



Structured progress

Measured outcomes

## Prospect de admitere la tranzacționare pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București a acțiunilor ordinare (Clasa A) emise de NOVERE CAPITAL S.A.

*Societate administrată în sistem unitar*

Aprobat de ASF prin Decizia nr. 794 din 30.07.2026

Intermediar:



Decizie CNVM: 2734/08.08.2003 | Nr. Registru CNVM: PJR01SSIF/260045 | Atestat CNVM: 372/29.05.2006

Reg. Com: J26/440/1998 | CUI: RO10679295 | Capital social: 3.323.000 lei

APROBAREA PROSPECTULUI NU ARE VALOARE DE GARANTIE ȘI NICI NU REPREZINTĂ O ALTĂ FORMĂ DE APRECIERE A A.S.F. CU PRIVIRE LA OPORTUNITATEA, AVANTAJELE SAU DEZAVANTAJELE, PROFITUL ORI RISCURILE PE CARE LE-AR PUTEA PREZENTA TRANZACȚIILE DE ÎNCHEIAT PRIN ACCEPTAREA OFERTEI PUBLICE OBIECT AL DECIZIEI DE APROBARE. DECIZIA DE APROBARE CERTIFICĂ NUMAI REGULARITATEA PROSPECTULUI ÎN PRIVINȚA EXIGENȚELOR LEGII ȘI ALE NORMELOR ADOPTATE ÎN APLICAREA ACESTEIA.

## NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

Acest Prospect a fost aprobat de către Autoritatea de Supraveghere Financiară din România („ASF”), care este autoritatea competentă română în sensul *Regulamentului (UE) nr. 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul ce trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE („Regulamentul privind prospectul”), precum și al normelor de punere în aplicare în România a Regulamentului privind prospectul, ca un prospect de admitere la tranzacționare, în conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață („Legea privind emitenții”), cu reglementările secundare emise de către ASF în aplicarea Legii privind emitenții, precum și cu Regulamentul (UE) nr. 2019/979 și Regulamentul (UE) nr. 2019/980 de completare a Regulamentului privind prospectul.*

Acest Prospect a fost redactat în vederea admiterii la tranzacționare a acțiunilor ordinare NOVERE CAPITAL S.A. pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București, conform hotărârii AGEA nr. 5/11.12.2024, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 960 din 26.02.2025.

Procedura de admitere la tranzacționare este intermediată de GOLDRING S.A. („Intermediar” sau „GOLDRING”). Intermediarul acționează exclusiv pentru Emitent și, prin urmare, nu acționează pentru nicio altă persoană în legătură cu admiterea la tranzacționare și nu va fi ținut răspunzător față de nicio altă persoană, legal sau contractual, pentru niciun fel de prejudiciu generat din sau în legătură cu admiterea la tranzacționare.

Informațiile conținute în prezentul Prospect prezintă situația Emitentului la data Prospectului, în limita documentelor și informațiilor selectate și puse la dispoziție de către Emitent, cu excepția situațiilor în care se menționează expres o altă dată sau o altă sursă.

Emitentul și Intermediarul nu au nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informațiilor în cazul oricărei modificări care poate apărea în situația Emitentului, cu excepția situațiilor menționate în mod expres în cadrul legal aplicabil.

Informațiile cuprinse în acest Prospect au fost furnizate de Emitent sau provin din surse publice, conform indicațiilor din Prospect. Nicio altă persoană fizică sau juridică, în afara Intermediarului și a Emitentului, nu a fost autorizată să furnizeze informații sau documente.

Orice informații sau documente furnizate în afara Prospectului sau a documentelor astfel încorporate nu trebuie luate în considerare ca fiind autorizate de către Intermediar sau de către Emitent.

Intermediarul nu a verificat în mod separat informațiile incluse în Prospect și, în măsura permisă de legislația aplicabilă, nu își asumă nicio răspundere pentru conținutul acestui Prospect sau pentru alte declarații făcute prin acesta în legătură cu Emitentul și/sau valorile mobiliare emise de către acesta.

Investitorii trebuie să ia decizii bazate pe propria lor analiză a situației Emitentului, luând în considerare riscurile evidențiate în prezentul Prospect. Estimările și planurile Emitentului prezentate în acest Prospect sunt oferite cu bună-credință și nu pot fi considerate ca angajamente din partea Emitentului.

Informațiile din acest Prospect au un caracter exclusiv informativ și nu vor fi interpretate ca fiind opinie legală, financiară sau fiscală. Nimic din conținutul acestui Prospect nu va fi interpretat ca o



recomandare de a investi sau ca o opinie a Intermediarului asupra situației Emitentului, ori ca o consultanță de natură juridică, fiscală, financiară sau profesională de afaceri.

Fiecare investitor va trebui să își consulte consilierii juridici, financiari, fiscali sau alți consultanți în legătură cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau în legătură cu aspectele implicate de cumpărarea, păstrarea sau transferul acțiunilor. Intermediarul și Emitentul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la aceste aspecte.

Intermediarul acționează exclusiv pentru Emitent în legătură cu admiterea la tranzacționare și nu va fi responsabil legal sau contractual față de alte persoane.

Prezentul Prospect nu constituie o ofertă sau o invitație făcută de către Emitent sau de către Intermediar, sau în numele Emitentului sau a Intermediarului, de a tranzacționa acțiunile Emitentului în jurisdicțiile unde o astfel de ofertă sau invitație este ilegală, nu este autorizată, este restricționată în orice mod sau necesită o autorizare, aprobare sau notificare pentru ca potențialii investitori să poată tranzacționa acțiunile în mod legal.

Cu excepția României, Emitentul sau Intermediarul nu a luat nicio măsură care să permită admiterea la tranzacționare a acțiunilor Emitentului în nicio țară a UE sau SEE și într-o țară terță UE sau SEE, nici în Statele Unite ale Americii, Australia, Canada sau Japonia, sau către persoane rezidente ori localizate în aceste țări.

Se interzice orice reproducere sau distribuire, integrală sau parțială, a acestui Prospect, precum și orice divulgare a conținutului acestuia, precum și orice utilizare a informațiilor din acest document în alt scop decât cel al admiterii la tranzacționare.

Prezentul Prospect va fi publicat pe site-ul Bursei de Valori București (<https://www.bvb.ro>), pe site-ul Intermediarului ([www.goldring.ro](http://www.goldring.ro)) și site-ul Emitentului ([www.noverecapital.com](http://www.noverecapital.com)).

Acest Prospect a fost aprobat de către ASF prin Decizia nr. 794 / 30.07.2026.

## CUPRINS

|                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| NOTĂ CĂTRE INVESTITORI .....                                                                                                         | 2  |
| CUPRINS .....                                                                                                                        | 4  |
| DEFINIȚII .....                                                                                                                      | 5  |
| REZUMATUL PROSPECTULUI .....                                                                                                         | 7  |
| PARTEA I. INFORMAȚII PRIVIND EMITENTUL .....                                                                                         | 15 |
| SECȚIUNEA 1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE .....     | 15 |
| SECȚIUNEA 2. AUDITORII STATUTARI .....                                                                                               | 16 |
| SECȚIUNEA 3. FACTORII DE RISC SPECIFICI EMITENTULUI .....                                                                            | 17 |
| SECȚIUNEA 4. INFORMAȚII DESPRE EMITENT .....                                                                                         | 20 |
| SECȚIUNEA 5. PREZENTARE GENERALĂ A ACTIVITĂȚILOR .....                                                                               | 21 |
| SECȚIUNEA 6. STRUCTURA ORGANIZATORICĂ .....                                                                                          | 34 |
| SECȚIUNEA 7. EXAMINAREA REZULTATELOR ACTIVITĂȚII ȘI A SITUAȚIEI FINANCIARE .....                                                     | 35 |
| SECȚIUNEA 8. RESURSELE DE CAPITAL .....                                                                                              | 45 |
| SECȚIUNEA 9. CADRUL DE REGLEMENTARE .....                                                                                            | 46 |
| SECȚIUNEA 10. INFORMAȚII PRIVIND TENDINȚELE .....                                                                                    | 47 |
| SECȚIUNEA 11. PREVIZIUNI SAU ESTIMĂRI PRIVIND PROFITUL .....                                                                         | 47 |
| SECȚIUNEA 12. ORGANELE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI CONDUCEREA SUPERIOARĂ .....                                     | 48 |
| SECȚIUNEA 13. REMUNERAȚII ȘI BENEFICII .....                                                                                         | 53 |
| SECȚIUNEA 14. FUNCȚIONAREA ORGANELOR DE ADMINISTRARE ȘI CONDUCERE .....                                                              | 53 |
| SECȚIUNEA 15. ANGAJAȚII .....                                                                                                        | 56 |
| SECȚIUNEA 16. ACȚIONARII PRINCIPALI .....                                                                                            | 57 |
| SECȚIUNEA 17. TRANZACȚIILE CU PĂRȚI AFILIATE .....                                                                                   | 58 |
| SECȚIUNEA 18. INFORMAȚII FINANCIARE PRIVIND ACTIVELE ȘI DATORIILE, POZIȚIA FINANCIARĂ ȘI PROFITURILE ȘI PIERDERILE EMITENTULUI ..... | 60 |
| SECȚIUNEA 19. INFORMAȚII SUPLIMENTARE .....                                                                                          | 67 |
| SECȚIUNEA 20. CONTRACTE IMPORTANTE .....                                                                                             | 73 |
| SECȚIUNEA 21. DOCUMENTELE DISPONIBILE .....                                                                                          | 74 |
| PARTEA II – INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE .....                                                                              | 74 |
| SECȚIUNEA 1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE .....     | 74 |
| SECȚIUNEA 2. FACTORI DE RISC .....                                                                                                   | 75 |
| SECȚIUNEA 3. INFORMAȚII ESENȚIALE .....                                                                                              | 78 |
| SECȚIUNEA 4. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZĂ A FI ADMISE LA TRANZACȚIONARE .....                                  | 80 |
| SECȚIUNEA 5. TERMENII ȘI CONDIȚIILE OFERTEI PUBLICE DE VALORI MOBILIARE .....                                                        | 87 |
| SECȚIUNEA 6. ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE ȘI MODALITĂȚILE DE TRANZACȚIONARE .....                                                     | 87 |
| SECȚIUNEA 7. DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE CARE DORESC SĂ VÂNDĂ .....                                                              | 88 |
| SECȚIUNEA 8. CHELTUIELILE AFERENTE EMISIUNII/OFERTEI .....                                                                           | 89 |
| SECȚIUNEA 9. DILUAREA .....                                                                                                          | 89 |
| SECȚIUNEA 10. INFORMAȚII SUPLIMENTARE .....                                                                                          | 89 |



## DEFINIȚII

În cadrul acestui Prospect, cu excepția cazului în care se prevede contrariul în mod explicit, următorii termeni scriși cu inițiale majuscule vor avea următoarele semnificații, aplicabile atât formelor de singular cât și celor de plural:

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>„Actul Constitutiv”</b>                                                                   | Actul Constitutiv al Emitentului, în vigoare la data prezentului Prospect, care stă la baza înființării și funcționării societății NOVERE CAPITAL S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>„Acțiuni”/„Acțiunile Societății”</b>                                                      | Totalitatea celor 118.937.504 acțiuni ordinare (Clasa A) ordinare (Clasa A) emise de către Novere Capital S.A care fac obiectul admiterii la tranzacționare pe piața principală a BVB, în baza prezentului Prospect. Acțiunile preferențiale (clasa B), în număr de 1.522.622 la data Prospectului, nu vor fi admise la tranzacționare.                                                                                                   |
| <b>Acționar/Acționari</b>                                                                    | Deținătorii de acțiuni ordinare (clasa A) emise de către Societate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>„AGEA”</b>                                                                                | Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>„ASF”</b>                                                                                 | Autoritatea de Supraveghere Financiară.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Împrumut de tip acționar</b>                                                              | Împrumut acordat unei societăți de către unul sau mai mulți acționari, care, în cazul nerambursării la scadență, poate fi convertit în acțiuni ale societății, în condițiile prevăzute în documentația aferentă împrumutului și cu respectarea dispozițiilor legale.                                                                                                                                                                      |
| <b>„BVB”</b>                                                                                 | Bursa de Valori București S.A. în calitate de administrator și operator al pieței de capital.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>„CAEN”</b>                                                                                | Clasificarea Activităților în Economia Națională.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>„Compania / compania”/<br/>„Emitentul” /<br/>„Societatea” / „NOVERE<br/>CAPITAL S.A.”</b> | NOVERE CAPITAL S.A., cu sediul social în București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021004004401, CUI 43859039, cod LEI 7872008RCGO1U014F068, telefon 0372 934 455, e-mail <a href="mailto:office@noverecapital.com">office@noverecapital.com</a> , website <a href="http://www.noverecapital.com">www.noverecapital.com</a> . |
| <b>„Depozitarul Central”</b>                                                                 | Depozitarul Central S.A., cu sediul în Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etaj 1, sector1, București, reprezintă instituția care asigură servicii de depozitare, registru, compensare și decontare a tranzacțiilor cu instrumente financiare, precum și alte operațiuni în legătura cu acestea astfel cum sunt definite în Legea Pieței de                                                          |



|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| „Goldring S.A. / Intermediarul”      | Goldring S.A., Societate de Servicii de Investiții Financiare autorizată pentru activități specifice pieței de capital cu sediul în Târgul Mureș, str. Tudor Vladimirescu nr. 56A, 540014, jud. Mureș, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J26/440/1998, cod unic de înregistrare RO10679295, e-mail <a href="mailto:goldring@goldring.ro">goldring@goldring.ro</a> . |
| „Legea nr. 24/2017”                  | Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare.                                                                                                                                                                                                                                |
| „Legea Societăților”                 | Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| „Leu” sau „Lei” sau „RON”            | Moneda oficială a României.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| „Piața SMT”                          | Sistemul multilateral de tranzacționare (SMT) operat de Bursa de Valori București. Piața SMT este piața pe care se tranzacționează acțiunile ordinare (clasa “A”) ale Emitentului până la momentul admiterii lor la tranzacționare pe Piața Reglementată a BVB.                                                                                                               |
| „Piața Reglementată”                 | Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| „Prospectul”                         | Prezentul Prospect privind admiterea la tranzacționare a acțiunilor ordinare (Clasa A) a NOVERE CAPITAL S.A. pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București.                                                                                                                                                                                                 |
| „Registrul Comerțului”               | Baza de date cuprinzând registrele și înregistrarea comercianților și a altor entități prevăzute de lege.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| „Regulamentul nr. 5/2018”            | Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare.                                                                                                                                                                                                                                   |
| „Regulamentul (UE) 2017/1129”        | Regulamentul (UE) 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare.                                                                                                                                                                                                            |
| „Regulamentul delegat (UE) 2019/979” | Regulamentul delegat (UE) 2019/979 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare referitoare la rezumatul prospectului, publicarea și clasificarea prospectelor etc, cu modificările și completările ulterioare.                                                                                                      |
| „Regulamentul delegat (UE) 2019/980” | Regulamentul delegat (UE) 2019/980 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului, cu modificările și completările ulterioare.                                                                                                                                                                 |



„Zi Lucrătoare”

Orice zi în care atât piața românească interbancară cât și sistemele de tranzacționare ale Bursei de Valori București și sistemele de compensare-decontare ale Depozitarului Central sunt deschise pentru desfășurarea activității.

## REZUMATUL PROSPECTULUI

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Denumirea valorilor mobiliare și numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare (ISIN).

Societatea NOVERE CAPITAL S.A. are un capital social subscris și vărsat de 103.595.708,36 lei, împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative, dematerializate, de valoare egală, cu o valoare nominală de 0,86 lei fiecare, din care 118.937.504 acțiuni ordinare (clasa A) și 1.522.622 acțiuni preferențiale (clasa B). Prezentul Prospect guvernează admiterea la tranzacționare a celor 118.937.504 acțiuni ordinare (clasa A), în valoare nominală totală de 102.286.253,44 lei, reprezentând 98,7360% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății și 100% din numărul total de drepturi de vot asupra Societății.

Cod ISIN acțiuni ordinare (Clasa A): ROX9GQFJ81G8

#### 1.2 Identitatea și datele de contact ale emitentului, inclusiv identificatorul entității juridice (LEI).

Emitentul este NOVERE CAPITAL S.A. cu sediul în București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021004004401, CUI 43859039, telefon 0372 934 455, e-mail [office@noverecapital.com](mailto:office@noverecapital.com), website [www.noverecapital.com](http://www.noverecapital.com).

Cod LEI 7872008RCGO1U014F068

#### 1.3 Identitatea și datele de contact ale autorității competente care a aprobat prospectul.

Prospectul a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF), cu sediul în Splaiul Independenței nr. 15, sector 5, cod poștal 050092, București, România, telefon: 021 668 1208, fax: 021 659 6051, email: [office@asfromania.ro](mailto:office@asfromania.ro), site web: [www.asfromania.ro](http://www.asfromania.ro).

1.4 Data aprobării Prospectului de admitere la tranzacționare pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București: 28.07.2026 prin Decizia ASF nr. 794/30.07.2026

#### 1.5 Avertismente

Emitentul atrage atenția cu privire la următoarele elemente:

a) Acest rezumat trebuie citit ca introducere la prospect, nu este exhaustiv și a fost elaborat pe baza informațiilor detaliate în cuprinsul Prospectului și trebuie coroborat cu acesta. Orice decizie de a investi în valorile mobiliare trebuie să se bazeze pe o examinare a întregului Prospect; investitorii nu trebuie să se limiteze doar la citirea acestui Rezumat.



b) Calitatea de acționar presupune, prin definiție, participarea la beneficiile și pierderile societății, proporțional cu deținerea din capitalul social. Prin urmare, date fiind caracteristicile acțiunilor ca valori mobiliare, o investiție în acțiuni - indiferent de emitent - implică riscul pierderii întregului capital investit în situația falimentului sau insolvenței societății, respectiv a unei părți din acesta, în condițiile unei evoluții negative a acțiunilor pe piața de capital din cauze interne sau externe Emitentului.

c) În cazul în care se intenționează o acțiune în fața unui tribunal privind informația cuprinsă în Prospect, se poate ca investitorul reclamant, în conformitate cu legislația internă, să suporte cheltuielile de traducere a Prospectului înaintea începerii procedurii judiciare.

d) Persoanele responsabile nu răspund civil exclusiv pe baza rezumatului, inclusiv a unei traduceri a acestuia, cu excepția cazului în care rezumatul este înșelător, inexact sau în neconcordanță cu părțile relevante ale Prospectului, sau dacă nu oferă investitorilor, în raport cu celelalte părți ale Prospectului, informațiile esențiale pentru a lua o decizie investițională fundamentată cu privire la aceste valori mobiliare

## **2. INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND EMITENTUL**

### **2.1. Cine este emitentul valorilor mobiliare**

Emitentul valorilor mobiliare obiect al admiterii la tranzacționare este NOVERE CAPITAL S.A. o societate de tip holding activă în sectorul imobiliar din România. În cei cinci ani de activitate, NOVERE CAPITAL S.A. a investit în peste 40 de proiecte imobiliare și a realizat exituri de succes din peste 20 dintre acestea, generând randamente (IRR) cuprinse între 10% și 42%.

#### **2.1.1. Informații despre emitent**

##### **(a) Forma sa juridică, legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea și țara de înregistrare.**

Emitentul este o societate pe acțiuni înființată în mod corespunzător și funcționând în conformitate cu legile din România, având sediul în București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021004004401, CUI 43859039.

Cod LEI 7872008RCGO1U014F068

##### **(b) Activitățile sale principale**

Activitatea principală a Emitentului, conform clasificării CAEN, este cea de „Activități ale holdingurilor” (cod CAEN 6420).

##### **(c) Acționarul sau acționarii majoritari ai acestuia.**

La data Prospectului, acționarii care dețin cel puțin 5% din capitalul social al Emitentului reprezentat de acțiuni ordinare, clasa A, și din drepturile aferente acestora sunt domnul Viman Adrian Vasile, membru al Consiliului de Administrație, cu o participație de 13,0546%, și domnul Andrieș Ovidiu-Ioan, cu o participație de 6,0078%.

##### **(d) Numele directorului executiv (sau al persoanei care ocupă o funcție echivalentă).**

Conducerea Societății este asigurată în prezent de către Dan-Aurelian Petrișor, în calitate de Director General și Bogdan Gramanschi, în calitate de Director Financiar, iar membrii Consiliului de Administrație sunt după cum urmează:

- **Cert Master Standard S.R.L.**, reprezentată de Laurențiu-Mihai Dinu, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
- **Adivi Estate S.R.L.**, reprezentată prin Adrian Vasile Viman, în calitate de membru al Consiliului de Administrație.
- **Alexandru Voicu**, în calitate de membru al Consiliului de Administrație
- **Ilinca von Derenthall Berza**, în calitate de membru al Consiliului de Administrație
- **Dumitru-Daniel Popa**, în calitate de membru al Consiliului de Administrație

##### **(e) Identitatea auditorilor statutar.**



Auditorul financiar al Emitentului este Forvis Mazars România S.R.L., societate de audit înregistrată în Registrul public electronic cu nr. 699 / 2007, cu sediul în Str. Ing. George Constantinescu nr. 48 și 2-4, camera 2, etaj 5, Sector 2, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/756/1995, cod unic de înregistrare 6970597, telefon +031 229 2600, auditor Vasile Andrian, înregistrat în Registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. 1554.

## 2.2.1. Care sunt informațiile financiare esențiale referitoare la emitent?

Informațiile prezentate în această secțiune au la bază situațiile financiare anuale auditate ale Emitentului pentru exercițiile financiare încheiate la datele de 31.12.2023, 31.12.2024 și 31.12.2025, precum și situațiile financiare interimare ale Emitentului pentru trimestrul încheiat la 31.03.2025 și la 31.03.2026. Situațiile financiare încheiate la 31.03.2025 și la 31.03.2026 nu au fost auditate.

Situațiile financiare aferente exercițiilor 2023, 2024 și 2025, precum și situațiile financiare interimare prezentate la 31.03.2025 și 31.03.2026 au fost întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare. Situațiile financiare aferente exercițiilor 2023, 2024 și 2025 au fost retratate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană (IFRS), potrivit cu standardul IFRS1 privind „adoptarea pentru prima dată a IFRS” (First-time Adoption).

### A. Situațiile financiare întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare:



**Situația poziției financiare** încheiată la 31.03.2025 și la 31.03.2026 (conform situațiilor financiare pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 neauditate), la 31.12.2025, 31.12.2024 și 31.12.2023 (conform situațiilor financiare pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 auditate):

| Situația poziției financiare (LEI) | 31.12.2023<br>(auditat) | 31.12.2024<br>(auditat) | 31.12.2025<br>(auditat) | 31.03.2025<br>(neauditat) | 31.03.2026<br>(neauditat) |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Active Imobilizate                 | 27.577.167              | 24.755.148              | 43.332.397              | 19.728.939                | 46.893.985                |
| Active Circulante                  | 82.103.695              | 96.879.197              | 91.442.780              | 106.588.280               | 89.194.322                |
| Total Active                       | 109.751.691             | 121.719.431             | 134.913.688             | 126.518.391               | 136.299.137               |
| Capital Social                     | 93.491.736              | 102.429.372             | 103.595.708             | 102.429.372               | 103.595.708               |
| Total Capitaluri proprii           | 103.325.405             | 113.843.169             | 124.186.199             | 88.015.418                | 125.553.909               |

Sursa: Emitentul

**Situația performanței financiare** încheiată la 31.03.2026 și 31.03.2025 (conform situațiilor financiare pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 neauditate), și la 31.12.2025, 31.12.2024 și 31.12.2023 (conform situațiilor financiare pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 auditate):

| Situația performanței financiare (LEI) | 31.12.2023<br>(auditat) | 31.12.2024<br>(auditat) | 31.12.2025<br>(auditat) | 31.03.2025<br>(neauditat) | 31.03.2026<br>(neauditat) |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Total Venituri Din Exploatare          | 19.289.724              | 25.494.668              | 24.167.452              | 3.872.428                 | 2.054.259                 |
| Total Cheltuieli De Exploatare         | 16.953.367              | 20.987.319              | 19.979.386              | 3.652.892                 | 2.924.020                 |
| Profit Din Exploatare                  | 2.336.357               | 4.507.348               | 4.188.066               | 219.536                   | 869.760                   |
| Profitul Financiar                     | 8.301.609               | 8.077.370               | 7.541.539               | 1.614.559                 | 2.497.095                 |
| Profitul Net                           | 9.474.285               | 10.873.939              | 10.264.409              | 1.539.453                 | 1.493.532                 |

Sursa: Emitentul

**Situația fluxurilor de trezorerie la 31.03.2026 și 31.03.2025** (conform situațiilor financiare pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 neauditate), și la 31.12.2025, 31.12.2024 și 31.12.2023 (conform situațiilor financiare pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 auditate):

| Situația fluxurilor de trezorerie (LEI)                  | 31.12.2023<br>(auditat) | 31.12.2024<br>(auditat) | 31.12.2025<br>(auditat) | 31.03.2025<br>(neauditat) | 31.03.2026<br>(neauditat) |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Numerar net aferent activității de exploatare            | -4.230.393              | -3.380.079              | -6.726.689              | 13.896.910                | -1.287.740                |
| Numerar net aferent activității de investiții            | -8.025.204              | 5.032.830               | 1.126.832               | 414.734                   | -3.772.847                |
| Numerar net aferent activității de finanțare             | 1.138.994               | 801.032                 | 7.736.402               | 3.629.068                 | 210.056                   |
| Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar    | -11.116.605             | 2.453.783               | 2.136.446               | 17.940.712                | -4.850.532                |
| Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei | 16.645.635              | 5.529.030               | 7.982.813               | 7.982.813                 | 10.119.259                |
| Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei | 5.529.030               | 7.982.813               | 10.119.259              | 25.923.525                | 5.268.728                 |

Sursa: Emitentul



**B. Situațiile financiare aferente exercițiilor 2023, 2024 și 2025 retratate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană (IFRS)**

**Situația poziției financiare** aferente exercițiilor financiare încheiate la datele de 31.12.2023, 31.12.2024 și 31.12.2025 (conform IFRS, auditate):

| Situația poziției financiare (LEI)         | 31.12.2023         | 31.12.2024         | 31.12.2025         |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Total active imobilizate                   | 35.166.996         | 21.099.121         | 35.101.739         |
| Total active circulante                    | 74.865.648         | 100.713.216        | 98.982.779         |
| <b>TOTAL ACTIVE</b>                        | <b>110.032.644</b> | <b>121.812.337</b> | <b>134.084.518</b> |
| Total capitaluri proprii                   | 102.883.121        | 113.354.822        | 122.831.817        |
| Total datorii pe termen lung               | 671.081            | 524.217            | 9.843.936          |
| Total datorii curente                      | 6.563.744          | 8.023.058          | 1.620.640          |
| <b>TOTAL DATORII</b>                       | <b>7.234.826</b>   | <b>8.547.276</b>   | <b>11.464.576</b>  |
| <b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b> | <b>110.032.644</b> | <b>121.812.337</b> | <b>134.084.518</b> |

Sursa: Emitentul

**Situația performanței financiare** aferente exercițiilor financiare încheiate la datele de 31.12.2024 și 31.12.2025 (conform situațiilor pregătite IFRS, auditate):

| Situația performanței financiare (LEI)        | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Venit net din proprietăți rezidențiale        | 1.045.909  | 2.098.962  |
| Venit net din chirii                          | 101.038    | 341.796    |
| Profit/(pierdere) din exploatare              | 12.776.970 | 10.749.180 |
| Profit/(pierdere) înainte de impozitare       | 12.525.922 | 11.965.343 |
| Profit/(pierdere) net(ă) aferent(ă) perioadei | 10.823.418 | 10.335.984 |
| Rezultatul global total aferent perioadei     | 10.823.418 | 10.335.984 |

Sursa: Emitentul

**Situația fluxurilor de trezorerie** aferente exercițiilor financiare încheiate la datele de 31.12.2024 și 31.12.2025 (conform situațiilor pregătite IFRS, auditate):

| Situația fluxurilor de trezorerie (LEI)                                         | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Flux de trezorerie din exploatare înainte de modificările capitalului circulant | 4.921.969  | 5.293.615  |
| Flux net de trezorerie din activități de exploatare                             | -4.645.585 | 6.218.028  |
| Flux net de trezorerie din activități de investiții                             | 7.404.604  | -6.174.282 |
| Flux net de trezorerie din activități de finanțare                              | -305.236   | 2.092.752  |
| Creștere / (scădere) netă a numerarului și echivalentelor de numerar            | 2.453.783  | 2.136.498  |
| Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei                        | 5.529.030  | 7.982.813  |
| Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei                        | 7.982.813  | 10.119.311 |

Sursa: Emitentul

**2.2.2. O scurtă descriere a tuturor calificărilor din raportul de audit referitoare la situațiile financiare istorice.**

Rapoartele de audit aferente situațiilor financiare retratate IFRS pentru 2025, 2024 și 2023, întocmite de către Auditorul Financiar al Emitentului, FORVIS MAZARS ROMANIA SRL, societate de audit înregistrată în Registrul public electronic cu nr. 699/2007, auditor Vasile Andrian înregistrat în Registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. 1554, sunt fără rezerve.

Conform Raportului auditorului:

*Am auditat situațiile financiare cu scop special anexate ale societății NOVERE CAPITAL SA ("Societatea"), care cuprind situațiile poziției financiare la 31.12.2025, 31.12.2024 și 1.01.2024, situațiile veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situațiile modificărilor capitalului propriu și situațiile fluxurilor de trezorerie pentru exercițiile financiare încheiate la aceste date, și note explicative la situațiile financiare, inclusiv un sumar al*

politicilor contabile semnificative. În opinia noastră, situațiile financiare cu scop special anexate prezintă fidel, în toate aspectele semnificative, poziția financiară a Societății la datele de 31.12.2025, 31.12.2024 și 1.01.2024, precum și a performanței sale financiare și a fluxurilor sale trezorerie pentru exercițiile financiare încheiate la aceste date, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană („IFRS adoptate de UE”).

### 2.3 Care sunt principalele riscuri specifice Emitentului?

**Riscuri specifice evoluției prețurilor și volumului de tranzacții pe piața imobiliară.** Societatea este expusă riscului ca prețurile activelor imobiliare sau volumul tranzacțiilor să scadă, pe fondul unor crize economice, politice sau financiare, al deteriorării sentimentului de piață ori al înăsprii condițiilor de creditare. O astfel de evoluție ar putea conduce la amânarea deciziilor de cumpărare și la obținerea unor venituri sub nivelul estimat inițial.

**Riscuri specifice tranzacțiilor aferente portofoliului de Trading.** În cazul tranzacțiilor aflate în fază incipientă, există riscul ca dezvoltatorul să nu finalizeze proiectul sau să îl finalizeze cu întârziere, deși Societatea a achitat deja avansuri în baza unor promisiuni de vânzare-cumpărare. Într-un asemenea scenariu, recuperarea sumelor plătite poate presupune proceduri îndelungate și cu rezultat incert.

**Riscul concentrării portofoliului.** Riscul de concentrare apare atunci când o parte semnificativă a investițiilor este expusă aceluiași proiect, partener, oraș sau tip de activ imobiliar. În acest caz, eventualele evoluții negative aferente unei zone sau categorii de active pot avea un impact disproporționat asupra portofoliului Societății.

**Riscuri legate de identificarea proiectelor adecvate și de execuția strategiei investiționale.** Capacitatea Societății de a atinge randamentele vizate depinde de identificarea constantă a unor proiecte care respectă criteriile de calitate, risc și randament. Reducerea numărului de oportunități atractive, concurența crescută între investitori sau erorile de evaluare în procesul de due diligence pot afecta implementarea strategiei investiționale.

**Riscul de evaluare a activelor imobiliare.** O parte din activele Societății este evaluată la valoarea justă, pe baza unor rapoarte întocmite de evaluatori autorizați. Modificarea ipotezelor utilizate, precum randamentele, nivelul chiriilor sau ratele de discount, poate determina variații importante ale valorii activelor și, implicit, ale capitalurilor proprii.

**Riscul reputațional și riscuri operaționale.** Societatea este expusă unor riscuri operaționale legate de calitatea analizelor de investiții, respectarea obligațiilor de raportare, relația cu acționarii și partenerii de afaceri, precum și funcționarea sistemelor informatice. Materializarea acestor riscuri poate afecta atât desfășurarea activității, cât și reputația Societății pe piață.

**Riscul de lichiditate.** Riscul de lichiditate constă în posibilitatea ca Societatea să nu poată onora la termen obligațiile sale financiare. Acest risc poate apărea mai ales în perioade în care anumite active devin dificil de valorificat sau în care accesul la finanțare bancară ori la finanțare prin piața de capital este limitat.

**Riscul ratei dobânzii.** Societatea este expusă riscului de creștere a ratelor dobânzii, atât direct, prin creditele și împrumuturile contractate, cât și indirect, prin impactul asupra cererii de pe piața imobiliară. Dobânzile mai ridicate pot majora costurile financiare și pot reduce accesibilitatea achizițiilor imobiliare pentru cumpărători.

**Riscul valutar.** Fluctuațiile cursului de schimb, în special o depreciere semnificativă a leului, pot afecta negativ mediul economic și financiar din România. Aceste evoluții pot avea efecte indirecte asupra activității, rezultatelor operaționale și situației financiare a Emitentului.

**Riscul de credit.** Societatea este expusă riscului ca dezvoltatorii imobiliari sau cumpărătorii unităților rezidențiale să nu își îndeplinească obligațiile de plată la termen. Materializarea acestui risc poate conduce la ajustări de valoare pentru creanțe sau la pierderi financiare efective.

**Riscuri de natură juridică și litigii.** Societatea poate fi implicată în litigii rezultate din relațiile contractuale cu dezvoltatori imobiliari, cumpărători, prestatori de servicii sau alți parteneri. O soluție nefavorabilă în litigii semnificative poate genera obligații financiare importante și poate afecta poziția Societății.

## INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND VALORILE MOBILIARE

### 3.1 Care sunt principalele caracteristici ale valorilor mobiliare?

Valorile mobiliare obiect al admiterii la tranzacționare sunt acțiunile ordinare (Clasa A), nominative, indivizibile, dematerializate, de valoare egală, cu o valoare nominală de 0,86 lei fiecare și asigură deținătorilor drepturi egale. La data redactării prezentului Prospect, capitalul social în valoare de 103.595.708,36 lei al Emitentului este divizat

în 118.937.504 acțiuni ordinare Clasa A și 1.522.622 acțiuni preferențiale Clasa B (nelistate). Moneda sub care se tranzacționează acțiunile ordinare: leul (RON)

Codul ISIN pentru acțiuni ordinare (Clasa A): ROX9GQFJ81G8

### **3.1.1 Drepturi asociate acțiunilor.**

Fiecare acțiune ordinară (clasa A) conferă investitorilor dreptul de a participa și a vota în Adunarea Generală a Acționarilor Societății, dreptul de a alege organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului în condițiile legii și ale Actului Constitutiv, dreptul de preferință în cadrul unei majorări ulterioare de capital social, precum și orice alte drepturi prevăzute de Actul Constitutiv și de prevederile legale în vigoare.

Acțiunile preferențiale (clasa B) conferă titularilor, conform art. 95 din Legea 31/1990 și art. 5.4 din Actul Constitutiv, alături de toate drepturile recunoscute acționarilor deținători de acțiuni ordinare cu excepția dreptului de vot, un dividend prioritar anual fix de 38% din valoarea nominală (0,3268 lei/acțiune), plafonat la 33% din profitul anual distribuibil și prelevat înaintea oricărei alte distribuii către acționari. Deținătorii de acțiuni preferențiale pot dobândi temporar dreptul de vot, în cazul neplății dividendelor prioritare.

