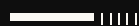


# Raport financiar Semestrul I 2026



## 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  
**NC**

 PIAȚĂ  
**SMT–AeRO Premium**

 CAPITAL SOCIAL  
**103.595.708,36**  
lei

 ACȚIUNI  
**120.460.126**  
emise

## IDENTITATE CORPORATIVĂ

 DENUMIRE  
**NOVERE CAPITAL S.A.**  
„Societatea”, „NC”

 Înființare  
05.03.2021

 Cod fiscal  
RO43859039

 Registrul Comerțului  
J2021004004401

 Sediul social  
Strada Munții Tatra nr. 4–10, Etaj 4, București, România

 Structura acțiunilor  
Clasa A: 118.937.504 acțiuni ordinare · Clasa B: 1.522.622 acțiuni preferențiale

## CONTACT PENTRU INVESTITORI

 Email  
investors@noverecapital.com

 Telefon  
+40 372 934 455

 Website  
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 Dinu**Președintele 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](https://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

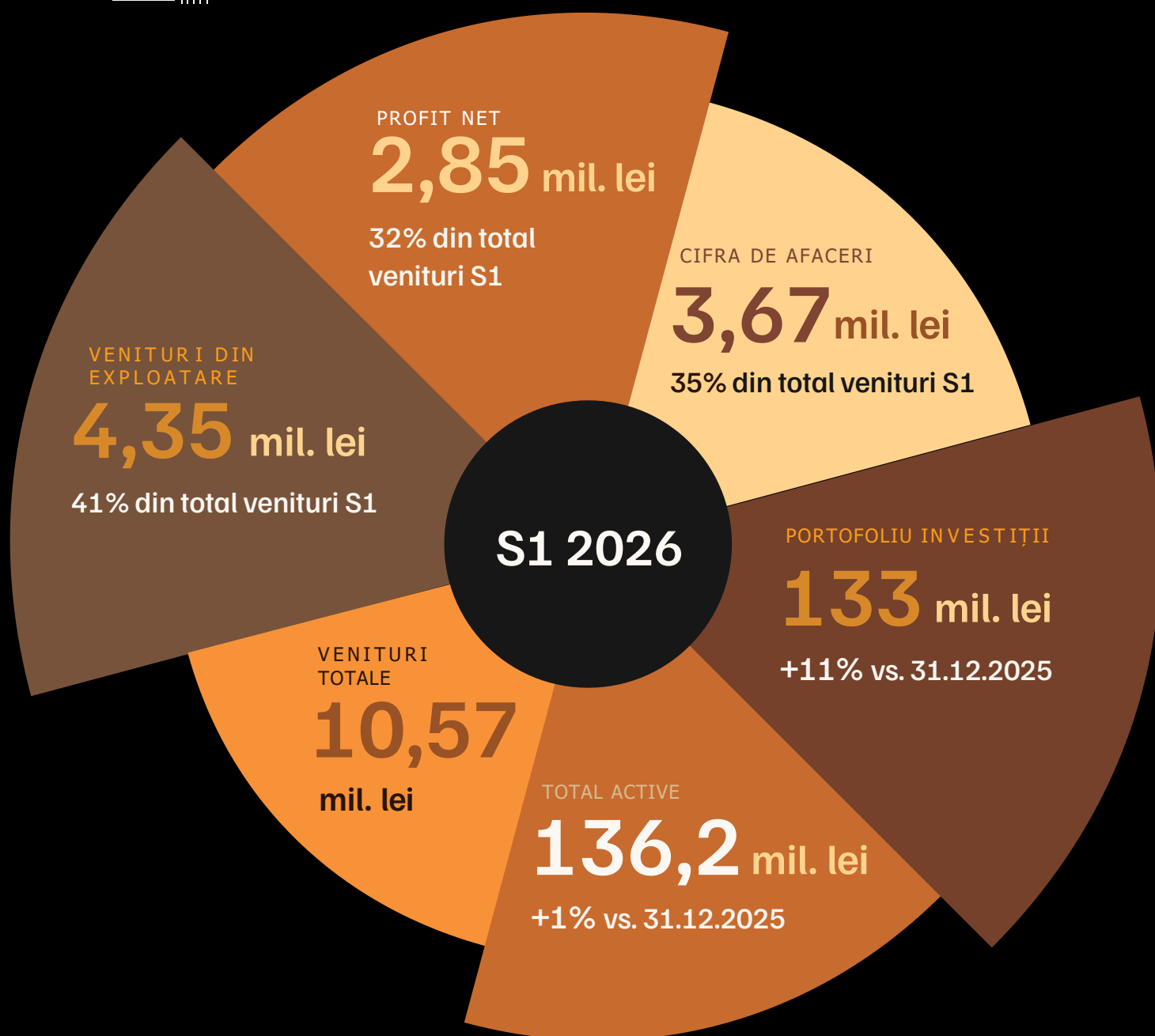
**136,2 mil. lei**

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 &amp; 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 &amp; 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

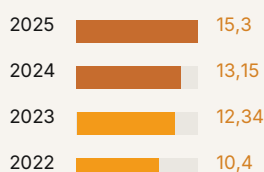
# Parcurs în cifre.

