării formulată de NC. Totodată, instanța a respins ca inadmisibilă cererea reconvențională formulată de MMT și a respins ca neîntemeiată cererea MMT de obligare a NC la plata cheltuielilor de judecată. Împotriva hotărârii, atât NC, cât și MMT au formulat apel. Cererile de apel urmează să fie înaintate instanței superioare, respectiv Tribunalului București, unde va avea loc procedura de regularizare și comunicare a acestora, părțile putând formula ulterior apărările necesare, după care se va putea fixa primul termen de judecată în apel, după caz. Separat, NC a formulat o cerere de chemare în judecată împotriva MMT, având ca obiect restituirea sumelor cu titlu de plată nedatorată, ce a fost înregistrată pe rolul Tribunalului București sub nr. 25828/3/2025. La ultimul termen de judecată, din data de 7 aprilie 2026, instanța a respins excepția conexității invocată de MMT și a suspendat soluționarea cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 29174/299/2025, aflat pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București, privind întoarcerea executării.

Dosarul nr. 44596/3/2024 înregistrat la Tribunalul București reprezintă acțiunea Societății în atragerea răspunderii MMT pentru modul de desfășurare a activității ca administrator. Contravaloarea prejudiciului cauzat de MMT în calitate de administrator a fost estimată preliminar la 1,14 mil. lei, valoarea finală urmează a fi precizată în raport de probatoriul administrat. Litigiul a fost înregistrat la finalul lunii noiembrie 2024. Instanța urmează să stabilească primul termen de judecată ce va fi unul procedural, în cadrul căruia vor fi discutate excepții și alte aspecte tehnic-procedurale. Deși litigiul este într-o fază preliminară a procesului, Societatea este încrezătoare că, pe măsură ce contextul procedural va evolua, vor fi consolidate premisele favorabile poziției Societății.

Dosarul nr. 9111/3/2024 înregistrat la Tribunalul București constituie acțiunea MW Green Power Export S.A. împotriva Societății cu privire la constatarea nulității clauzelor Actului Constitutiv și Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor Societății referitoare la convenția de vot pentru votarea administratorului. Prin cererea formulată, acționarul MW Green a solicitat instanței să dispună constatarea nulității Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor nr. 1/22.03.2021 prin care a fost aprobată încheierea contractului de management dintre Societate și administratorul unic, MMT, precum și constatarea nulității parțiale a Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor nr. 1/27.01.2022 prin care MMT a fost votată ca membru al Consiliului de Administrație al Societății. La acest moment, litigiul încă se află în etapa scrisă, părțile având obligația de a formula actele procesuale pentru susținerea pretențiilor, respectiv a apărărilor invocate. Următorul termen de judecată va fi unul procedural, în cadrul căruia vor fi discutate excepții și alte aspecte tehnic-procedurale.

15. ANGAJAMENTE EXTRABILANȚIERE

În cadrul activității de investiții în proprietăți imobiliare rezidențiale, Societatea încheie promisiuni de cumpărare ce conțin, pe lângă sumele achitate cu titlu de avans, angajamente de plată la anumite perioade de timp (de exemplu, finalizarea construcției). Ulterior încheierii promisiunii de cumpărare, Societatea poate cesiona o parte din proprietăți contra unei taxe de cesiune, caz în care angajamentul rămas de plată se transferă către cesionar. În cazul în care angajamentele nu sunt achitate la termen, există de obicei o prelungire acceptată de părți de 3 luni și ulterior, în cazul în care restul de preț nu este achitat și părțile nu ajung la o altă înțelegere, promitentul cumpărător pierde avansul achitat. Societatea își propune să acopere angajamentele existente printr-un mix de surse proprii și surse atrase de la instituțiile bancare și prin intermediul pieței de capital, urmărind un nivel optim al calendarului de finanțare. La data de 30 iunie 2026, Societatea nu înregistra facilități de credit neutilizate.