Deținerea cel puțin a uneia dintre acțiunile Societății, indiferent de clasa de acțiuni din care face parte, implică adeziunea acționarului la prevederile Actului Constitutiv. Drepturile și obligațiile legate de acțiuni, prevăzute în Actul Constitutiv, urmează acțiunile în cazul transferului lor către alte persoane. Obligațiile Emitentului sunt garantate cu patrimoniul acestuia, iar acționarii vor fi răspunzători numai în limita valorii acțiunilor deținute.

### **3.1.2 Rangul relativ al acțiunilor în structura capitalului emitentului în caz de insolvență, inclusiv, acolo unde este cazul, informații cu privire la nivelul de subordonare a acestora.**

În caz de insolvență, prin natura lor, acțiunile conferă deținătorilor un rang inferior de prioritate față de alți creditori ai Emitentului. Acționarii, indiferent de clasa acțiunilor deținute, sunt îndreptățiți la sumele reziduale rămase după lichidarea completă a activului în favoarea creditorilor Societății. Actul Constitutiv nu prevede un rang de prioritate diferit între acțiunile ordinare (clasa A) și acțiunile preferențiale (clasa B) în ceea ce privește distribuirea sumelor reziduale în caz de lichidare, acestea urmând a fi distribuite proporțional cu cotele de participare la capitalul social. Prioritatea conferită acțiunilor preferențiale privește exclusiv dividendul prioritar în cursul funcționării Societății, iar nu ordinea de îndestulare în procedura de insolvență

### **3.1.3 Eventualele restricții impuse asupra liberei transferabilități a valorilor mobiliare.**

Nu se aplică / Nu este cazul. Nu există restricții asupra liberei transferabilități a acțiunilor ordinare (Clasa A) care fac obiectul admiterii la tranzacționare pe piața principală a BVB. Transferul acțiunilor preferențiale (Clasa B) se face cu respectarea prevederilor Legii Societăților și ale Actului Constitutiv.

### **3.1.4 Politica privind dividendele sau distribuirea acestora.**

La 12 august 2025, Consiliul de Administrație al Societății a aprobat politica de dividende. Dividendele vor fi distribuite pe baza hotărârii AGOA, la propunerea Consiliului de Administrație, în funcție de situațiile financiare anuale și repartizarea profitului net. Nivelul dividendului va fi stabilit având în vedere planurile de dezvoltare și investițiile Societății, gradul de îndatorare, poziția de lichiditate, precum și obiectivul de a asigura un randament adecvat și predictibil. Rata de distribuire a dividendelor nu va depăși 70% din profitul net distribuibil, calculat pe baza situațiilor financiare individuale anuale auditate.

Politica ține cont de prevederile Actului Constitutiv privind cele două clase de acțiuni: acțiunile preferențiale (clasa B, fără drept de vot) beneficiază de un dividend prioritar anual fix de 38% din valoarea nominală, limitat la 33% din profitul anual distribuibil. Profitul rămas poate fi alocat, prin hotărârea AGEA, acționarilor deținători de acțiuni ordinare (clasa A). Însă potrivit Actului Constitutiv și politicii de dividend, Societatea urmărește capitalizarea integrală a profitului, obligațiile de plată asociate dividendelor datorate deținătorilor de acțiuni preferențiale stingându-se prin alocare de acțiuni ordinare nou emise în contul sumelor datorate ca dividend prioritar. Conversia în acțiuni ordinare noi a creanțelor reprezentând dividendul prioritar datorat de Societate se realizează în cadrul unor operațiuni de majorare a capitalului social care se derulează cu acordarea de drepturi de preferință deținătorilor de acțiuni ordinare existenți, astfel încât participația lor să se poată menține nediluată.

Consiliul de Administrație poate propune și dividende excepționale, fie în numerar, fie prin distribuirea gratuită de acțiuni nou-emise, din profituri nerepartizate sau rezerve distribuibile.

### **3.2 Unde vor fi tranzacționate acțiunile?**

Acțiunile ordinare emise de NOVERE CAPITAL S.A. sunt tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București și urmează să fie admise la tranzacționare pe Piața Reglementată administrat de Bursa de Valori București, în baza prezentului Prospect și a acordului operatorului pieței, respectiv BVB.

### **3.3 Nu există garanții asociate valorilor mobiliare.**

### **3.4 Care sunt principalele riscuri specifice acțiunilor ordinare (Clasa A) emise de Novere Capital S.A.?**

**Profilul de risc al investiției în acțiuni.** Investiția în acțiuni presupune un nivel de risc mai ridicat decât alte instrumente financiare, precum depozitele bancare sau obligațiunile de stat, dar poate oferi un potențial de randament superior. În caz de insolvență sau faliment al Emitentului, acționarii au un rang inferior creditorilor și pot pierde parțial sau integral capitalul investit.

**Riscul de preț al acțiunilor.** Prețul acțiunilor Emitentului poate fluctua semnificativ ca urmare a rezultatelor financiare, modificărilor de perspectivă, evoluției pieței sau percepției investitorilor. De asemenea, factori externi, precum articole de presă, acțiunile concurenților, schimbările legislative sau suspendarea temporară a tranzacționării, pot afecta valoarea de piață a acțiunilor.

**Riscurile sistemice ale pieței de capital din România.** Piața de capital din România poate fi caracterizată prin lichiditate mai redusă și volatilitate mai ridicată față de piețele dezvoltate, ceea ce poate afecta tranzacționarea acțiunilor. În plus, inflația și creșterea ratelor dobânzii pot reduce atractivitatea investițiilor în acțiuni și pot diminua randamentele reale ale investitorilor.

**Riscul asociat rezultatelor financiare raportate.** Orientarea Societății către dezvoltarea afacerii și realizarea de investiții poate avea ca efect o profitabilitate mai redusă pe termen scurt. Acest aspect poate influența percepția investitorilor asupra performanței Societății și, implicit, evoluția cotației acțiunilor.

## **INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE PE O PIATĂ REGLEMENTATĂ**

### **4.1 Care sunt condițiile și calendarul pentru a investi în aceste valori mobiliare?**

Nu se aplică/Nu este cazul.

### **4.2 Cine este persoana care solicită admiterea la tranzacționare pe o piață reglementată?**

Admiterea la tranzacționare este solicitată de Emitentul NOVERE CAPITAL S.A. cu sediul social în București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021004004401, CUI 43859039, cod LEI 7872008RCGO1U014F068, telefon 0372 934 455, e-mail office@noverecapital.com, website www.noverecapital.com.

Legislația în temeiul căreia Emitentul funcționează este legislația română, iar țara în care Emitentul a fost constituit este România.

### **4.3 De ce a fost elaborat acest prospect?**

Prospectul a fost întocmit în vederea admiterii la tranzacționare a acțiunilor ordinare (Clasa A) emise de NOVERE CAPITAL S.A. pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București, conform cu hotărârea AGEA nr. 5/11.12.2024, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 960 din 26.02.2025.

În perspectiva conducerii NOVERE CAPITAL S.A., admiterea pe Piața Principală reprezintă o etapă firească în dezvoltarea Societății, având ca obiectiv creșterea vizibilității și credibilității, accesul la o bază mai largă de investitori, inclusiv instituționali, îmbunătățirea lichidității acțiunilor și susținerea strategiei de dezvoltare prin acces mai eficient la capital.

Societatea și-a propus conform strategiei investiționale publicate recent și disponibilă pe pagina de internet a Societății să dezvolte portofoliul de *Active cu venit recurent* ca baza principală investițională, urmărind un portofoliu solid, predictibil și mult mai puțin volatil la schimbări economice și geopolitice, cu un risc investițional mai redus, dar care urmărește randamente anualizate competitive. În procesul de dezvoltare a acestui portofoliu, Societatea urmărește restructurarea bazei de investiții curente dar și investiții noi prin atragerea de capital nou, iar tranziția pe piața reglementată poate oferi oportunitatea de a ridica capital atât din zona de investitori retail, cât în special din zona de investitori instituționali.

**Utilitatea și quantumul net estimat al sumelor rezultate din admiterea la tranzacționare pe Piața Reglementată:** Emitentul nu va obține niciun fel de venit financiar în urma admiterii la tranzacționare a Acțiunilor Ordinare (Clasa A) pe Piața Reglementată.

**4.4 O descriere a oricărui conflict de interese semnificativ legat de admiterea la tranzacționare, dacă este descris în prospect. Nu este cazul.**

## **PARTEA I. INFORMAȚII PRIVIND EMITENTUL**

### **SECȚIUNEA 1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE**

#### **1.1. Persoane responsabile**

*Se identifică toate persoanele responsabile pentru informații sau pentru anumite părți ale acestora incluse în documentul de înregistrare, indicând, în cel de al doilea caz, părțile în cauză. În cazul în care persoanele responsabile sunt persoane fizice, inclusiv membri ai organelor de administrare, conducere sau supraveghere ale emitentului, se indică numele și funcția acestora; în cazul persoanelor juridice, se indică denumirea și sediul social.*

**Emitentul: NOVERE CAPITAL S.A.**, societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021004004401, CUI 43859039, cu sediul în București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4 („Emitentul”).

**Intermediarul: GOLDRING S.A.**, SSIF, persoană juridică română, cu sediul social în Târgu Mures, str. Tudor Vladimirescu nr.56A, mansardă, Jud. Mures, înscrisă la Registrul Comerțului cu numărul J26/440/1998, CIF RO10679295, autorizată de CNVM/ASF prin decizia nr. 2734/08.08.2003, nr. atestat: 372/29.05.2006, înscrisă în Registrul CNVM/ASF cu nr. PJR01SSIF/260045, telefon/fax : 0265/269195 („Intermediarul”).

**Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect:**

- din partea Emitentului: BOGDAN GRAMANSCHI – Reprezentant legal;
- din partea Intermediarului: VIRGIL ADRIAN ZAHAN – Director General.

#### **1.2. Declarația persoanelor responsabile**

*O declarație a persoanelor responsabile pentru documentul de înregistrare din care să reiasă că informațiile incluse în documentul de înregistrare sunt, după cunoștințele lor, conforme cu realitatea și că documentul de înregistrare nu conține omisiuni susceptibile să îi afecteze semnificația. După caz, o declarație a persoanelor responsabile pentru anumite părți din documentul de înregistrare din care să reiasă că informațiile incluse în părțile din documentul de înregistrare pentru care sunt responsabile sunt, după cunoștințele lor, conforme cu realitatea și că respectivele părți din documentul de înregistrare nu conțin omisiuni susceptibile să îi afecteze semnificația.*

**Reprezentantul Emitentului** declară că, după cunoștința sa și ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni de natură să afecteze semnificativ conținutul acestuia.

**Reprezentantul Intermediarului** declară că, după cunoștința sa și ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni de natură să afecteze semnificativ conținutul acestuia.

#### **1.3. Declarații sau rapoarte ale experților**

*În cazul în care documentul de înregistrare conține o declarație sau un raport atribuite unei persoane care acționează în calitate de expert, se indică următoarele detalii ale persoanei în cauză: (a) numele, (b) adresa de la locul de muncă, (c) calificările; (d) după caz, interesul semnificativ în societatea emitentă. Dacă declarația sau raportul a fost întocmit la cererea emitentului, se precizează că respectiva declarație sau respectivul raport a fost inclus în documentul de înregistrare cu consimțământul persoanei care a autorizat conținutul respectivei părți din documentul de înregistrare în scopul prospectului.*

Nu este cazul, cu excepția rapoartelor de audit aferente situațiilor financiare auditate din care au fost preluate precizările specifice, prezentate în Secțiunea 2, punctul 2.1.

Auditorul financiar al Emitentului este Forvis Mazars România S.R.L., societate de audit înregistrată în Registrul public electronic cu nr. 699 / 2007, cu sediul în Str. Ing. George Constantinescu nr. 4B și 2-4, camera 2, etaj 5, Sector 2, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/756/1995, cod unic de înregistrare 6970597, telefon +031 229 2600, auditor Vasile Andrian, înregistrat în Registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. 1554.

#### 1.4. Informații din surse terțe

*În cazul în care informațiile provin de la o terță parte, se furnizează o confirmare a faptului că informațiile în cauză au fost reproduse cu acuratețe și că, după cunoștințele emitentului și în măsura în care acesta poate să confirme având în vedere datele publicate de terță parte în cauză, nu au fost omise fapte care ar face ca informațiile reproduse să fie incorecte sau să inducă în eroare. Se menționează, de asemenea, sursa (sursele) informațiilor în cauză.*

Nu este cazul.

#### 1.5. Declarație

*O declarație din care să reiasă că: (a) [documentul de înregistrare/prospectul] a fost aprobat de [denumirea autorității competente], în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) 2017/1129; (b) [denumirea autorității competente] aprobă acest [document de înregistrare/prospect] doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul (UE) 2017/1129; (c) o astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a emitentului care face obiectul acestui [document de înregistrare/prospect].*

Persoanele responsabile declară că acest Prospect a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) 2017/1129, prin decizia nr. 794 / 30.07.2026.

Autoritatea de Supraveghere Financiară aprobă acest Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse prin Regulamentul (UE) 2017/1129 și Regulamentele delegate (UE) 2019/979 și 2019/980. Această aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a emitentului care face obiectul acestui Prospect.

Investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în Acțiuni, ulterior admiterii acestora la tranzacționare pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București este adecvată.

## SECȚIUNEA 2. AUDITORII STATUTARI

### 2.1. Numele și adresele auditorilor pentru perioada vizată de informațiile financiare istorice

*Numele și adresele auditorilor emitentului pentru perioada vizată de informațiile financiare istorice (împreună cu detaliile privind apartenența lor la un organism profesional).*

Pentru perioada vizată de informațiile financiare istorice, incluse în Prospect, auditorul financiar al Emitentului a fost societatea Forvis Mazars România S.R.L., societate de audit înregistrată în Registrul public electronic cu nr. 699 / 2007, cu sediul în Str. Ing. George Constantinescu nr. 4B și 2-4, camera 2, etaj 5, Sector 2, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/756/1995, cod unic de înregistrare 6970597, telefon +031 229 2600, auditor Vasile Andrian, înregistrat în Registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. 1554.

### 2.2. Demisia, demiterea sau nerealegerea auditorilor

*În cazul în care auditorii financiari au demisionat, au fost demisi sau nu au fost reali în perioada vizată de informațiile financiare istorice, se furnizează informații detaliate despre aceste situații, dacă informațiile în cauză sunt semnificative.*

Nu este cazul.

### SECȚIUNEA 3. FACTORII DE RISC SPECIFICI EMITENTULUI

*O descriere a riscurilor semnificative care sunt specifice emitentului, într-un număr limitat de categorii, într-o secțiune intitulată „Factorii de risc”. În fiecare categorie, se stabilesc mai întâi riscurile cele mai semnificative în evaluarea efectuată de emitent, de ofertant sau de persoana care solicită admiterea la tranzacționare pe o piață reglementată, ținând seama de impactul negativ asupra emitentului și de probabilitatea apariției acestora. Riscurile sunt coroborate în funcție de conținutul documentului de înregistrare*

Orice investiție în acțiunile ordinare (Clasa A) emise de NOVERE CAPITAL S.A. implică un nivel de risc a cărui evaluare presupune o analiză atentă a factorilor de risc și a informațiilor cu privire la Emitent, cuprinse în prezentul Prospect. Înainte de a investi în acțiunile ordinare (Clasa A) NOVERE CAPITAL S.A., potențialii investitori trebuie să analizeze cu atenție factorii de risc asociați oricărei investiții în aceste acțiuni, afacerilor Emitentului și domeniului în cadrul căruia Emitentul își desfășoară activitatea, precum și toate celelalte informații conținute în acest Prospect, inclusiv, în mod particular, factorii de risc descriși mai jos.

Potențialii investitori trebuie să aibă în vedere că riscurile cu privire la Emitent, la industria în cadrul căreia Emitentul își desfășoară activitatea și cele cu privire la acțiunile ordinare (Clasa A) Emitentului, astfel cum sunt prezentate în prezentul Prospect, sunt riscurile pe care Emitentul le consideră drept cele mai de importante pentru analiza efectuată de un potențial investor în contextul deciziei de investiție.

Apariția oricăruia dintre următoarele evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Emitentului. Factorii de risc descriși mai jos nu reprezintă o listă exhaustivă sau o explicație a tuturor riscurilor la care ar putea fi expuși investitorii atunci când fac o investiție în acțiunile ordinare (Clasa A) Emitentului și trebuie folosiți doar în scop de îndrumare. Riscurile și incertitudinile suplimentare cu privire la Emitent, care nu sunt cunoscute în prezent Emitentului sau pe care Emitentul le consideră în prezent ca fiind lipsite de importanță, pot avea, de asemenea, în mod individual sau cumulativ, un efect negativ semnificativ asupra activității, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Emitentului și, în situația materializării unui asemenea risc, prețul acțiunilor ordinare (Clasa A) NOVERE CAPITAL S.A. ar putea scădea, iar investitorii ar putea pierde investiția făcută, în totalitate sau în parte. O investiție în acțiunile ordinare (Clasa A) Emitentului implică riscuri financiare complexe și este adecvată numai pentru investitorii care (fie singuri, fie împreună cu un consultant corespunzător în domeniul financiar sau în alt domeniu) sunt capabili să evalueze avantajele și riscurile unei astfel de investiții și care dispun de resurse suficiente pentru a putea să suporte pierderile care ar putea rezulta din aceasta. Investitorii ar trebui să analizeze cu atenție dacă o investiție în acțiunile ordinare (Clasa A) Emitentului este potrivită pentru aceștia, ținând seama de informațiile din acest Prospect și de circumstanțele personale ale acestora.

#### 3.1. Riscuri legate de activitatea operațională a Emitentului

##### 3.1.1. Riscuri specifice evoluției prețurilor și volumului de tranzacții pe piața imobiliară

În ceea ce privește operațiunile limitate de tranzacționare a unităților rezidențiale pre-contractate, Societatea se poate confrunta cu scenariul în care prețurile activelor imobiliare pot stagna sau se pot reduce din cauza unor motive cum ar fi crize internaționale sau crize politice naționale, sentiment de piață negativ, lucru care cauzează implicit amânarea deciziei de cumpărare, crize financiare sau

aplicarea de către bănci a unor politici de creditare mult mai conservatoare, care complică accesul la ipotecă pentru clientul final. Prin scăderea potențială a prețurilor de vânzare, veniturile obținute de Societate ar putea fi mai mici decât valorile estimate inițial.

### 3.1.2. Riscuri specifice tranzacțiilor de tip Trading

Acest risc este legat de imposibilitatea dezvoltatorului de a finaliza sau finalizarea cu întârziere a proiectelor în cazul cărora Societatea a plătit un avans la semnarea de 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.

### 3.1.3. Riscul concentrării portofoliului

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, hotel). Odată cu atragerea în societate a unor fonduri suplimentare prin aportul acționarilor și creditare bancară, creșterea activelor imobiliare ale Emitentului va fi realizată prin diversificare, atât geografică, cât și ca funcțiuni, însă cu precădere se vor viza proiecte de investiții în centrele urbane dinamice din România.

### 3.1.4. Riscuri legate de identificarea proiectelor adecvate și de execuția strategiei investiționale

Capacitatea Societății de a implementa strategia propusă depinde de identificarea continuă de oportunități investiționale care îndeplinesc criteriile de calitate, risc și randament stabilite prin politica investițională. Reducerea ofertei de proiecte adecvate pe piață, creșterea concurenței între investitori sau erorile de evaluare în faza de due-diligence pot afecta capacitatea Societății de a-și implementa strategia.

### 3.1.5. Riscul de evaluare a activelor imobiliare

O parte din portofoliul Societății este evaluat la valoarea justă, pe baza unor rapoarte de evaluare întocmite de evaluatori autorizați ANEVAR. Modificările ipotezelor utilizate în aceste evaluări (yield-uri, ipoteze privind chiriile, ipoteze privind ratele de discount) pot determina ajustări semnificative ale valorii activelor și, implicit, ale capitalurilor proprii ale Societății.

### 3.1.6. Riscul dependenței de personalul-cheie

Performanța Societății depinde, într-o măsură semnificativă, de pregătirea și experiența membrilor Consiliului de Administrație și ai conducerii executive, precum și de echipa de investiții. Pierderea unor membri-cheie ai conducerii sau ai echipei investiționale, fără a fi înlocuiți cu profesioniști de calibru similar, poate afecta capacitatea Societății de a-și desfășura activitatea în condițiile dorite.

### 3.1.7. Riscul reputațional și riscuri operaționale

Activitatea Societății este expusă unor riscuri operaționale și reputaționale, inclusiv riscuri legate de calitatea analizelor de investiții, conformitatea cu obligațiile de raportare către piața de capital, calitatea relațiilor cu acționarii și cu partenerii de afaceri, precum și riscuri privind sistemele informatice și securitatea datelor.

## 3.2. Riscuri financiare

### 3.2.1. 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 cel provenit din activități de finanțare. În cazul în care în activitatea operațională anumite active devin nelichide pentru o anumită perioadă de timp, Societatea poate considera să apeleze mai mult la o componentă de finanțare în ceea ce privește aceste active. 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 acces la tranzacții mai mari și diversificate și pe alte segmente de piață (precum office) și, prin creșterea dimensiunii afacerii, eficientizarea structurii de costuri administrative. 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.

### 3.2.2. 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 asemenea influența veniturile companiei provenite din tranzacțiile de vânzare a unităților locative sau în legătură cu acestea.

### 3.2.3. Riscul 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 țintă menținerea sub parametrii optimi ai inflației. Capacitatea BNR de a limita volatilitatea leului depinde de un număr de factori economici și politici, inclusiv de disponibilitatea rezervelor de moneda 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.

### 3.2.4. Riscul de credit

Societatea este expusă riscului de credit în relația cu dezvoltatorii imobiliari (în cazul finanțărilor acordate sub formă de împrumuturi acționar) și cu cumpărătorii unităților rezidențiale (în cazul vânzărilor cu plata în rate sau în cazul în care prețul nu este achitat la termen). Materializarea acestui risc poate determina înregistrarea de ajustări de valoare pentru creanțe sau pierderi efective.

### 3.3. Riscuri legate de cadrul de reglementare și mediul economic

#### 3.3.1. Riscuri de natură juridică și litigii

Societatea poate fi parte în litigii care au ca obiect drepturi sau obligații rezultate din contracte încheiate cu dezvoltatorii imobiliari, cu cumpărătorii unităților rezidențiale, cu prestatorii de servicii sau cu alți parteneri. Materializarea unor decizii nefavorabile în litigii semnificative poate avea un impact financiar important asupra Societății.

#### 3.3.2. Riscuri privind cadrul de reglementare aplicabil

Activitatea Societății se desfășoară într-un cadru de reglementare complex, care include legislația privind societățile comerciale, piața de capital, fiscalitatea, urbanismul și autorizarea construcțiilor, protecția consumatorului și protecția mediului. Modificările acestui cadru de reglementare, în special introducerea unor restricții suplimentare privind investițiile imobiliare, modificarea regimului fiscal aplicabil tranzacțiilor imobiliare sau schimbările privind cerințele de capital pentru emitenții listate pe piața reglementată, pot afecta semnificativ activitatea și rezultatele Societății.

#### 3.3.3. Riscuri economice generale

Activitatea Societății este expusă evoluției economiei românești și europene în ansamblu. Recesiunea economică, creșterea ratei șomajului, scăderea puterii de cumpărare a populației, instabilitatea politică sau alte șocuri economice pot afecta cererea pe piața imobiliară și, implicit, performanța Societății.



## SECȚIUNEA 4. INFORMAȚII DESPRE EMITENT

### 4.1. Denumirea legală și denumirea comercială

*Denumirea legală și denumirea comercială a emitentului.*

Denumirea Emitentului este NOVERE CAPITAL S.A.

### 4.2. Locul de înregistrare, numărul de înregistrare și identificatorul entității juridice

*Locul de înregistrare a emitentului, numărul său de înregistrare și identificatorul entității juridice (LEI).*

NOVERE CAPITAL S.A. este înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021004004401, cu codul unic de înregistrare 43859039, iar codul LEI este 7872008RCGO1U014F068.

### 4.3. Data de constituire și durata existenței

*Data de constituire și durata existenței emitentului, cu excepția cazului în care perioada este nedeterminată.*

NOVERE CAPITAL S.A. a fost constituită la data de 4 martie 2021, în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar durata de funcționare a Societății este nelimitată.

### 4.4. Sediul, forma juridică, legislația aplicabilă și datele de contact

*Sediul și forma juridică a emitentului, legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea emitentul, țara de înregistrare, adresa, numărul de telefon al sediului social (sau al sediului principal, dacă este diferit de sediul social) și site-ul emitentului, dacă este cazul, împreună cu o declarație de declinare a responsabilității din care să reiasă că informațiile de pe site nu fac parte din prospect, cu excepția cazului în care aceste informații sunt incluse, prin trimitere, în prospect.*

NOVERE CAPITAL S.A. este o persoană juridică română, organizată sub forma juridică de societate pe acțiuni, înființată și funcționând în conformitate cu legislația din România, în special cu prevederile Legii nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare.

Țara de înregistrare a Emitentului este România.

Sediul social al Emitentului este situat în București, Sector 1, Str. Munții Tatra nr. 4-10, etaj 4, România.

Datele de contact ale Emitentului sunt:

- Telefon: +40 372 934 455
- E-mail: [investors@noverecapital.com](mailto:investors@noverecapital.com)
- Site internet: <https://noverecapital.com/>

Informațiile de pe site-ul internet al Emitentului (<https://noverecapital.com/>) nu fac parte din prezentul Prospect, cu excepția informațiilor incluse, prin trimitere, în mod expres în Prospect.

## SECȚIUNEA 5. PREZENTARE GENERALĂ A ACTIVITĂȚILOR

### 5.1. Activitățile principale

#### 5.1.1. Descrierea naturii operațiunilor și a activităților principale

*O descriere a naturii operațiunilor efectuate de către emitent și a principalelor sale activități, inclusiv a factorilor-cheie aferenți acestora, cu menționarea principalelor categorii de produse vândute și/sau servicii furnizate în fiecare exercițiu din perioada vizată de informațiile financiare istorice.*



NOVERE CAPITAL S.A., anterior denumită Meta Estate Trust S.A., este o societate de tip holding activă în sectorul imobiliar din România, înființată în martie 2021 de un grup de antreprenori români cu experiență în real estate, piețe de capital și guvernanță corporativă. Începând cu data de 29 august 2022, acțiunile ordinare emise de Societate (Clasa A) sunt tranzacționate în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare, segmentul SMT-AeRO Premium. De la data admiterii la tranzacționare și până la data de 26.07.2026, acțiunile emitentului s-au tranzacționat sub simbol bursier MET. Începând cu data de 27.07.2026, noul simbol bursier este NC, în acord cu noua denumire.

În luna mai 2026, Societatea și-a schimbat denumirea din Meta Estate Trust S.A. în NOVERE CAPITAL S.A., această modificare marcând o etapă importantă în procesul de re poziționare strategică. Noua denumire reflectă direcția de dezvoltare a Societății, orientată către consolidarea unui profil investițional instituțional și către susținerea obiectivelor de creștere pe termen mediu și lung.

Activitatea principală a Emitentului, conform clasificării CAEN, este cea de „Activități ale holdingurilor” (cod CAEN 6420). În cei aproape patru ani de activitate, NOVERE CAPITAL a investit în 38 de proiecte imobiliare și a realizat exituri de succes din peste 20 dintre acestea, generând randamente (IRR) cuprinse între 10% și 42%. Modelul investițional al companiei include trei linii principale:

- investiții în active imobiliare comerciale cu venituri recurente, în zone cu potențial economic semnificativ din România.
- parteneriate strategice cu dezvoltatori imobiliari prin aport de capital (Co-Development),
- achiziția și revânzarea apartamentelor în faze incipiente ale proiectelor rezidențiale (Trading)

Misiunea strategică a companiei este democratizarea investițiilor imobiliare, facilitând accesul tuturor investitorilor la oportunități atractive din piața imobiliară, cu riscuri controlate și transparente, indiferent de capitalul pe care aceștia îl au la dispoziție.

**Modelul investițional al Societății include trei linii principale de afaceri:**

**(a) Linia de Active cu venit recurent**

Linia de afaceri privind activele cu venit recurent constă în achiziționarea de proprietăți imobiliare comerciale (parcuri de retail, spații comerciale, unități hoteliere) închiriate pe termen lung (5 – 15 ani) către chiriași consacrați, cu branduri puternice și situație financiară solidă și cu situație financiară solidă. Contractele de închiriere pe termen lung generează fluxuri de venit predictibile și facilitează accesul la finanțare prin credite bancare cu maturități extinse.

Randamentul generat de această linie de afaceri provine din două surse principale: (i) diferențialul pozitiv dintre randamentul net generat de activul achiziționat și costurile aferente dobânzilor bancare pentru finanțarea acestuia și (ii) aprecierea valorii activului, determinată atât de comprimarea yield-urilor de piață, cât și de creșterea bazei de venit prin indexarea chiriilor la rata inflației.

Această categorie de investiții oferă randamente moderate comparativ cu celelalte linii de afaceri ale Emitentului, dar cu un nivel de risc semnificativ mai redus, jucând un rol strategic important în echilibrarea și stabilizarea profilului global de risc al portofoliului.

**(b) Linia de Co-Development (Parteneriate de dezvoltare imobiliară)**

Parteneriatele de tip Co-Development presupun asocierea Emitentului, în calitate de partener de capital, cu dezvoltatori imobiliari care dețin expertiza operațională necesară pentru implementarea proiectelor. În cadrul acestor parteneriate, dezvoltatorul imobiliar contribuie cu terenul și conceptul proiectului, în timp ce Emitentul asigură capitalul suplimentar necesar pentru realizarea investiției.

Structura tipică de finanțare a unui proiect de Co-Development cuprinde: o componentă de finanțare bancară (în general 60% din valoarea totală a proiectului), o componentă de capital propriu investit de dezvoltator (sub forma de capital investit sau a terenului, în general 20%) și o componentă de capital adițional adus de Societate (în general 20%). În schimbul investiției, Emitentul beneficiază de un randament preferențial, fix și prioritar față de profitul dezvoltatorului. Dezvoltatorul rămâne motivat să livreze proiectul în conformitate cu planul de afaceri, beneficiind de profituri adiționale în cazul performanțelor optime, în timp ce Emitentul beneficiază de o protecție superioară a capitalului investit, chiar și în situațiile în care rezultatele proiectului sunt sub așteptări.

**(c) Linia de Trading (Achiziții și revânzări de proprietăți imobiliare)**

Investițiile de tip Trading au constat în achiziționarea unor pachete de unități rezidențiale în cadrul unor proiecte aflate în faze incipiente ale construcției, cu scopul revânzării acestora la prețuri superioare după finalizarea proiectului. În general, dezvoltatorii imobiliari acordă reduceri semnificative investitorilor care pre-contractează unități rezidențiale în faze incipiente, reflectând riscul mai ridicat asumat și puterea de negociere crescută a investitorului.

La finalizarea proiectului, cererea pentru unitățile rezidențiale finalizate crește semnificativ, pe fondul unui număr considerabil mai mare de cumpărători potențiali, ceea ce generează o apreciere importantă a prețului acestor proprietăți.



Restul sumei este finanțat prin utilizarea unor linii de credit bancare după finalizarea proiectului, urmând ca proprietățile să fie revândute în termen mediu de 6 luni. Prin această abordare, Emitentul optimizează prețul de vânzare, minimizând în același timp utilizarea capitalului propriu.

Această linie de investiție a fost una de succes în perioada anterioară, dar nu face parte din noua strategie a Societății care își propune investiții preponderent în zona de Active cu Venit Recurent. Cu toate acestea, investițiile deja contractate până Decembrie 2025 vor fi executate conform calendarului asumat.

Structurarea portofoliului investițional al NOVERE CAPITAL pe cele trei linii principale – Active cu Venit Recurent, Co-Development și Trading– oferă multiple avantaje strategice. Co-Development-ul asigură expunerea la randamente atractive cu protecție preferențială a capitalului investit. Linia de Trading permite valorificarea oportunităților pieței imobiliare, maximizând câștigurile prin achiziții avantajoase în stadiile incipiente ale proiectelor și revânzări la momentul oportun. În paralel, investițiile în Active cu Venit Recurent contribuie la stabilitatea și predictibilitatea veniturilor, reducând volatilitatea și riscul portofoliului global. Combinate, aceste trei strategii se echilibrează și se completează reciproc, facilitând livrarea unor randamente performante într-un mod sustenabil, eficient și cu riscuri controlate pe termen lung.

#### 5.1.2. Produse și servicii noi semnificative

*Se indică toate produsele și/sau serviciile noi semnificative lansate pe piață și, în măsura în care dezvoltarea produselor sau serviciilor a fost făcută publică, stadiul lor de dezvoltare.*

În perioada analizată și în prezent, activitatea Societății continuă să fie desfășurată în calitate de holding investițional imobiliar, principalele direcții de dezvoltare vizând administrarea, extinderea și optimizarea portofoliului investițional.

În cadrul strategiei sale de dezvoltare, Societatea urmărește creșterea ponderii activelor generatoare de venituri recurente în portofoliu. Potrivit Planului Strategic 2026–2028, Societatea are în vedere alocarea preponderentă a capitalului către active generatoare de venituri recurente, cu obiectivul ca, până la sfârșitul anului 2027, aproximativ 75–80% din portofoliu să fie reprezentat de astfel de active.

În acest context, în aprilie 2026, Emitentul a securizat un nou proiect comercial situat în comuna Vânători, județul Galați, amplasat pe DN26, pe centura municipiului Galați. Proiectul constă în dezvoltarea unui activ comercial destinat sectorului de retail alimentar, închiriat către Penny, parte a grupului german REWE. Contractul de închiriere a fost încheiat pentru o durată inițială de 15 ani, cu opțiuni de prelungire.

Proiectul se află în etapa de dezvoltare, livrarea către chiriaș fiind estimată pentru trimestrul IV al anului 2026. Valoarea de piață estimată a activului la finalizare este de peste 2,3 milioane euro. La finalizare, activul este estimat să genereze venituri brute anuale din chirii de aproximativ 220.000 euro, la care se pot adăuga venituri provenite din exploatarea infrastructurii de producție și utilizare a energiei verzi. Randamentul anual estimat al proiectului este de 18%.

#### 5.2. Piețele principale

*O descriere a principalelor piețe pe care concurează emitentul, inclusiv o defalcare a veniturilor totale pe segmente de activitate și piețe geografice, pentru fiecare exercițiu financiar din perioada vizată de informațiile financiare istorice.*

Piețele principale pe care concurează Emitentul sunt:



### Piața imobiliară comercială (retail)

Segmentul imobiliar comercial, în special piața de retail, traversează o perioadă de expansiune accelerată în România, impulsionată de creșterea economică și de creșterea puterii de cumpărare. Marii retaileri din sectorul alimentar își extind agresiv prezența în România, optând pentru închirierea pe termen lung (10-15 ani) a spațiilor comerciale, în loc de deținerea directă, fapt care generează oportunități atractive pentru proprietarii de astfel de spații.

Contractele comerciale pe termen lung și nivelurile de chirie practicate contribuie la realizarea unor yield-uri atractive, atrăgând inclusiv investitori instituționali străini. Emitentul își propune să valorifice acest context prin extinderea liniei de afaceri privind activele cu venit recurent.

### Piața rezidențială din România

Piața rezidențială reprezintă un pilon strategic al portofoliului investițional al Emitentului, datorită cererii constante și crescute pentru locuințe noi, specifică economiilor emergente. Comparativ cu capitalele europene, România înregistrează prețuri imobiliare relativ accesibile, în condițiile unei creșteri constante a cererii și a prețurilor proprietăților rezidențiale. Această dinamică oferă fundamente pentru o apreciere a valorii imobilelor rezidențiale, făcând din această piață o oportunitate atractivă pentru generarea de randamente pe termen mediu și lung.

Activitatea Emitentului pe această piață se desfășoară preponderent în București și împrejurimi, prin liniile de afaceri de Co-Development și Trading, vizând segmentul mediu al pieței rezidențiale.