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

■■■■■

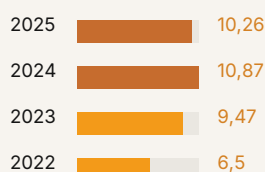
### Cifra de Afaceri

**15,3 mil.**



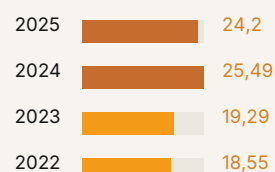
### Profit Net

**10,26 mil.**



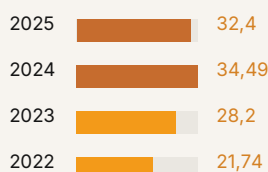
### Venituri din exploatare

**24,2 mil.**



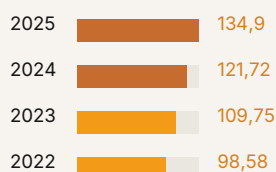
### Venituri Totale

**32,4 mil.**



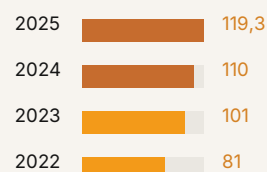
### Total Active

**134,9 mil.**



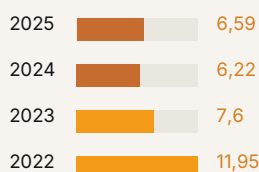
### Portofoliu Investiții

**119,3 mil.**



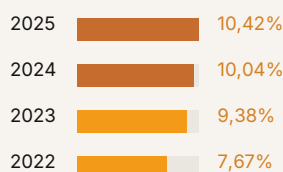
### P/E

**6,59**



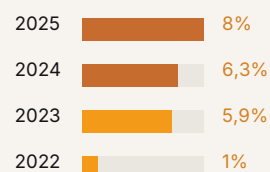
### ROE

**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 guvernarea 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.

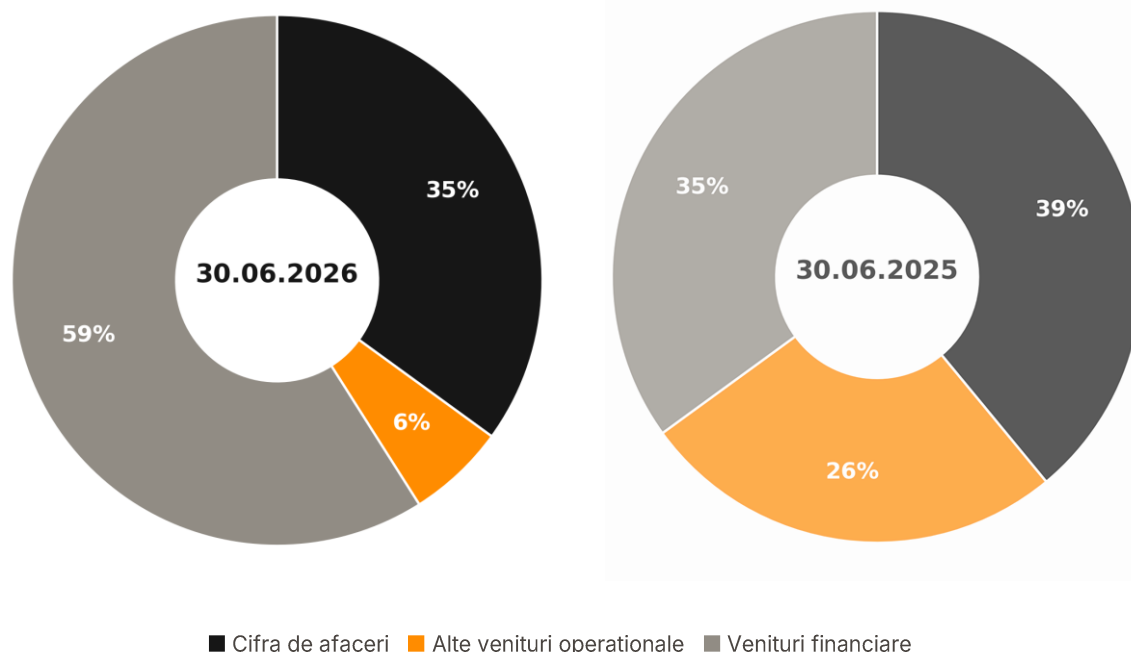
La 30 iunie 2026, Societatea beneficiază de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 57,40x (31 decembrie 2025: 12,40x) și un grad de îndatorare scăzut, de 8% (31 decembrie 2025: 7,95%), ceea ce indică faptul că Novere Capital are o situație financiară solidă.

