

ANALIZĂ DE PIAȚĂ | BVB: NC

TradeVille publică raportul inițial Novere Capital.

Sinteză a raportului de inițiere din 30 iulie 2026

TradeVille a publicat la 30 iulie 2026 primul raport de analiză dedicat Novere Capital. Analistul descrie tranziția companiei către o platformă de investiții imobiliare cu profil instituțional, susținută de disciplină în alocarea capitalului, simplificarea portofoliului și creșterea ponderii activelor cu venit recurent.

Raportul TradeVille în cifre

STRONG BUY Recomandare TradeVille	0,88 RON Preț-țintă	+35,3% Potențial estimat	1,26 RON NAV estimat / acțiune
---	-------------------------------	------------------------------------	--

Sursa: estimări și recomandare TradeVille, raport din 30.07.2026. Potențialul de +35,3% este calculat față de prețul de referință de 0,65 RON/acțiune utilizat de analist (14.07.2026).

Mesajul central Potrivit TradeVille, reducerea discountului față de valoarea activului net depinde de execuția strategiei: monetizarea expunerilor non-core, reciclarea capitalului, consolidarea veniturilor recurente și continuarea procesului de transfer pe Piața Reglementată a BVB.

Ce trebuie reținut

- **Evaluare:** TradeVille estimează un NAV de 1,26 RON/acțiune și aplică un discount de 30%, rezultând un preț-țintă de 0,88 RON/acțiune.
- **Repoziționare:** analistul consideră că trecerea către active cu venit recurent poate îmbunătăți predictibilitatea fluxurilor și vizibilitatea valorii intrinseci.
- **Echilibru risc-randament:** potențialul de re-rating este contrabalansat de riscuri de monetizare, dezvoltare, finanțare, execuție, lichiditate și concentrare rezidențială.

Notă importantă Recomandarea, prețul-țintă, estimările NAV și opiniile prezentate aparțin exclusiv TradeVille și reflectă informațiile disponibile la data raportului. Acestea nu reprezintă estimări, guidance sau recomandări ale Novere Capital.

Teza de investiție formulată de TradeVille

- **Acces la piața de capital:** Novere oferă expunere bursieră la piața imobiliară din România printr-un vehicul listat, gestionat de o echipă specializată.
- **Evoluție către un profil instituțional:** raportarea, disciplina financiară și politicile explicite privind îndatorarea și alocarea capitalului pot susține o bază largă de investitori.
- **Repoziționarea portofoliului:** strategia urmărește ieșirea din investițiile nealiniate și realocarea capitalului către active stabile, cu fluxuri de numerar predictibile.
- **Creșterea valorii intrinseci:** obiectivul analizat este creșterea compusă a veniturilor operaționale și a NAV, în locul extragerii punctuale de valoare.

Structura portofoliului analizat

Raportul estimează o valoare investită de 21,0 mil. EUR, repartizată între cele trei linii investiționale. Activele cu venit recurent sunt prezentate primele, în linie cu direcția strategică a companiei.

Linie investițională	Suma investită	Pondere	Rol în portofoliu
Active cu venit recurent	7,1 mil. EUR	33,8%	Predictibilitate și stabilizarea fluxurilor
Co-dezvoltare & Landbank	10,6 mil. EUR	50,5%	Potențial de randament, cu risc de execuție
Trading	3,3 mil. EUR	15,7%	Câștiguri de capital la monetizare
TOTAL	21,0 mil. EUR	100,0%	Portofoliu analizat de TradeVille

Sursa: estimări TradeVille pe baza informațiilor publice Novere Capital.

Țintele strategice evidențiate în raport

Structura portofoliului până în decembrie 2027	75-80% active cu venit recurent; 10-15% dezvoltare și co-dezvoltare; maximum 10% investiții tactice
Baza de active	100 mil. EUR până în decembrie 2028
NAV	55-65 mil. EUR până în decembrie 2028
Îndatorare la nivel de portofoliu	Țintă LTV de 35-45% până în 2028; plafon de 55% per activ operațional stabilizat

Sursa: obiective ale managementului Novere Capital, redate în raportul TradeVille. Sunt ținte cu caracter previzional, dependente de execuție și condițiile de piață.

Evaluarea TradeVille

Analistul utilizează metoda activului net (NAV), considerată adecvată pentru un holding imobiliar a cărui valoare derivă în principal din activele deținute. Abordarea menține activele în dezvoltare la cost, recunoaște parțial randamentele în funcție de stadiul proiectelor și capitalizează chiriile activelor comerciale la un randament de 7,75%.