### Piața hotelieră

Sectorul hotelier din România este, în prezent, încă insuficient dezvoltat în raport cu cererea pentru turism de calitate. Creșterea constantă a puterii de cumpărare determină tot mai mulți turiști români să caute destinații de calitate superioară, în timp ce numărul turiștilor străini este în creștere. Această discrepanță creează oportunități pentru investitorii capabili să dezvolte și să ofere unități de cazare și servicii turistice de înaltă calitate pe piața locală.

Emitentul are expunere pe această piață prin investiții în Swissotel Poiana Brașov (active cu venit recurent, în operare), Radisson Blu Grand Mountain Resort (active cu venit recurent, în dezvoltare) și prin proiectele de tip aparthotel din liniile de Co-Development (Rock Mountain, Noa Victoriei, The Level Apartments faza 3).

### Defalcarea veniturilor totale pe segmente de activitate și piețe geografice

Defalcarea veniturilor totale ale Emitentului pe linii de afaceri este prezentată în continuare:

| Venituri/Linii de afaceri (LEI) | 2023       | 2024       | 2025       | 31.03.2026 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Co-Development                  | 8.300.807  | 8.378.255  | 7.316.609  | 2.522.272  |
| Trading                         | 19.240.444 | 25.390.978 | 22.330.039 | 1.840.921  |
| Active cu venit recurent        | 28.835     | 103.159    | 1.311.044  | 213.249    |

Sursa: Emitentul

### 5.3. Evenimentele importante

*Evenimentele importante în evoluția activităților emitentului*

**În cursul anului 2023**, Societatea a urmărit optimizarea procesului de valorificare a portofoliului propriu, accelerarea exiturilor din proiectele rezidențiale cu maturitate scurtă și reinvestirea capitalului în noi oportunități investiționale.

Un eveniment important l-a reprezentat crearea diviziei Meta Homes, dedicată vânzării proprietăților din portofoliul NOVERE CAPITAL. Prin această divizie au fost vândute sau cesionate, pe parcursul anului, 19 apartamente, 7 case și 9 locuri de parcare.

Societatea a realizat exituri complete din proiectele Rahmaninov și Dante Aligheri din București, precum și din proiectul Eforie Sud, marcând randamentele propuse. De asemenea, în luna septembrie 2023, Societatea a vândut participația de 40% deținută în Redport Properties, dezvoltatorul proiectului The Level Apartments, pentru suma de 13,6 milioane lei, investiția generând un randament de 37% într-o perioadă de 22 de luni.

Disponibilitățile generate din vânzări și exituri au fost reinvestite atât în proiecte aflate în derulare, cât și în noi oportunități. În 2023, Societatea a realizat investiții în proiecte precum Eforie Sud, One66 Brașov, Metropolitan Residence București, un teren ultracentral din București cu autorizație de construire, precum și în proiectele The Level, Avrig Park, Parcului 20, Mobexpert Homes și Green Lake Residence. Totodată, au fost efectuate investiții suplimentare în proiectele din zona Sibiu.

În a doua parte a anului, Societatea și-a extins portofoliul prin achiziția unei participații de 10% în Redport Capital și acordarea unei finanțări pentru dezvoltarea fazelor 3 și 4 ale proiectului The Level Apartments, prin finanțarea dezvoltatorului Rock Mountain pentru un proiect de apartamente de lux în Poiana Brașov, prin achiziția de unități locative în proiectele NOA din București și prin încheierea unui parteneriat cu APX Immo Property pentru un proiect rezidențial high-end în zona Cotroceni.

Emitentul a inițiat, de asemenea, prima investiție în industria ospitalității, prin achiziția de apartamente și locuri de parcare în cadrul Swissotel Poiana Brașov, destinate operării în regim hotelier și valorificării pe un orizont de aproximativ 3 ani.

În ceea ce privește finanțarea activității, Societatea a început utilizarea facilității de credit contractate cu Libra Internet Bank, prin trageri destinate finanțării achizițiilor din proiectele Avrig Park și Parcului 20.

Pe segmentul veniturilor recurente, filiala Montserrat Assets SRL a inițiat prima investiție din linia de business Chirii, prin achiziția unor unități în proiectul The Level Apartments – Faza II, destinate închirierii pe o perioadă de 5 ani, cu un randament anualizat estimat de peste 7%.

**În cursul anului 2024**, activitatea operațională a Societății a vizat valorificarea investițiilor existente, extinderea portofoliului și consolidarea direcției de venituri recurente.

Pe segmentul investițiilor de tip Trading, Societatea a continuat procesul de vânzare a unităților imobiliare prin canalul Meta Homes, marcând exit-uri relevante din proiectele Mobexpert Homes Pipera, Parcului 20 și The Level – Faza II, investiții de tip Early Stage care au generat rate interne de rentabilitate anualizate de 30%, 24%, respectiv 19%. Totodată, au fost realizate vânzări în proiectele Noa Pajura, Aviației Park și Metropolitan București. În paralel, portofoliul a fost completat prin achiziția de unități în proiectele First Estate și Greenfield Băneasa.

*În zona parteneriatelor de dezvoltare imobiliară*, Societatea a continuat finanțarea și monitorizarea proiectelor Novarion Sibiu, The Level – Faza III, Fabrica de Căramidă și Rock Mountain Poiana Brașov. Investiția în Fabrica de Căramidă a fost închisă cu rambursarea împrumutului și a dobânzii aferente, generând o rată internă de rentabilitate de 20%.

*Pe segmentul veniturilor recurente*, Societatea a realizat refinanțarea apartamentelor închiriate din proiectul The Level – Faza II prin filiala Montserrat Assets, a finalizat achiziția unor unități în proiectul Swissotel Poiana Brașov și a anunțat tranzacții vizând spații comerciale destinate închirierii pe termen lung. De asemenea, Societatea a semnat un antecontract pentru achiziția unui teren în zona Piața Victoria din București, destinat dezvoltării unei clădiri de birouri de tip clinică medicală, marcând extinderea expunerii către sectorul healthcare.

În ceea ce privește restructurările și dezinvestițiile, Societatea a achiziționat Poiana SPV 6814 SRL, în vederea consolidării poziției investiționale în Poiana Brașov, și a restructurat expunerile aferente proiectelor One 66 Brașov și Avrig Residence București. Totodată, au fost recuperate avansurile acordate în proiectele Zaya și Tomis Faza III, ca urmare a întârzierilor în dezvoltare, iar participația de 51% deținută în Highcrowd Estate Technologies SA a fost vândută către Adivi Kapital SRL.

**În cursul anului 2025**, Societatea a continuat strategia de valorificare a portofoliului propriu de reinvestire în proiecte rezidențiale cu maturitate scurtă și de extindere a expunerii către active generatoare de venit recurent.

*Pe segmentul investițiilor de tip Trading*, Societatea a realizat vânzări prin canalul Meta Homes în proiectele First Estate, Morilor 20, Avrig Faza I, Noa Pajura, UpLake, Greenfield Băneasa, One 66 Brașov și Cellini Residence. Dintre acestea, exiturile din First Estate și One 66 Brașov au generat rate interne de rentabilitate anualizate de 17%, respectiv 19%. În cazul Greenfield Băneasa, investiția a generat venituri totale de aproximativ 633 mii euro, raportate la un cost de achiziție de 515 mii euro. Totodată, Societatea a realizat noi achiziții și pre-achiziții de unități imobiliare în proiectele Hills Republica, Exigent Faza VI, Hills Titanium, Hills Sunrise și Sky Garden Residence, cu termene de livrare cuprinse între 2026 și 2027.

*În zona parteneriatelor de dezvoltare imobiliară*, Societatea a înregistrat rambursarea anticipată de către Novarion Sibiu a sumei de 2,65 milioane euro, împreună cu dobânzile aferente proiectului Novarion Living Experience din Sibiu.

În proiectul The Level – Faza III București, unde Societatea a acordat un împrumut acționar în anul 2023, lucrările au fost finalizate, iar procesul de vânzări a depășit 90% din totalul apartamentelor, finalizarea contractelor fiind estimată pentru perioada martie – iulie 2026. De asemenea, în cursul lunii martie 2025, Societatea a acordat către Redport Capital un nou împrumut acționar de 200 mii euro pentru finanțarea activității curente, ce a fost rambursat integral în octombrie 2025.

Tot în cursul anului 2025, Societatea a restructurat expunerea aferentă proiectului Rock Mountain Poiana Brașov prin rambursarea anticipată a împrumutului acționar și acordarea unui nou împrumut de 3,88 milioane euro, cu dobândă anuală de 15% și garanție ipotecară. Noua finanțare s-a desfășurat printr-o platformă de finanțare autorizată și a fost acordată pentru a susține demararea construcției proiectului imobiliar din Poiana Brașov.

*Pe segmentul activelor cu venit recurent*, Societatea a realizat investiții relevante în retail, ospitalitate și healthcare. În iunie 2025, NOVERE CAPITAL a achiziționat o participație de 76% într-un vehicul

investițional dedicat dezvoltării unui parc de retail în Ciolpani, județul Ilfov, investiția totală a Societății fiind de aproximativ 2 milioane euro. Dezvoltarea activului a fost finalizată în noiembrie, iar parcul comercial a fost deschis oficial în decembrie 2025.

Tot în 2025, Societatea a inițiat achiziția a patru vile în cadrul Radisson Blu Grand Mountain Resort Brașov, primul resort montan de vile de 5 stele din România, consolidând expunerea pe segmentul ospitalității premium, unde valoarea estimată a tranzacției este de 1,52 milioane euro. În plus, pentru proiectul din zona Piața Victoria din București, Societatea a obținut autorizația de construire și a finalizat achiziția unei cote de 50% din teren prin intermediul SPV-ului Met Sergiu Dumitru S.R.L., vehicul investițional deținut integral de NOVERE CAPITAL.

**În cursul anului 2026**, NOVERE CAPITAL a intrat într-o etapă de re poziționare strategică, orientată către creșterea ponderii *activelor generatoare de venituri recurente*, simplificarea portofoliului și pregătirea tranziției către Piața Principală a Bursei de Valori București. Strategia pentru perioada 2026–2028 prevede monetizarea treptată a investițiilor realizate anterior, în special a expunerilor din linia de *Trading*, și realocarea capitalului către un număr mai redus de investiții strategice, cu fluxuri de numerar predictibile. Compania și-a stabilit ca obiectiv ca, până la finalul anului 2027, până la 75–80% din portofoliu să fie alocat activelor generatoare de venituri recurente.

Această direcție strategică este implementată sub conducerea noului Director General, Dan Petrișor, care a preluat mandatul la începutul anului 2026, cu obiectivul de a accelera maturizarea modelului investițional și pregătirea Societății pentru accesul la capital instituțional.

**În primul trimestru al anului 2026**, pe *segmentul Trading*, au fost realizate vânzări prin canalul Meta Homes în proiectele Avrig Faza I și Cellini Residence, iar în GreenLake a fost finalizată achiziția a 3 apartamente și 3 locuri de parcare, finanțată parțial prin credit bancar.

În zona *Parteneriatelor de dezvoltare imobiliară*, proiectul The Level – Faza III București a ajuns la recepție, cu un grad de vânzare de peste 90%, urmând finalizarea contractelor în mai–iunie 2026. Proiectul Rock Mountain Poiana Brașov a continuat etapa de structurare, arhitectură și design, cu începerea lucrărilor estimată pentru a doua parte a anului.

În zona *Activele cu venit recurent*, parcul de retail din Ciolpani operează conform așteptărilor după deschiderea din decembrie 2025. Dezvoltarea Radisson Blu Grand Mountain Resort Brașov a accelerat, cu recepția și operarea estimate pentru T4 2026.

De asemenea, Societatea a securizat un nou proiect comercial în comuna Vânători, județul Galați, închiriat către Penny, parte a grupului REWE. Contractul de închiriere are o durată inițială de 15 ani, cu opțiuni de prelungire, iar activul, amplasat pe DN26, este destinat retailului alimentar și include infrastructură pentru producția și exploatarea de energie verde. Valoarea de piață estimată la finalizare este de peste 2,3 milioane euro, livrarea către chiriaș fiind planificată pentru trimestrul IV 2026, iar venitul brut anual estimat din chirii este de aproximativ 220 mii euro, la care se pot adăuga venituri din energia verde. Investiția indică un randament anual estimat de 18%.

#### 5.4. Strategia și obiectivele

*O descriere a strategiei și a obiectivelor de afaceri ale emitentului, atât financiare, cât și nefinanciare (dacă există). Această descriere ține seama de viitoarele provocări și perspective ale emitentului.*

## Strategia generală

Strategia Emitentului are ca obiectiv consolidarea poziției sale ca vehicul de investiții în piața imobiliară din România, care oferă investitorilor de pe piața de capital expunere directă la performanța sectorului imobiliar, într-un mod transparent, accesibil și cu un nivel ridicat de lichiditate.

Politica investițională a NOVERE CAPITAL se bazează pe o abordare strategică diversificată, care combină tipuri diferite de investiții cu profile distincte de risc și randament, oferind astfel flexibilitatea necesară adaptării rapide și eficiente la ciclurile și oportunitățile pieței imobiliare.

În centrul acestei politici se află un proces riguros și aprofundat de analiză și gestionare a riscurilor investiționale specifice domeniului imobiliar. Această evaluare complexă se concentrează pe trei dimensiuni esențiale: realizabilitatea scenariilor de exit (prețuri și timing), fezabilitatea implementării proiectelor imobiliare (managementul bugetului și sursele de finanțare) și conformitatea proiectelor cu cerințele legale (respectarea parametrilor urbanistici și obținerea autorizațiilor necesare).

Portofoliul investițional rezultat din aplicarea acestei politici reflectă obiectivul strategic de a obține randamente sustenabile, controlând în același timp expunerea globală la riscuri, și de a genera performanțe financiare predictibile și atractive pentru acționari.

NOVERE CAPITAL urmărește re poziționarea modelului de business către un portofoliu investițional bazat preponderent pe active generatoare de venituri recurente, cu un profil predictibil al fluxurilor de numerar, un nivel controlat al riscului și o structură de portofoliu apropiată de standardele investitorilor instituționali. Strategia vizează monetizarea treptată a investițiilor realizate anterior, în special a expunerilor de tip trading, și realocarea capitalului către investiții strategice, de dimensiuni mai mari, cu randamente sustenabile și vizibilitate superioară asupra veniturilor.

Obiectivul strategic principal este ca, până în decembrie 2027, aproximativ 75–80% din portofoliu să fie alocat activelor generatoare de venituri recurente, în timp ce 10–15% din portofoliu să fie direcționat către parteneriate cu dezvoltatori sau proiecte de dezvoltare, iar investițiile oportunistice să reprezinte cel mult 10% din portofoliul total de investiții. Această structură este destinată creșterii predictibilității veniturilor, reducerii riscului de concentrare și consolidării profilului instituțional al Societății.

În anul 2026, Societatea urmărește reducerea semnificativă a expunerii pe segmentul de trading, prin vânzarea unităților livrate și monetizarea stocului existent, în contextul re poziționării portofoliului către active generatoare de venituri recurente. Această direcție reflectă evaluarea managementului potrivit căreia modelul de trading, deși a generat randamente pozitive în trecut, are o predictibilitate mai redusă, este dependent de ritmul dezvoltărilor și de condițiile pieței rezidențiale la momentul vânzării, presupune capital blocat pe durata dezvoltării și implică un nivel mai ridicat de risc financiar. Pe viitor, investițiile de tip trading vor fi analizate doar în condiții extraordinare, în situații în care Societatea poate avea un control mai bun asupra riscului de dezvoltare, finanțării și structurii proiectului.

Pe segmentul parteneriatelor de co-dezvoltare, NOVERE CAPITAL intenționează să continue colaborările cu dezvoltatori reputabili, cu istoric solid, contribuție relevantă de capital și proiecte fundamentate pe structuri juridice, comerciale și financiare clare. În același timp, Societatea urmărește recuperarea și lichidizarea expunerilor din proiectele întârziate, utilizând pârghiile disponibile pentru protejarea capitalului investit.

Pe zona de dezvoltare proprie, Societatea analizează valorificarea terenurilor deținute în București, inclusiv prin lichidizare sau prin dezvoltarea unor proiecte în parteneriat cu dezvoltatori reputabili, în funcție de fezabilitatea economică, condițiile de piață și potențialul de randament.

Obiectivele financiare asumate de Societate includ creșterea bazei de active la aproximativ 100 milioane euro până în decembrie 2028, cu un nivel estimat al îndatorării de tip LTV între 35% și 45%, rezultând o valoare estimată a activului net de 55–65 milioane euro. Pe termen mai lung, pentru perioada 2028–2030, Societatea vizează o creștere medie anualizată de cel puțin 5% a veniturilor activelor operaționale și creșterea valorii intrinseci/NAV până la aproximativ 150 milioane euro la 31 decembrie 2030.

Obiectivele nefinanciare ale Emitentului pentru anul 2026 includ:

- Finalizarea procesului de tranziție pe piața reglementată administrată de BVB, obiect al prezentului Prospect și creșterea vizibilității emitentului pe piața de capital;
- Atragerea de noi categorii de investitori, în special investitori instituționali și fonduri de investiții;
- Consolidarea echipei operaționale și investiționale;
- Îmbunătățirea guvernantei corporative și a disciplinei decizionale.

### 5.5. Dependența de brevete, licențe, contracte sau procedee de fabricație

*În măsura în care acestea au o influență semnificativă asupra activității comerciale sau a rentabilității emitentului, informații sintetice privind măsura în care emitentul este dependent de brevete sau licențe, de contracte industriale, comerciale sau financiare sau de procedee noi de fabricație.*

Nu este cazul.

### 5.6. Elemente pe care se bazează declarațiile privind poziția concurențială

*Elementele pe care se bazează orice declarație a emitentului privind poziția sa concurențială.*

Emitentul consideră că, la data prezentului Prospect, nu se pot formula în mod fundamentat declarații privind poziția sa concurențială pe piață, întrucât nu există suficiente date publice, comparabile și omogene care să permită o evaluare obiectivă a poziționării NOVERE CAPITAL S.A. față de alți operatori activi în segmente similare de piață.

Această limitare rezultă, în principal, din specificul modelului de business al Emitentului, care combină mai multe tipologii investiționale, respectiv investiții de tip trading imobiliar, parteneriate de dezvoltare imobiliară și active generatoare de venituri recurente. Prin urmare, Emitentul nu operează exclusiv într-un singur segment standardizat al pieței imobiliare, iar comparația cu dezvoltatori imobiliari, fonduri de investiții, vehicule de tip holding sau societăți listate cu expunere imobiliară poate conduce la concluzii incomplete sau necomparabile.

În consecință, Emitentul nu include în prezentul Prospect afirmații privind o poziție concurențială determinată, cotă de piață, clasament sau poziționare relativă față de concurenți. Orice referiri la piață, strategie, portofoliu sau oportunități investiționale trebuie interpretate ca descrieri ale activității și obiectivelor Emitentului, iar nu ca declarații privind poziția concurențială a acestuia.



## 5.7. Investițiile

### 5.7.1. Investițiile semnificative pentru fiecare exercițiu financiar

O descriere a investițiilor semnificative ale emitentului (inclusiv valoarea acestora) pentru fiecare exercițiu financiar din perioada vizată de informațiile financiare istorice, până la data documentului de înregistrare.



În cei cinci ani de activitate, NOVERE CAPITAL a investit în 38 de proiecte imobiliare și a realizat exituri de succes din peste 20 dintre acestea, generând randamente (IRR) cuprinse între 10% și 42%.

Investițiile semnificative ale Emitentului în perioada 2023, 2024, 2025, 01.01.2026 – prezent au fost realizate în cadrul celor trei linii principale de afaceri descrise la punctul 5.1.1, după cum urmează:

| Proiect                                        | Tip investiție           | An        | Capital investit | Valoare Contractata a proiectului | Stadiul investiției     |
|------------------------------------------------|--------------------------|-----------|------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Penny Galati                                   | Active cu venit recurent | 2026      | 750.000 €        | 2.300.000 €                       | In curs de dezvoltare   |
| Maurer Imobiliare                              | Co-Development           | 2026      | 500.000 €        | 1.500.000 €                       | In curs de dezvoltare   |
| Radisson Blu Grand Mountain Resort             | Active cu venit recurent | 2025      | 608.000 €        | 1.520.000 €                       | In curs de dezvoltare   |
| Retail Park Ciolpani                           | Active cu venit recurent | 2025      | 1.950.000 €      | 1.950.000 €                       | In operare              |
| Sky Garden Residence                           | Trading                  | 2025      | 200.000 €        | 700.000 €                         | In curs de dezvoltare   |
| HILS Titanium                                  | Trading                  | 2025      | 120.000 €        | 800.000 €                         | In curs de dezvoltare   |
| HILS Republica                                 | Trading                  | 2025      | 255.000 €        | 850.000 €                         | In curs de valorificare |
| HILS Sunrise                                   | Trading                  | 2025      | 134.000 €        | 895.000 €                         | In curs de dezvoltare   |
| Plaza Residence Faza VI by Exigent Development | Trading                  | 2025      | 145.000 €        | 965.000 €                         | In curs de dezvoltare   |
| Poiana Brasov Resort                           | Co-Development           | 2025      | 3.880.000 €      | 3.880.000 €                       | In curs de dezvoltare   |
| Cellini Residence                              | Trading                  | 2024      | 300.000 €        | 730.000 €                         | In curs de valorificare |
| Teren Str. Sergiu Dumitru, Bucuresti           | Active cu venit recurent | 2024      | 1.400.000 €      | 1.680.000 €                       | In curs de dezvoltare   |
| Teren Str. Mătășari, Bucuresti                 | Co-Development           | 2023      | 2.250.000 €      | 4.000.000 €                       | In curs de dezvoltare   |
| Str. Ion Dragalina 21 by APX Immo Property     | Co-Development           | 2023      | 1.400.000 €      | 1.400.000 €                       | Finalizat               |
| The Level Apartments III by Redport Capital    | Co-Development           | 2023      | 1.000.000 €      | 1.000.000 €                       | In curs de dezvoltare   |
| The Lake Home Sibiu by Novarion                | Co-Development           | 2023/2024 | 835.000 €        | 3.335.000 €                       | Finalizat               |
| NOA Residence Pajura                           | Trading                  | 2023      | 500.000 €        | 500.000 €                         | Finalizat               |
| NOA Victoriei                                  | Trading                  | 2023      | 830.000 €        | 900.000 €                         | In curs de dezvoltare   |
| Eforie Sud                                     | Co-Development           | 2023      | 1.000.000 €      | 1.000.000 €                       | Finalizat               |

|                                            |                                       |                   |           |             |                         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-----------|-------------|-------------------------|
| Swissôtel Poiana Braşov                    | Income producing / venituri recurente | 2023              | 760.000 € | 1.700.000 € | In operare              |
| The Level Apartments II by Redport Capital | Active cu venit recurent              | 2023              | 400.000 € | 400.000 €   | In operare              |
| Green Lake by Primavera Development        | Trading                               | 2023<br>—<br>2026 | 255.000 € | 725.000 €   | In curs de valorificare |
| Metropolitan Residence Aviației            | Trading                               | 2023              | 700.000 € | 700.000 €   | Finalizat               |
| ONE66 Central Residence Braşov             | Trading                               | 2023              | 750.000 € | 750.000 €   | Finalizat               |

Sursa: Emitentul

### Trading:

În anul 2025 Societatea a investit în 5 proiecte noi rezidențiale din București prin pre-achiziția a 64 de unități imobiliare (33 apartamente de 2 camere, 12 apartamente de 1 camera și 19 parcuri). Valoarea totală a investițiilor în cele 5 proiecte este de 4,2 milioane euro din care Societatea a plătit la semnarea promisiunilor de vânzare cumpărare avansuri cuprinse între 15% și 29%, în valoare totală de 725 mii euro, detaliate după cum urmează:

- Hils Republica: achiziția a 15 unități (9 apartamente de două camere și 6 locuri de parcare) finalizată în luna noiembrie 2025. Valoarea totală a investiției este de 848 mii euro pentru care Societatea a contractat o linie de credit de la Patria Bank de 593 mii euro ce finanțează 70% din costul de achiziție.
- Hils Titanium: pre-achiziția a 15 unități (6 apartamente de două camere, 3 garsoniere și 6 locuri de parcare) în luna aprilie 2025. Imobilele vor fi livrate luna iunie 2026, valoarea totală a investiției este de 796 mii euro pentru care Societatea a contractat o linie de credit de la Patria Bank de 597 mii euro ce finanțează 75% din costul de achiziție.
- Sky Garden Residence: pre-achiziția a 8 unități (5 apartamente de două camere și 3 studiouri), în luna mai 2025. Imobilele vor fi livrate luna iunie 2026, valoarea totală a investiției este de 696 mii euro pentru care Societatea a contractat o linie de credit de la Patria Bank de 496 mii euro ce finanțează 71% din costul de achiziție.
- Hils Sunrise: pre-achiziția a 16 unități (6 apartamente de două camere, 3 garsoniere și 7 locuri de parcare) în luna aprilie 2025. Imobilele au termen de livrare luna octombrie 2026, valoarea totală a investiției este de 895 mii euro pentru care Societatea a achitat un avans de 15%.
- Exigent Faza VI: pre-achiziția prin plată avans pentru 10 unități (7 apartamente de două camere și 3 garsoniere) în luna martie 2025. Imobilele au termen de livrare luna februarie 2027, valoarea totală a investiției este de 966 mii euro pentru care Societatea a achitat un avans de 15%.

De asemenea societatea a finalizat investiția în 2 noi proiecte rezidențiale unde a achiziționat 10 unități imobiliare (7 apartamente de 2 camere și 3 apartamente de 3 camere) în valoare totală de 1,46 milioane euro, detaliate după cum urmează:

- Cellini Residence: finalizarea achiziției în luna noiembrie 2025 a 7 apartamente în valoare totală de 730 mii euro, pentru care Societatea a contractat o linie de credit de la Patria Bank de 430 mii euro ce a finanțat 58% din prețul de achiziție.

- GreenLake: finalizarea achiziției a 3 apartamente de trei camere și 3 locuri de parcare în luna ianuarie 2026. Investiția a fost în valoare totală de 725mii euro finanțată printr-un credit de la Patria Bank ce a acoperit 60% din prețul de achiziție.

#### Active cu venit recurent:

În conformitate cu strategia de afaceri, Societatea a dezvoltat linia de afaceri de Active cu venit recurent prin investiții noi în parcuri de retail și industria hoteliera. În cursul anului 2025 s-au contractat investiții în 2 noi parcuri de retail, au fost achiziționate noi unități hoteliere și a fost finalizată achiziția unui teren în proximitatea Pieței Victoriei din București. Valoarea totală a investițiilor noi realizate este de 7,5 milioane euro, detaliate după cum urmează:

- Proiectul Penny Ciolpani: în luna iunie 2025 s-a realizat o investiție într-un proiect comercial cu potențial strategic, 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 a investiției NOVERE CAPITAL este de aproximativ 2 milioane euro. Faza de dezvoltare a activului fost finalizată în luna noiembrie 2025, iar în luna decembrie 2025 parcul comercial a fost oficial deschis.
- Proiectul Penny Galati: în anul 2025 Societatea a semnat un contract juridic ce stabilește termenii și condițiile achiziționării și dezvoltării unui magazin de retail în proximitatea orașului Galati. În anul 2026 s-a început dezvoltarea magazinului de retail, unde Societatea 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 euro. Livrarea către Penny este planificată pentru trimestrul IV 2026. La finalizare, activul va genera un venit brut anual din chirii estimat la circa 220.000 euro.
- Teren Sergiu Dumitru: în luna iunie 2025 s-a obținut autorizația de construire pt terenul achiziționat în Piața Victoriei. Societatea a finalizat achiziția unei cote de 50% din teren, în baza promisiunii de vânzare-cumpărare 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. Valoarea investiției este de 1,7 milioane euro, iar proiectul este în faza de analiză și structurare a dezvoltării ulterioare.
- Radisson Blu Grand Mountain: în luna iunie 2025 s-a realizat o investiție în achiziția a patru vile în cadrul Radisson Blu Grand Mountain Resort Brasov, primul resort montan de vile de 5 stele din România, consolidând astfel poziția Societății în industria ospitalității premium. Valoarea totală estimată a tranzacției este de 1,52 milioane euro. Achiziția a fost demarată în iunie 2025, prin plata unui avans de 40%, iar diferența urmează să fie achitată la momentul predării estimat la finalul anului 2026.

#### Co-Development:

Parteneriatele de tip Co-Development presupun asocierea Societății, ca partener de capital, cu dezvoltatori imobiliari care dețin expertiza operațională necesară implementării proiectelor. În cadrul acestor parteneriate, dezvoltatorul imobiliar contribuie cu terenul și conceptul proiectului, în timp ce Societatea asigură capitalul suplimentar necesar pentru realizarea investiției.

În perioada 2025-2026 Societatea a fost implicată în parteneriate de Co-Development în 5 proiecte imobiliare, cu o valoare totală de 10 milioane de euro, prezentate după cum urmează:

- **The Lake Home Sibiu – Novarion Living Experience:** în luna martie 2025 investiția de 2,65 milioane de euro din proiectul rezidențial din Sibiu a fost rambursată în totalitate, marcând un exit important cu un randament anualizat de 20% în proiectul The Lake Home dezvoltat de Novarion. Societatea a investit în acest proiect printr-un parteneriat de dezvoltare imobiliară cu Novarion, debutând în decembrie 2021. Investiția s-a derulat etapizat, atingând o valoare totală de aproximativ 2,84 milioane euro, din care 200 mii euro au fost rambursate parțial în 2024.
- **The Level Apartments Faza III – Redport Capital:** în luna septembrie 2023 Societatea a semnat o asocieră cu Report Capital și a acordat un împrumut acționar de 1 milion euro pentru dezvoltarea fazei III a proiectului The Level Apartments, continuând colaborarea de succes cu dezvoltatorul proiectului Redport, începută în anul 2021. Proiectul s-a finalizat la începutul anului 2026 prin efectuarea recepției. Procesul de vânzări a depășit 90% din totalul de apartamente, iar finalizarea contractelor de vânzare-cumpărare este estimată în perioada mai-iulie 2026. Investiția va fi finalizată în trimestrul III 2026.
- **Aparthotel Poiana Brașov - Rock Mountain:** în luna decembrie 2022 Societatea a început etapizat investiția în proiectul de aparthotel din Poiana Brașov dezvoltat de Rock Mountain. În perioada 2022-2023 Societatea a acordat un împrumut acționar de 2,25 milioane euro pentru achiziția terenului dezvoltării proiectului. În anul 2024 proiectul a avansat prin asocierea cu un brand hotelier internațional și s-au demarat începerea lucrărilor, iar în anul 2025 Societatea a restructurat investiția prin refinanțarea acesteia printr-o platformă de crowdfunding, oferind o finanțare suplimentară în valoare totală de 3,9 milioane euro.
- **Maurer Panoramic Cluj – Maurer Imobiliare:** în luna mai 2026 Societatea a semnat o asocieră cu Maurer Imobiliare și a acordat un împrumut acționar de 1,5 milioane euro pentru finalizarea dezvoltării proiectului Maurer Panoramic din Cluj-Napoca. Investiția este structurată sub forma unui împrumut de tip mezzanine, cu maturitate de 12 luni. Investiția este realizată din surse proprii, în trei tranșe a câte 0,5 milioane euro, și este destinată susținerii finalizării lucrărilor rămase, precum și asigurării unui buffer de lichiditate până la încasarea integrală a creanțelor aferente proiectului.

### 5.7.2. Investiții în derulare sau angajate ferm

*O descriere a investițiilor semnificative ale emitentului aflate în derulare sau pentru care au fost deja asumate angajamente ferme, inclusiv mențiuni privind distribuția geografică a acestor investiții (pe teritoriul național și în străinătate) și sursele de finanțare a acestora (internă sau externă).*

Cu excepția investițiilor semnificative ale emitentului aflate în derulare prezentate în Secțiunea 5.7.1 nu există ale angajamente ferme asumate de societate.

### 5.7.3. Asocieri în participație și întreprinderi cu impact semnificativ

*Informații privind asocierile în participație și întreprinderile la care emitentul deține o proporție a capitalului social susceptibile de a avea un impact semnificativ asupra evaluării activelor și datoriilor, poziției financiare sau profiturilor și pierderilor emitentului.*

Nu este cazul.

#### 5.7.4. Probleme de mediu care pot afecta utilizarea imobilizărilor corporale

O descriere a oricărei probleme de mediu care poate afecta utilizarea de către emitent a imobilizărilor sale corporale.

La data prezentului Prospect, Emitentul nu are cunoștință de probleme semnificative de mediu care să poată afecta utilizarea imobilizărilor corporale ale Emitentului sau a activelor deținute prin filiale.

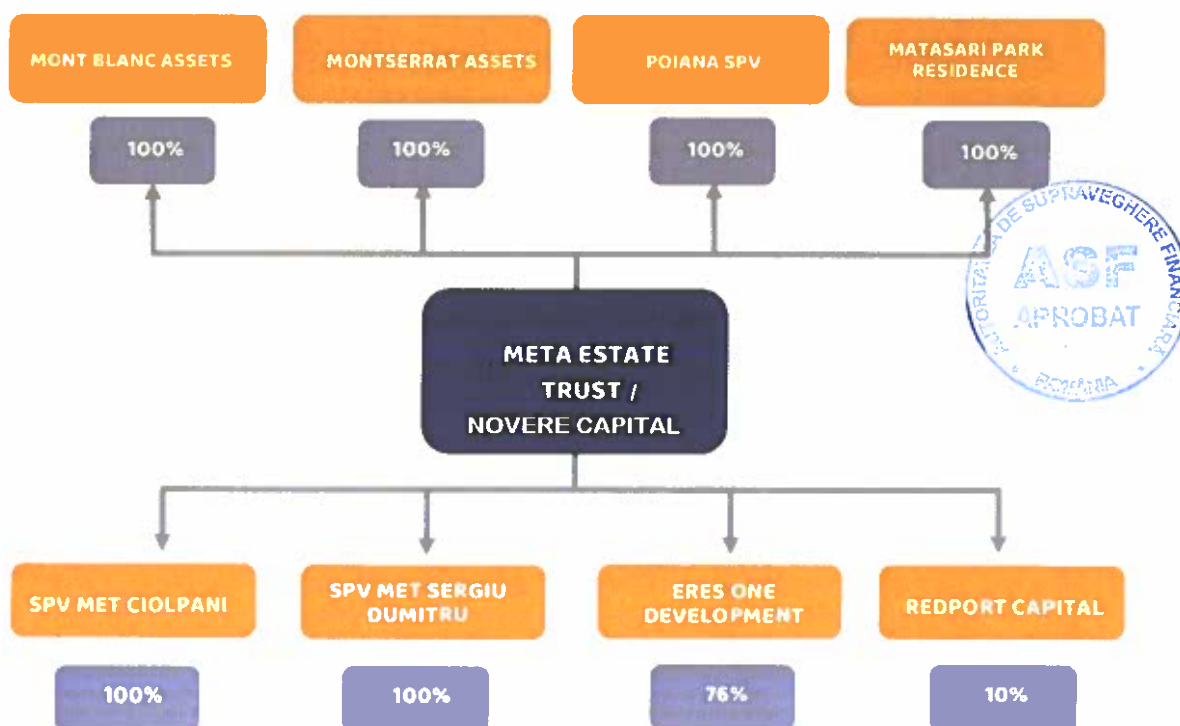
În cadrul procesului de due-diligence aferent fiecărei investiții, Emitentul evaluează conformitatea proiectelor cu cerințele de mediu aplicabile, inclusiv cu autorizațiile de mediu obținute de dezvoltatori, însă nu desfășoară, de regulă, evaluări de mediu independente.