## Analiza contului de profit și pierdere

| VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)                       | S1 2026      | S1 2025      | Variație       | Variație %  |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|-------------|
| <b>Total venituri din exploatare</b>                   | <b>4.358</b> | <b>8.963</b> | <b>(4.605)</b> | <b>-51%</b> |
| 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%        |
| <b>PROFITUL NET</b>                                    | <b>2.850</b> | <b>4.654</b> | <b>(1.804)</b> | <b>-39%</b> |

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



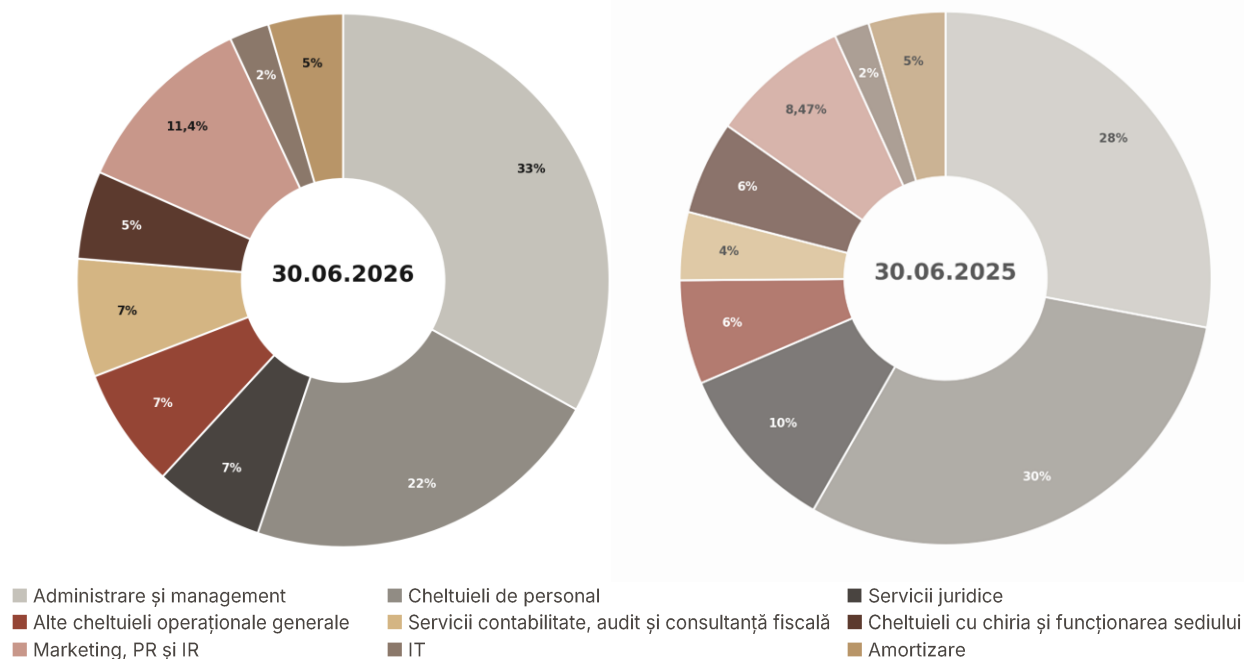
Cheltuielile direct legate de veniturile din exploatare în semestrul I 2026 au însumat 3,7 milioane de lei (S1 2025: 5,1 milioane de lei) și au fost reprezentate, în principal, de cheltuieli privind activelor vândute, inclusiv comisioane de brokeraj, onorarii notariale și alte cheltuieli legate de achiziția 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%        |
| <b>Total active imobilizate</b> | <b>41.880</b>  | <b>33.227</b>  | <b>8.653</b>   | <b>26%</b> |
| 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%       |
| <b>Total active circulante</b>  | <b>94.081</b>  | <b>101.548</b> | <b>(7.467)</b> | <b>-7%</b> |
| Cheltuieli în avans             | 232            | 139            | 94             | 68%        |
| <b>TOTAL ACTIVE</b>             | <b>136.193</b> | <b>134.914</b> | <b>1.279</b>   | <b>1%</b>  |

\*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         |
| <b>Proiecte incluse în Stocuri</b>         | <b>26.372</b> | <b>27.490</b> |
| Mătășari Park                              | 20.900        | 20.528        |
| Ghimbav                                    | 2.399         | 2.702         |
| UpLake                                     | 5.189         | 4.886         |
| City Lake                                  | 1.632         | 1.514         |
| <b>Proiecte incluse în Creanțe</b>         | <b>30.120</b> | <b>29.630</b> |

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         |
| <b>Total Parteneriate cu Dezvoltatori</b> | <b>33.957</b> | <b>32.492</b> |

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           |
| <b>Total Venituri recurente</b>    | <b>35.910</b> | <b>31.561</b> |