Puntea către NAV	Valoare
Valoare brută portofoliu (GAV)	156,9 mil. RON
+ Numerar și echivalente	5,3 mil. RON
Datorii financiare totale	-10,8 mil. RON
Valoare activ net (NAV)	151,4 mil. RON

Sursa: estimări TradeVille, raport din 22.07.2026. Curs utilizat de analist: 5,2409 RON/EUR.

De la NAV la prețul-țintă La un NAV estimat de 1,26 RON/acțiune și un discount aplicat de 30%, TradeVille obține un preț-țintă de 0,88 RON/acțiune. La prețul de referință de 0,65 RON/acțiune, P/NAV era 0,52x, echivalent cu un discount de aproximativ 48% față de NAV.

Repere financiare T1 2026

TradeVille evidențiază stabilitatea profitului net, în pofida reducerii veniturilor operaționale, susținută de un rezultat financiar mai ridicat. Tabelul de mai jos reproduce numeric indicatorii publici, fără graficele sau structura raportului TradeVille.

mii RON	T1 2025	T1 2026	Variație
Total venituri din exploatare	3.872	2.054	-47%
EBIT	220	-870	N/M
Rezultat financiar	1.615	2.497	+55%
EBT	1.834	1.627	-11%
Profit net	1.539	1.494	-3%

Sursa indicatorilor financiari: Novere Capital, date preluate și analizate de TradeVille.

Limită de interpretare Raportul utilizează 120,46 mil. acțiuni în calculul NAV/acțiune. Novere Capital nu a recalculat indicatorii TradeVille pentru evenimente sau operațiuni corporative ulterioare datei de 22 iulie 2026.

Catalizatori și riscuri

Raportul leagă potențialul de reducere a discountului față de NAV de o serie de catalizatori operaționali și de piață. În paralel, analistul identifică riscuri care pot întârzia sau limita materializarea acestui scenariu.

Catalizatori evidențiați de TradeVille	Riscuri evidențiate de TradeVille
Transferul pe Piața Reglementată a BVB poate susține vizibilitatea și accesul la o bază mai largă de investitori.	Lichiditatea redusă a unui emitent micro-cap poate amplifica volatilitatea și costul de ieșire.
Executarea agendei de exit poate transforma pozițiile ilichide în capital disponibil și poate valida valorile incluse în NAV.	Exiturile și recuperările pot dura mai mult sau se pot realiza la valori sub așteptări.
Reciclarea capitalului către active cu venit recurent poate crește predictibilitatea fluxurilor și calitatea rezultatului.	Intârzierile de dezvoltare, costurile suplimentare și presiunea de execuție pot eroda randamentele.
Consolidarea veniturilor recurente poate susține, în timp, o politică de dividend sustenabilă.	Costul finanțării, contextul macroeconomic și concentrarea rezidențială pot afecta cererea, prețurile și randamentele.

Sursa: sinteză Novere Capital a catalizatorilor și riscurilor descrise de TradeVille în raportul din 22.07.2026.

Cum trebuie citită această sinteză

Atribuire Prezenta sinteză a fost pregătită de Novere Capital S.A. exclusiv pentru informare, pe baza raportului de inițiere realizat de TradeVille S.A. la 22 iulie 2026. Documentul nu este raportul TradeVille și nu înlocuiește consultarea materialului original.

Opinii și estimări Recomandarea STRONG BUY, prețul-țintă, potențialul estimat, metodologia, ipotezele, catalizatorii și riscurile sunt opinii și estimări ale TradeVille la data raportului. Novere Capital nu le adoptă drept guidance și nu garantează realizarea lor.

Dezvăluiri TradeVille TradeVille precizează că raportul a fost întocmit în baza unei relații comerciale cu un client TradeVille și a fost plătit de un client TradeVille, fără ca remunerarea să fie condiționată de conținut sau concluzii. TradeVille declară că nu deține poziții în instrumentele analizate și că nu are o relație relevantă de afaceri cu emitentul.

Fără recomandare de investiții Acest material nu constituie ofertă, solicitare de ofertă, recomandare personalizată sau consultanță de investiții. Investițiile în instrumente financiare implică riscuri, iar performanțele anterioare nu reprezintă un indicator fiabil al performanțelor viitoare.

Sursă principală

TradeVille S.A., «Novere Capital - Raport de inițiere», 22 iulie 2026, 25 pagini.

Relația cu investitorii

investors@noverecapital.com

NOVERE CAPITAL S.A.

Str. Munții Tatra nr. 4-10, Etaj 4, Sector 1, București, România · CUI 43859039 · J40/4004/2021 · noverecapital.com