## SECȚIUNEA 6. STRUCTURA ORGANIZATORICĂ

### 6.1. Descrierea grupului și poziția Emitentului în cadrul acestuia

Dacă emitentul face parte dintr-un grup, o scurtă descriere a grupului și a poziției emitentului în cadrul acestuia. Aceasta poate lua forma unei organigrame sau poate fi însoțită de o astfel de organigramă, în cazul în care acest lucru contribuie la clarificarea structurii.

La data redactării prezentului Prospect, NOVERE CAPITAL S.A. deține participații la capitalul social al următoarelor societăți:



Societățile afiliate ale Emitentului, la data de 31 martie 2026, sunt prezentate în continuare:

| Entitate                 | Țară    | Procent<br>participație<br>Novere Capital | Activitate principală                               |
|--------------------------|---------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Mont Blanc Assets S.R.L. | România | 100%                                      | Vehicul de investiții imobiliare                    |
| Montserrat Assets S.R.L. | România | 100%                                      | Deținere apartamente The Level Faza III, închiriate |

| Entitate                       | Țara    | Procent<br>participație<br>Novere Capital | Activitate principală                                      |
|--------------------------------|---------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Poiana SPV 6814 S.R.L.         | România | 100%                                      | Investiții imobiliare în Poiana Brașov                     |
| Mătășari Park Residence S.R.L. | România | 100%                                      | Vehicul de proiect — proiectul Mătășari                    |
| SPV MET Ciolpani S.R.L.        | România | 100%                                      | Vehicul pentru parcul comercial Ciolpani                   |
| SPV Met Sergiu Dumitru S.R.L.  | România | 100%                                      | Vehicul pentru terenul din zona Piața Victoriei            |
| Eres One Development S.R.L.    | România | 76%                                       | Vehicul pentru parcul comercial Ciolpani (deținere imobil) |

Emitentul nu este controlat în mod direct sau indirect de către nicio persoană fizică sau juridică.

## 6.2. Filialele importante ale Emitentului

*O listă a filialelor importante ale emitentului, inclusiv denumirea lor, țara lor de înregistrare, cota participațiilor lor în capitalurile proprii și, dacă este diferit, procentul din drepturile de vot deținute de emitent.*

Filialele Emitentului la data de 31 martie 2026 sunt prezentate în tabelul de la punctul 6.1. Dintre acestea, Mătășari Park Residence S.R.L., Eres One Development S.R.L., SPV Met Sergiu Dumitru S.R.L. și Montserrat Assets S.R.L. dețin sau operează active/proiecte, însă aportul acestora la volumul de activitate al Emitentului este redus și, prin urmare, nu sunt considerate filiale semnificative. Celelalte trei entități sunt dormante întrucât nu desfășoară activitate operațională semnificativă.

## SECȚIUNEA 7. EXAMINAREA REZULTATELOR ACTIVITĂȚII ȘI A SITUAȚIEI FINANCIARE

### 7.1. Situația financiară

#### 7.1.1. Examinarea evoluției și a performanțelor activității

*În măsura în care aceasta nu este inclusă în altă parte în documentul de înregistrare și în măsura în care acest lucru este necesar pentru înțelegerea activității comerciale a emitentului în ansamblu, o examinare corectă a evoluției și a performanțelor activității emitentului și a poziției sale pentru fiecare exercițiu și fiecare perioadă interimară pentru care sunt necesare informații financiare istorice, precizându-se inclusiv cauzele modificărilor semnificative. Această examinare este o analiză echilibrată și cuprinzătoare a evoluției și a performanțelor activității emitentului și a poziției sale, corelată cu dimensiunea și complexitatea activității. În măsura în care acest lucru este necesar pentru înțelegerea evoluției activităților, performanțelor sau a poziției emitentului, analiza conține indicatori cheie de performanță financiari și, după caz, nefinanciari, relevanți pentru activitatea specifică a societății. Analiza include, după caz, trimiteri la sumele raportate în situațiile financiare anuale și explicații suplimentare în acest sens.*

Informațiile prezentate în această secțiune au la bază situațiile financiare ale Emitentului, întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană (IFRS), pentru exercițiile financiare încheiate la datele de 31.12.2023, 31.12.2024 și 31.12.2025.

Pozițiile financiare aferente exercițiilor financiare 2023, 2024 și 2025 raportate anterior în conformitate cu Ordinul nr. 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare au fost retratate.

**Situația poziției financiare** aferente exercițiilor financiare încheiate la datele de 31.12.2023, 31.12.2024 și 31.12.2025 (conform situațiilor pregătite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară auditate):

| <b>ACTIVE (LEI)</b>                                                      | <b>Sold la<br/>31.12.2023<br/>(auditat)</b> | <b>Sold la<br/>31.12.2024<br/>(auditat)</b> | <b>Sold la<br/>31.12.2025<br/>(auditat)</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Active imobilizate</b>                                                |                                             |                                             |                                             |
| Imobilizări corporale                                                    | 443.596                                     | 376.771                                     | 278.961                                     |
| Active aferente drepturilor de utilizare                                 | 788.123                                     | 616.447                                     | 444.770                                     |
| Investiții imobiliare                                                    | 696.700                                     | 8.481.853                                   | 9.376.651                                   |
| Investiții în filiale și entități asociate                               | 530.000                                     | 1.829.497                                   | 3.334.191                                   |
| Investiții evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere           | 24.100                                      | 20.100                                      | 100                                         |
| Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat - partea pe termen lung  | 32.544.255                                  | 9.694.216                                   | 20.914.854                                  |
| Creanțe privind impozitul amânat                                         | 5.633                                       | 13.908                                      | -                                           |
| Alte active imobilizate                                                  | 134.589                                     | 64.330                                      | 752.212                                     |
| <b>Total active imobilizate</b>                                          | <b>35.166.996</b>                           | <b>21.099.121</b>                           | <b>35.101.739</b>                           |
| <b>Active circulante</b>                                                 |                                             |                                             |                                             |
| Stocuri (proprietăți destinate vânzării)                                 | 7.619.154                                   | 6.998.105                                   | 7.304.929                                   |
| Creanțe comerciale                                                       | 21.911.177                                  | 24.957.153                                  | 34.618.620                                  |
| Alte creanțe                                                             | 764.335                                     | 435.835                                     | 307.976                                     |
| Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat - partea pe termen scurt | 8.774.298                                   | 28.758.166                                  | 18.787.305                                  |
| Numerar și echivalente de numerar                                        | 5.529.030                                   | 7.982.813                                   | 10.119.311                                  |
| Alte active circulante                                                   | 30.267.654                                  | 31.581.142                                  | 27.844.637                                  |
| <b>Total active circulante</b>                                           | <b>74.865.648</b>                           | <b>100.713.216</b>                          | <b>98.982.779</b>                           |
| <b>TOTAL ACTIVE</b>                                                      | <b>110.032.644</b>                          | <b>121.812.337</b>                          | <b>134.084.518</b>                          |
| <i>Sursa: Emitentul</i>                                                  |                                             |                                             |                                             |
| <b>CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII (LEI)</b>                               | <b>Sold la<br/>31.12.2023<br/>(auditat)</b> | <b>Sold la<br/>31.12.2024<br/>(auditat)</b> | <b>Sold la<br/>31.12.2025<br/>(auditat)</b> |
| <b>Capitaluri proprii</b>                                                |                                             |                                             |                                             |
| Capital social                                                           | 93.491.736                                  | 102.429.372                                 | 103.595.708                                 |
| Acțiuni proprii                                                          | -                                           | (361.208)                                   | (1.285.231)                                 |
| Rezerve legale                                                           | 891.269                                     | 1.520.504                                   | 2.107.023                                   |
| Alte elemente ale rezultatului global                                    | -                                           | -                                           | -                                           |
| Alte rezerve de capital                                                  | 9.782                                       | 9.782                                       | 9.031.070                                   |
| Rezultatul reportat                                                      | 8.405.031                                   | 9.666.610                                   | 9.171.372                                   |
| <b>Total capitaluri proprii</b>                                          | <b>102.883.121</b>                          | <b>113.354.822</b>                          | <b>122.831.817</b>                          |
| <b>Datorii pe termen lung</b>                                            |                                             |                                             |                                             |
| Împrumuturi și datorii față de instituții de credit                      | -                                           | -                                           | 9.342.433                                   |
| Datorii din contracte de leasing - partea pe termen lung                 | 671.081                                     | 524.217                                     | 351.598                                     |
| Datorii privind impozitul amânat                                         | -                                           | -                                           | 149.905                                     |
| <b>Total datorii pe termen lung</b>                                      | <b>671.081</b>                              | <b>524.217</b>                              | <b>9.843.936</b>                            |
| <b>Datorii curente</b>                                                   |                                             |                                             |                                             |
| Împrumuturi și datorii față de instituții de credit                      | 1.138.994                                   | 1.936.625                                   | 379.716                                     |
| Împrumuturi și datorii față de acționari                                 | 3.039                                       | 2.563.941                                   | 1.407                                       |
| Datorii din contracte de leasing - partea pe termen scurt                | 137.459                                     | 146.796                                     | 185.730                                     |
| Datorii comerciale și alte datorii                                       | 1.065.117                                   | 2.546.100                                   | 388.244                                     |
| Avansuri încasate de la clienți                                          | 126.104                                     | 88.979                                      | 109.104                                     |
| Alte datorii curente                                                     | 4.093.031                                   | 740.617                                     | 556.438                                     |
| <b>Total datorii curente</b>                                             | <b>6.563.744</b>                            | <b>8.023.058</b>                            | <b>1.620.640</b>                            |

|                                            |                    |                    |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>TOTAL DATORII</b>                       | <b>7.234.826</b>   | <b>8.547.276</b>   | <b>11.464.576</b>  |
| <b>TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII</b> | <b>110.032.644</b> | <b>121.812.337</b> | <b>134.084.518</b> |

Sursa: Emitentul

Situația performanței financiare aferente exercițiilor financiare încheiate la datele de 31.12.2024 și 31.12.2025 (conform situațiilor pregătite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară auditate):

| <b>Situația performanței financiare (LEI)</b>                                                                                 | <b>12 luni încheiate la<br/>31.12.2024<br/>(auditat)</b> | <b>12 luni încheiate la<br/>31.12.2025<br/>(auditat)</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Venituri din vânzarea proprietăților imobiliare                                                                               | 13.152.320                                               | 14.888.697                                               |
| Costul vânzărilor de proprietăți imobiliare                                                                                   | (11.645.862)                                             | (12.284.227)                                             |
| Alte cheltuieli operaționale aferente proprietăților imobiliare                                                               | (460.549)                                                | (505.508)                                                |
| <b>Venit net din proprietăți rezidențiale</b>                                                                                 | <b>1.045.909</b>                                         | <b>2.098.962</b>                                         |
| Venituri din chirii                                                                                                           | 103.159                                                  | 416.246                                                  |
| Costuri aferente activității de închiriere                                                                                    | (2.121)                                                  | (74.450)                                                 |
| <b>Venit net din chirii</b>                                                                                                   | <b>101.038</b>                                           | <b>341.796</b>                                           |
| Modificări ale valorii juste și câștiguri sau pierderi din cedarea investițiilor imobiliare                                   | (97.286)                                                 | 894.798                                                  |
| Venituri din dobânzi calculate prin metoda dobânzii efective                                                                  | 8.230.175                                                | 5.698.261                                                |
| Pierderi nete din deprecieri și modificări nete ale provizioanelor pentru riscuri                                             | 402                                                      | (137.432)                                                |
| Cheltuieli administrative                                                                                                     | (1.365.525)                                              | (1.660.979)                                              |
| Alte venituri din exploatare                                                                                                  | 11.314.583                                               | 8.830.644                                                |
| Alte cheltuieli din exploatare                                                                                                | (6.452.326)                                              | (5.316.870)                                              |
| <b>Profit/(pierdere) din exploatare</b>                                                                                       | <b>12.776.970</b>                                        | <b>10.749.180</b>                                        |
| Venituri din dividende                                                                                                        | -                                                        | 1.000.000                                                |
| Alte venituri financiare                                                                                                      | 71.651                                                   | 1.274.790                                                |
| Cheltuieli financiare                                                                                                         | (273.644)                                                | (458.512)                                                |
| Cheltuieli/(venituri) nete din deprecieri aferente investițiilor în filiale și entități asociate                              | (49.054)                                                 | (600.114)                                                |
| <b>Profit/(pierdere) înainte de impozitare</b>                                                                                | <b>12.525.922</b>                                        | <b>11.965.343</b>                                        |
| Cheltuiala cu impozitul pe profit                                                                                             | (1.702.504)                                              | (1.629.360)                                              |
| <b>Profit/(pierdere) net(ă) aferent(ă) perioadei</b>                                                                          | <b>10.823.418</b>                                        | <b>10.335.984</b>                                        |
| Alte elemente ale rezultatului global, nete de impozit, care nu pot fi reclasificate ulterior în contul de profit și pierdere | -                                                        | -                                                        |
| Alte elemente ale rezultatului global, nete de impozit, care pot fi reclasificate ulterior în contul de profit și pierdere    | -                                                        | -                                                        |
| <b>Rezultatul global total aferent perioadei</b>                                                                              | <b>10.823.418</b>                                        | <b>10.335.984</b>                                        |
| Rezultatul pe acțiune de bază                                                                                                 | (0,12)                                                   | (0,10)                                                   |
| Rezultatul pe acțiune diluat                                                                                                  | (0,12)                                                   | (0,10)                                                   |

Sursa: Emitentul

Situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiilor financiare încheiate la datele de 31.12.2024 și 31.12.2025 (conform situațiilor pregătite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară auditate):

| Situația fluxurilor de trezorerie (LEI)                                                | 12 luni încheiate la<br>31.12.2024<br>(auditat) | 12 luni încheiate<br>la 31.12.2025<br>(auditat) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare</b>                              |                                                 |                                                 |
| Profit înainte de impozitare                                                           | 12.525.922                                      | 11.965.343                                      |
| <b>Flux de trezorerie din exploatare înainte de modificările capitalului circulant</b> | <b>4.921.969</b>                                | <b>5.293.615</b>                                |
| <b>Flux net de trezorerie din activități de exploatare</b>                             | <b>(4.645.585)</b>                              | <b>6.218.028</b>                                |
| <b>Fluxuri de trezorerie din activități de investiții</b>                              |                                                 |                                                 |
| <b>Flux net de trezorerie din activități de investiții</b>                             | <b>7.404.604</b>                                | <b>(6.174.282)</b>                              |
| <b>Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare</b>                               |                                                 |                                                 |
| <b>Flux net de trezorerie din activități de finanțare</b>                              | <b>(305.236)</b>                                | <b>2.092.752</b>                                |
| <b>Creștere / (scădere) netă a numerarului și echivalentelor de numerar</b>            | <b>2.453.783</b>                                | <b>2.136.498</b>                                |
| <b>Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei</b>                        | <b>5.529.030</b>                                | <b>7.982.813</b>                                |
| <b>Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei</b>                        | <b>7.982.813</b>                                | <b>10.119.311</b>                               |
| <i>Sursa: Emitentul</i>                                                                |                                                 |                                                 |

Situația poziției financiare încheiată la 31.03.2025 și la 31.03.2026 (conform situațiilor financiare pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 neauditat), la 31.12.2025, 31.12.2024 și 31.12.2023 (conform situațiilor financiare pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 auditate):

| Situația poziției financiare (LEI) | Sold la<br>31.12.2023<br>(auditat) | Sold la<br>31.12.2024<br>(auditat) | Sold la<br>31.03.2025<br>(neauditat) | Sold la<br>31.12.2025<br>(auditat) | Sold la<br>31.03.2026<br>(neauditat) |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Imobilizări Corporale              | 1.128.122                          | 8.835.063                          | 8.776.134                            | 9.655.613                          | 9.587.983                            |
| Imobilizări Financiare             | 26.449.045                         | 15.920.085                         | 10.952.805                           | 33.676.784                         | 37.305.506                           |
| <b>Active Imobilizate</b>          | <b>27.577.167</b>                  | <b>24.755.148</b>                  | <b>19.728.939</b>                    | <b>43.332.397</b>                  | <b>46.893.985</b>                    |
| Stocuri                            | 36.774.340                         | 37.114.910                         | 35.630.617                           | 34.544.638                         | 36.044.546                           |
| Creante                            | 39.800.325                         | 51.781.474                         | 45.034.138                           | 46.778.883                         | 47.881.049                           |
| Conturi la Banci                   | 5.529.030                          | 7.982.813                          | 25.923.525                           | 10.119.259                         | 5.268.728                            |
| <b>Active Circulante</b>           | <b>82.103.695</b>                  | <b>96.879.197</b>                  | <b>106.588.280</b>                   | <b>91.442.780</b>                  | <b>89.194.322</b>                    |
| <b>Total Active</b>                | <b>109.751.691</b>                 | <b>121.719.431</b>                 | <b>126.518.391</b>                   | <b>134.913.688</b>                 | <b>136.299.137</b>                   |
| Datorii mai mici de 1 an           | 6.391.156                          | 7.820.345                          | 33.837.868                           | 1.404.733                          | 1.206.848                            |
| Datorii mai mari de 1 an           | -                                  | -                                  | 4.609.188                            | 9.292.497                          | 9.508.123                            |
| <b>Capital Social</b>              | <b>93.491.736</b>                  | <b>102.429.372</b>                 | <b>102.429.372</b>                   | <b>103.595.708</b>                 | <b>103.595.708</b>                   |
| Profit la finalul perioadei        | 9.474.285                          | 10.873.939                         | 1.539.453                            | 10.264.409                         | 1.493.532                            |
| <b>Total Capitaluri proprii</b>    | <b>103.325.405</b>                 | <b>113.843.169</b>                 | <b>88.015.418</b>                    | <b>124.186.199</b>                 | <b>125.553.909</b>                   |
| <i>Sursa: Emitentul</i>            |                                    |                                    |                                      |                                    |                                      |

**Situația performanței financiare** încheiată la 31.03.2025 și 31.03.2026 (conform situațiilor financiare pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 neauditate), și la 31.12.2025, 31.12.2024 și 31.12.2023 (conform situațiilor financiare pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 auditate):

| Situația performanței financiare (LEI) | 12 luni<br>încheiate la<br>31.12.2023<br>(auditat) | 12 luni<br>încheiate la<br>31.12.2024<br>(auditat) | 12 luni<br>încheiate la<br>31.12.2025<br>(auditat) | 3 luni<br>încheiate la<br>31.03.2025<br>(neauditat) | 3 luni<br>încheiate la<br>31.03.2026<br>(neauditat) |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Cifra De Afaceri Neta                  | 12.375.076                                         | 13.255.479                                         | 15.304.943                                         | 2.738.915                                           | 1.565.108                                           |
| Total Venituri Din Exploatare          | 19.289.724                                         | 25.494.668                                         | 24.167.452                                         | 3.872.428                                           | 2.054.259                                           |
| Total Cheltuieli De Exploatare         | 16.953.367                                         | 20.987.319                                         | 19.979.386                                         | 3.652.892                                           | 2.924.020                                           |
| Profit Din Exploatare                  | 2.336.357                                          | 4.507.348                                          | 4.188.066                                          | 219.536                                             | (869.760)                                           |
| Venituri Financiare                    | 8.926.090                                          | 8.995.846                                          | 8.246.087                                          | 1.800.496                                           | 2.673.526                                           |
| Cheltuieli Financiare                  | 624.481                                            | 918.475                                            | 704.264                                            | 185.938                                             | 176.431                                             |
| Profitul Financiar                     | 8.301.609                                          | 8.077.370                                          | 7.541.539                                          | 1.614.559                                           | 2.497.095                                           |
| Total Venituri                         | 28.215.814                                         | 34.490.513                                         | 32.413.539                                         | 5.672.924                                           | 4.727.785                                           |
| Total Cheltuieli                       | 17.577.848                                         | 21.905.795                                         | 20.683.650                                         | 3.838.830                                           | 3.100.451                                           |
| Profitul Net al Exercițiului Financiar | 9.474.285                                          | 10.873.939                                         | 10.264.409                                         | 1.539.453                                           | 1.493.532                                           |

Sursa: Emitentul

**Situația fluxurilor de trezorerie** la 31.03.2026 și 31.03.2025 (conform situațiilor financiare pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 neauditate), și la 31.12.2025, 31.12.2024 și 31.12.2023 (conform situațiilor financiare pregătite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 auditate):

| Situația fluxurilor de trezorerie (LEI)                                             | 12 luni<br>încheiate la<br>31.12.2023<br>(auditat) | 12 luni<br>încheiate la<br>31.12.2024<br>(auditat) | 12 luni<br>încheiate la<br>31.12.2025<br>(auditat) | 3 luni<br>încheiate la<br>31.03.2025<br>(neauditat) | 3 luni<br>încheiate la<br>31.03.2026<br>(neauditat) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare</b>                           |                                                    |                                                    |                                                    |                                                     |                                                     |
| Profit înainte de impozitare                                                        | 10.637.966                                         | 12.584.719                                         | 11.729.889                                         | 1.834.094                                           | 1.627.334                                           |
| Fluxuri de trezorerie din exploatare înainte de modificările în capitalul circulant | 5.538.055                                          | 4.715.224                                          | 6.704.628                                          | 196.979                                             | (801.421)                                           |
| Numerar generat de modificările în capitalul circulant                              | (8.536.910)                                        | -6.485.208                                         | 11.868.832                                         | 13.699.931                                          | (486.319)                                           |
| Numerar net generat din / (utilizat în) activități de exploatare                    | (4.230.393)                                        | -3.380.079                                         | -6.726.689                                         | 13.896.910                                          | (1.287.740)                                         |
| <b>Fluxuri de trezorerie din activități de investiții</b>                           |                                                    |                                                    |                                                    |                                                     |                                                     |
| Numerar net din / (folosit în) activitatea de investiții                            | (8.025.204)                                        | 5.032.830                                          | 1.126.832                                          | 414.734                                             | (3.772.847)                                         |
| <b>Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare</b>                            |                                                    |                                                    |                                                    |                                                     |                                                     |
| Numerar net din / (utilizat în) activitatea de finanțare                            | 1.138.994                                          | 801.032                                            | 7.736.402                                          | 3.629.068                                           | 210.056                                             |
| Modificarea netă de numerar și echivalente de numerar                               | (11.116.605)                                       | 2.453.783                                          | 2.136.446                                          | 17.940.712                                          | (4.850.532)                                         |
| Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei                            | 16.645.635                                         | 5.529.030                                          | 7.982.813                                          | 7.982.813                                           | 10.119.259                                          |
| Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei                            | 5.529.030                                          | 7.982.813                                          | 10.119.259                                         | 25.923.525                                          | 5.268.728                                           |

Sursa: Emitentul

#### Analiza rezultatelor financiare ale societății în anul financiar încheiat la 31.12.2023:

În anul financiar 2023 Societatea a obținut venituri totale în valoare de 28,2 milioane lei și un profit net de 9,5 milioane lei, în creștere cu peste 45% comparativ cu rezultatul net al anului 2022. Performanța companiei a fost susținută de modelul de afaceri, de strategia solidă și de capacitatea de a se adapta rapid condițiilor de piață din cursul anului, inclusiv prin adoptarea unui control strict al costurilor operaționale. La 31 decembrie 2023 activele totale au atins pragul de 110 milioane lei, în creștere cu 12% față de sfârșitul anului 2022, în timp ce portofoliul de investiții a atins pragul de 101 milioane lei, în creștere cu 25% în cursul anului financiar 2023.

Societatea a monitorizat constant portofoliul de investiții și situația fluxurilor de numerar, reușind să mențină constant o poziție foarte bună de numerar pe parcursul anului 2023. Acest lucru a permis efectuarea de investiții noi și plasamente totale de peste 65,8 milioane de lei în 2023 în 18 proiecte de investiții, din care 12 proiecte noi în București, Constanța, Sibiu și Brașov. În același timp, portofoliul de investiții a generat încasări în anul 2023 de aproximativ 63,7 milioane lei, din care 48.3 milioane lei sunt aferente finalizării unor proiecte (exit-urilor) marcate în perioada financiară încheiată la 31 decembrie 2023.

La 31 decembrie 2023 Societatea beneficia de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 12.86x, iar cel de lichiditate imediată de 4.25x și un gradul de îndatorare scăzut 6,29%, ceea ce indică faptul că Societatea are o situație financiară solidă.

În anul 2023, veniturile din exploatare ale Societății, în sumă de 19,3 milioane lei au reprezentat 68% din veniturile totale din perioadă și sunt compuse din:

- cifra de afaceri în suma de 12,4 milioane lei realizată exclusiv din vânzări de unități imobiliare rezidențiale din București deținute în proiectele The Level, Mobexpert, Avrig și Parcului 20.
- alte venituri din exploatare în suma de 6,9 milioane lei generate preponderent din încheierea parțială sau totală a investițiilor în proiectele Rahmaninov și Dante Alighieri (București), în proiectul UpLake (Lakeside Palace - Chitila), NOA Pajura (București), Mătășari (București), Metropolitan (București) și în proiectul Eforie Sud (Constanța) în sumă totală de 5 milioane lei și din cesiuni de creanțe sau promisiuni vânzare-cumpărare în cadrul proiectelor The Level și Mobexpert (București) în sumă de 1,8 milioane lei.

Veniturile Societății au fost completate de veniturile financiare înregistrate în 2023 în sumă de 8,9 milioane lei, reprezentând 32% din totalul veniturilor perioadei, generate în principal de operațiuni de împrumut acționar pentru entitățile la care Societatea deține participații și este partener în dezvoltarea proiectelor imobiliare, precum și de venituri din dividende încasate. Proiectele imobiliare care au generat aceste venituri financiare sunt: Poiana Brasov Resort, Novarlon Living Experience (Sibiu), The Level – Faza II și proiectul rezidențial din strada Ion Dragalina din București. Creșterea semnificativă în comparație cu anul precedent a fost determinată de exit-ul din proiectul The Level – faza II dezvoltat în parteneriat cu Redport Properties, prin vânzarea participației de 40% și realizarea de dividende asociate acestei investiții în suma de 2,9 milioane lei.

La data de 31 decembrie 2023 activele totale au ajuns la 109,8 milioane lei, în creștere cu 11% față de sfârșitul anului 2022. Creșterea activelor a fost determinată aproape exclusiv de lichiditatea suplimentară generată de proiectele finalizate în cursul anului 2023.

Structura activelor la 31 decembrie 2023 urmărește strategia investițională a Societății, fiind implementate trei linii mari de afaceri: Trading cu o pondere de 53% din total portofoliu investiții, Co-Dezvoltare cu o pondere de 41% din total portofoliul investiții și Active cu venit recurent, linie nou înființată prin investițiile în proiectele generatoare de venituri recurente în proiectele The Level și Avrig Park din București și Swissotel din Poiana Brașov (în faza de dezvoltare la 31.12.2023).

În cursul anului 2023 Societatea a folosit pentru prima dată o linie de credit acordată de Libra Bank pentru finanțarea achizițiilor de unități imobiliare din linia de afaceri Trading.

#### Analiza rezultatelor financiare ale societății în anul financiar încheiat la 31.12.2024

În cursul anului 2024, Societatea a obținut venituri totale în valoare de 34,5 milioane lei (2023: 28,2 milioane lei) și un profit brut de 12,6 milioane lei (2023: 10,6 milioane lei), în creștere cu peste 18% comparativ cu rezultatul anului anterior. La 31 decembrie 2024, activele totale s-au situat la pragul de 121,7 milioane lei, în creștere cu 11% față de sfârșitul anului 2023, în timp ce portofoliul de investiții a ajuns la pragul de 110 milioane lei, în creștere cu 9% în cursul anului financiar 2024.

În conformitate cu strategia pentru anul 2024, Societatea a monitorizat atent portofoliul de investiții și a restructurat câteva proiecte imobiliare, astfel încât să securizeze suplimentar investițiile curente și să se poziționeze strategic pentru exit-uri viitoare și diminuare a expunerilor semnificative. Activitatea din anul 2024 s-a concentrat și pe vânzarea unităților achiziționate anterior, astfel Societatea a realizat exit-ul din 4 proiecte imobiliare. Prin accelerarea vânzărilor, Societatea a realizat o Cifra de afaceri de 13,3 milioane lei, cu 7% mai mare față de perioada anterioară. De asemenea, prin restructurarea proiectelor imobiliare, Societatea a reușit să genereze în 2024 Alte venituri din exploatare de 12,2 milioane de lei, în creștere cu peste 75% față de anul anterior.

La 31 decembrie 2024, Societatea beneficiază de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 12,4x (31 decembrie 2023: 12,86x), iar cel de lichiditate imediată de 7,65x (31 decembrie 2023: 4,25x) și un grad de îndatorare scăzut, de 6,87% (31 decembrie 2023: 6,29%), ceea ce indică faptul că Societatea menține o situație financiară solidă.

În anul 2024, veniturile din exploatare ale Societății, în sumă de 25,5 milioane lei (2023: 19,3 milioane lei) au reprezentat 74% din veniturile totale din perioadă și sunt compuse din:

- Cifra de afaceri în sumă de 13,3 milioane lei (2023: 12,4 milioane lei) reprezentând 38% din total venituri, generată predominant de vânzările de unități imobiliare rezidențiale din București deținute în proiectele The Level – Faza II, Mobexpert Homes, Avrig Park, Aviației Park, Parcului 20 și Noa Pajura. Acestea au intrat în proprietatea Societății în cursul anului 2023 și 2024.
- Alte venituri din exploatare în suma totală de 12,2 milioane lei (2023: 6,9 milioane lei) reprezentat 35% din total venituri, generate preponderent din încheierea parțială a investițiilor în proiectele Teren Mătășari, Noa Pajura, Avrig Faza II (București), One 66 și Ghimbav (Brașov).



Veniturile Societății au fost completate de veniturile financiare înregistrate în 2024 în sumă de 9 milioane lei au reprezentat 26% din totalul veniturilor perioadei și au fost generate în principal de operațiuni de împrumut acționar pentru entitățile la care Societatea deține participații și este partener în co-dezvoltarea proiectelor imobiliare (2023: 8,9 milioane lei). Proiectele imobiliare care au generat aceste venituri financiare sunt: Poiana Brasov Resort, Novarion Living Experience (Sibiu), The Level – Faza II și proiectul rezidențial din strada Ion Dragalina din București (încheiat în noiembrie 2024). Societatea a înregistrat venituri financiare similare cu nivelul anului 2023, având aceleași parteneriate de dezvoltare active.

Structura activelor la 31 decembrie 2024 urmărește strategia investițională a Societății, fiind implementate trei linii mari de afaceri: Trading cu o pondere de 49% din total portofoliu investiții, Co-Dezvoltare cu o pondere de 37% din total portofoliul investiții și Active cu venit recurent, linie nou înființată în anul 2023 ce a urcat la 14% din total portofoliu prin finalizarea investițiilor din Swissotel (unitățile au fost recepționate în luna octombrie 2024 când hotelul a început operarea) și din București aferent terenului din Piața Victoriei.

În cursul anului 2024 Societatea a continuat să folosească linie de credit acordată de Libra Bank pentru finanțarea achizițiilor de unități imobiliare din linia de afaceri Trading iar la finalul anului 2024 a semnat cu Patria Bank un contract de credit în valoare de 940mii euro pentru finanțarea parțială a proiectului Swissotel.

#### Analiza rezultatelor financiare ale societății în anul financiar încheiat la 31.12.2025:

În cursul anului 2025, Societatea a obținut venituri totale în valoare de 32,4 milioane lei (2024: 34,5 milioane lei) și un profit brut de 11,5 milioane lei (2024: 12,6 milioane lei), precum și un rezultat pozitiv din reevaluarea investițiilor imobiliare în valoare de 1,1 milioane lei înregistrat în conturile de capital, în conformitate cu cerințele OMFP 1802/2014. Rezultatele financiare sunt similare cu rezultatul anului anterior.

La 31 decembrie 2025, activele totale s-au situat la pragul de 134,9 milioane lei (2024: 121,7 milioane lei), în creștere cu 11% față de sfârșitul anului 2024, în timp ce portofoliul de investiții a evoluat dinamic până la pragul de 120 milioane lei (2024: 110 milioane lei), în creștere cu 9% în cursul anului financiar 2025. Societatea a urmărit îndeplinirea strategiei planificate pentru anul 2025, monitorizând atent portofoliul de investiții. S-au reușit astfel lichidizarea unor investiții semnificative, precum și efectuarea de investiții noi în două linii de business: cea de Trading, unde a intrat în 5 proiecte noi prin precontractarea a 45 de apartamente cu livrare începând cu decembrie 2025, și în linia de Active cu venit recurent unde s-a investit într-un parc de retail în comuna Ciolpani lângă București și în pre achiziția a 4 unități hoteliere în proiectul Radisson Blu Grand Mountain Resort consolidând astfel poziția Societății în industria ospitalității premium. De asemenea tot în categoria de Active cu venit recurent Societatea a finalizat achiziția a 50% din terenul din Piața Victoriei odata cu obținerea autorizației de construcție și se află în faza finală pentru planificarea demarării unui proiect imobiliar cu venituri recurente.

În anul 2025, veniturile din exploatare ale Societății, în sumă de 24,2 milioane lei (2024: 25,5 milioane lei) au reprezentat 75% din veniturile totale din perioadă și sunt compuse din Cifra de afaceri în valoare totală în 2025 de 15,3 milioane lei (2024: 13,3 milioane lei) reprezentând vânzările de unități

imobiliare din linia de Trading și veniturile din închirieri (0,4 milioane lei din proiectul Swissotel), și din Alte venituri operaționale în valoare de 8,9 milioane lei în 2025 (2024: 12,4 milioane lei) reprezentând cesiuni și penalități în proiectele restructurate sau dezinvestite în cursul anului.

Activitatea de Trading din anul 2025 a fost susținută de vânzarea unităților achiziționate anterior, astfel Societatea a vândut toate unități imobiliare din proiectele One 66 Brașov, First Estate, Greenfield Residence, Morilor 20 și Noa Pajura, precum și unități din Cellini Residence, Avrig Faza I sau UpLake Chitila. Astfel Cifra de afaceri din vânzări de unități imobiliare a atins pragul de 14,9 milioane lei (2024: 13,3 milioane lei), în creștere cu 15% față de perioada precedentă. De asemenea, prin restructurarea și dezinvestirea proiectelor imobiliare, Societatea a reușit să genereze în 2025 Alte venituri din exploatare de 8,9 milioane de lei, în scădere cu 27% față de anul anterior și în linie cu strategia investițională de reducere a expunerilor ce au depășit durata ciclului investițional așteptat precum și a investițiilor oportuniste. Prezentăm mai jos marja brută realizată aferentă vânzărilor de unități imobiliare în perioada 2023-2025 la nivel de proiect imobiliar:

| ANUL 2025<br>PROIECT (mii LEI) | ONE66      | FIRST ESTATE | GREENFIELD | CELLINI RESIDENC | MORILOR 20 | AVRIG FAZA I | NOA PAJURA | TOTAL      |
|--------------------------------|------------|--------------|------------|------------------|------------|--------------|------------|------------|
| Pret Achiziție                 | 4,367.7    | 3,893.7      | 2,093.6    | 934.9            | 520.7      | 284.1        | 39.5       | 12,134.2   |
| Pret Vânzare                   | 5,357.5    | 4,542.4      | 2,618.4    | 1,119.6          | 828.5      | 372.6        | 49.8       | 14,868.7   |
| <b>MARJA BRUTĂ</b>             | <b>23%</b> | <b>17%</b>   | <b>25%</b> | <b>20%</b>       | <b>59%</b> | <b>31%</b>   | <b>26%</b> | <b>23%</b> |
| Sursa: Emitentul               |            |              |            |                  |            |              |            |            |

| ANUL 2024<br>PROIECT (mii LEI) | NOA PAJURA | MOBEXPERT  | PARCULUI 20 | AVRIG I   | GREENFIELD | THE LEVEL  | TOTAL      |
|--------------------------------|------------|------------|-------------|-----------|------------|------------|------------|
| Pret Achiziție                 | 4,417.7    | 2,488.8    | 1,924.5     | 1,968.6   | 486.0      | 340.4      | 11,626.0   |
| Pret Vânzare                   | 4,750.2    | 2,880.7    | 2,268.3     | 2,154.0   | 582.2      | 516.8      | 13,152.3   |
| <b>MARJA BRUTĂ</b>             | <b>8%</b>  | <b>16%</b> | <b>18%</b>  | <b>9%</b> | <b>20%</b> | <b>52%</b> | <b>13%</b> |
| Sursa: Emitentul               |            |            |             |           |            |            |            |

| ANUL 2024<br>PROIECT (mii LEI) | THE LEVEL FAZA II | MOBEXPERT  | AVRIG I    | PARCULUI 20 | AVIAȚIEI PARK | TOTAL      |
|--------------------------------|-------------------|------------|------------|-------------|---------------|------------|
| Pret Achiziție                 | 4,480.9           | 2,491.8    | 1,594.1    | 890.2       | 98.6          | 9,555.6    |
| Pret Vânzare                   | 6,555.6           | 2,788.2    | 1,791.1    | 1,088.4     | 123.0         | 12,346.2   |
| <b>MARJA BRUTĂ</b>             | <b>46%</b>        | <b>12%</b> | <b>12%</b> | <b>22%</b>  | <b>25%</b>    | <b>29%</b> |
| Sursa: Emitentul               |                   |            |            |             |               |            |

Veniturile Societății au fost completate de veniturile financiare înregistrate în 2025 în sumă de 8,2 milioane lei (2024: 9 milioane lei), fiind generate în principal de operațiuni de împrumut acționar pentru entitățile la care Meta Estate Trust deține participații și este partener în co-dezvoltarea proiectelor imobiliare. Scăderea înregistrată în cursul anului 2025 este reflectată de rambursarea împrumutului acționar din proiectul Novarion Sibiu în luna martie 2025 unde Societatea a încasat peste 3 milioane de euro reprezentând principalul și dobânzile acumulate. Proiectele imobiliare care au generat aceste venituri financiare sunt: Poiana Brasov Resort, Novarion Living Experience (Sibiu), The Level – Faza II, completate de dobanzi și dividende de la subsidiarele companiei ce administrează proiecte imobiliare.