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             | -            | -          |
| <b>Total datorii și provizioane</b>        | <b>10.119</b>  | <b>10.727</b>  | <b>(608)</b> | <b>-6%</b> |
| 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%      |
| <b>Total capitaluri proprii</b>            | <b>126.074</b> | <b>124.186</b> | <b>1.888</b> | <b>2%</b>  |
| <b>TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII</b> | <b>136.193</b> | <b>134.913</b> | <b>1.280</b> | <b>1%</b>  |

\*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 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Indicatorul lichidității curente</b>                                                 |            |            |
| Active curente (A)                                                                      | 91.443     | 83.095     |
|                                                                                         | =65,09     | =40,71     |
| Datorii curente (B)                                                                     | 1.404      | 2.040      |
| <b>Gradul de îndatorare</b>                                                             |            |            |
| Datorii totale (A)                                                                      | 10.697     | 10.088     |
|                                                                                         | =0,0861    | =0,0800    |
| Capitaluri proprii (B)                                                                  | 124.186    | 126.074    |
| <b>Rata solvabilității generale</b>                                                     |            |            |
| Active totale (A)                                                                       | 134.914    | 136.192    |
|                                                                                         | =96,0424   | =66,7350   |
| Datorii curente (B)                                                                     | 1.405      | 2.040      |
| <b>Rata marjei brute din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)</b> |            |            |
| Marja brută din exploatare (înainte de cheltuielile operaționale generale)              | 9.943      | 652        |
|                                                                                         | =0,4114    | =0,1496    |
| Venituri din exploatare                                                                 | 24.168     | 4.358      |
| <b>Viteza de rotație a activelor imobilizate</b>                                        |            |            |
| 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%        |
| <b>Profitul net al exercițiului financiar</b>                        | <b>13.011</b> | <b>11.187</b> | <b>1.824</b> | <b>16%</b> |

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. Cadru 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).

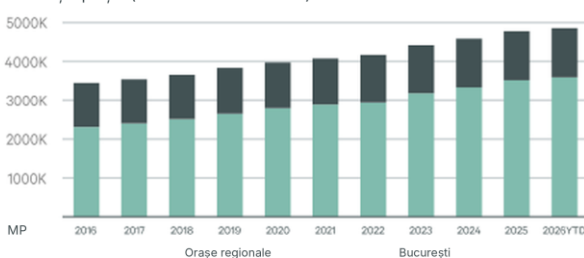
România continuă să înregistreze un **nivel relativ redus de spații moderne de retail pe cap de locuitor față de mai multe piețe din ECE**, evidențiind un deficit structural de ofertă și potențial suplimentar, în special în piețele urbane mai mici.

**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](https://mktgdocs.cbre.com/2299/a563fd45-b04e-4e4a-963f-81df436b4e8a-1953363926/CBRE_RO_Retail_Figures_2026_Q2.pdf)

## CONTEXT DE PIAȚĂ • RETAIL

## Densitate &amp; 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.

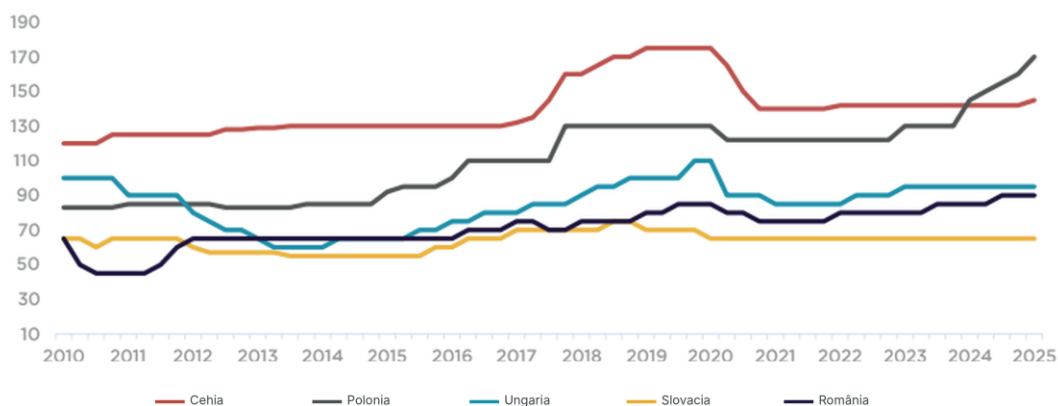
**Chiriile prime în centrele comerciale din București** au crescut constant în ultimul deceniu, până la aproximativ **€87–90/mp/lună**, reflectând cererea solidă din partea retailerilor; pe arterele comerciale prime (de ex. Calea Victoriei) apare în prezent o presiune de creștere, susținută de cererea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