16. ALTE INFORMAȚII

16.1 Informații legate de conducerea executivă și consiliul de administrație

Începând cu data de 28.01.2024, componența Consiliului de Administrație este următoarea:

- ✓ Cert Master Standard S.R.L., președinte CA, reprezentată prin Laurențiu Mihai Dinu, pentru un mandat de 4 ani;
- ✓ Alexandru Voicu, membru CA, pentru un mandat de 4 ani;
- ✓ Dumitru Daniel Popa, membru CA, pentru un mandat de 4 ani;
- ✓ Ilinca von Derenthall Berza, membru CA, pentru un mandat de 4 ani;
- ✓ Adivi Estate S.R.L., membru CA, reprezentată prin Viman Adrian Vasile, pentru un mandat de 4 ani.

16.2 Solduri și tranzacții cu părțile afiliate

Entitățile afiliate și părțile legate cu care Societatea a încheiat tranzacții în cursul anului 2026 sau cu care există solduri bilanțiere sunt următoarele:

Nume	Tip de afiliere
Meta Management Team S.R.L.	Președinte al Consiliului de Administrație (până la 27.01.2024)
Cert Master Standard S.R.L.	Președinte al Consiliului de Administrație din 28.01.2024
ICD Fabrica de Cărmidă S.R.L.	Entitate asociată (până la vânzarea din noiembrie 2024)
Poiana SPV 6814 S.R.L.	Filială
Montserrat Assets S.R.L.	Filială
Mont Blanc Assets S.R.L.	Filială
Dan Petrișor	Membru cheie din conducerea executivă
Bogdan Gramanschi	Membru cheie din conducerea executivă
Alexandru Voicu	Membru al Consiliului de Administrație
Dumitru Daniel Popa	Membru al Consiliului de Administrație
Ilinca von Derenthall Berza	Membru al Consiliului de Administrație
Adivi Estate S.R.L. (prin Adrian Viman)	Membru al Consiliului de Administrație

Situația tranzacțiilor cu entitățile afiliate și părțile legate în decursul anului 2026, precum și soldurile deschise la data de 30 iunie 2026, este prezentată în cele ce urmează:

Sume incluse în bilanț	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Sold la 31.12.2025	Sold la 30.06.2026
Imobilizări financiare	Entități afiliate	3.983.360	5.155.694
Creanțe	Entități afiliate	27.908.409	27.987.396
Împrumuturi acordate	Entități afiliate	8.473.625	12.855.788
Furnizori – facturi nesosite	Președinte al Consiliului de Administrație	-10.179	-12.690
Furnizori – facturi nesosite	Alți membri ai Consiliului de Administrație	-	-
Furnizori – facturi nesosite	Entități afiliate	-	-
Vărsăminte de efectuat	Entități asociate	-2.000	-2.000

Sume incluse în contul de profit și pierdere	Categorii de entități afiliate și alte părți legate	Exercițiul financiar încheiat la:	
		30.06.2025	30.06.2026
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Membrii conducerii executive	231.837	665.904
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Cert Master Standard S.R.L. – Președinte al Consiliului de Administrație	19.908	51.499
Cheltuieli aferente serviciilor de management	Alți membri ai Consiliului de Administrație	109.478	246.923
Venituri din dobânzi	Entități afiliate	9.458	311.473
Venituri din dividende	Entități afiliate	-	1.200.000

17. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

În data de 19 august 2026, Bursa de Valori București a aprobat tranziția Societății pe piața principală. Prima zi de tranzacționare pe piața reglementată a Bursei de Valori București va fi 31 august 2026.

Pe parcursul anului 2026 au existat mai multe termene de judecată în litigiile în care Societatea este parte, iar o actualizare a acestora este prezentată în Nota 14.

Față de cele prezentate mai sus, în anul 2026 nu s-au constatat alte evenimente deosebite, de la închiderea exercițiului financiar interimar la 30 iunie 2026 și până la data întocmirii situațiilor financiare, care să necesite ajustarea sau prezentarea acestora (în plus față de informațiile deja prezentate).

Aceste situații financiare au fost avizate de către conducere la data de 14 august 2026.

Președinte CA,
CERT MASTER STANDARD S.R.L.
Prin reprezentant Dinu Laurențiu Mihai

Întocmit,
ACCOMTESS PROFILE S.R.L. (membru CECCAR)
Nr. de înregistrare în organismul profesional: 007092

+40 372 934 455
investors@noverecapital.com

noverecapital.com