În cursul anului 2025 Societatea a continuat să folosească linie de credit acordată de Libra Bank pentru finanțarea proiectului First Estate, rambursând în totalitate împrumutul odata cu exit-ul din acest proiect. De asemenea pentru achizițiilor de unități imobiliare din linia de afaceri Trading, Societatea a semnat cu Patria Bank mai multe contract de credit pentru finanțarea proiectelor

Greenfield, Cellini Residence sau Hils Republica. Valoarea împrumuturilor contractate de la Patria Bank pt aceasta activitate a fost în valoare totală de 1,3 milioane euro, din care Societatea a rambursat pana la 31.12.2025 suma de 0,3 milioane euro aferentă finanțării apartamentelor din proiectele Greenfield si Cellini Residence vândute în cursul anului.

Activitatea operațională s-a concentrat în cursul anului 2025 și pe restructurarea capitalurilor Societății. Astfel au fost răscumparate și anulate peste 9,7 milioane acțiuni preferențiale (86% din totalul acțiunilor preferențiale) și a fost majorat capitalul social cu creanța rezultată de 27 milioane lei. De asemenea, în conformitate cu decizia acționarilor adoptată în AGEA din 26 noiembrie 2025, Societatea a diminuat capitalul social cu 16,9 milioane lei, prin reducerea valorii nominale a acțiunilor de la 1 leu/acțiune, la 0,86 lei/acțiune.

Reducerea capitalului social s-a realizat pentru acoperirea parțială a pierderii reportate și determinate de procedura de răscumparare și anulare a acțiunilor preferențiale. Prin aceste operațiuni s-a urmărit o transparentizare a structurii de capitaluri precum și pregătirea Societății pentru listarea pe piața principală a BVB.

La 31 decembrie 2025 Societatea beneficiază de o poziție de lichiditate crescută, indicatorul de lichiditate curentă având valoarea de 99.11x (31 decembrie 2024: 12.40x) și un grad de îndatorare scăzut, de 7,95% (31 decembrie 2024: 6,9%), ceea ce indică faptul că Societatea menține o situație financiară solidă.

#### 7.1.2. Evoluția viitoare probabilă și activități de cercetare-dezvoltare

*În măsura în care nu este inclusă în altă parte în documentul de înregistrare și în măsura în care acest lucru este necesar pentru înțelegerea activității emitentului în ansamblu, examinarea indică, de asemenea: (a) evoluția viitoare probabilă a emitentului; (b) activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării. Cerințele prevăzute la punctul 7.1 pot fi îndeplinite prin includerea raportului administratorilor menționat la articolele 19 și 29 din Directiva 2013/34/UE a Parlamentului European și a Consiliului (1).*

Pentru perioada următoare, Emitentul își propune continuarea strategiei de creștere prin (i) achiziții de noi active imobiliare destinate generării de venituri recurente, (ii) susținerea financiară a proiectelor de Co-Development în curs și (iii) intrarea în proprietate și revânzarea unităților rezidențiale precontractate în liniei de Trading. Pentru detalii privind obiectivele financiare ale Emitentului pentru anul 2026, a se vedea Secțiunea 5.4 și Secțiunea 11.

### 7.2. Profitul din exploatare

#### 7.2.1. Factori semnificativi care afectează veniturile din exploatare

*Informații privind factorii semnificativi, inclusiv evenimentele neobișnuite sau rare, sau evoluțiile noi, care afectează semnificativ veniturile din exploatare ale emitentului, indicând măsura în care acestea sunt afectate.*

Veniturile din exploatare ale Emitentului sunt influențate de o serie de factori, inclusiv:

- Calendarul de finalizare a proiectelor imobiliare în care Emitentul a investit (factor cu impact direct asupra momentului recunoașterii veniturilor din vânzarea unităților din linia de Trading);
- Evoluția prețurilor pe piața imobiliară din România, cu impact asupra prețurilor de vânzare ale unităților rezidențiale și asupra valorii activelor din linia de Active cu venit recurent;
- Calendarul exiturilor din parteneriatele de Co-Development, inclusiv momentul rambursării împrumuturilor acordate dezvoltatorilor.

La data Prospectului, Emitentul nu anticipează apariția sau intensificarea unor factori semnificativi, inclusiv evenimente neobișnuite ori rare, care să fie de natură să influențeze în mod semnificativ veniturile sale din exploatare.

Cu toate acestea, având în vedere contextul macroeconomic și geopolitic actual, precum și specificul activității Emitentului, orientată către investiții și tranzacții pe piața imobiliară, există posibilitatea apariției unor evoluții nefavorabile care să afecteze nivelul veniturilor Emitentului. Astfel de evoluții ar putea include, fără a se limita la, reducerea cererii pe piața imobiliară, scăderea lichidității pieței, amânarea sau încetinirea proceselor de vânzare a activelor din portofoliu, întârzierea exiturilor din proiectele imobiliare, diminuarea marjelor aferente tranzacțiilor, presiuni asupra valorii activelor și investițiilor imobiliare, precum și întârzieri în încasarea sumelor datorate de contrapărți.

De asemenea, majorarea costurilor de finanțare, volatilitatea ratelor dobânzilor, înăsprirea condițiilor de creditare sau deteriorarea situației financiare a dezvoltatorilor, cumpărătorilor, chiriașilor ori a altor parteneri contractuali ai Emitentului ar putea influența calendarul de valorificare a investițiilor și, implicit, nivelul veniturilor recunoscute de Emitent.

La data Prospectului, Emitentul nu are cunoștință de existența unor evenimente, tendințe, incertitudini, solicitări, angajamente sau fapte concrete care să indice o modificare semnificativă a veniturilor din exploatare, în afara riscurilor generale aferente pieței imobiliare, mediului macroeconomic și contextului geopolitic.

#### 7.2.2. Modificări semnificative ale vânzărilor sau veniturilor nete

*În cazul în care informațiile financiare istorice evidențiază modificări semnificative ale vânzărilor sau veniturilor nete, se include o descriere a motivelor care au generat aceste modificări.*

Nu au fost înregistrate modificări semnificative ale vânzărilor sau veniturilor, altele decât cele specifice activității desfășurate pe piața pe care activează Emitentul și cele prezentate la Punctul 7.1.1 de mai sus.

## SECȚIUNEA 8. RESURSELE DE CAPITAL

### 8.1. Resursele de capital ale Emitentului

*Informații privind resursele de capital ale emitentului (pe termen scurt și pe termen lung).*

Informațiile sunt disponibile în secțiunea 7, punctul 7.1.1 din cadrul Partea I a Prospectului.

### 8.2. Sursele și valoarea fluxurilor de numerar

*O explicație privind sursele și valoarea fluxurilor de numerar ale emitentului și o descriere a fluxurilor de numerar.*

Informațiile sunt disponibile în secțiunea 7, punctul 7.1.1 din cadrul Partea I a Prospectului.

### 8.3. Condițiile de creditare și structura de finanțare

*Informații privind condițiile de creditare și structura de finanțare a emitentului.*

Informațiile sunt disponibile în secțiunea 7, punctul 7.1.1 din cadrul Partea I a Prospectului.

### 8.4. Restricții privind utilizarea resurselor de capital

*Informații privind orice restricție de utilizare a resurselor de capital care a influențat sau poate influența semnificativ, direct sau indirect, operațiunile emitentului.*

Nu există astfel de restricții. Emitentul nu se confruntă cu nicio limitare privind utilizarea resurselor de capital care să fi influențat sau care ar putea influența în mod semnificativ, direct sau indirect, operațiunile sale

### 8.5. Sursele de finanțare estimate pentru angajamentele asumate

*Informații privind sursele de finanțare estimate a fi necesare pentru onorarea angajamentelor prevăzute la punctul 5.7.2.*

Informații privind sursele de finanțare estimate a fi necesare pentru investițiile în curs ale Emitentului sunt descrise la punctul 5.7.1..

## SECȚIUNEA 9. CADRUL DE REGLEMENTARE

*O descriere a cadrului de reglementare în care funcționează emitentul și care poate afecta în mod semnificativ activitatea acestuia, împreună cu informații despre orice politică sau factor de natură guvernamentală, economică, bugetară, monetară sau politică ce a afectat sau ar putea afecta în mod semnificativ, direct sau indirect, operațiunile emitentului.*

Activitatea Emitentului se desfășoară în România și este guvernată de legislația română, în special de cadrul de reglementare aplicabil societăților comerciale, sectorului imobiliar și activităților conexe. Principalele acte normative relevante pentru activitatea Emitentului sunt prezentate în continuare:

- Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul fiscal (Legea nr. 227/2015), cu modificările și completările ulterioare, și Codul de procedură fiscală (Legea nr. 207/2015);
- Codul civil — în special prevederile referitoare la dreptul de proprietate, drepturile reale, contractele speciale (vânzare-cumpărare, închiriere, antrepriză) și garanțiile reale (ipotecă, gaj);
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementări tehnice specifice (norme de proiectare, eficiență energetică, securitate la incendiu etc.);
- Politica monetară a Băncii Naționale a României (BNR), care influențează ratele dobânzii și disponibilitatea creditelor;
- Politica fiscală a Guvernului României, în special regimul fiscal aplicabil tranzacțiilor imobiliare, profitului și dividendelor;
- Evoluția cursului de schimb EUR/RON;
- Programe de finanțare europene și investiții publice cu impact asupra dezvoltării urbane și a infrastructurii.

## SECȚIUNEA 10. INFORMAȚII PRIVIND TENDINȚELE

### 10.1. Tendințele principale de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar

O descriere a: (a) principalelor tendințe care au afectat producția, vânzările și stocurile, costurile și prețurile de vânzare de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar încheiat și până la data întocmirii documentului de înregistrare; (b) oricărei modificări semnificative a performanței financiare a grupului de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar pentru care au fost publicate informații financiare până la data documentului de înregistrare, sau o declarație negativă adecvată.

De la sfârșitul ultimului exercițiu financiar, 31.12.2025, pentru care au fost publicate informații financiare, la 31.03.2026, și până la data prezentului Prospect nu au fost înregistrate tendințe care să fi afectat producția, vânzările și stocurile, costurile și prețurile de vânzare ale Emitentului.

De asemenea, nu au fost identificate modificări semnificative în performanța financiară a Emitentului de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar și până la data prezentului Prospect.

### 10.2. Tendințe, incertitudini, cerințe, angajamente sau evenimente cu probabilitate rezonabilă de a afecta semnificativ perspectivele Emitentului

Informații privind orice tendință, incertitudine, cerință, angajament sau eveniment cunoscut(ă) care prezintă o probabilitate rezonabilă de a afecta semnificativ perspectivele emitentului, cel puțin pentru exercițiul financiar în curs.

Emitentul declară că nu are cunoștință de existența unor tendințe, incertitudini, cerințe, angajamente sau evenimente care să prezinte o probabilitate rezonabilă de a afecta semnificativ perspectivele sale, pentru exercițiul financiar în curs.

## SECȚIUNEA 11. PREVIZIUNI SAU ESTIMĂRI PRIVIND PROFITUL

### 11.1. Previziuni sau estimări privind profitul publicate

În cazul în care un emitent a publicat o previziune sau o estimare privind profitul (care este încă în vigoare și valabilă), respectiva previziune sau estimare este inclusă în documentul de înregistrare. În cazul în care o previziune sau o estimare privind profitul a fost publicată și este încă în vigoare, dar nu mai este valabilă, se furnizează o declarație în acest sens și o explicație a motivelor pentru care respectiva previziune sau estimare nu mai este valabilă. O astfel de previziune sau estimare nevalabilă nu face obiectul cerințelor de la punctele 11.2 și 11.3.

Nu este cazul. Emitentul a ales să nu includă estimări privind profitul.

Emitentul operează anual cu un Buget de Venituri și Cheltuieli aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor. Bugetul de venituri și cheltuieli aferent anului 2026, a fost aprobat de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 29.04.2026 și este după cum urmează:

| Indicator (mil lei)                                           | Buget 2026 | Realizat 2025 | %     |
|---------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------|
| Cifra de afaceri                                              | 31.855     | 15.305        | +108% |
| Alte venituri operaționale                                    | 7.417      | 8.863         | -16%  |
| Câștig din ajustarea valorii juste a investițiilor imobiliare | 3.748      | 1.060         | +254% |
| Cheltuieli direct legate de veniturile din exploatare         | (27.534)   | (14.365)      | +92%  |
| Profit din exploatare înainte de cheltuieli generale          | 15.485     | 10.862        | +43%  |
| Cheltuieli de exploatare generale                             | (6.760)    | (5.811)       | +16%  |
| Rezultat din exploatare                                       | 8.725      | 5.050         | +73%  |
| Rezultat financiar — profit                                   | 6.079      | 7.616         | -20%  |

| Indicator (mii lei)                    | Buget 2026 | Realizat 2025 | %    |
|----------------------------------------|------------|---------------|------|
| Profit brut                            | 14.804     | 12.667        | +17% |
| Impozit pe profit                      | (1.794)    | (1.480)       | +21% |
| Profitul net al exercițiului financiar | 13.011     | 11.187        | +16% |

Sursa: Emitentul

## 11.2. Estimările privind profitul

În cazul în care un emitent alege să includă o nouă previziune privind profitul ori o nouă estimare privind profitul sau o previziune privind profitul publicată anterior sau o estimare privind profitul publicată anterior în temeiul punctului 11.1, previziunea sau estimarea privind profitul trebuie să fie clară și lipsită de ambiguitate și să conțină o declarație care să prezinte principalele ipoteze pe care emitentul și-a bazat previziunea sau estimarea. Previziunea sau estimarea trebuie să respecte următoarele principii: (a) trebuie să se facă o distincție clară între ipotezele privind factorii pe care membrii organelor de administrare, conducere și supraveghere îi pot influența și ipotezele privind factorii care sunt în totalitate în afara influenței acestor persoane; (b) ipotezele trebuie să fie rezonabile, ușor de înțeles de către investitori, să fie clare și precise și să nu aibă legătură cu exactitatea generală a estimărilor pe care se bazează previziunea; (c) în cazul unei previziuni, ipotezele trebuie să atragă atenția investitorului asupra factorilor incerti care ar putea modifica în mod semnificativ rezultatul previziunii.

Nu este cazul. A se vedea punctul 11.1 de mai sus.

## 11.3. Conformitatea estimărilor cu informațiile financiare istorice și politicile contabile

Prospectul include o declarație conform căreia previziunea sau estimarea privind profitul a fost elaborată și pregătită pe o bază care este atât: (a) comparabilă cu informațiile financiare istorice, cât și (b) conformă cu politicile contabile ale emitentului.

Nu este cazul. Prospectul nu include previziuni sau estimări privind profitul, altele decât Bugetul de Venituri și Cheltuieli prezentat la punctul 11.1 care a fost pregătit în conformitate cu portofoliul de investiții curent și planificat pentru anul 2026, în conformitate cu politicile contabile.

## SECȚIUNEA 12. ORGANELE DE ADMINISTRARE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI CONDUCEREA SUPERIOARĂ

### 12.1. Membrii organelor de administrare, conducere sau supraveghere și conducerea superioară

Numele, adresa de la locul de muncă și funcția în cadrul societății emitente ale următoarelor persoane și principalele activități desfășurate de acestea în afara societății emitente, dacă activitățile în cauză sunt semnificative pentru societatea emitentă: (a) membrii organelor de administrare, conducere sau supraveghere, (b) asociații comandanți, în cazul unei societăți în comandită pe acțiuni; (c) fondatorii, în cazul unei societăți înființate de mai puțin de cinci ani; (d) orice membru al conducerii superioare al cărui nume poate fi menționat pentru a dovedi că societatea emitentă dispune de pregătirea și experiența necesară pentru conducerea activităților sale. Detalii privind natura oricărei relații de rudenie între persoanele menționate la literele (a)-(d). Pentru fiecare membru al organelor de administrare, de conducere sau de supraveghere și pentru fiecare persoană prevăzută la primul paragraf literele (b) și (d), detalii privind pregătirea și experiența sa în gestionarea afacerilor, precum și următoarele informații: (a) denumirile tuturor societăților și societăților în comandită în cadrul cărora persoanele în cauză au fost membre ale unui organ de administrare, conducere sau supraveghere sau asociat comanditar, în orice moment în ultimii cinci ani (se indică, de asemenea, dacă persoana în cauză deține în continuare sau nu respectiva funcție). Nu este necesară întocmirea unei liste cu toate filialele societății emitente în cadrul cărora persoana în cauză este, de asemenea, membru al organelor de administrare, conducere sau supraveghere; (b) detalii privind orice condamnare pentru fraudă pronunțată în cursul ultimilor cinci ani cel puțin; (c) detalii privind orice procedură de faliment, punere sub sechestru, lichidare sau punere sub administrare judiciară în legătură cu persoanele menționate la primul

paragraf literele (a) și (d) care au exercitat una sau mai multe dintre aceste funcții cel puțin în ultimii cinci ani; (d) detalii privind orice incriminare și/sau sancțiune publică oficială adusă/ impusă unei astfel de persoane de către autoritățile statutare sau de reglementare (inclusiv de către organismele profesionale). Se indică, de asemenea, dacă persoana în cauză a fost vreodată împiedicată de o instanță să mai acționeze ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unui emitent sau să intervină în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unui emitent în cursul ultimilor cinci ani cel puțin. Dacă nu există astfel de informații care trebuie prezentate, se întocmește o declarație precizând acest lucru.

Societatea este administrată în sistem unitar și este condusă de un Consiliu de Administrație compus din 5 (cinci) membri aleși de Adunarea Generală a Acționarilor Societății, ale căror mandate expiră la data de 28 ianuarie 2028:

**Cert Master Standard S.R.L.**, o societate cu răspundere limitată, reprezentată de Laurențiu-Mihai Dinu, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație. Reprezentantul Președintelui Consiliului de Administrație, Dl. Laurențiu-Mihai Dinu are o experiență profesională de peste 10 ani în cadrul Ministerului Integrării Europene, Guvernului României și Comisiei Europene, în prezent este managing partner al CertRom, companie de certificare pentru instituții publice și private.

**Adivi Estate S.R.L.**, o societate cu răspundere limitată, reprezentată prin Adrian Vasile Viman, în calitate de membru al Consiliului de Administrație. Reprezentantul membrului Consiliului de Administrație, Dl. Adrian Viman este fondator & CEO al Adivi Estate și Adivi Gims și are peste 20 de ani de activitate în top management și consilii de administrație.

**Alexandru Voicu**, cetățean român, în calitate de membru al Consiliului de Administrație. În prezent Director Strategie și Creștere – NEWTON, Alexandru a fost CEO al administratorului de active Certinvest și are o experiență de peste 13 ani în piețele de capital, fiind specializat pe gestiunea riscului și a investițiilor.

**Ilinca von Derenthall Berza**, cetățean german, în calitate de membru al Consiliului de Administrație. În prezent este membru în Consiliul de Administrație Transgaz și a fost Președinte al Comitetului Reprezentanților Fondul Proprietatea, cu o vastă expertiză internațională în domeniul pieței de capital și finanțărilor.

**Dumitru-Daniel Popa**, cetățean român, în calitate de membru al Consiliului de Administrație. Este Director al Reynaers România, cu experiență de peste 20 de ani în sectorul imobiliar și de construcții.

**Conducerea executivă a Societății este asigurată în prezent de către:**

**Dan-Aurelian Petrișor**, cetățean român, în calitate de Director General. Acesta are o experiență de peste 10 ani în sectorul investițiilor imobiliare, piețelor de capital și administrării portofoliilor, perioadă în care a deținut poziții de conducere și coordonare în cadrul Kempen Capital Management, MAS plc și One United Properties, fiind implicat în administrarea investițiilor în REIT-uri, alocarea capitalului, relația cu investitorii, structurarea finanțărilor și coordonarea tranzacțiilor imobiliare cu investitori instituționali.

**Bogdan Gramanschi**, cetățean român, în calitate de Director Financiar. Este un profesionist cu o experiență solidă de peste 14 ani în audit financiar și consultanță, în domeniul bancar și instituții financiare, cu expertiză în management de proiect, implementarea standardului de raportare IFRS și interpretarea aspectelor specifice.

Principalele activități desfășurate în afara Societății de membrii Consiliului de Administrație și de persoanele din conducerea Emitentului sunt prezentate mai jos:



| Nume și prenume                                               | Funcția                                    | Funcția deținută în afara Emitentului                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Laurențiu-Mihai Dinu<br>(prin Cert Master<br>Standard S.R.L.) | Președinte<br>Consiliului<br>Administrație | al<br>de<br>Administrator și Director General CERTROM SRL, 2019 – prezent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Adrian Vasile Viman (prin<br>Adivi Estate S.R.L.)             | Membru<br>Consiliului<br>Administrație     | al<br>de<br>Director General KAUF LAND ROMANIA & GERMANIA, 2010 – 2022<br>Director General ADIVI ESTATE SRL, 2019 – prezent<br>Administrator CROSS CITY RETAIL SRL, 2019 – prezent                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Alexandru Voicu                                               | Membru<br>Consiliului<br>Administrație     | al<br>de<br>Director General CERTINVEST SA, 2021 – 2024<br>Director Strategie și Creștere NEWTON, 2024 – prezent<br>Administrator GOLF ROOM SRL, 2021 – prezent                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ilinca von Derenthall<br>Berza                                | Membru<br>Consiliului<br>Administrație     | al<br>de<br>Președinte Comitetul Reprezentantilor FONDUL PROPRIETATEA SA, 2020 – 2025<br>Membru Consiliul de Administrație CHIMCOMPLEX BORZESTI SA, 2018 – 2021<br>Membru Consiliul de Administrație GREEN TECH INTERNATIONAL (GTI SA), 2021 - 2023<br>Director non-executiv independent TRANSGAZ SA, 2021 – prezent<br>Membru independent al Comitetului de Investiții ENERGY DEVELOPMENT GmbH, 2024 – prezent<br>Administrator CORALIA BOLDUR SRL, 2021 - prezent |
| Dumitru-Daniel Popa                                           | Membru<br>Consiliului<br>Administrație     | al<br>de<br>Director General și ADMINISTRATOR REYNAERS ALUMINIUM ROMANIA, 2006 – 2024<br>Administrator ELDA CAPITAL SRL 2024 - prezent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dan-Aurelian Petrișor                                         | Director General                           | Portofolio Manager – Kempen Capital Management (Olanda), 2016 – 2019<br>Alternate Director to the CEO – MAS PLC, 2019 – 2021<br>Executive Director – MAS PLC, 2021 – 2023<br>Capital Markets Director – ONE United Properties, 2024-2025<br>Director MAS PLC (Malta), 2022 - 2023<br>Managing Partner FAIRPATH SRL, 2023 - prezent                                                                                                                                  |

|                   |                    |                                                  |
|-------------------|--------------------|--------------------------------------------------|
|                   |                    | Partener BRIDGECORE PARTNERS SRL, 2025 - prezent |
| Bogdan Gramanschi | Director Financiar | Nu este cazul                                    |

Membrii Consiliului de Administrație și directorii Societății își desfășoară activitatea la sediul Societății din București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4.

Între membrii Consiliului de Administrație și conducere nu există relații de rudenie.

În ultimii cinci ani, membrii consiliului de administrație și ai conducerii executive au ocupat funcții în organele de administrare, conducere sau supraveghere ale următoarelor societăți:

| Nume și prenume                                            | Societatea                        | Funcția ocupată și perioada aferentă mandatului   |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| Laurențiu-Mihai Dinu<br>(prin Cert Master Standard S.R.L.) | CERTROM SRL                       | Administrator și Director General, 2019 – prezent |
| Adrian Vasile Viman (prin Adivi Estate S.R.L.)             | Kaufland Romania & Germania       | Director General, 2010 – 2022                     |
|                                                            | ADIVI ESTATE SRL                  | Director General, 2019 – prezent                  |
|                                                            | CROSS CITY RETAIL SRL             | Administrator, 2019 – prezent                     |
| Alexandru Voicu                                            | CERTINVEST SA                     | Director General, 2021 – 2024                     |
|                                                            | GOLF ROOM SRL                     | Administrator, 2021 – prezent                     |
| Ilinca von Derenthall Berza                                | CHIMCOMPLEX BORZESTI SA           | Membru Consiliul de Administratie, 2018 – 2021    |
|                                                            | GREEN TECH INTERNATIONAL (GTI SA) | Membru Consiliul de Administratie, 2021 – 2023    |
|                                                            | TRANSGAZ SA                       | Director non-executiv independent, 2021 – prezent |
|                                                            | CORALIA BOLDUR SRL                | Administrator, 2021 – prezent                     |
| Dumitru-Daniel Popa                                        | REYNAERS ALUMINIUM SRL            | Director General si Administrator, 2006 – 2024    |
|                                                            | ELDA CAPITAL SRL                  | Administrator, 2024 - prezent                     |
| Dan-Aurelian Petrișor                                      | Kempen Capital Management         | Portofolio Manager, 2016 - 2019                   |
|                                                            | MAS REAL ESTATE FINANCE SRL       | Administrator, 2019 – 2022                        |
|                                                            | MAS PROPERTY HOLDING SRL          | Administrator, 2019 -2022                         |
|                                                            | MAS PLC (Malta)                   | Director, 2022 - 2023                             |

|                   |                         |                                          |
|-------------------|-------------------------|------------------------------------------|
|                   | ONE United Properties   | Capital Markets Director, 2023 – 2025    |
|                   | FAIRPATH SRL            | Asociat si Administrator, 2023 – prezent |
|                   | BRIDGECORE PARTNERS SRL | Asociat si Administrator, 2025 – prezent |
| Bogdan Gramanschi | DELOITTE AUDIT SRL      | Senior Manager, 2019 - 2023              |

Pe baza declarațiilor furnizate de membrii Consiliului de Administrație și ai conducerii executive a Societății, se declară că, în cursul ultimilor cinci ani:

- niciuna dintre persoanele menționate anterior nu a fost condamnată pentru infracțiuni de fraudă;
- niciuna dintre aceste persoane nu a fost asociată, în calitate de membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere ori de membru al conducerii executive, cu proceduri de faliment, punere sub sechestru, lichidare sau administrare judiciară;
- niciuna dintre aceste persoane nu a făcut obiectul unei incriminări și/sau al unei sancțiuni publice oficiale impuse de autorități statutare, de reglementare sau de organisme profesionale;
- niciuna dintre aceste persoane nu a fost împiedicată de către o instanță să acționeze în calitate de membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unui emitent ori să intervină în gestionarea sau desfășurarea activității unui emitent.

## 12.2. Conflicte de interese și restricții

*Conflicte de interese la nivelul organelor de administrare, conducere și supraveghere și al conducerii superioare. Informații clare privind orice potențial conflict de interese între obligațiile față de emitent ale oricăreia dintre persoanele menționate la punctul 12.1 și interesele sale private și alte obligații. În cazul în care nu există astfel de conflicte de interese, trebuie făcută o declarație în acest sens. Informații privind orice înțelegere sau acord cu acționarii principali, clienții, furnizorii sau alte persoane, în temeiul cărora oricare dintre persoanele menționate la punctul 12.1 a fost aleasă ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere sau membru al conducerii superioare. Detalii privind orice restricție acceptată de persoanele menționate la punctul 12.1 privind cesionarea, într-o anumită perioadă de timp, a valorilor mobiliare ale emitentului deținute de acestea.*

Nu există niciun conflict de interese între obligațiile față de Emitent ale oricăreia dintre persoanele menționate la punctul 12.1 și interesele lor personale sau alte obligații.

Nu există informații privind existența vreunei înțelegeri sau a unui acord cu acționarii principali, clienții, furnizorii ori alte persoane, în baza căruia oricare dintre persoanele menționate la punctul 12.1 să fi fost desemnată membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere, ori membru al conducerii superioare.

De asemenea, nu există nicio restricție asumată de persoanele menționate la punctul 12.1 privind cesionarea, într-o anumită perioadă de timp, a valorilor mobiliare ale Emitentului deținute de acestea.

## SECȚIUNEA 13. REMUNERAȚII ȘI BENEFICII

### 13.1. Remunerația membrilor organelor de administrare și ai conducerii superioare

*Cuantumul remunerației plătite (inclusiv orice remunerație condiționată sau amânată) și beneficiile în natură acordate de către emitent și filialele sale pentru serviciile de orice fel prestate în beneficiul lor de persoana în cauză. Aceste informații se furnizează individual, cu excepția cazului în care țara de origine a emitentului nu impune comunicarea de informații individualizate și acestea nu sunt publicate în alt fel de către emitent.*

Membrii Consiliului de Administrație beneficiază de o remunerație netă de 2.000 euro lunar. În cursul anului 2025, remunerația totală acordată membrilor Consiliului de Administrație a fost în suma brută de 604.940,40 lei.

Conducerea Executivă a Societății are în componență doi directori executivi: Director General și Director Financiar. Conducerea Executivă este numită de către Consiliul de Administrație în baza contractelor de mandat. Remunerația Conducerii Executive în cursul anului 2025 a fost în sumă brută de 912.134 lei.

Pentru ultimul exercițiu financiar nu au existat alte beneficii acordate persoanelor menționate la punctul 12.1.

### 13.2. Pensii și alte beneficii post-angajare

*Cuantumul total al sumelor alocate sau acumulate de emitent sau de filialele sale pentru plata pensiilor sau a altor beneficii.*

Emitentul declară că nu au fost alocate sau acumulate sume de către acesta ori de către filialele sale pentru plata pensiilor sau a altor beneficii.

## SECȚIUNEA 14. FUNCȚIONAREA ORGANELOR DE ADMINISTRARE ȘI CONDUCERE

### 14.1. Data expirării actualului mandat

*Data expirării actualului mandat al persoanei în cauză, după caz, și perioada în care a ocupat funcția respectivă.*

Pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2025, administrarea Societății NOVERE CAPITAL S.A. a fost asigurată de către un Consiliu de Administrație compus din 5 (cinci) membri aleși de Adunarea Generală a Acționarilor Societății, ale căror mandate sunt până în data de 27 ianuarie 2028, inclusiv.

Consiliul de Administrație este format din:

- Laurențiu-Mihai Dinu (prin Cert Master Standard S.R.L.) – Președinte al Consiliului de Administrație pentru un mandat de 4 ani, începând cu data de 27 ianuarie 2024, valabil până la data de 27 ianuarie 2028.
- Adrian Vasile Viman (prin Adivi Estate S.R.L.) – Membru al Consiliului de Administrație pentru un mandat de 4 ani, începând cu data de 27 ianuarie 2024, valabil până la data de 27 ianuarie 2028.
- Alexandru Voicu – Membru al Consiliului de Administrație pentru un mandat de 4 ani, începând cu data de 27 ianuarie 2024, valabil până la data de 27 ianuarie 2028.
- Ilinca von Derenthall Berza – Membru al Consiliului de Administrație pentru un mandat de 4 ani, începând cu data de 27 ianuarie 2024, valabil până la data de 27 ianuarie 2028.
- Dumitru-Daniel Popa – Membru al Consiliului de Administrație pentru un mandat de 4 ani, începând cu data de 27 ianuarie 2024, valabil până la data de 27 ianuarie 2028.

Conducerea Executivă a Societății are în componență doi directori executivi:

- Dan-Aurelian Petrișor – Director General pentru un mandat de 3 ani, începând cu data de 01.01.2026, valabil până la data de 31.12.2028.
- Bogdan Gramanschi – Director Financiar pentru un mandat de 4 ani, începând cu data de 10.10.2023, valabil până la data de 10.10.2027

#### 14.2. Contracte de prestare de servicii cu beneficii la expirare

*Informații privind contractele de prestare de servicii încheiate între membrii organelor de administrare, conducere și supraveghere și emitent sau oricare dintre filialele sale, în care este prevăzută acordarea de beneficii la expirarea contractului, sau o declarație adecvată din care să reiasă că nu există astfel de beneficii.*

Nu există contracte de prestări servicii între membrii organelor de administrare și Emitent. Membrii Consiliului de Administrație, Directorul General își desfășoară activitatea în baza contractului de mandat. Directorul Financiar a încheiat cu Novere Capital S.A. un contract de muncă care nu prevede acordarea de beneficii la expirarea contractului.

#### 14.3. Comitetul de audit și comitetul de remunerare

*Informații privind comitetul de audit și comitetul de remunerare al emitentului, inclusiv numele membrilor acestor comitete, și un rezumat al mandatului în temeiul căruia funcționează comitetele.*

Compania beneficiază de sprijinul unui Consiliu de Administrație format din cinci membri, a unui Comitet de Audit format din 3 membri și a unui Comitet de Nominalizare și Remunerare, alcătuit din 3 membri.

La data prezentului Prospect, în cadrul emitentului funcționează Comitetul de Audit, constituit din trei membri, respectiv:

- Alexandru Voicu- Președinte Comitet
- Cert Master Standard S.R.L reprezentată de Laurențiu-Mihai Dinu - membru neexecutiv și independent
- AMA FINANCIAL CONSULTANCY & AUDIT GRIGORE SRL, reprezentată legal prin Mihai Grigore, în calitate de Consultant - membru neexecutiv și independent

Membrii Comitetului de Audit sunt numiți pentru un mandat valabil până la data de 27.01.2028, cu posibilitatea reînnoirii mandatului, conform hotărârii Consiliului de Administrație.

Comitetul de Audit își desfășoară activitatea în baza mandatului acordat de Consiliul de Administrație, rolul acestuia fiind de a sprijini Consiliul de Administrație în exercitarea atribuțiilor de supraveghere privind raportarea financiară, controlul intern, administrarea riscurilor, relația cu auditorul financiar și respectarea cerințelor legale și de guvernanță aplicabile emitentului.