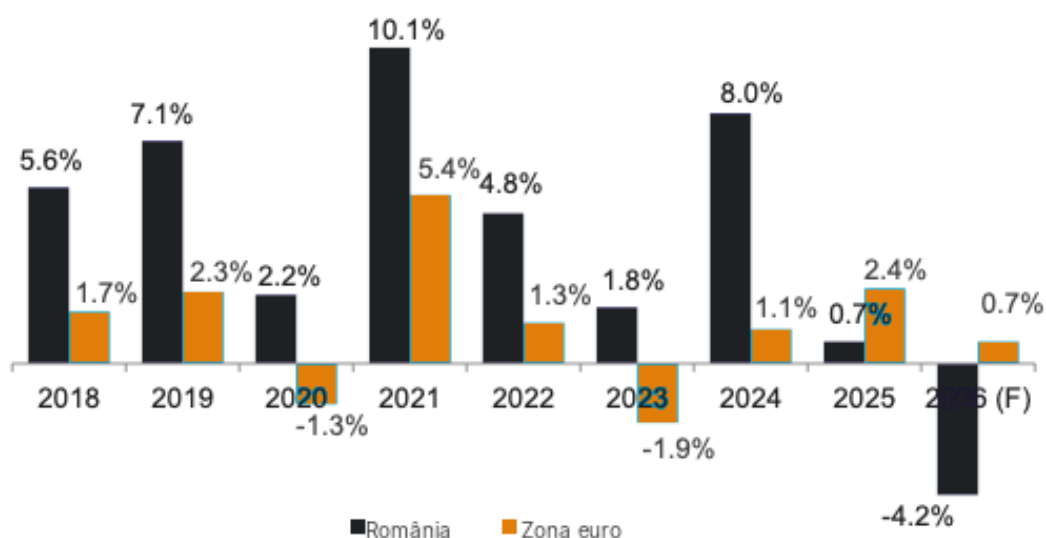
Sursa: Cushman &amp; Wakefield Echinox Research

## CEE – Piața de retail | Indicatori-cheie

| Țară           | Stoc (mp)        | Chirie prime (€/mp/lună) | Densitate (mp/1.000 locuitori) |
|----------------|------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Polonia        | 13,687,600       | 170                      | 356                            |
| <b>România</b> | <b>4,728,400</b> | <b>90</b>                | <b>248</b>                     |
| 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.

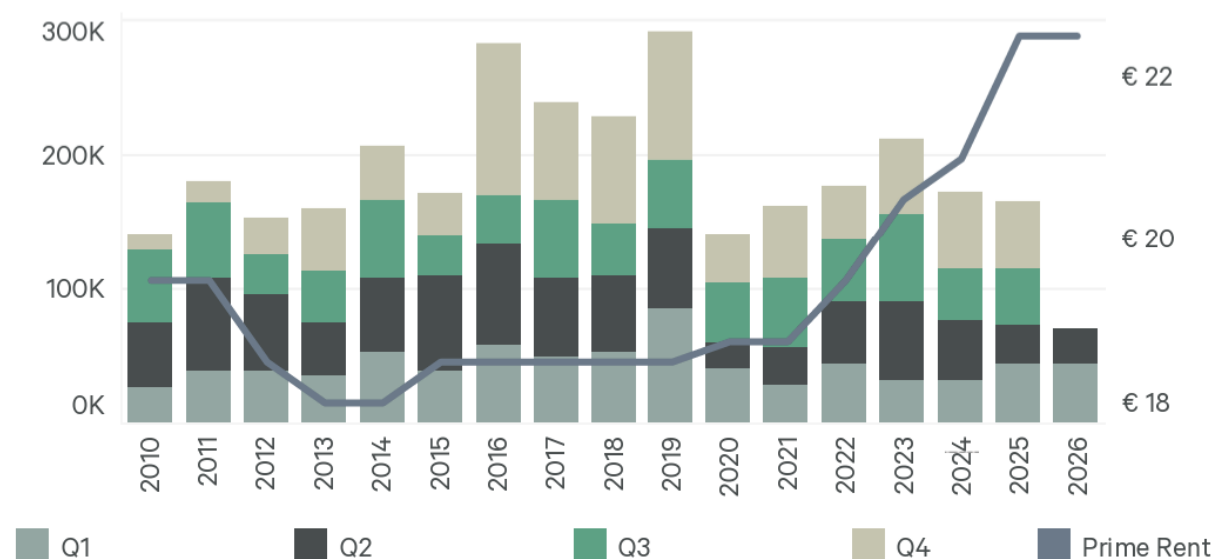
Activitatea de închiriere s-a normalizat după câțiva ani excepțional de puternici, pe fondul incertitudinii economice și al muncii hibride: în S1 2026, take-up-ul a fost de aproximativ 106.000 mp în 89 de tranzacții (-10% an/an), însă net take-up-ul a crescut la 73% din total, iar pre-inchirierile la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

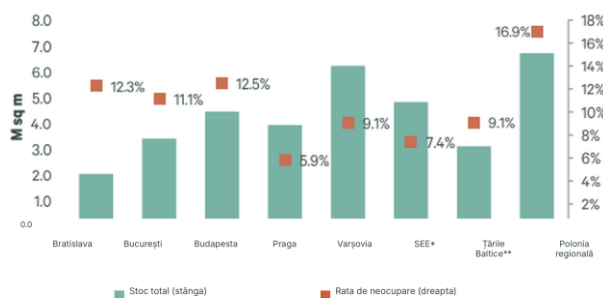
În consecință, mulți ocupanți și-au reevaluat necesarul de birouri, concentrându-se pe optimizarea spațiului, nu pe extindere. Pe piața de birouri din București, companiile și-au redus, de regulă, necesarul de spațiu, prioritizând clădiri de calitate superioară, cu facilități mai bune și standarde ESG. 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.

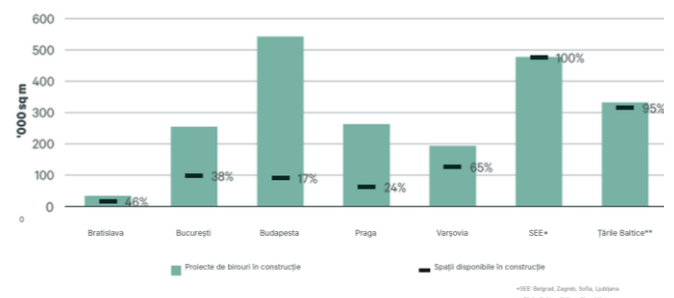
Spre deosebire de multe piețe din UE, unde instituțiile publice sunt chiriași importanți ai spațiilor de birouri Clasa A, sectorul public din România rămâne în mare parte în afara pieței moderne de birouri. O viitoare tranziție către spații moderne și eficiente energetic ar putea genera o sursă strategică 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: Belgrad, Zagreb, Sofia, Ljubljana. \*\* Țările Baltice: Tallinn, Riga, Vilnius. Sursa: CBRE – CEE Office Market Snapshot Q4 2025. Pentru imagini: [https://mktgdocs.cbre.com/2299/c53f7501-57bc-434f-9170-a4fbaaa49bd-1500122489/CEE\\_Office\\_Market\\_Figures\\_2025.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/c53f7501-57bc-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                             |
| <b>Dobândă totală</b> | <b>4.50%</b>  |                                           |
| <b>Maturitate</b>     | <b>12 ani</b> | <b>10-15 ani, conform estimării</b>       |
| 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)        |                |                |                |                |                   |
| <b>Intrări de numerar</b>           | <b>-</b>           | <b>663,303</b> | <b>702,361</b> | <b>742,590</b> | <b>784,027</b> | <b>13,331,072</b> |
| 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)      |
| <b>Fluxuri nete – MET</b>           | <b>(8,600,000)</b> | <b>663,303</b> | <b>702,361</b> | <b>742,590</b> | <b>784,027</b> | <b>13,331,072</b> |
| 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)        |                |                   |                     |                        |                   |
| <b>Intrări de numerar</b>           | <b>-</b>           | <b>663,303</b> | <b>702,361</b>    | <b>742,590</b>      | <b>784,027</b>         | <b>13,331,072</b> |
| 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)      |
| <b>Fluxuri nete – NC</b>            | <b>(8,600,000)</b> | <b>663,303</b> | <b>702,361</b>    | <b>742,590</b>      | <b>784,027</b>         | <b>13,331,072</b> |
| Randament cash pe capitalul propriu |                    | 7.7%           | 8.2%              | 8.6%                | 9.1%                   | 9.6%              |
| <b>IRR net</b>                      |                    | <b>ROI</b>     | <b>Investiție</b> | <b>Profit total</b> | <b>Randament total</b> |                   |
| <b>15.2%</b>                        |                    | <b>88.6%</b>   | <b>8,600,000</b>  | <b>7,623,353</b>    | <b>16,223,353</b>      |                   |

**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%        |
| <b>3.00%</b>                 | <b>15.2%</b> | <b>16.3%</b> | <b>17.4%</b> |
| 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%         |
| <b>3.00%</b>                 | <b>88.6%</b> | <b>97.2%</b> | <b>106.3%</b> |
| 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        |
| <b>3.00%</b>                 | <b>16,223,353</b> | <b>16,960,053</b> | <b>17,745,866</b> |
| 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<br>31.12.2025 | Sold la<br>30.06.2026 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>                                                         |                       |                       |
| 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            |
| <b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>                                                 | <b>43.332.397</b>     | <b>52.864.851</b>     |
| <b>ACTIVE CIRCULANTE</b>                                                          |                       |                       |
| I. STOCURI                                                                        | 34.544.638            | 34.374.649            |
| Obiecte de inventar                                                               | -                     | -                     |
| Produce 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             |
| <b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>                                                  | <b>91.442.781</b>     | <b>83.095.268</b>     |
| 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                                  | -                     | -                     |
| <b>DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN</b>       | <b>1.404.733</b>      | <b>1.206.848</b>      |
| 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            |
| <b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>                                         | <b>133.508.954</b>    | <b>134.151.644</b>    |
| 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              | -                     |
| <b>TOTAL CAPITALURI PROPRII</b>                                                   | <b>124.186.199</b>    | <b>126.074.053</b>    |