#### Responsabilități principale

- Monitorizarea raportării financiare și a auditului statutar
- Supravegherea controlului intern și a managementului riscului
- Evaluarea independenței auditorului financiar extern
- Recomandări privind selectarea/revocarea auditorului financiar
- Monitorizarea politicilor contabile, anti-fraudă și de conformitate

- Evaluarea anuală a sistemului de control intern și a politicilor de management al riscului

De asemenea, în cadrul emitentului funcționează Comitetul de Remunerare, format din trei membri, respectiv:

- Laurentiu Dinu - Președinte Comitet
- Alexandru Voicu – membru neexecutiv și independent
- Daniel Popa – membru neexecutiv și independent

Membrii Comitetului de Nominalizare și Remunerare sunt numiți pentru un mandat valabil până la data de 27.01.2028, cu posibilitatea reînnoirii mandatului, conform hotărârii Consiliului de Administrație.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare este un organism permanent cu funcție consultativă, constituit la nivelul CA, care sprijină conducerea în nominalizarea membrilor structurii de conducere și în stabilirea politicii de remunerare, cu accent pe guvernanta corporativă solidă, echitate și prevenirea conflictelor de interese.

#### **Responsabilități principale**

- Identificarea și selecția candidaților pentru funcțiile de administrator și director
- Stabilirea cerințelor de competență și experiență pentru pozițiile de conducere
- Evaluarea cumulului de competențe la nivelul CA și sprijinirea dezvoltării profesionale continue a membrilor acestuia
- Elaborarea și propunerea politicii de remunerare (supusă aprobării CA și AGA)
- Stabilirea componentei fixe și variabile a remunerației, corelate cu performanța și profilul de risc al Societății
- Revizuirea periodică a politicii de remunerare și întocmirea raportului anual privind remunerarea
- Analiza programelor de tip SOP (acțiuni/opțiuni)

#### **14.4. Conformitatea cu regimul de guvernanta corporativă aplicabil**

*O declarație din care să reiasă dacă emitentul respectă sau nu regimul (regimurile) de guvernanta corporativă aplicabil(e) emitentului. În cazul în care emitentul nu respectă un astfel de regim, se include o declarație în acest sens, precum și o explicație a motivelor pentru care emitentul nu respectă un astfel de regim.*

Pe perioada tranzacționării acțiunilor ordinare ale Societății pe SMT-AeRO, Emitentul a aplicat Principiile de Guvernanta Corporativă pentru Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București (Codul de Guvernanta Corporativă pentru SMT-AeRO). Conform Declarației privind guvernanta corporativă inclusă în raportul anual 2025, Emitentul respectă principiile de guvernanta corporativă aplicabile pieței AeRO, cu excepția prevederii D.3 (privind politica de prognoze) care nu este implementată ca politică formală oficială.

La data admiterii la tranzacționare a acțiunilor ordinare (Clasa A) Emitentului pe piața reglementată administrată de BVB, regimul de guvernanta corporativă aplicabil va fi Codul de Guvernanta Corporativă al Bursei de Valori București (aplicabil emitenților listați pe piața reglementată), care conține un set de prevederi mai extins decât cel aplicabil emitenților de pe SMT-AeRO.

Emitentul intenționează să implementeze, în pregătirea tranziției pe piața reglementată, prevederile relevante din Codul de Guvernanta Corporativă aplicabil emitenților listați pe piața reglementată.

Odată cu admiterea acțiunilor ordinare (Clasa A) la tranzacționare pe Piața Reglementată a BVB, Emitentul va raporta în conformitate cu Codul de Guvernare Corporativă aplicabil societăților listate pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București.

#### 14.5. Efecte potențiale semnificative asupra guvernării corporative

*Efectele potențiale semnificative asupra guvernării corporative, inclusiv modificările viitoare ale componenței Consiliului de administrație și a comitetelor (în măsura în care acest lucru a fost deja decis de consiliu și/sau de adunarea acționarilor).*

La data prezentului Prospect, Emitentul nu a luat decizii formale privind modificări viitoare ale componenței Consiliului de Administrație sau a comitetelor specializate.

### SECȚIUNEA 15. ANGAJAȚII

#### 15.1. Numărul de angajați

*Numărul de angajați la sfârșitul perioadei vizate de informațiile financiare istorice sau numărul mediu de angajați pentru fiecare exercițiu financiar din perioada în cauză, până la data documentului de înregistrare (precum și modificările acestor cifre, dacă sunt semnificative) și, dacă este posibil și dacă aceste informații sunt semnificative, o defalcare a angajaților pe principalele categorii de activități și locații geografice. În cazul în care emitentul utilizează un număr semnificativ de angajați temporari, se includ, de asemenea, informații privind numărul mediu de angajați temporari pentru cel mai recent exercițiu financiar,*

La data de 31 martie 2026, Societatea avea un număr efectiv de 6 salariați cu contract individual de muncă și 5 salariați cu contract de mandat. Numărul mediu pentru exercițiul financiar 2025 a fost de 6 salariați cu contract individual de muncă și 5 salariați cu contract de mandat.

#### 15.2. Participațiile și opțiunile pe acțiuni ale administratorilor și conducerii superioare

*Participațiile și opțiunile pe acțiuni Cele mai recente informații posibile privind participațiile deținute în capitalurile proprii ale emitentului și eventualele opțiuni pe acțiunile emitentului de către fiecare dintre persoanele menționate la punctul 12.1 primul paragraf literele (a) și (d).*

La data prezentului Prospect, conducerea superioară are următoarele dețineri de acțiuni în Societate:

- Cert Master Standard S.R.L., în calitate de Președinte al CA, reprezentată prin domnul Laurențiu Dinu, deține 1.359.524 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
- Certrom S.R.L., companie deținută 100% de Cert Master Standard S.R.L., reprezentată de domnul Laurențiu Dinu în calitate de administrator, deține 5.126.612 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
- Adivi Estate S.R.L., în calitate de membru al CA, reprezentată prin domnul Adrian-Vasile Viman deține 0 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
- Domnul Adrian-Vasile Viman deține 15.526.917 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
- Alexandru Voicu deține 608.073 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
- Ilinca von Derenthall Berza deține 0 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
- Dumitru-Daniel Popa deține 3.486.778 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
- Dan-Aurelian Petrișor deține 0 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății;
- Bogdan Gramanschi deține 0 acțiuni ordinare și 0 acțiuni preferențiale în cadrul Societății.

Emitentul declară că nu are în derulare un program de opțiuni pe acțiuni (stock options/SOP) acordate membrilor Consiliului de Administrație sau conducerii superioare. Un asemenea program SOP a fost aprobat în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din data de 29.04.2026 pentru un număr maxim de 1 milion acțiuni ordinare, iar Consiliul de Administrație a fost mandatat să întreprindă demersurile în vederea implementării, gestionării și executării Planului SOP. La data prezentului Prospect, programul este în curs de analiză și dezvoltare a detaliilor tehnice și procedurale privind implementarea, nefiind adoptat formal de către Consiliul de Administrație.

### 15.3. Acorduri privind participarea angajaților la capitalul Emitentului

*O descriere a oricărui acord care prevede participarea angajaților la capitalul emitentului.*

Nu este cazul.

## SECȚIUNEA 16. ACȚIONARII PRINCIPALI

### 16.1. Persoane care dețin participații semnificative în capitalul social

*În măsura în care aceste informații sunt cunoscute de emitent, numele oricărei persoane care nu este membru al vreunui organ de administrare, conducere și supraveghere al emitentului și care deține, direct sau indirect, un procentaj din capitalul social sau din drepturile de vot ale emitentului care trebuie notificat în temeiul legislației interne aplicabile emitentului, precum și valoarea participației în cauză, la data documentului de înregistrare, sau, în absența unor astfel de persoane, o declarație adecvată din care să reiasă că nu există astfel de persoane.*

La data Prospectului, acționarii care dețin cel puțin 5% din capitalul social al Emitentului reprezentat de acțiuni ordinare, clasa A, și din drepturile aferente acestora sunt domnul Viman Adrian Vasile, membru al Consiliului de Administrație, cu o participație de 13,0546% din clasa A de acțiuni și din numărul total de drepturi de vot ale Societății și, respectiv, domnul Andrieș Ovidiu-Ioan, cu o participație de 6,0078% din clasa A de acțiuni și din numărul total de drepturi de vot.

La cea mai recentă dată la care este disponibilă structura sintetică a acționariatului Emitentului, respectiv 22.06.2026, suma deținerilor acționarilor a căror participație reprezintă mai puțin de 5% din numărul total de acțiuni ordinare (free-float Clasa A) calculată cu excluderea acțiunilor proprii deținute de Emitent, este de 78,8026%, fiind astfel îndeplinită cerința privind free-float-ul minim de 25% necesară admiterii acțiunilor la tranzacționare pe Piața Reglementată.

### 16.2. Drepturi de vot diferite ale acționarilor principali

*Informații din care să rezulte dacă acționarii principali ai emitentului au drepturi de vot diferite sau o declarație adecvată din care să reiasă că nu există astfel de drepturi de vot.*

Emitentul declară că acționarii săi principali nu au drepturi de vot diferite față de alți acționari.

### 16.3. Persoana care deține sau controlează Emitentul

*În măsura în care aceste informații sunt cunoscute de emitent, se precizează dacă emitentul este deținut sau controlat, direct sau indirect, și de către cine și se descrie natura controlului și măsurile adoptate pentru ca acest control să nu fie exercitat în mod abuziv.*

Emitentul nu este controlat în mod direct sau indirect de către nicio persoană fizică sau juridică.



#### 16.4. Acorduri care pot genera schimbarea controlului

O descriere a acordurilor, cunoscute de emitent, a căror aplicare poate genera, la o dată ulterioară, o schimbare a controlului asupra emitentului.

Emitentul nu are cunoștință de existența unor acorduri a căror aplicare poate genera, la o dată ulterioară, schimbarea controlului.

### SECȚIUNEA 17. TRANZACȚIILE CU PĂRȚI AFILIATE

Trebuie comunicate detalii privind tranzacțiile cu părți afiliate (care, în acest sens, sunt cele prevăzute în standardele adoptate în conformitate cu Regulamentul (CE) nr. 1606/2002 al Parlamentului European și al Consiliului (2)), încheiate de emitent în perioada vizată de informațiile financiare istorice, până la data documentului de înregistrare, în conformitate cu standardul relevant adoptat în temeiul Regulamentului (CE) nr. 1606/2002, dacă este aplicabil. Dacă standardele în cauză nu se aplică emitentului, se publică următoarele informații: (a) natura și cuantumul tuturor tranzacțiilor care, luate separat sau în ansamblu, sunt semnificative pentru emitent. Dacă tranzacțiile cu părți afiliate nu s-au desfășurat în condițiile pieței, se explică motivele. În cazul împrumuturilor în curs, inclusiv al garanțiilor de orice tip, se indică cuantumul soldului de rambursat; (b) cuantumul sau procentajul reprezentat de tranzacțiile încheiate cu părți afiliate din cifra de afaceri a emitentului.

Societatea definește ca părți afiliate persoanele din Consiliul de Administrație și Conducerea Executivă, filialele sale sau entități asociate.

Societatea prezintă mai jos soldurile și tranzacțiile cu părțile afiliate pentru exercițiile financiare încheiate la 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025, precum și soldurile și tranzacțiile pentru perioada de 3 luni încheiată la 31.03.2026, conform ultimei balanțe contabile disponibilă la data acestui prospect.

| Nume                                                                                     | Tip de afiliere                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Meta Management Team SRL                                                                 | Președinte al Consiliului de Administrație (până în data de 27.01.2024)     |
| Cert Master Standard SRL (prin reprezentant Laurențiu Dinu)                              | Președinte al Consiliului de Administrație (începând cu data de 28.01.2024) |
| Redport Properties SRL                                                                   | Entitate asociată (până la vânzarea din noiembrie 2024)                     |
| ICD Fabrica de Caramida SRL                                                              | Entitate asociată                                                           |
| Highcrowd Technologies SA                                                                | Filială                                                                     |
| Montserrat Assets S.R.L.                                                                 | Filială                                                                     |
| Mont Blanc Assets S.R.L.                                                                 | Filială                                                                     |
| Poiana SPV 6814 SRL                                                                      | Filială                                                                     |
| Matasari Park Residence SRL                                                              | Filială                                                                     |
| Eres One Development SRL                                                                 | Filială                                                                     |
| Oriol Casellas Deig                                                                      | Membru cheie din conducerea executivă                                       |
| Raluca-Elena Drăgan                                                                      | Membru cheie din conducerea executivă                                       |
| Alexandru Bonea                                                                          | Membru cheie din conducerea executivă                                       |
| Bogdan Gramanschi                                                                        | Membru cheie din conducerea executivă                                       |
| RECONS Real Estate, Consultancy and Construction SRL (prin reprezentant Antoanela Comșa) | Membru cheie din conducerea executivă                                       |
| LCL Grup SRL (prin reprezentant Ciprian Lăduncă)                                         | Membru al Consiliului de Administrație                                      |
| CAGILS INVEST SRL (prin reprezentant Ilinca Păun)                                        | Membru al Consiliului de Administrație                                      |
| ADIVI ESTATE SRL (prin reprezentant Adrian Viman)                                        | Membru al Consiliului de Administrație                                      |
| Ilinca von Derenthall Berza                                                              | Membru al Consiliului de Administrație                                      |
| Alexandru Voicu                                                                          | Membru al Consiliului de Administrație                                      |
| Dumitru Daniel Popa                                                                      | Membru al Consiliului de Administrație                                      |

Sursa: Emitentul

| Sume incluse în bilanț (lei)           | Categorii de entități afiliate și alte părți legate | Sold la<br>31.12.2023 | Sold la<br>31.12.2024 | Sold la<br>31.12.2025 | Sold la<br>31.03.2026 | Sold la<br>31.05.2026 |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Imobilizări financiare                 | Entități asociate                                   | 2.000                 | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Imobilizări financiare                 | Entități afiliate                                   | 530.000               | 1.878.551             | 3.983.360             | 4.492.850             | 5.155.694             |
| Creanțe                                | Entități asociate                                   | -                     | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Creanțe                                | Entități afiliate                                   | -                     | 18.900.314            | 27.908.409            | 28.108.187            | 27.809.804            |
| Împrumuturi acordate                   | Entități asociate                                   | 7.170.511             | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Împrumuturi acordate                   | Entități afiliate                                   | 2.131.006             | 525.034               | 8.473.625             | 11.842.045            | 12.246.646            |
| Datorii                                | Entități afiliate                                   | -                     | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Furnizori                              | Alți membri ai Consiliului de Administrație         | -                     | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Furnizori – facturi nesosite           | Președinte al Consiliului de Administrație          | 292.789               | 656.689               | -                     | -                     | -                     |
| Furnizori – facturi nesosite           | Alți membri ai Consiliului de Administrație         | 29.836                | 9.950                 | 10.179                | 10.179                | 21.013                |
| Vărsăminte de efectuat                 | Entități asociate                                   | 2.000                 | 1.000                 | 2.000                 | 2.000                 | 2.000                 |
| <b>Total creanțe Părți afiliate</b>    |                                                     | <b>9.833.517</b>      | <b>21.303.899</b>     | <b>40.365.394</b>     | <b>44.443.082</b>     | <b>45.212.143</b>     |
| <b>Pondere Total Active Societate</b>  |                                                     | <b>8,96%</b>          | <b>17,50%</b>         | <b>29,92%</b>         | <b>32,58%</b>         | <b>33,18%</b>         |
| <b>Total Datorii Părți afiliate</b>    |                                                     | <b>324.625</b>        | <b>667.639</b>        | <b>12.179</b>         | <b>12.179</b>         | <b>23.013</b>         |
| <b>Pondere Total Datorii Societate</b> |                                                     | <b>5,05%</b>          | <b>8,70%</b>          | <b>0,11%</b>          | <b>0,11%</b>          | <b>0,25%</b>          |

Sursa: Emitentul

| Sume incluse în contul de profit și pierdere (lei) | Categorii de entități afiliate și alte părți legate | Perioada încheiată la: |                  |                  |                  |                  |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                    |                                                     | 31.12.2023             | 31.12.2024       | 31.12.2025       | 31.03.2026       | 31.05.2026       |
| Cheltuieli aferente serviciilor de management      | Membrii conducerii executive                        | 636.810                | 1.348.340        | 912.134          | 332.952          | 554.920          |
| Cheltuieli aferente serviciilor de management      | Președinte al Consiliului de Administrație          | 1.668.178              | 464.997          | 204.034          | 20.386           | 51.499           |
| Cheltuieli aferente serviciilor de management      | Alți membri ai Consiliului de Administrație         | 338.202                | 477.120          | 484.320          | 122.308          | 204.997          |
| Venituri din dobânzi                               | Entități afiliate                                   | 37.647                 | 78.065           | 923.550          | 131.029          | 240.213          |
| Venituri din dobânzi                               | Entități asociate                                   | 206.036                | 1.131.787        | -                | -                | -                |
| Venituri din dividende                             | Entități afiliate                                   | -                      | -                | 1.000.000        | 1.200.000        | 1.200.000        |
| Alte venituri operaționale                         | Entități asociate                                   | 3.584.760              | 1.221.357        | 4.676.791        | -                | -                |
| <b>Total Cifra de afaceri Părți afiliate</b>       |                                                     | <b>-</b>               | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| <b>Pondere Total Cifra de afaceri Societate</b>    |                                                     | <b>0%</b>              | <b>0%</b>        | <b>0%</b>        | <b>0%</b>        | <b>0%</b>        |
| <b>Total Venituri Părți afiliate</b>               |                                                     | <b>3.828.443</b>       | <b>2.431.209</b> | <b>5.600.341</b> | <b>1.331.029</b> | <b>1.440.213</b> |
| <b>Pondere Total Venituri Societate</b>            |                                                     | <b>13,57%</b>          | <b>7,05%</b>     | <b>17,28%</b>    | <b>28,15%</b>    | <b>14,80%</b>    |
| <b>Total Cheltuieli Părți afiliate</b>             |                                                     | <b>2.643.190</b>       | <b>2.290.457</b> | <b>1.600.488</b> | <b>475.646</b>   | <b>811.417</b>   |
| <b>Pondere Total Cheltuieli Societate</b>          |                                                     | <b>15,04%</b>          | <b>9,71%</b>     | <b>7,74%</b>     | <b>15,34%</b>    | <b>12,33%</b>    |

Sursa: Emitentul

## SECȚIUNEA 18. INFORMAȚII FINANCIARE PRIVIND ACTIVELE ȘI DATORIILE, POZIȚIA FINANCIARĂ ȘI PROFITURILE ȘI PIERDERILE EMITENTULUI

### 18.1. Informații financiare istorice

#### 18.1.1. Informații financiare istorice auditate pentru ultimele trei exerciții financiare

Informații financiare istorice auditate pentru ultimele trei exerciții financiare (sau pentru orice perioadă mai scurtă de când funcționează emitentul) și raportul de audit corespunzător fiecărui exercițiu.

Informațiile sunt disponibile în Secțiunea 7, punctul 7.1 din Partea I a Prospectului.

#### 18.1.2. Modificarea datei de referință contabilă

Modificarea datei de referință contabilă Dacă emitentul și-a modificat data de referință contabilă în intervalul pentru care îi sunt solicitate informațiile financiare istorice, informațiile istorice auditate vor acoperi cel puțin 36 de luni sau întreaga perioadă în care emitentul a fost activ, respectiv perioada cea mai scurtă dintre cele menționate.

Nu este cazul.

#### 18.1.3. Standardele de contabilitate

Standardele de contabilitate Informațiile financiare trebuie elaborate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, astfel cum au fost aprobate în Uniune pe baza Regulamentului (CE) nr. 1606/2002. În cazul în care Regulamentul (CE) nr. 1606/2002 nu se aplică, informațiile financiare trebuie să fie elaborate în conformitate cu: (a) standardele naționale de contabilitate ale unui stat membru pentru emitenții din SEE, în conformitate cu Directiva 2013/34/UE; (b) standardele naționale de contabilitate ale unei țări terțe echivalente cu Regulamentul (CE) nr. 1606/2002 pentru emitenții din țări terțe. Dacă standardele naționale de contabilitate ale țării terțe respective nu sunt echivalente cu Regulamentul (CE) nr. 1606/2002, situațiile financiare sunt retratate în conformitate cu regulamentul respectiv.

Situațiile financiare individuale („situațiile financiare”) ale Societății au fost întocmite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Finanțelor nr. 2844/2016 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”), adoptate de Uniunea Europeană, cu modificările și completările ulterioare.

Situațiile financiare individuale se bazează pe înregistrările contabile statutare ale Societății, ajustate și reclasificate în vederea unei prezentări juste, în conformitate cu IFRS. Situațiile financiare individuale oferă informații comparative cu privire la perioada anterioară.

Societatea a întocmit situații financiare IFRS care cuprind situația poziției financiare, situația veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situația fluxurilor de trezorerie și situația modificărilor capitalurilor proprii, note care cuprind un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative. Situațiile financiare individuale au fost întocmite pe baza principiilor de evaluare prevăzute de IFRS.

#### 18.1.4. Modificarea cadrului contabil

Modificarea cadrului contabil Ultimele informații financiare istorice auditate, care conțin informații comparative pentru exercițiul precedent, trebuie prezentate și elaborate într-o formă compatibilă cu cadrul standardelor contabile care va fi adoptat în următoarele situații financiare anuale publicate ale emitentului, ținând cont de standardele și politicile contabile și de legislația aplicabilă situațiilor financiare anuale respective. Modificările cadrului contabil aplicabil unui emitent nu impun retratarea situațiilor financiare auditate exclusiv în scopul prospectului. Cu toate acestea, dacă emitentul intenționează să adopte, în următoarele sale situații financiare publicate, un nou cadru privind standardele contabile, trebuie să fie prezentat cel puțin un set complet de situații financiare [conform definiției din IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare, astfel cum este prevăzut în Regulamentul (CE) nr. 1606/2002], inclusiv cifrele comparative, într-o formă compatibilă cu cea care va fi

adaptată în următoarele situații financiare anuale publicate ale emitentului, ținând cont de standardele și politicile contabile și de legislația aplicabile situațiilor financiare anuale respective.

Informațiile sunt disponibile în Secțiunea 7, punctul 7.1 din Partea I a Prospectului.

#### 18.1.5. Conținutul situațiilor financiare

În cazul în care informațiile financiare auditate sunt elaborate în conformitate cu standardele naționale de contabilitate, acestea trebuie să includă cel puțin următoarele elemente: (a) bilanțul; (b) contul de profit și pierdere; (c) o situație privind toate modificările capitalului propriu sau modificările capitalului propriu, altele decât cele rezultate din tranzacțiile de capital cu proprietarii sau din distribuiri către proprietari; (d) situația fluxurilor de trezorerie; (e) metodele contabile și notele explicative.

Informațiile financiare auditate sunt elaborate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară și conțin: (a) Situația poziției financiare (bilanțul); (b) Situația rezultatului global (contul de profit și pierdere); (c) Situația modificărilor capitalurilor proprii; (d) Situația fluxurilor de trezorerie; (e) Notele explicative la situațiile financiare.

#### 18.1.6. Situații financiare consolidate

Situațiile financiare consolidate Dacă emitentul întocmește atât situații financiare anuale de sine stătătoare, cât și consolidate, se vor include în documentul de înregistrare cel puțin situațiile financiare anuale consolidate.

Nu este cazul.

#### 18.1.7. Data informațiilor financiare

Data informațiilor financiare Bilanțul ultimului exercițiu financiar pentru care informațiile financiare au fost auditate trebuie să se fi încheiat cu cel mult: (a) 18 luni înainte de data documentului de înregistrare, dacă emitentul include în documentul de înregistrare situații financiare interimare auditate; (b) 16 luni înainte de data documentului de înregistrare, dacă emitentul include în documentul de înregistrare situații financiare interimare neauditare.

Bilanțul ultimului exercițiu pentru care informațiile financiare au fost auditate este încheiat la data de 31.12.2025.

#### 18.2. Informații financiare interimare și alte informații financiare

Informații financiare interimare și alte informații financiare

Informațiile sunt disponibile în Secțiunea 7, punctul 7.1 din Partea I a Prospectului.

#### 18.3. Auditarea informațiilor financiare anuale istorice

##### 18.3.1. Audit

Informațiile financiare anuale istorice trebuie să facă obiectul unui audit independent. Raportul de audit se elaborează în conformitate cu Directiva 2006/43/CE a Parlamentului European și a Consiliului (3) și cu Regulamentul (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European și al Consiliului (4). În situațiile în care nu se aplică Directiva 2006/43/CE și Regulamentul (UE) nr. 537/2014, informațiile financiare anuale istorice trebuie să fie auditate sau să fie însoțite de o mențiune indicând dacă, în sensul documentului de înregistrare, ele oferă o imagine corectă, în concordanță cu standardele de audit aplicabile într-un stat membru sau cu un standard echivalent.

Auditorul financiar al Emitentului este Forvis Mazars România S.R.L., societate de audit înregistrată în Registrul public electronic cu nr. 699 / 2007, cu sediul în Str. Ing. George Constantinescu nr. 4B și 2-4, camera 2, etaj 5, Sector 2, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/756/1995, cod unic de înregistrare 6970597, telefon +031 229 2600, auditor Vasile Andrian, înregistrat în Registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. 1554.

### 18.3.1a. Rezerve sau modificări ale opiniei de audit

*În cazul în care rapoartele de audit privind informațiile financiare istorice au fost refuzate de auditorii statutori sau în cazul în care acestea conțin rezerve, modificări ale opiniei, declarații de declinare a responsabilității sau un paragraf de evidențiere a unor aspecte, trebuie prezentate motivele core cu stat la baza acestora, iar respectivele rezerve, modificări, declinări ale responsabilității sau evidențieri ale unor aspecte trebuie să fie reproduse integral.*

Rapoartele de audit întocmite de Forvis Mazars România S.R.L., societate de audit înregistrată în Registrul public electronic cu nr. 699 / 2007, cu sediul în Str. Ing. George Constantinescu nr. 4B și 2-4, camera 2, etaj 5, Sector 2, București, auditor Vasile Andrian, aferente situațiilor financiare retratate IFRS pentru anii 2025, 2024 și 2023 sunt fără rezerve.

Conform Raportului auditorului FORVIS MAZARS ROMANIA SRL întocmit cu privire la situațiile financiare ale Emitentului, aferente anilor 2025, 2024 și 2023:

*Am auditat situațiile financiare cu scop special anexate ale societății NOVERE CAPITAL SA ("Societatea"), care cuprind situațiile poziției financiare la 31.12.2025, 31.12.2024 și 1.01.2024, situațiile veniturilor și cheltuielilor și a altor elemente ale rezultatului global, situațiile modificărilor capitalului propriu și situațiile fluxurilor de trezorerie pentru exercițiile financiare încheiate la aceste date, și note explicative la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.*

*În opinia noastră, situațiile financiare cu scop special anexate prezintă fidel, în toate aspectele semnificative, poziția financiară a Societății la datele de 31.12.2025, 31.12.2024 și 1.01.2024, precum și a performanței sale financiare și a fluxurilor sale trezorerie pentru exercițiile financiare încheiate la aceste date, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană („IFRS adoptate de UE”).*

### 18.3.2. Alte informații auditate

*Indicarea celorlalte informații din documentul de înregistrare care au fost auditate de auditori.*

Cu excepția situațiilor financiare anuale, nicio altă informație din prezentul Prospect nu a fost auditată de auditorul statutar.

### 18.3.3. Sursa informațiilor financiare neauditate

*În cazul în care informațiile financiare din documentul de înregistrare nu au fost extrase din situațiile financiare auditate ale emitentului, se menționează sursa acestora și faptul că informațiile nu sunt auditate.*

Informațiile financiare interimare încheiate la 31.03.2025 și la 31.03.2026 din prezentul Prospect au fost extrase din Situațiile financiare trimestriale ale Emitentului. Acestea nu au fost auditate.

### 18.4. Informații financiare pro forma

*În cazul unei modificări semnificative a valorilor brute, se include o descriere a modului în care tranzacția ar fi putut afecta activele, datoriile și rezultatul emitentului, dacă tranzacția ar fi avut loc la începutul perioadei care face obiectul raportării sau la data indicată. Această cerință va fi în mod normal îndeplinită prin includerea de informații financiare pro forma. Informațiile financiare pro forma trebuie prezentate în conformitate cu anexa 20 și trebuie să includă toate datele menționate în anexa în cauză. Informațiile financiare pro forma trebuie să fie însoțite de un raport întocmit de contabili sau auditori independenți.*

Nu este cazul.

### 18.5. Politica de distribuire a dividendelor

#### 18.5.1. Descrierea politicii de dividende

*O descriere a politicii emitentului privind distribuirea dividendelor și a oricărei restricții în acest sens. Dacă emitentul nu dispune de o astfel de politică, trebuie inclusă o declarație negativă adecvată.*



În data de 12 august 2025, Consiliul de Administrație („CA”) al Societății a aprobat politica de dividende a Societății. Distribuirea de dividende se face în baza hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății prin care se aprobă situațiile financiare anuale și modul de repartizare a profitului net, la propunerea Consiliului de Administrație al Societății. Recomandările privind valoarea dividendului și metoda de plată sunt adoptate în cadrul ședinței CA pentru propunerea distribuirii profitului în baza rezultatelor de sfârșit de an. Consiliul de Administrație are în vedere următoarele principii pentru fundamentarea nivelului dividendului și, implicit, a ratei de distribuire efective:

- ✓ planurile de dezvoltare ale Societății pe termen mediu și lung, respectiv proiectele sale de investiții imobiliare și rata de rentabilitate a capitalului reinvestit;
- ✓ gradul de îndatorare al Societății și asigurarea unui grad adecvat de flexibilitate financiară;
- ✓ poziția de lichiditate a Societății, cu precădere în cazul existenței unor contribuții non-cash la profitul net realizat;
- ✓ randamentul dividendului și gradul de stabilitate și predictibilitate pe termen lung al valorii dividendelor. În formularea propunerii, Consiliul de Administrație al Societății va avea în vedere ca obiectiv un randament adecvat, cu o rată de distribuire a dividendelor, calculată în raport cu profitul net distribuibil în baza situațiilor financiare individuale anuale auditate ale Societății, ce nu va depăși pragul de 70%. Valoarea dividendului va ține cont de prevederile Actului Constitutiv cu privire la cele două clase de acțiuni ale Societății. În afara dividendelor anuale, Consiliul de Administrație al Societății poate propune dividende excepționale prin distribuirea profitului rămas nerepartizat în anii financiari precedenți sau a altor rezerve distribuibile, în numerar sau prin distribuirea gratuită către acționari de acțiuni ordinare nou-emise, în urma majorării capitalului social al Societății prin înglobare a profiturilor nerepartizate sau a altor rezerve distribuibile.

#### **18.5.2. Valoarea dividendelor pe acțiune**

*Pentru fiecare exercițiu financiar din perioada vizată de informațiile financiare istorice, valoarea dividendelor per acțiune, eventual ajustată pentru a permite efectuarea unor comparații, în cazul în care numărul de acțiuni ale emitentului s-a modificat.*

Istoricul plății dividendelor de către Emitent în perioada vizată de informațiile financiare istorice este următorul:

##### **Dividend aferent profitului exercițiului financiar 2022**

Prin Hotărârea AGOA nr. 1/07.12.2023 s-a aprobat distribuirea de dividende în numerar în valoare totală de 3.757.429,68 lei (dividend brut), reprezentând 0,0401901184 lei/acțiune. Acest dividend a fost plătit către acționari începând cu data de 16 ianuarie 2024.

##### **Dividend aferent acțiunilor preferențiale (clasa B) pentru exercițiul financiar 2024**

Prin Hotărârea AGOA nr. 8/28.04.2025 s-a aprobat distribuirea unui dividend prioritar aferent acțiunilor preferențiale, în valoare brută de 578.596,36 lei. Această sumă a fost ulterior convertită în acțiuni ordinare nou-emise în cadrul majorării de capital social finalizată în septembrie 2025 (cu emiterea de 521.540 acțiuni ordinare noi).

##### **Dividend aferent acțiunilor preferențiale (clasa B) pentru exercițiul financiar 2025**

Prin Hotărârea AGOA din data de 29.04.2026 s-a aprobat un dividend brut de 0,3268 lei/acțiune, aferent acțiunilor preferențiale clasa B, pentru exercițiul financiar 2025. Valoarea totală a dividendului brut aprobat este de 497.592,87 lei, calculată pentru un număr de 1.522.622 acțiuni preferențiale rămase în urma procesului de răscumpărare. Plata dividendului prioritar se va realiza prin alocare de acțiuni ordinare gratuite, în cadrul unei operațiuni de majorare a capitalului social.

#### 18.6. Proceduri judiciare și de arbitraj

Informații privind procedurile guvernamentale, judiciare sau de arbitraj relevante pentru Emitent (inclusiv proceduri în derulare sau potențiale de care Emitentul are cunoștință), din ultimele 12 luni cel puțin, care ar putea avea sau au avut recent efecte semnificative asupra poziției financiare sau a profitabilității Emitentului, sunt prezentate în continuare.

##### 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 22.03.2021 între Societate și MMT ("Contractul") prin efectul voinței unilaterale a Societății (așa cum reiese din formularea MMT); (ii) obligarea Societății la plata sumei pretins datorate de 23,7 milioane lei și (iii) obligarea Societății la plata cheltuielilor de judecată.

Cu privire la stadiul procesual, în cursul anului 2024 au avut loc termene de judecată în care sau discutat excepțiile procesuale și alte aspecte tehnico-procedurale. În anul 2025 au avut loc 6 termene în care s-a analizat probatoriul prezentat de fiecare parte și au avut loc dezbaterile asupra fondului cauzei. În data de 5 mai 2025 Instanța a hotărât respingerea Cererii MMT ca neîntemeiată, cu drept de apel în 30 de zile de la comunicarea motivării. Atât Emitentul, 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 în tot apelul formulat de MMT împotriva Societății. Hotărârea Curții de Apel București este definitivă și a fost comunicată către Societate și MMT. Împotriva hotărârii definitive a instanței, MMT a formulat calea de atac extraordinară a recursului, aceasta urmând să fie comunicată oficial către Societate pentru a putea formula actele procesuale pentru susținerea apărărilor invocate, după care se va putea fixa primul termen de judecată în recurs, după caz.

În evaluarea șanselor de câștig în acest litigiu și consecințele financiare, Conducerea Societății 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 Societate 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. Ca urmare a soluționării conflictului de competență, dosarul cauzei va fi trimis la instanța competentă să judece cauza în fond. La următoarele termene va fi analizat probatoriul prezentat de fiecare parte și vor fi începute dezbaterile asupra fondului cauzei. Societatea a solicitat acestei din urmă instanțe suspendarea judecării dosarului până la soluționarea definitivă a plângerii penale formulate de Societate împotriva MMT.

La următorul termen de judecată, instanța a respins cererea de suspendare a cauzei până la soluționarea acțiunii penale formulate de Societate împotriva MMT (i.e., Dosarul nr. 2384/2/2025 (1359/2025), în cadrul căruia, la termenul din data de 09.07.2025, instanța a respins ca nefondată plângerea formulată de Societate împotriva ordonanței de netrimitere în judecată emise de Parchetul de pe lângă Curtea de Apel București).

La ultimul termen de judecată, s-a discutat necesitatea administrării probei cu expertiză în cauza, iar instanța a amânat pronunțarea asupra admiterii sau respingerii acesteia pentru data de 17.07.2026.

La data de 17.07.2026, instanța amână pronunțarea pentru data de 30.07.2026.

La termenul următor, în funcție de soluția Instanței: (i) dacă proba cu expertiză va fi admisă, se va putea demara procedura de numire a expertului și de administrare a expertizei în cauza, sau (ii) dacă proba cu expertiză va fi respinsă, vor putea fi începute dezbaterile asupra fondului cauzei.