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           |
| <b>TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE</b>                                                                                                               | <b>8.963.176</b>  | <b>4.357.923</b>  |
| 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                                                                                                                                           | -                 | -                 |
| <b>TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>                                                                                                              | <b>7.857.782</b>  | <b>6.738.378</b>  |
| 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         |
| <b>TOTAL VENITURI FINANCIARE</b>                                                                                                                   | <b>4.820.987</b>  | <b>6.207.832</b>  |
| Cheltuieli privind dobânzile                                                                                                                       | 242.957           | 269.685           |
| Alte cheltuieli financiare                                                                                                                         | 140.161           | 386.581           |
| <b>TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE</b>                                                                                                                 | <b>383.118</b>    | <b>656.266</b>    |
| REZULTAT FINANCIAR                                                                                                                                 | 4.437.869         | 5.551.566         |
| <b>VENITURI TOTALE</b>                                                                                                                             | <b>13.784.163</b> | <b>10.565.755</b> |
| <b>CHELTUIELI TOTALE</b>                                                                                                                           | <b>8.240.900</b>  | <b>7.394.644</b>  |
| PROFIT / (PIERDERE) BRUT(A)                                                                                                                        | 5.543.263         | 3.171.112         |
| Impozitul pe profit                                                                                                                                | 889.661           | 321.360           |
| <b>PROFITUL/(PIERDEREA) NET(A) A PERIOADEI</b>                                                                                                     | <b>4.653.602</b>  | <b>2.849.752</b>  |

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,**  
ACCOUNTLESS 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<br>01.01.2026 | Creșteri          |                   | Reduceri          |                   | Sold la<br>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          | -                     |
| <b>TOTAL</b>                                                | <b>124.186.198</b>    | <b>20.598.864</b> | <b>18.213.417</b> | <b>18.711.010</b> | <b>18.213.417</b> | <b>126.074.053</b>    |

| Element al capitalului propriu          | Sold la<br>01.01.2025 | Creșteri          |                   | Reduceri          |                   | Sold la<br>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          | -                     |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>113.843.169</b>    | <b>41.112.458</b> | <b>36.902.675</b> | <b>37.481.271</b> | <b>37.481.271</b> | <b>117.474.356</b>    |

**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        |
| <b>Profit înainte de impozitare</b>                                                        | <b>5.543.263</b>                  | <b>3.171.112</b>  |
| 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           |
| <b>Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant</b> | <b>2.005.491</b>                  | <b>-553.265</b>   |
| 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            |
| <b>Numerar generat de modificările în capital circulant</b>                                | <b>-818.709</b>                   | <b>2.646.837</b>  |
| Impozit pe profit plătit                                                                   | -617.423                          | -359.579          |
| <b>Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare</b>                    | <b>569.359</b>                    | <b>1.733.993</b>  |
| 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                                                                          | -                                 | -                 |
| <b>Numerar net din / (folosit în) activitatea de investiții</b>                            | <b>-2.927.558</b>                 | <b>-9.144.288</b> |
| 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        |
| <b>Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare</b>                            | <b>2.659.176</b>                  | <b>-1.222.569</b> |
| <b>Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar</b>                               | <b>300.978</b>                    | <b>-8.632.864</b> |
| <b>Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei</b>                            | <b>7.982.813</b>                  | <b>10.119.259</b> |
| <b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei</b>                            | <b>8.283.791</b>                  | <b>1.486.394</b>  |

**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<br>01.01.2026 | Creșteri          | Cedări,<br>transferuri și<br>alte reduceri | Sold la<br>30.06.2026 | Sold la<br>01.01.2025                                                                  | Ajustări<br>înregistrate în<br>cursul<br>exercițiului<br>financiar | Reduceri<br>sau reluări | Sold la<br>31.12.2025 | Sold la<br>01.01.2025 | Sold la<br>31.12.2025 |
| 0                                              | 1                     | 2                 | 3                                          | 4 = 1+2-3             | 5                                                                                      | 6                                                                  | 7                       | 8 = 5+ 6-7            | 9 = 1-5               | 10 = 4-8              |
| <b>Imobilizări necorporale</b>                 | <b>50</b>             | <b>496</b>        | <b>-</b>                                   | <b>546</b>            | <b>50</b>                                                                              | <b>-</b>                                                           | <b>-</b>                | <b>50</b>             | <b>-</b>              | <b>372</b>            |
| Cesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale    | -                     | 496               | -                                          | 496                   | -                                                                                      | 83                                                                 | -                       | 124                   | -                     | -                     |
| Alte imobilizări necorporale                   | 50                    | -                 | -                                          | 50                    | 50                                                                                     | -                                                                  | -                       | 50                    | -                     | 372                   |
| <b>Imobilizări corporale</b>                   | <b>9.855.275</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>                                   | <b>9.855.275</b>      | <b>199.663</b>                                                                         | <b>135.259</b>                                                     | <b>-</b>                | <b>334.922</b>        | <b>9.655.613</b>      | <b>9.520.353</b>      |
| 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 | -                     | -                 | -                                          | -                     | -                                                                                      | -                                                                  | -                       | -                     | -                     | -                     |
| <b>Imobilizări financiare</b>                  | <b>33.676.783</b>     | <b>10.125.208</b> | <b>457.867</b>                             | <b>43.344.125</b>     | <b>-</b>                                                                               | <b>-</b>                                                           | <b>-</b>                | <b>-</b>              | <b>33.676.783</b>     | <b>43.344.125</b>     |
| 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                |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>43.532.108</b>     | <b>10.125.704</b> | <b>457.867</b>                             | <b>53.199.946</b>     | <b>199.712</b>                                                                         | <b>135.259</b>                                                     | <b>-</b>                | <b>334.971</b>        | <b>43.332.396</b>     | <b>52.864.850</b>     |

*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        |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>3.983.359</b> | <b>5.155.694</b> |

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        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>100</b> | <b>260.540</b> |

### 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         |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>9.455.712</b> | <b>13.293.615</b> | <b>-</b>                                             | <b>13.293.615</b> |

### 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                                            | -                 |
| <b>TOTAL</b>          | <b>29.673.420</b> | <b>32.782.564</b> | <b>10.172.972</b>                                    | <b>22.609.592</b> |

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         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>34.544.638</b>  | <b>4.002.413</b> | <b>-</b>               | <b>4.172.403</b> | <b>-</b>               | <b>34.374.649</b>  |

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                                            | -          |
| <b>Total creanțe comerciale</b>                                            | <b>3.729.623</b>   | <b>3.493.755</b>   | <b>3.493.755</b>                                     | <b>-</b>   |
| Creanțele de încasat de la entitățile afiliate                             | 26.893.187         | 27.516.434         | 27.516.434                                           | -          |
| <b>Total sume de încasate de la entitățile afiliate</b>                    | <b>26.893.187</b>  | <b>27.516.434</b>  | <b>27.516.434</b>                                    | <b>-</b>   |
| Decontări între entitățile afiliate                                        | 33.135             | 15.000             | 15.000                                               | -          |
| <b>Total decontări între entitățile afiliate</b>                           | <b>33.135</b>      | <b>15.000</b>      | <b>15.000</b>                                        | <b>-</b>   |
| 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                                            | -          |
| <b>Total alte creanțe</b>                                                  | <b>16.123.225</b>  | <b>16.209.036</b>  | <b>16.209.036</b>                                    | <b>-</b>   |
| <b>TOTAL</b>                                                               | <b>46.778.883</b>  | <b>47.234.226</b>  | <b>47.234.226</b>                                    | <b>-</b>   |

*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             |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>10.119.259</b> | <b>1.486.394</b> |

## 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         |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>120.460.126</b> | <b>100,00</b> | <b>120.460.126</b> | <b>100,00</b> |

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          |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>120.460.126</b> | <b>100,00</b> | <b>120.460.126</b> | <b>100,00</b> |

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<br>31.12.2025 | Sold la<br>30.06.2026 | Termen de exigibilitate pentru soldul de la<br>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                                                   | -                |
| <b>TOTAL</b>                                                               | <b>10.697.230</b>     | <b>10.088.126</b>     | <b>2.040.794</b>                                          | <b>8.047.332</b> |

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          |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>8.963.176</b>       | <b>4.357.923</b> |

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          |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>2.175.271</b>       | <b>2.826.709</b> |

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          |
| <b>PROFIT FINANCIAR</b>    | <b>4.437.870</b>       | <b>5.551.566</b> |

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        |
| <b>Total venituri</b>        | <b>13.784.164</b>      | <b>10.565.755</b> |
| <b>Total cheltuieli</b>      | <b>8.535.542</b>       | <b>7.528.446</b>  |
| <b>Rezultat contabil</b>     | <b>5.248.622</b>       | <b>3.037.310</b>  |
| Cheltuieli nedeductibile     | 328.762                | 171.190           |
| Venituri neimpozabile        | 17.000                 | 1.200.000         |
| <b>Profit fiscal</b>         | <b>5.560.384</b>       | <b>2.008.500</b>  |
| Impozit pe profit calculat   | 889.661                | 321.360           |
| Credit fiscal (sponsorizare) | -                      | -                 |
| Bonificație                  | -                      | -                 |
| <b>Impozit pe profit</b>     | <b>889.661</b>         | <b>321.360</b>    |

### 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 Judecătorie 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<br>31.12.2025 | Sold la<br>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<br>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**