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 cheltuielă considerând decizia în prima 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 ca Societatea a fost obligată să plătească sumele pretinse de MMT. Având în vedere că în data de 25.06.2025 acțiunea în anulare din dosarul 47417/3/2024 a Societății 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 Societate 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. La ultimul termen de judecată din data de 07.04.2026, 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 Judecatoriei Sectorului 1 București privind întoarcerea executării

Dosarul 29174/299/2025 înregistrat la Judecătoria Sectorului 1 București reprezintă acțiunea Societății cu privire la întoarcerea executării sumelor plătite de Societate către MMT în baza Ordonanței de plată MMT vs. Societate anulate cu titlu definitiv în Instanță. A fost finalizată judecata pe fondul cauzei de către Judecătoria Sectorului 1 București. Astfel, la data de 04.05.2026, Instanța a respins ca neîntemeiată cererea de întoarcere a executării formulată de Societate. Totodată, Instanța a respins ca inadmisibilă cererea reconvențională formulată de MMT și a respins ca neîntemeiată cererea MMT de obligare a Societății la plata cheltuielilor de judecată. Împotriva hotărârii, atât Societatea, 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.

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. La ultimul termen, părțile au depus precizări scrise cu privire la cererea de suspendare formulată de MMT și excepția prescripției invocată de aceasta. La termenul din data de 19.06.2026, Instanța a respins cererea de suspendare formulată de MMT și a unit cu fondul cauzei excepția prescripției invocată de aceasta. La următorul termen de judecată din 25.11.2026 se va putea analiza probatoriul prezentat de fiecare parte și vor putea fi începute dezbaterile asupra fondului cauzei.

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, precum și constatarea nulității clauzelor din Actul Constitutiv al Societății referitoare la convenția de vot pentru votarea administratorului. A fost epuizată etapa scrisă, în care părțile au formulat actele procesuale pentru susținerea pretențiilor, respectiv a apărărilor invocate. La ultimul termen de judecată, fata de neclaritățile semnalate de Societate privind soluția asupra excepției lipsei calitatii procesuale active a MW Green cu privire la cererea de constatare a nulității Hotărârilor Adunării Generale a Acționarilor, MW Green a solicitat un termen pentru a preciza motivele de nulitate pe care le menține. Instanța a amanat cauza pentru data de 30.09.2026. La următorul termen de judecată se va putea analiza probatoriul prezentat de fiecare parte și vor putea fi începute dezbaterile asupra fondului cauzei.

Cu excepția procedurilor descrise mai sus, la data prezentului Prospect, Emitentul nu este parte în alte proceduri guvernamentale, judiciare sau de arbitraj (în derulare sau potențiale de care Emitentul are cunoștință) din ultimele 12 luni cel puțin, care ar putea avea sau au avut recent efecte semnificative asupra poziției financiare sau a profitabilității Emitentului.

### 18.7. Modificări semnificative ale poziției financiare a Emitentului

*O descriere a oricărei modificări semnificative a poziției financiare a grupului care s-a produs de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar pentru care au fost publicate situații financiare auditate sau informații financiare interimare, sau o declarație negativă adecvată.*

Nu este cazul.

## SECȚIUNEA 19. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

*Punctul 19.1 Capitalul social. Informațiile de la punctele 19.1.1-19.1.7 din informațiile financiare istorice de la data celui mai recent bilanț*

### 19.1.1 Capitalul social

Informații privind capitalul social:

#### a) capitalul social autorizat total al Emitentului

La 31 martie 2026, capitalul social al Societății este în valoare totală de 103.595.708,36 lei, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 0,86 lei și o valoare nominală totală de 103.595.708,36 lei, împărțit în două clase distincte de acțiuni, astfel:

- Clasa A - Clasa acțiunilor ordinare: cuprinde un număr total de 118.937.504 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 0,86 lei și o valoare nominală totală de 102.286.253,44 lei, reprezentând un total de 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 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.

#### b) numărul de acțiuni emise și achitate integral și numărul de acțiuni emise, dar neachitate integral

Toate cele 120.460.126 acțiuni emise de Emitent sunt achitate integral. Nu există acțiuni emise, dar neachitate integral.



**c) valoarea nominală a unei acțiuni sau faptul că acțiunile nu au o valoare nominală**

Valoarea nominală a unei acțiuni atât de clasă A cât și de clasă B este de 0,86 lei fiecare.

**d) o reconciliere a numărului de acțiuni aflate în circulație la data deschiderii și la data închiderii exercițiului.**

Reconcilierea numărului de acțiuni aflate în circulație la deschiderea și închiderea exercițiului financiar 2025 și la data celui mai recent bilanț, la 31 decembrie 2025, este următoarea:

| Dinamică număr acțiuni                                        | Acțiuni clasa A (ordinare) | Acțiuni clasa B (preferențiale) | Total acțiuni |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------|
| Sold la 1 ianuarie 2025                                       | 91.179.396                 | 11.249.976                      | 102.429.372   |
| Răscumpărarea acțiunilor preferențiale (martie 2025)          | —                          | (9.727.354)*                    | (9.727.354)*  |
| Majorare capital prin conversie creanțe (iunie 2025)          | +27.236.568                | —                               | +27.236.568   |
| Majorare capital prin aport numerar (sept. 2025)              | +813                       | —                               | +813          |
| Majorare capital prin conversie creanțe dividend (sept. 2025) | +521.540                   | —                               | +521.540      |
| Anularea acțiunilor preferențiale răscumpărate (oct. 2025)    | —                          | (9.727.354)**                   | (9.727.354)   |
| Sold la 31 decembrie 2025                                     | 118.937.504                | 1.522.622                       | 120.460.126   |
| Sold la 31 martie 2026                                        | 118.937.504                | 1.522.622                       | 120.460.126   |

Sursa: Emitentul

(\*) Acțiunile preferențiale răscumpărate au fost menținute temporar în portofoliul Societății până la momentul anulării formale (octombrie 2025).

(\*\*) Anularea formală a acțiunilor preferențiale răscumpărate a fost efectuată în octombrie 2025, după parcurgerea termenului legal de opozabilitate.

Emitentul declară că nu au fost efectuate vărsăminte la capitalul social al Novere Capital S.A. prin intermediul altor active decât numerarul în perioada vizată de informațiile financiare istorice.

**19.1.2 Numărul și caracteristicile principale ale acțiunilor care nu reprezintă capital, dacă există.**

Nu este cazul.

**19.1.3 Numărul, valoarea contabilă și valoarea nominală a acțiunilor emitentului deținute de emitent sau în numele emitentului ori de către filialele acestuia.**

La data de 22.06.2026, Emitentul deține acțiuni proprii după cum urmează:

| Tipul                           | Numărul   | Valoarea contabilă | Valoarea nominală |
|---------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|
| Acțiuni ordinare (clasa A)      | 2.539.382 | 1,472,841,56 lei   | 2.183.868,52 lei  |
| Acțiuni preferențiale (clasa B) | -         | -                  | -                 |

Acțiunile proprii răscumpărate reprezintă acțiunile ordinare răscumpărate în cadrul programului de răscumpărări acțiuni proprii aprobat prin hotărârea AGEA nr. 1 din 25.04.2024 și derulat, prin intermediul BRK Financial Group S.A. în perioada 12.04.2024 – 12.12.2025. Numărul acțiunilor totale răscumpărate prin acest program este de 1.910.925 acțiuni ordinare cu o valoare contabilă de răscumpărare de 1.282.137,63 lei.

În primul trimestru al anului 2026 s-a demarat al doilea program de răscumpărare a acțiunilor ordinare așa cum a fost aprobat prin AGEA din 26.11.2025, desfășurat în colaborare cu Goldring S.A. prin care până la 31.03.2026 au fost răscumpărate un număr de 198 mii acțiuni ordinare cu o valoare totală de 125,8 mii lei. Până la data Prospectului, respectiv 17.07.2026, au fost răscumpărate 870.754 acțiuni.

**19.1.4 Quantumul valorilor mobiliare convertibile, preschimbabile sau însoțite de bonuri de subscriere, cu indicarea condițiilor și a procedurilor de conversie, schimb sau subscriere.**

Nu este cazul.

**19.1.5 Informații despre orice drept de achiziție și/sau obligație aferent(ă) capitalului autorizat, dar neemis, sau despre orice angajament de majorare a capitalului social, precum și condițiile acestora.**

Nu este cazul.

**19.1.6 Informații privind capitalul social al oricărui membru al grupului care face obiectul unei opțiuni sau al unui acord condiționat sau necondiționat care prevede acordarea unor opțiuni asupra capitalului și detalii privind opțiunile respective, inclusiv identitatea persoanelor la care se referă.**

Nu este cazul.

**19.1.7 Evoluția capitalului social în perioada vizată de informațiile financiare istorice, cu evidențierea oricărei modificări survenite.**

Evoluția capitalului social în perioada vizată de informațiile financiare istorice este după cum urmează:

|                            | Sold la<br>01.01.2023 | Creșteri – Total | Creșteri – prin<br>transfer | Reduceri –<br>Total | Reduceri –<br>prin transfer | Sold la<br>31.12.2023 |
|----------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Capital<br>subscris vărsat | 87.035.241            | 6.456.495        | 6.456.495                   |                     |                             | 93.491.736            |
|                            | Sold la<br>01.01.2024 | Creșteri – Total | Creșteri – prin<br>transfer | Reduceri –<br>Total | Reduceri –<br>prin transfer | Sold la<br>31.12.2024 |
| Capital<br>subscris vărsat | 93.491.736            | 8.937.636        | 8.937.636                   |                     |                             | 102.429.372           |
|                            | Sold la<br>01.01.2025 | Creșteri – Total | Creșteri – prin<br>transfer | Reduceri –<br>Total | Reduceri –<br>prin transfer | Sold la<br>31.12.2025 |
| Capital<br>subscris vărsat | 102.429.372           | 27.758.108       | -                           | 26.591.772          | -                           | 103.595.708           |
|                            | Sold la<br>31.12.2025 | Creșteri – Total | Creșteri – prin<br>transfer | Reduceri –<br>Total | Reduceri –<br>prin transfer | Sold la<br>31.03.2026 |
| Capital<br>subscris vărsat | 103.595.708           | -                | -                           | -                   | -                           | 103.595.708           |

Sursa: Emitentul

În cursul anului 2023 s-a efectuat majorarea capitalului social cu suma de 6.456.495 lei conform hotărârii AGEA din 25 septembrie 2023. Majorarea de capital social s-a realizat prin incorporarea unor rezerve și emisiunea unui număr de 6.456.495 acțiuni ordinare noi.

În cursul anului 2024 s-a efectuat majorarea capitalului social cu suma de 8.937.636 lei conform hotărârii AGEA din 25 aprilie 2024. Majorarea de capital social s-a realizat prin incorporarea unor rezerve și emisiunea unui număr de 8.932.603 acțiuni ordinare noi, precum și prin subscriere în numerar pentru un număr de 5.033 acțiuni ordinare.

În cursul anului 2025 au avut loc mai multe evenimente în structura de capital a Societății:

- Răscumpărarea unui număr de 9.727.354 acțiuni preferențiale, fiecare având o valoare nominală de 1 Leu și o valoare nominală totală de 9.727.354 Lei, reprezentând 9.4966% din capitalul social al Societății, răscumpărate la un preț de 2,8 lei fiecare, în valoare totală de 27.236.591,2 Lei
- Conversia creanțelor rezultate în urma răscumpărării acțiunilor preferențiale în capital social și majorarea capitalului social cu suma de 27.236.568 lei prin emisiunea unui număr de 27.236.568 acțiuni ordinare noi.
- Majorarea capitalului social cu suma de 520.727 lei conform hotărârii AGOA 28 aprilie 2025 prin conversia creanțelor izvorâte din dreptul la dividend prioritar pentru acțiunile preferențiale rămase nerăscumpărate.
- Majorarea capitalului social cu suma de 813 lei prin subscriere în numerar pentru un număr de 813 acțiuni
- Reducerea capitalului social cu suma totală de 26.591.772 lei, prin:
  - Diminuarea capitalului social cu 9.727.354 lei ca urmare a anulării unui număr de 9.727.354 acțiuni preferențiale răscumpărate de Societate
  - Reducerea capitalului social cu suma de 16.864.418 lei ca urmare a diminuării valorii nominale a acțiunilor de la 1 leu/acțiune la 0,86 lei/acțiune, reducere utilizată pentru acoperirea parțială a pierderii generate de răscumpărarea și anularea acțiunilor preferențiale

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății întrunită la data de 29.04.2026 au aprobat anularea unui număr de 1.910.925 acțiuni ordinare deținute de către Societate, în valoare nominală de 0,86 lei fiecare și în valoare nominală totală de 1.643.395,50 lei răscumpărate de către Societate prin Programul de răscumpărare de acțiuni ordinare aprobat prin hotărârea AGEA nr. 5 din 25.04.2024 și reducerea capitalului social al Societății de la valoare de 103.595.708,36 lei la valoarea de 101.952.312,86 lei. Urmare a diminuării capitalului social, acesta va fi împărțit în

- 118.549.201 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,86 lei fiecare, din care 117.026.579 acțiuni ordinare (clasa A) în valoare nominală totală de 100.642.857,94 lei și reprezentând 98,7156% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății și 100% din drepturile de vot ale Societății, și, respectiv,
- 1.522.622 acțiuni preferențiale (clasa B), în valoare nominală totală de 1.309.454,92 lei și reprezentând 1,2844% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății, și neavând atașate drepturi de vot.

Operațiunea de diminuare a capitalului social este în curs de înregistrare la ORC și instituțiile pieței de capital.

## 19.2. Actul constitutiv și statutul

### 19.2.1. Registrul, numărul de înregistrare și obiectul de activitate

După caz, registrul și numărul de înregistrare în registru, o descriere a obiectului de activitate al emitentului și locul în care acesta este prevăzut în actul constitutiv și statut.

Emitentul este înmatriculat la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021004004401 și are codul unic de înregistrare 43859039.

Obiectul principal de activitate al Emitentului, conform Actului Constitutiv, este „Activități ale holdingurilor” — cod CAEN 6420, așa cum este acesta menționat în Actul Constitutiv al Societății la art. 3 ”Obiectul de activitate”.

### 19.2.2. Drepturile, preferințele și restricțiile celor două clase de acțiuni

În cazul în care există mai mult de o clasă de acțiuni existente, o descriere a drepturilor, preferințelor și restricțiilor aferente fiecărei clase.

Capitalul social al NOVERE CAPITAL S.A. este de **103.595.708,36 lei**, subscris și vărsat integral, și este împărțit în 120.460.126 acțiuni nominative dematerializate, fiecare cu o valoare nominală de 0,86lei/acțiune.

Emitentul are emise două clase distincte de acțiuni: clasa A (acțiuni ordinare) și clasa B (acțiuni preferențiale). **Clasa A** cuprinde 118.937.504 acțiuni ordinare, reprezentând 98,74% din capitalul social, în valoare totală de 102.286.253,44 lei. Acestea conferă deținătorilor lor 100% din drepturile de vot în cadrul Societății. **Clasa B** cuprinde 1.522.622 acțiuni preferențiale, reprezentând 1,26% din capitalul social, în valoare totală de 1.309.454,92 lei.

#### Clasa A — Acțiuni ordinare

- Drept de vot: fiecare acțiune ordinară conferă deținătorului său un drept de vot în Adunările Generale ale Acționarilor;
- Drept la dividende: deținătorii de acțiuni ordinare au dreptul la dividendele anuale aprobate de AGOA, în limita profitului net distribuibil (după plata dividendelor prioritare aferente acțiunilor preferențiale);
- Drept de preferință: la majorările de capital social prin aport în numerar, deținătorii de acțiuni ordinare au drept de preferință la subscrierea acțiunilor noi emise, în limita procentului din capitalul social deținut.
- Dreptul de participare la profiturile Emitentului: Dreptul la dividende aparține Acționarilor care sunt înscrși în Registrul Acționarilor Emitentului la Data de Înregistrare stabilită printr-o hotărâre a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Emitentului care decide distribuirea de dividende din profitul net realizat de către Societate.
- Dreptul de participare la excedent în cazul lichidării: Acest drept poate fi valorificat de către Acționari în cazul încetării existenței Emitentului, având dreptul să primească partea ce li se cuvine în urma lichidării. În situația în care lichiditățile obținute în urma lichidării activului depășesc valoarea cumulată a datorilor, Acționarii Emitentului au dreptul la repartizarea activului social net proporțional cu cota de participație a fiecăruia la capitalul social vărsat.
- Clauzele de răscumpărare: Acționarii se pot retrage din Societate, în cazuri strict determinate, în condițiile prevăzute de Legea Societăților și Legea 24/2017. Acționarii Emitentului care nu

sunt de acord cu hotărârile luate de Adunarea Generală a Acționarilor, au dreptul să se retragă din Societate în anumite condiții. Astfel, Legea Societăților prin art. 134 coroborată cu Legea nr. 24/2017, modificată și completată prin Legea nr. 11/2025 prin art. 92 prevăd dreptul acționarilor de a se retrage din Societate și de a solicita răscumpărarea Acțiunilor atunci când aceștia nu au votat în favoarea unei hotărâri luate cu privire la: (i) mutarea sediului social în străinătate; (ii) schimbarea formei juridice a societății; (iii) fuziunea sau divizarea societății, cu excepția unei fuziuni prin absorbție în cadrul căreia acțiunile societății absorbante sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată/SMT și acestea sunt menținute la tranzacționare pe piața reglementată/SMT și după fuziune și (iv) retragerea acțiunilor ordinare (Clasa A) ale Societății de la tranzacționare în baza Hotărârii AGEA (delistarea companiei).

Deținătorii de acțiuni ordinare (Clasa A) care fac obiectul prezentului Prospect de admitere la tranzacționare beneficiază de clauzele de răscumpărare prevăzute în art. 44 și 45 din Legea 24/2017 republicată. Potrivit acestora, în urma derulării unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor deținătorilor de acțiuni ordinare (Clasa A) și pentru toate deținerile acestora, în care ofertantul achiziționează sau ajunge să dețină un număr de acțiuni ordinare (Clasa A) potrivit cu pragurile minime stabilite de lege, Acționarii minoritari vor vinde ofertantului, la cererea acestuia, propriile Acțiuni, respectiv vor putea solicita ofertantului răscumpărarea propriilor Acțiuni, la un preț echitabil, așa cum este acesta definit prin lege.

- Clauzele de conversie: Acționarii au dreptul de a converti acțiunile ordinare în acțiuni preferențiale în condițiile și limitele Actului Constitutiv, sub rezerva aprobării acestor operațiuni de către AGEA.

#### **Clasa B — Acțiuni preferențiale**

- Drept de vot condiționat: acțiunile preferențiale nu conferă drept de vot în Adunările Generale ale Acționarilor. Titularii acțiunilor preferențiale **capătă drept de vot** doar dacă Societatea nu reușește să plătească dividendele prioritare
- Drept la dividend prioritar: Titularii acțiunilor preferențiale beneficiază de un dividend prioritar de 38% din valoarea nominală a acțiunii, ceea ce reprezintă 0,3268 lei pe acțiune pe an. Acest dividend se plătește cu prioritate față de orice altă plată a Societății, cu excepția obligațiilor legale, și întotdeauna înaintea dividendelor convenite acționarilor ordinari.

Plata dividendului prioritar este condiționată de înregistrarea unui profit net de către Societate, conform Legii 31/1990. Totodată, cuantumul total al dividendelor prioritare anuale este plafonat la maximum 33% din profitul net distribuibil. Dacă profitul realizat nu este suficient pentru acoperirea integrală a celor 0,3268 lei per acțiune, diferența nu se reportează și nu devine o obligație de plată pentru exercițiile financiare următoare;

- Deținătorii de acțiuni preferențiale au dreptul să se reunească în adunări speciale proprii, separate de AGA, unde pot discuta orice aspecte legate de acțiunile lor și pot face propuneri către AGOA sau AGEA. Aceste adunări nu pot însă lua decizii în chestiuni care sunt de competența AGA sau a Consiliului de Administrație. Adunarea specială poate fi convocată de deținătorii a cel puțin 10% din totalul acțiunilor preferențiale, cu minimum 30 de zile înainte, și funcționează cu cvorum de 50%+1 la prima convocare, iar la a doua convocare fără cerință de cvorum.



### 19.2.3. Prevederi din Actul Constitutiv care pot afecta schimbarea controlului

*O descriere sumară a oricărei prevederi din actul constitutiv, statut, cartă sau un regulament care ar putea avea ca efect amânarea, suspendarea sau împiedicarea schimbării controlului asupra emitentului.*

Nu există prevederi din Actul Constitutiv, statut, ori orice regulament care ar putea avea ca efect amânarea, suspendarea sau împiedicarea schimbării controlului asupra Emitentului.

## SECȚIUNEA 20. CONTRACTE IMPORTANTE

### 20.1. Contracte importante

*Rezumatul fiecărui contract important (altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității) încheiat de către emitent sau orice alt membru al grupului, în cursul celor doi ani imediat anteriori publicării documentului de înregistrare. Rezumatul oricărui alt contract (altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității) încheiat de către orice membru al grupului și conținând dispoziții care atribuie oricărui membru al grupului o obligație sau un angajament important(ă) pentru întregul grup, la data documentului de înregistrare.*

În cursul activității operaționale curente, Societatea a finanțat bancar proiectele imobiliare din tipologia investițională Trading, după cum urmează:

- în luna iunie 2024 Emitentul a început un nou parteneriat cu Alpha Bank România prin contractarea unui împrumut de 400 mii EURO de către filiala sa Montserrat Assets SRL în vederea refinanțării activelor închiriate pe termen lung.
- în luna decembrie 2024 Emitentul a încheiat un contract de finanțare bancară cu Patria Bank în valoare de 939.057 euro, pe o perioadă de 120 de luni, cu rambursare în anuități. Suma obținută reprezintă refinanțarea a 60% din investiția realizată în proiectul Swissôtel Poiana Brașov în octombrie 2024.
- în luna iunie 2025, Emitentul a încheiat un nou contract de finanțare bancară cu Patria Bank în valoare de 730.000 euro, pe o perioadă de 24 luni. Suma obținută va fi direcționată către două proiecte din portofoliul liniei de business Trading, în vederea accelerării și valorificării capitalului investit în cadrul acestora:
  - Refinanțarea apartamentelor achiziționate în cadrul ansamblului Greenfield Băneasa
  - Co-finanțarea apartamentelor rezervate în proiectul Cellini Residence.
- în luna noiembrie 2025 Emitentul a încheiat un nou contract de finanțare bancară cu Patria Bank în valoare de 593.712 euro, pe o perioadă de 36 luni. Suma obținută a fost direcționată către proiectul din portofoliul tipologiei investitoriale Trading, în vederea finanțării costului achiziției imobilelor rezidențiale din proiectul Hills Republica.
- în luna decembrie 2025 Emitentul a încheiat un nou contract de finanțare bancară cu Patria Bank în valoare de 433.533 euro, pe o perioadă de 36 luni. Suma obținută a fost direcționată către proiectul din portofoliul tipologiei investitoriale Trading, în vederea finanțării costului achiziției imobilelor rezidențiale din proiectul GeenLake.
- în luna aprilie 2026 Emitentul a încheiat un nou contract de finanțare bancară cu Patria Bank în valoare de 496.410 euro, pe o perioadă de 36 luni. Suma obținută va fi direcționată către proiectul din portofoliul tipologiei investitoriale Trading, în vederea finanțării costului achiziției imobilelor rezidențiale din proiectul Sky Garden.

- În luna aprilie 2026 Emitentul a încheiat un nou contract de finanțare bancară cu Patria Bank în valoare de 597.323 euro, pe o perioadă de 36 luni. Suma obținută va fi direcționată către proiectul din portofoliul tipologiei investitoriale Trading, în vederea finantării costului achiziției imobilelor rezidențiale din proiectul Hills Titanium.

Cu excepția contractelor descrise mai sus, la data prezentului Prospect Emitentul declară că nu are cunoștință de alte contracte importante (altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității) încheiate de Emitent sau de orice alt membru al grupului în cursul celor doi ani imediat anteriori publicării prezentului Prospect. De asemenea, Emitentul declară că nu are cunoștință de alte contracte (altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității) încheiate de orice membru al grupului care să conțină prevederi cu impact semnificativ pentru întregul grup.

## SECȚIUNEA 21. DOCUMENTELE DISPONIBILE

*O declarație prin care se confirmă faptul că, în perioada de valabilitate a documentului de înregistrare, pot fi consultate, după caz, următoarele documente: (a) actul constitutiv și statutul actualizate ale emitentului; (b) toate rapoartele, corespondența și alte documente, evaluările și declarațiile făcute de un expert la solicitarea emitentului, din care anumite părți sunt incluse sau menționate în documentul de înregistrare. Indicarea site-ului pe care pot fi consultate documentele.*

Prezentul Prospect, aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF) în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) 2017/1129, prin decizia nr. 794 / 30.07.2026 va fi publicat pe site-ul Bursei de Valori București ([www.bvb.ro](http://www.bvb.ro)), pe site-ul Intermediarului ([www.goldring.ro](http://www.goldring.ro)), precum și pe site-ul propriu al Emitentului la Secțiunea *Investitori* (<https://noverecapital.com/investitori>).

Situațiile Financiare anuale întocmite în conformitate cu IFRS aferente exercițiilor financiare încheiate la 31.12.2023, 31.12.2024 și 31.12.2025, împreună cu raportul de audit aferent, situațiile financiare intermediare încheiate la data de 31.03.2025 și 31.03.2026, precum și Actul Constitutiv al Societății sunt disponibile pe pagina web a Emitentului (<https://noverecapital.com/rapoarte-financiare>).

## PARTEA II – INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE

### SECȚIUNEA 1. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE

#### 1.1. Persoane responsabile

*Se identifică toate persoanele responsabile pentru informații sau pentru anumite părți ale acestora incluse în nota privind valorile mobiliare, indicând, în cel de al doilea caz, părțile în cauză. În cazul în care persoanele responsabile sunt persoane fizice, inclusiv membri ai organelor de administrare, conducere sau supraveghere ale emitentului, se indică numele și funcția acestora; în cazul persoanelor juridice, se indică denumirea și sediul social.*

Informațiile cuprinse în partea a II-a a prezentului Prospect referitoare la Emitent și activitatea sa sunt furnizate de către NOVERE CAPITAL S.A. cu sediul în București, Sector 1, Str. Munții Tatra, Nr. 4 - 10, Etaj 4, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J2021004004401, cod unic de identificare fiscală 43859039, Cod LEI 7872008RCGO1U014F068 („Emitentul”)

Intermediarul Ofertei este GOLDRING S.A., cu sediul în Târgu Mureș, Str. Tudor Vladimirescu nr. 56A, jud. Mureș, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J26- 440/19.04.1998, cod unic de identificare fiscală RO 10679295, autorizată de CNVM/ASF prin decizia nr. 2734/08.08.2003, nr. atestat: 372/29.05.2006, înscrisă în Registrul CNVM/ASF cu nr. PJR01SSIF/260045 („Intermediarul”).

### Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect:

- din partea Emitentului: **dl. Dan-Aurelian Petrișor** – Director General
- din partea Intermediarului: **dl. Virgil Zahan** – Director General.

### 1.2. Declarația persoanelor responsabile

Reprezentantul Emitentului și al Intermediarului declară că, după luarea tuturor măsurilor rezonabile în acest sens, informațiile incluse în prezentul Prospect privind valorile mobiliare sunt, după cunoștințele lor, conforme cu realitatea și că acestea nu conțin omisiuni susceptibile să îi afecteze semnificația

### 1.3. Declarații sau rapoarte ale experților

*În cazul în care prezentul Prospect privind valorile mobiliare conține o declarație sau un raport atribuite unei persoane care acționează în calitate de expert, se indică următoarele detalii ale persoanei în cauză: (a) numele, (b) adresa de la locul de muncă, (c) calificările, (d) după caz, interesul semnificativ în societatea emitentă.*

Nu este cazul, cu excepția rapoartelor de audit aferente situațiilor financiare auditate din care au fost preluate precizările specifice, prezentate în Secțiunea 2, punctul 2.1.

Auditorul financiar al Emitentului este Forvis Mazars România S.R.L., societate de audit înregistrată în Registrul public electronic cu nr. 699 / 2007, cu sediul în Str. Ing. George Constantinescu nr. 4B și 2-4, camera 2, etaj 5, Sector 2, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/756/1995, cod unic de înregistrare 6970597, telefon +031 229 2600, auditor Vasile Andrian, înregistrat în Registrul Public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. 1554.

### 1.4. Informații provenind din surse terțe

*În cazul în care informațiile provin de la o terță parte, se furnizează o confirmare a faptului că informațiile în cauză au fost reproduse cu acuratețe și că, după cunoștințele emitentului și în măsura în care acesta poate să confirme având în vedere datele publicate de terță parte în cauză, nu au fost omise fapte care ar face ca informațiile reproduse să fie incorecte sau să inducă în eroare. Se menționează, de asemenea, sursa (sursele) informațiilor în cauză*

Nu este cazul.

### 1.5. Declarație

Prezentul Prospect a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF) în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) 2017/1129, prin decizia nr. 794 / 30.07.2026.

Aprobarea ASF se referă exclusiv la îndeplinirea standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul (UE) 2017/1129 și nu trebuie considerată drept o aprobare a calității valorilor mobiliare obiect al Prospectului.

În vederea luării unei decizii investiționale bine fundamentate, investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare oferite conform Prospectului le este adecvată.

## SECȚIUNEA 2. FACTORI DE RISC

### 2.1. Riscuri semnificative specifice acțiunilor ordinare (Clasa A)

*O descriere a riscurilor semnificative care sunt specifice valorilor mobiliare oferite și/sau admise la tranzacționare, prezentate într-un număr limitat de categorii, într-o secțiune intitulată „Factorii de risc”. În fiecare categorie, se stabilesc mai întâi riscurile cele mai semnificative în evaluarea emitentului, a ofertantului sau a persoanei care solicită admiterea la tranzacționare pe o*

*pieță reglementată, ținând seama de impactul negativ asupra emitentului și a valorilor mobiliare și de probabilitatea apariției acestora. Riscurile sunt coroborate în funcție de conținutul notei privind valorile mobiliare.*

Riscurile privind Emitentul, identificate și descrise la Secțiunea 3.1 din Partea I a prezentului Prospect, pot influența negativ prețul și lichiditatea acțiunilor ordinare (Clasa A) NOVERE CAPITAL S.A. pe piața de capital, în cazul materializării lor. Amploarea unui asemenea impact este, prin natura sa, dificil de cuantificat în avans.

Dincolo de riscurile specifice Emitentului, orice investiție în acțiuni implică riscuri inerente, derivate din caracteristicile acestor instrumente financiare și din dinamica mediului economic, social și politic la nivel național și internațional.

### **2.1.1 Profilul de risc al investiției în acțiuni ordinare (Clasa A) ale Emitentului**

Investiția în acțiuni presupune, în principiu, un nivel de risc superior față de depozitele bancare, obligațiunile de stat, unitățile de fond sau obligațiunile corporative, asociat cu un potențial de randament mai ridicat. În caz de insolvență, prin natura lor, acțiunile conferă deținătorilor un rang inferior de prioritate raportat la alți creditori ai Emitentului. În caz de insolvență, acționarii sunt îndreptățiți la sumele reziduale după lichidarea completă a activului în favoarea creditorilor Societății, proporțional cu cotele de participare la capitalul social.

De aceea, în scenariul insolvenței sau falimentului Emitentului, investitorul se poate confrunta cu pierderea parțială sau integrală a capitalului investit în acțiunile ale Emitentului.

### **Riscuri specifice acțiunilor ordinare (Clasa A) rezultate din existența a două clase de acțiuni.**

Structura capitalului social al Emitentului cuprinde două clase de acțiuni, iar coexistența acestora generează riscuri specifice pentru deținătorii de acțiuni ordinare (Clasa A):

- (1) deținătorii de acțiuni Clasa A pot fi expuși unui risc de diluție recurentă.

Potrivit Actului Constitutiv, Dividendul Prioritar cuvenit acțiunilor preferențiale (Clasa B) se stinge prin emiterea de acțiuni ordinare noi, iar Emitentul intenționează totodată să reinvestească integral profitul prin majorări succesive de capital.

Deși deținătorilor de acțiuni ordinare existenți la momentul derulării unei majorări de capital social cu conversia creanței asupra Societății constând în dividendul prioritar datorat deținătorilor de acțiuni preferențiale, li se acordă posibilitatea de a-și menține participația prin subscrierea în cadrul acestor majorări, menținerea nediluată depinde de participarea efectivă și de aportul fiecărui acționar la fiecare majorare. Astfel, un acționar care nu subscrie își va vedea participația și puterea de vot diminuate în timp.

- (2) la distribuirea profitului, acțiunile Clasa A sunt subordonate economic acțiunilor Clasa B, întrucât Dividendul Prioritar (de până la 33% din profitul anual distribuibil) se acordă înaintea oricărei distribuirii către acțiunile ordinare.

Astfel, există posibilitatea ca, în exercițiile cu profitabilitate redusă, să nu rămână profit distribuibil deținătorilor de Clasa A.

- (3) În al treilea rând, în cazul în care Emitentul nu plătește Dividendul Prioritar, acțiunile preferențiale (Clasa B) dobândesc temporar drept de vot, potrivit art. 95 din Legea nr. 31/1990 și Actului Constitutiv.

Acest fapt poate conduce la diluția temporară a puterii de vot a deținătorilor de acțiuni Clasa A în adunările generale.



Având în vedere riscurile specifice investiției în acțiunile unei societăți precum și cele derivate din existența a două clase de acțiuni, fiecare potențial investitor în acțiunile Emitentului trebuie să stabilească în ce măsură investiția respectivă este una corespunzătoare pentru propriile circumstanțe. În mod specific, fiecare potențial investitor ar trebui:

1. să aibă cunoștințe și experiență suficiente pentru a face o evaluare adecvată a avantajelor și a beneficiilor de a face o investiție în acțiunile ordinare ale Emitentului;
2. să aibă acces la, și cunoștințe despre instrumentele analitice adecvate pentru a evalua, în contextul situației sale financiare specifice, o investiție în acțiunile ordinare ale Emitentului precum și impactul pe care respectiva investiție îl va avea asupra portofoliului său investițional;
3. să aibă resurse financiare și lichidități suficiente pentru a suporta toate riscurile asociate;
4. să poată să evalueze (singur sau cu ajutorul unui consultant financiar) posibile scenarii cu privire la factorii care ar putea afecta investiția și capacitatea să de a suporta riscurile aferente

Totodată, investiția în acțiunile ordinare ale Emitentului nu este adecvată investitorilor care:

- urmăresc protecția integrală a capitalului sau garanția recuperării sumelor investite;
- au o toleranță scăzută la risc și nu sunt familiarizați cu mecanismele pieței bursiere;
- au nevoie de garanții de stat sau preferă exclusiv active fără risc.



**2.1.2 Riscul de preț** este specific acțiunilor listate și derivă din evoluțiile negative ce pot interveni în cotația acțiunilor emitentului. Fluctuația prețului poate fi indusă de o multitudine de factori legați de activitatea emitentului sau de volatilitatea generală a pieței.

Volatilitate prețului acțiunilor ordinare (Clasa A) poate fi determinată de variații de la o perioadă la alta ale rezultatelor operaționale, de modificări la nivelul veniturilor sau la nivelul oricăror estimări de profit realizate de Emitent, participanți la industrie sau analiști financiari. De asemenea, prețul de piață al acțiunilor ordinare (Clasa A) ar putea fi afectat în mod negativ de evenimente care nu au legătura cu performanța activității Emitentului, cum ar fi, de exemplu, performanța și prețul acțiunilor altor companii pe care investitorii le pot considera comparabile cu Emitentul, speculații în presă sau în comunitatea investitorilor referitoare la Emitent, articole de presă nefavorabile, acțiuni strategice ale concurenților (inclusiv achiziții și restructurări), modificări ale condițiilor de piață și legislative. Oricare dintre acești factori pot determina fluctuații semnificative ale prețului acțiunilor ordinare (Clasa A) ale Emitentului, care ar putea duce la un randament negativ pentru investitori.

De asemenea, în situații excepționale, Autoritatea de Supraveghere Financiară sau Bursa de Valori București S.A. pot dispune suspendarea tranzacționării acțiunilor ordinare (Clasa A), dacă continuarea tranzacționării ar afecta negativ interesele investitorilor sau în măsura în care emitentul relevant și-ar încălca obligațiile care îi revin potrivit legilor și reglementărilor relevante privind valorile mobiliare. O astfel de măsură poate restricționa temporar posibilitatea investitorilor de a-și lichida poziția și poate afecta valoarea de piață a acțiunilor ordinare (Clasa A) la reluarea tranzacționării.

**2.1.3 Riscurile sistemice ale pieței de capital din România.**

Piața de capital românească prezintă caracteristici structurale — lichiditate redusă comparativ cu piețele dezvoltate și volatilitate accentuată — care generează un risc sistemic ce afectează toate instrumentele financiare tranzacționate, inclusiv acțiunile ordinare (Clasa A) NOVERE CAPITAL S.A.

Investiția în acțiuni este, de asemenea, expusă riscului de inflație și riscului de rată a dobânzii. O creștere a ratelor dobânzilor face instrumentele cu venit fix mai atractive comparativ cu acțiunile, exercitând presiune negativă asupra cotațiilor. Totodată, inflația ridicată erodează câștigurile reale ale investitorului, reducând puterea de cumpărare a randamentelor obținute.

#### 2.1.4 Riscul asociat rezultatelor financiare raportate

Accentul pus pe dezvoltarea afacerii și pe investiții, în detrimentul obiectivului de a obține profit, poate contura o perspectivă incorectă cu privire la performanța societății în rândul publicului investitor. Acest risc planează asupra societății în perioada de raportare, cu efecte asupra cotațiilor bursiere.

### SECȚIUNEA 3. INFORMAȚII ESENȚIALE

#### 3.1. Declarația Emitentului privind capitalul circulant

*O declarație a emitentului din care să reiasă că, în opinia sa, capitalul său circulant este suficient pentru obligațiile sale actuale sau, în caz contrar, care să explice cum propune emitentul să asigure capitalul circulant suplimentar necesar.*

Persoana responsabilă din partea Emitentului declară, fără rezerve, că în opinia sa, Emitentul dispune de capital circulant suficient pentru a-și îndeplini obligațiile curente pentru o perioadă de cel puțin 12 luni, având acces la numerar și alte resurse lichide disponibile pentru acoperirea datoriilor la scadență. Capitalul circulant, calculat ca diferență dintre valoarea activelor curente și cea a datoriilor cu termen de exigibilitate sub 1 an și în valoare de 88.198,4 mii lei la 31.03.2026, este suficient pentru acoperirea obligațiilor sale curente. Nu există acorduri intra-grup și restricții privind transferul de fonduri între filiale care să afecteze capitalul circulant al Emitentului.

#### 3.2. Declarația Emitentului privind capitalizarea și nivelul de îndatorare

*O declarație privind capitalizarea și nivelul de îndatorare (făcând distincție între datoriile acoperite și cele neacoperite prin garanții personale, respectiv prin garanții reale) la o dată anterioară cu cel mult 90 de zile datei documentului. Termenul de „îndatorare” include, de asemenea, îndatorarea indirectă și contingentă. În cazul unor modificări semnificative ale capitalizării și poziției de îndatorare a emitentului în perioada de 90 de zile, se furnizează informații suplimentare prin prezentarea unei descrieri a modificărilor în cauză sau prin actualizarea cifrelor respective*

La data de 31.03.2026, capitalurile proprii ale Grupului însumau 125.553,9 mii lei.

|                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Total datorii pe termen scurt (inclusiv partea curentă din datoriile pe termen lung la 31.03.2026)</b> | <b>1.206.848</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

*(sume exprimate în lei)*

|                                                                                            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Acoperite cu garanții personale                                                            |                  |
| Acoperite cu garanții reale                                                                | 379.354          |
| Neacoperite cu garanții personale/reale                                                    | 827.494          |
| <b>Total datorii pe termen lung (inclusiv partea curentă din datoriile pe termen lung)</b> | <b>9.508.123</b> |

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Acoperite cu garanții personale            |                    |
| Acoperite cu garanții reale                | 9.508.123          |
| Neacoperite cu garanții personale/reale    |                    |
| Capital propriu                            | 125.553.909        |
| Capital social                             | 103.595.708        |
| Rezerve legale                             | 2.106.998          |
| Alte rezerve                               | 9.675.904          |
| <b>Total capitaluri proprii și datorii</b> | <b>135.790.229</b> |

În perioada 31.03.2026 și până la data prezentului Prospect, structura și nivelul capitalurilor proprii, respectiv ale poziției de îndatorare nu s-au modificat semnificativ

În ceea ce privește gradul de îndatorare, la 31.03.2026:

| Indicator la 31.03.2026                                                                                                                      | Valoare (mil lei)  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| A. Numerar                                                                                                                                   | 5.268.728          |
| B. Echivalent de numerar                                                                                                                     | -                  |
| C. Alte active financiare curente                                                                                                            | 47.881.049         |
| <b>D. Lichiditate (A+B+C)</b>                                                                                                                | <b>53.149.777</b>  |
| E. Datorii financiare pe termen scurt (inclusiv instrumente de datorie, dar exclusiv partea curentă din datoriile financiare pe termen lung) | 827.494            |
| F. Partea curentă din datoriile financiare pe termen lung                                                                                    | 379.354            |
| <b>G. Îndatorarea financiară pe termen scurt (E+F)</b>                                                                                       | <b>1.206.848</b>   |
| <b>H. Îndatorarea financiară netă pe termen scurt (G-D)</b>                                                                                  | <b>-51.942.929</b> |
| I. Datorii financiare pe termen lung (exclusiv partea curentă și instrumentele de datorie)                                                   | 9.508.123          |
| J. Instrumente de datorie                                                                                                                    | -                  |
| K. Datorii comerciale și alte datorii pe termen lung                                                                                         | -                  |
| <b>L. Total îndatorare financiară pe termen lung (I+J+K)</b>                                                                                 | <b>9.508.123</b>   |
| <b>M. Total îndatorare financiară (H+L)</b>                                                                                                  | <b>-42.434.806</b> |

Emitentul nu recunoaște, în perioada 31.03.2026 și până la data prezentului Prospect, datorii indirecte sau contingente.

### 3.3. Interesele persoanelor implicate în Emisiune

*Interesele persoanelor fizice și juridice implicate în emisiune/ofertă. O descriere a tuturor intereselor, inclusiv a conflictelor de interese, care ar putea influența semnificativ emisiunea/oferta, identificând fiecare dintre persoanele implicate și indicând natura intereselor*

Emitentul nu are cunoștințe să existe interese sau conflicte de interese care ar putea influența semnificativ procedura de admitere la tranzacționare.

Intermediarul nu are niciun interes și niciun conflict de interese care ar putea influența procedura de admitere la tranzacționare obiect al prezentului Prospect.

### 3.4. Motivele ofertei/emisiunii și utilizarea veniturilor

Emitentul nu va obține nici un fel de venit financiar în urma admiterii la tranzacționare. Nu au existat costuri în legătură cu procedura de admitere la tranzacționare care să fie suportate de către investitori.

Transferul acțiunilor ordinare emise de societatea NOVERE CAPITAL S.A. pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București reprezintă o etapă firească în evoluția Societății, în contextul maturizării modelului său de business și al re poziționării strategice începute odată cu schimbarea denumirii din Meta Estate Trust S.A. în NOVERE CAPITAL S.A. Această inițiativă urmărește consolidarea profilului Societății în fața investitorilor.

Prin transferul pe Piața Reglementată, Societatea are în vedere creșterea vizibilității și credibilității sale pe piața de capital, precum și accesul la o bază mai largă de investitori, inclusiv investitori instituționali. O asemenea poziționare este relevantă în raport cu obiectivele de dezvoltare pe termen mediu și lung ale NOVERE CAPITAL S.A., având în vedere orientarea strategică spre active generatoare de venit recurent, simplificarea portofoliului și realocarea capitalului către investiții cu fluxuri de numerar mai predictibile.

În ansamblu, demersul reflectă intenția NOVERE CAPITAL S.A. de a-și consolida poziția pe piața de capital, de a susține creșterea viitoare a afacerii și de a oferi investitorilor un cadru mai transparent, mai predictibil și în linie cu standardele aplicabile emitenților listati pe Piața Reglementată.

## SECȚIUNEA 4. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CARE URMEAZĂ A FI ADMISE LA TRANZACȚIONARE – acțiuni ordinare (Clasa A)

### 4.1 Tipul și clasa valorilor mobiliare în curs de a fi admise la tranzacționare

Valorile mobiliare care fac obiectul prezentului Prospect sunt acțiuni ordinare (Clasa A), nominative, indivizibile și de valoare egală, emise în formă dematerializată, având o valoare nominală de 0,86 lei/acțiune. Emitentul este NOVERE CAPITAL S.A., iar acțiunile ordinare (Clasa A) sunt tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare operat de Bursa de Valori București (BVB). De la data admiterii la tranzacționare și până la data de 26.07.2026, acțiunile emitentului s-au tranzacționat sub simbol bursier MET. Începând cu data de 27.07.2026, noul simbol bursier este NC, în acord cu noua denumire. Codul ISIN aferent acțiunilor ordinare (Clasa A) este ROX9GQFJ81G8.

#### 4.2 Legislația în temeiul căreia au fost create valorile mobiliare.

Valorile mobiliare care fac obiectul prezentului Prospect (acțiuni ordinare – Clasa A) au fost emise în temeiul prevederilor:

- Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii societăților nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare,
- Regulamentul (UE) nr. 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată;

Regulamentul delegat (UE) 2019/979 și 2019/980 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129.

#### 4.3 Forma sub care au fost emise valorile mobiliare

*Indicarea formei sub care au fost emise valorile mobiliare: titluri nominative sau la purtător, fizice sau dematerializate. În ultimul caz, se indică denumirea și adresa entității însărcinate cu efectuarea înregistrărilor necesare*

Acțiunile ordinare (Clasa A) NOVERE CAPITAL S.A. au fost emise ca titluri nominative în formă dematerializată.

Depozitarul Central S.A., cu sediul în București, sector 1, Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etajul 1, reprezintă instituția care asigură servicii de depozitare, registru, compensare și decontare a tranzacțiilor cu instrumente financiare, precum și alte operațiuni în legătură cu acestea astfel cum sunt definite în Legea Pieței de Capital.

Registrul deținătorilor de acțiuni ordinare (Clasa A) NOVERE CAPITAL S.A. este ținut de către Depozitarul Central S.A.

#### 4.4 Moneda emisiunii de valori mobiliare.

Moneda emisiunii este moneda oficială a statului român, lei (RON).

#### 4.5 Drepturile asociate valorilor mobiliare

*O descriere a drepturilor asociate valorilor mobiliare, inclusiv a oricărei restricții care le este aplicabilă, și a modalităților de exercitare a drepturilor în cauză: (a) dreptul la dividende: (i) data (datele) fixă (fixe) la care ia naștere acest drept; (ii) termenul de prescriere și persoana în favoarea căreia intervine prescrierea; (iii) restricțiile aplicabile dividendelor și procedurile aplicabile deținătorilor de titluri nerezidenți; (iv) rata sau modul de calcul al dividendelor, frecvența și natura cumulativă sau necumulativă a plăților; (b) drepturile de vot; (c) drepturile preferențiale de subscriere a unor valori mobiliare din aceeași categorie; (d) dreptul de participare la profiturile emitentului; (e) dreptul de participare la excedent în cazul lichidării; (f) clauzele de răscumpărare; (g) clauzele de conversie.*

##### 1. Dreptul la dividende

Fiecare acțiune ordinară (Clasa A) conferă aceleași drepturi tuturor acționarilor: dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor Societății, dreptul de a alege organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului în condițiile legii și ale Actului Constitutiv, dreptul de preferință în cadrul unei majorări de capital social ulterioare, dreptul la informare, drepturi derivate din lichidarea Emitentului – respectiv dreptul de participare la excedent în cazul lichidării, precum și orice alte drepturi prevăzute de Actul Constitutiv și de prevederile legale în vigoare.

Dreptul la dividende aparține acționarilor care sunt înscrși în Registrul Acționarilor Emitentului la Data de Înregistrare stabilită prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Emitentului care decide distribuirea de dividende din profitul net realizat de către Societate. Întrucât începând cu ex-date (data anterioară datei de înregistrare), instrumentele financiare se tranzacționează fără dreptul la dividend, acesta ia naștere la data ex-date, care este în mod expres precizată în textul hotărârii AGOA.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile, coroborate cu dispozițiile referitoare la prescripția extinctivă din Codul civil, termenul de prescripție al dreptului la dividende neridicate este de 3 ani. Prescrierea intervine în favoarea societății.

În cazul dividendelor plătite unei persoane fizice nerezidente, se va solicita certificat de rezidență fiscală. Dacă un contribuabil este rezident al unei țări cu care România a încheiat o convenție pentru evitarea dublei impuneri, cota de impozit care se aplică venitului impozabil obținut de către acel contribuabil din România nu poate depăși cota de impozit prevăzută în convenția care se aplică asupra acelui venit. În situația în care sunt cote diferite de impozitare în legislația internă sau în convențiile de evitare a dublei impuneri, se aplică cotele de impozitare mai favorabile.

Impozitul se calculează, se reține, se declară și se plătește, în lei, la bugetul de stat, la cursul de schimb al pieței valutare comunicat de Banca Națională a României, pentru ziua în care se efectuează plata venitului către nerezidenți.

Impozitul datorat de nerezidenți, pentru veniturile obținute din România cu titlu de dividende de la o persoană juridică română, se calculează, respectiv se reține în momentul plății venitului, de către plătitorul de venituri care are obligația, de asemenea, să depună o declarație privind calcularea și reținerea impozitului pentru fiecare beneficiar de venit la organul fiscal competent.

Deținerea a cel puțin unuia din Acțiunile ordinare ale Emitentului implica adeziunea acționarului la prevederile Actului Constitutiv. Drepturile și obligațiile legate de Acțiuni ordinare prevăzute în Actul Constitutiv urmează Acțiunile în cazul trecerii lor în proprietatea altor persoane. Obligațiile Emitentului sunt garantate cu patrimoniul Emitentului, iar acționarii vor fi ținuti răspunzători numai în limita valorii Acțiunilor deținute.

## **2. Drepturile de vot;**

Fiecare Acțiune ordinară (Clasa A) emisă de Emitent conferă titularului dreptul la un vot în AGA. Acționarii îndreptățiți să participe și să voteze în AGA sunt acei acționari înregistrați în registrul acționarilor Emitentului la Data de Referință, stabilită conform prevederilor legislației privind piața de capital. Potrivit Legii 24/2017, data de referință se stabilește de către Emitent și nu poate să fie anterioară cu mai mult de 30 de zile datei adunării generale căreia i se aplică.

Calitatea de acționar și deținerea acțiunilor ordinare care conferă dreptul de participare și de vot în cadrul adunărilor generale ale acționarilor se determină la data de referință aferentă adunării respective, pe baza listei acționarilor furnizate Emitentului de Depozitarul Central, exercitarea drepturilor de vot realizându-se cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile și a mențiunilor înregistrate în evidențele Depozitarului Central cu privire la respectivele acțiuni

Acționarii înregistrați la Data de Referință pot participa la Adunările Generale direct sau pot fi reprezentați și prin alte persoane decât acționarii, pe baza unei împuterniciri speciale sau generale, în conformitate cu art. 105 alin. (10) - (16) din Legea 24/2017, republicată.

## **3. Drepturile preferențiale de subscriere a unor valori mobiliare din aceeași categorie (ordinare – Clasa A);**

Conform Legii Societăților, majorarea capitalului social se poate face prin emisiunea de acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a acțiunilor existente, în schimbul unor aporturi în numerar și/sau în natură ale acționarilor. De asemenea, acțiunile noi pot fi emise prin încorporarea rezervelor disponibile, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune, ori prin compensarea unor creanțe certe și exigibile asupra Emitentului cu acțiuni ale acestuia. Capitalul social nu poate fi majorat și nu se pot emite noi acțiuni până când acțiunile subscrise într-o emisiune anterioară nu sunt complet plătite.

Acțiunile emise pentru majorarea capitalului social vor fi oferite spre subscriere în primul rând acționarilor existenți, proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Potrivit art. 85<sup>1</sup> alin (1) din Legea 24/2014 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificată prin Legea nr. 11/2025, perioada pentru exercitarea dreptului de preferință este de cel puțin 14 zile calendaristice, dar nu mai mică de 10 zile lucrătoare de la data stabilită în prospectul aprobat de către ASF, dată ulterioară datei de publicare a Prospectului aprobat de ASF, ulterioară datei de înregistrare aferente majorării de capital social și datei de publicare a hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor sau a consiliului de administrație în Monitorul Oficial al României.

Potrivit Legii 24/2017, majorarea capitalului social prin aport în numerar se realizează prin emiterea de acțiuni noi ce sunt oferite spre subscriere:

- deținătorilor de drepturi de preferință, aparținând acționarilor existenți la data de înregistrare care nu și le-au înstrăinat în perioada de tranzacționare a acestora și care le-au dobândit în perioada de tranzacționare a acestora, dacă este cazul;
- publicului, în condițiile în care acțiunile noi nu au fost subscrise în totalitate în decursul perioadei de exercitare a dreptului de preferință, dacă Emitentul nu decide în AGEA anularea acestora.

Numărul drepturilor de preferință emise este egal cu numărul de acțiuni ordinare (Clasa A) înregistrate în registrul emitentului la data de înregistrare. Hotărârea AGEA de majorare a capitalului social precizează inclusiv numărul drepturilor de preferință necesare pentru subscrierea unei acțiuni ordinare nou-emise, prețul de subscriere sau modalitatea de determinare a prețului de subscriere de acțiuni noi pe baza drepturilor de preferință și perioada în care va avea loc subscrierea, prețul/modalitatea de determinare a prețului la care se oferă public acțiunile ordinare nou emise ulterior subscrierii în baza drepturilor de preferință, dacă este cazul. Operațiunea de majorare a capitalului social efectuată cu încălcarea prevederilor Legii Societăților privind exercitarea dreptului de preferință este anulabilă.

4. Potrivit legislației aplicabile la data Prospectului, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor emitentului (AGEA) poate aproba ridicarea drepturilor de preferință în cadrul unei operațiuni de majorare a capitalului social dacă sunt îndeplinite cerințele de cvorum și majoritate prevăzute, cu condiția ca la Adunare să participe acționari reprezentând cel puțin 85% din capitalul social subscris și ca hotărârea să se ia cu votul acționarilor care să reprezinte cel puțin 3/4 din drepturile de vot. Sub aceleași condiții de cvorum și majoritate, AGEA poate delega către Consiliul de administrație, împreună cu atribuția de a decide majorarea capitalului social, și atribuția de ridicare a dreptului de preferință în cadrul respectivei operațiuni. **Dreptul de participare la profiturile emitentului;**

AGEA poate decide asupra repartizării profitului net cu destinația de alocare de acțiuni cu titlu gratuit acționarilor existenți. Distribuirea acțiunilor cu titlu gratuit se va face proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Acest drept la alocarea de acțiuni cu titlu gratuit revine acționarului

în ipoteza majorărilor de capital social prin incorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune.

#### **5. Dreptul de participare la excedent în cazul lichidării;**

Acest drept poate fi valorificat de către acționari în cazul încetării existenței Emitentului, având dreptul să primească partea ce li se cuvine în urma lichidării. În situația în care lichiditățile obținute în urma lichidării activului depășesc valoarea cumulată a datoriilor, acționarii Emitentului au dreptul la repartizarea activului social net proporțional cu cota de participare a fiecăruia la capitalul social vărsat.

#### **6. Clauzele de răscumpărare;**

Deținătorii de acțiuni ordinare (Clasa A) se pot retrage din Societate, în cazuri strict determinate, în condițiile prevăzute de Legea Societăților și Legea 24/2017. Deținătorii de acțiuni ordinare (Clasa A) ai Emitentului care nu sunt de acord cu anumite hotărâri luate de Adunarea Generală a Acționarilor, au dreptul să se retragă din Societate în condițiile legii. Astfel, Legea Societăților prin art. 134 coroborată cu Legea nr. 24/2017, modificată și completată prin Legea nr. 11/2025 prin art. 92 prevăd dreptul acționarilor de a se retrage din Societate și de a solicita răscumpărarea Acțiunilor atunci când aceștia nu au votat în favoarea unei hotărâri luate cu privire la: (i) mutarea sediului social în străinătate; (ii) schimbarea formei juridice a societății; (iii) fuziunea sau divizarea societății, cu excepția unei fuziuni prin absorbție în cadrul căreia acțiunile societății absorbante sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată/SMT și acestea sunt menținute la tranzacționare pe piața reglementată/SMT și după fuziune și (iv) retragerea acțiunilor ordinare (Clasa A) ale Societății de la tranzacționare în baza Hotărârii AGEA (delistarea companiei).

Deținătorii de acțiuni ordinare (Clasa A) beneficiază de clauzele de răscumpărare prevăzute în art. 44 și 45 din Legea 24/2017 republicată. Potrivit acestora, în urma derulării unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor deținătorilor de acțiuni ordinare (Clasa A) și pentru toate deținerile acestora, în care ofertantul achiziționează sau ajunge să dețină un număr de acțiuni ordinare (Clasa A) potrivit cu pragurile minim stabilite de lege, acționarii minoritari vor vinde ofertantului, la cererea acestuia, propriile acțiuni, respectiv vor putea solicita ofertantului răscumpărarea propriilor acțiuni, la un preț echitabil, așa cum este acesta definit prin lege.

#### **7. Clauzele de conversie**

Acționarii au dreptul de a converti acțiunile ordinare în acțiuni preferențiale în condițiile și limitele Actului Constitutiv, sub rezerva aprobării acestei operațiuni de către AGEA.

#### **4.6 Autorizați și aprobări pentru emiterea valorilor mobiliare**

Nu este cazul

#### **4.7 În cazul unei noi emisiuni, data preconizată pentru emiterea valorilor mobiliare**

Nu este cazul

#### **4.8 O descriere a tuturor restricțiilor impuse asupra transferabilității valorilor mobiliare**

Nu este cazul.

#### **4.9 Acte legislative și reglementări privind achiziția valorilor mobiliare, oferte publice de cumpărare obligatorii și/sau retragerea obligatorie sau răscumpărarea obligatorie în legătură cu valorile mobiliare**

*O declarație cu privire la existența oricărui act legislativ național privind achizițiile aplicabil emitentului care poate împiedica astfel de achiziții, dacă este cazul. O scurtă descriere a drepturilor și obligațiilor acționarilor în cazul în care există reglementări privind ofertele publice de cumpărare obligatorii și/sau privind retragerea obligatorie sau răscumpărarea obligatorie în legătură cu valorile mobiliare*

Emitentul declară că nu deține informații privind existența vreunui act legislativ național referitor la achiziții, aplicabil Emitentului, care ar putea împiedica achiziția valorilor sale mobiliare. De asemenea, Emitentul declară că nu are cunoștință despre existența unor oferte publice de cumpărare obligatorii și/sau oferte de retragere ori de răscumpărare obligatorie a valorilor mobiliare care să îi fie adresate. Cadrul legislativ aplicabil societăților listate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare (SMT) nu prevede obligația formulării unor oferte de preluare sau de vânzare corelativ cu atingerea anumitor praguri de deținere în cadrul Societății.

Ulterior admiterii la tranzacționare pe piața Reglementată administrată de B.V.B. a acțiunilor ordinare emise de societatea Novere Capital S.A., Emitentului îi vor deveni incidente inclusiv dispozițiile legale referitoare la ofertele publice de preluare precum și cele referitoare la ofertele publice de preluare obligatorii.

#### **Dispoziții privind Ofertele de preluare obligatorii**

Legea privind Emitenții prevede obligația oricărei persoane care, ca urmare a achizițiilor sale sau a achizițiilor persoanelor cu care acționează în mod concertat, deține mai mult de 33% din drepturile de vot ale unui emitent ale cărui acțiuni sunt admise la tranzacționare pe piața Reglementată, de a lansa o ofertă publică adresată tuturor deținătorilor de valori mobiliare. Această ofertă de preluare obligatorie trebuie să aibă ca obiectiv obținerea tuturor participațiilor și să fie realizată la un preț echitabil cât mai curând posibil, dar nu mai târziu de două luni de la atingerea pragului de 33%.

Nu există obligația de a lansa o ofertă de preluare obligatorie pentru acționarii care dețin deja participații de peste 33% din drepturile de vot înainte de intrarea în vigoare a Legii 24/2017 și în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data la care a fost atins un astfel de prag.

Dispozițiile privind oferta de preluare obligatorie nu se aplică în cazul în care participația de 33% a drepturilor de vot asupra Emitentului a fost achiziționată ca urmare a unei tranzacții exceptate. Tranzacție exceptată înseamnă obținerea unei astfel de poziții:

- într-un proces de privatizare;
- prin achiziționarea de acțiuni de la Ministerul Finanțelor Publice sau de la alte entități cu drept legal în procedura de executare a creanțelor bugetare;
- ca urmare a transferului de acțiuni efectuate între o societate-mamă și filialele sale sau între filialele aceleiași societăți-mamă;
- în urma unei oferte de preluare voluntară adresată tuturor deținătorilor acestor valori mobiliare și în ceea ce privește toate aceste titluri deținute.

Până la lansarea unei oferte de preluare obligatorii, drepturile de vot aferente valorilor mobiliare care depășesc pragul de 33% sunt suspendate și acel acționar (și orice persoană cu care acesta acționează în mod concertat) nu mai poate dobândi prin alte mijloace acțiuni ale aceluiași emitent.

În cazul în care deținerea de acțiuni reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot în cadrul Emitentului este atinsă neintenționat, deținătorul acestor acțiuni poate fie să efectueze o ofertă publică de preluare, fie să renunțe la numărul de acțiuni care au declanșat această obligație. Se presupune că achiziția de acțiuni reprezentând mai mult de 33% din drepturile de vot în cadrul Emitentului este neintenționată dacă este rezultatul unei operațiuni precum:

- reducerea capitalului social de către Emitent care răscumpără propriile acțiuni după anularea acestora;
- exercitarea dreptului de preferință, subscriere sau conversie a drepturilor atribuite inițial, precum și a conversiei acțiunilor preferențiale în acțiuni ordinare;
- fuziune/divizare sau succesiune.

#### **Dispoziții privind retragerea acționarilor**

În conformitate cu Legea nr. 24/2017 republicată, cu modificările și completările ulterioare, un acționar care a derulat o ofertă publică de cumpărare, adresată tuturor acționarilor și pentru toate deținerile acestora, are dreptul de a solicita acționarilor care nu au subscris în cadrul ofertei să îi vândă acțiunile respective la un preț echitabil, în situația în care acesta se află într-una dintre următoarele ipoteze:

a) deține acțiuni reprezentând cel puțin 95% din numărul total de acțiuni din capitalul social care conferă drepturi de vot și cel puțin 95% din drepturile de vot care pot fi efectiv exercitate;

b) a achiziționat, în cadrul ofertei publice de cumpărare adresată tuturor acționarilor și pentru toate deținerile acestora, acțiuni reprezentând cel puțin 90% din numărul total de acțiuni din capitalul social care conferă drept de vot și cel puțin 90% din drepturile de vot vizate în cadrul ofertei.

Ofertantul poate exercita acest drept în termen de 3 luni de la data încheierii ofertei publice.

De asemenea, în cazul în care un acționar derulează o ofertă publică de cumpărare, acționarul minoritar are dreptul să solicite ca ofertantul care se încadrează într-una dintre situațiile menționate mai sus să îi cumpere acțiunile deținute, la un preț echitabil, calculat în conformitate cu prevederile legale. Acest drept trebuie, la rândul său, exercitat în termen de 3 luni de la data încheierii ofertei publice.

Dreptul de retragere este recunoscut și acționarilor care nu sunt de acord cu hotărârea adoptată de către adunarea generală extraordinară a acționarilor emitentului privind retragerea de la tranzacționare, în cazul în care sunt îndeplinite condițiile prevăzute de reglementările emise de ASF. Prețul plătit acționarilor care se retrag nu poate fi mai mic decât valoarea de piață a acțiunilor, stabilită în conformitate cu standardele internaționale de evaluare, de către un evaluator autorizat independent, înregistrat la ASF.

#### **4.10 Oferte publice de cumpărare făcute de terți**

*Mențiuni privind ofertele publice de cumpărare făcute de terți asupra capitalului emitentului în cursul exercițiului financiar precedent sau al exercițiului financiar în curs. Trebuie indicate, de asemenea, prețul sau condițiile de schimb și rezultatul acestor oferte.*

Nu este cazul

#### 4.11 Impact fiscal asupra venitului obținut din valorile mobiliare

*Un avertisment conform căruia legislația fiscală a statului membru al investitorului și cea a țării de înregistrare a emitentului ar putea avea un impact asupra venitului obținut din valorile mobiliare. Informații privind tratamentul fiscal al valorilor mobiliare în cazul în care investiția propusă atrage un regim fiscal specific tipului de investiție respectiv.*

Legislația fiscală a statului membru de rezidență al investitorului, precum și cea aplicabilă în România, poate influența nivelul taxelor și impozitelor datorate pentru veniturile obținute din tranzacționarea acțiunilor Emitentului. Prin urmare, potențialii investitori și deținători ai acestor valori mobiliare trebuie să fie conștienți că pot avea obligații fiscale în temeiul legislației aplicabile, inclusiv în baza eventualelor acorduri de evitare a dublei impuneri.

Fiecare investitor are responsabilitatea de a consulta propriul consilier fiscal pentru a evalua implicațiile fiscale aferente achiziționării, deținerii sau înstrăinării valorilor mobiliare ale Emitentului. Numai specialiștii în domeniul fiscal pot furniza o analiză completă și corectă, adaptată situației specifice fiecărui investitor.

#### 4.12 Impactul potențial asupra investiției în cazul rezoluției în temeiul Directivei 2014/59/UE a Parlamentului European și a Consiliului

Nu e cazul.

#### 4.13 Identitatea și datele de contact ale persoanei care solicită admiterea la tranzacționare

*Dacă aceste persoane sunt diferite de emitent, identitatea și datele de contact ale ofertantului valorilor mobiliare și/sau ale persoanei care solicită admiterea la tranzacționare, inclusiv identificatorul entității juridice (LEI) în cazul în care ofertantul are personalitate juridică.*

Nu este cazul.

### SECȚIUNEA 5. TERMENII ȘI CONDIȚIILE OFERTEI PUBLICE DE VALORI MOBILIARE

Nu este cazul. Această secțiune din Anexa nr. 11 la Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 nu se aplică în cazul admiterii la tranzacționare pe o piață reglementată, în condițiile în care admiterea nu este precedată de o ofertă publică.

### SECȚIUNEA 6. ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE ȘI MODALITĂȚILE DE TRANZACȚIONARE

#### 6.1. Admiterea la tranzacționare

*Se indică dacă valorile mobiliare oferite fac sau vor face obiectul unei solicitări de admitere la tranzacționare, în vederea distribuirii lor pe o piață reglementată, pe o piață a unei țări terțe, pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, indicându-se piețele în cauză. Aceste informații trebuie precizate fără a se lăsa impresia că admiterea la tranzacționare va fi în mod necesar aprobată. Se indică, dacă sunt cunoscute, datele cele mai apropiate la care vor fi admise la tranzacționare valorile mobiliare.*

Acțiunile ordinare (Clasa A) emise de Novere Capital S.A. fac obiectul unei solicitări de admitere la tranzacționare pe Piața Reglementată administrată de Bursa de Valori București. În acest sens a fost obținut Acordul de Principiu al BVB cu privire la admiterea la tranzacționare a acțiunilor ordinare ale Novere Capital S.A. pe Piața Reglementată.

#### 6.2. Piețele pe care valorile mobiliare sunt admise la tranzacționare

*Toate piețele reglementate, piețele țărilor terțe, piețele de creștere pentru IMM-uri sau sistemele multilaterale de tranzacționare în cadrul cărora, după cunoștințele emitentului, sunt deja admise la tranzacționare valori mobiliare din aceeași clasă ca și cele care urmează a fi oferite sau admise la tranzacționare.*

La data redactării prezentului Prospect, acțiunile ordinare ale Emitentului (clasa A) sunt tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare (SMT) operat de Bursa de Valori București S.A., categoria AeRO Premium.

### 6.3. Oferte concomitente

*Dacă, simultan sau aproape simultan cu solicitarea admiterii la tranzacționare pe o piață reglementată, sunt subscrise sau plasate valori mobiliare din aceeași clasă sau dacă sunt create valori mobiliare din alte clase care vor face obiectul unui plasament public sau privat, se indică natura acestor operațiuni, precum și numărul, caracteristicile și prețul valorilor mobiliare care fac obiectul operațiunilor în cauză*

Nu este cazul.

### 6.4. Angajamente de market-making

*În cazul admiterii la tranzacționare pe o piață reglementată, informații detaliate privind entitățile care și-au asumat un angajament ferm de a acționa ca intermediari pe piețele secundare și de a garanta lichiditatea acestora prin cotații de vânzare și cumpărare, precum și o descriere a principalelor termeni ai angajamentului asumat.*

Nu este cazul, la data prezentului Prospect, nu există entități care să fi asumat un angajament ferm de a acționa ca intermediari pe piața secundară și de a asigura lichiditatea acțiunilor prin furnizarea de cotații de cumpărare și vânzare ulterior admiterii acestora la tranzacționare.

### 6.5. Măsuri de stabilizare ulterioare admiterii

*Detalii privind orice stabilizare, în conformitate cu punctele 6.5.1-6.6, în cazul unei admiteri la tranzacționare pe o piață reglementată, pe o piață a unei țări terțe, pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, în cazul în care un emitent sau un acționar care dorește să vândă a acordat o opțiune de supraalocare sau s-a propus, în alt fel, desfășurarea unor activități de stabilizare a prețului în legătură cu o ofertă*

Nu este cazul.

### 6.6. Supraalocare și prelungire

*În cazul admiterii la tranzacționare pe o piață reglementată, pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare: (a) eventuala existență și volumul oricărui dispozitiv de supraalocare și/sau de prelungire; (b) durata de viață a dispozitivului de supraalocare și/sau de prelungire; (c) eventualele condiții de utilizare a dispozitivului de supraalocare sau exercitare a dispozitivului de prelungire.*

Nu este cazul.

## SECȚIUNEA 7. DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE CARE DORESC SĂ VÂNDĂ

**7.1 – 7.3. Entități care oferă spre vânzare valori mobiliare, relații semnificative ale potențialilor vânzători cu emitentul, numărul și clasa valorilor mobiliare oferite de aceștia și volumul participației înainte și după emisiune**

Nu este cazul. Prezentul Prospect are în vedere admiterea la tranzacționare a acțiunilor ordinare (Clasa A) emise de NOVERE CAPITAL S.A. și nu guvernează oferte de vânzare primare sau secundare, respectiv de acțiuni nou-emise sau existente.

### 7.4. Contracte de restricționare

*În ceea ce privește contractele de restricționare, se furnizează detalii cu privire la următoarele elemente: (a) părțile implicate; (b) conținutul contractului și excepțiile prevăzute; (c) indicarea durată perioadei de restricționare.*

Nu este cazul, nu există contracte de restricționare

## SECȚIUNEA 8. CHELTUIELILE AFERENTE EMISIUNII/OFERTEI

### 8.1 Valoarea totală a veniturilor și a cheltuielilor aferente emisiunii/ofertei

*Valoarea totală netă a veniturilor obținute în urma emisiunii/ofertei și o estimare a cheltuielilor totale aferente emisiunii/ofertei.*

Prospectul prezent nu guvernează nicio ofertă publică de acțiuni nou emise sau existente ci este întocmit în scopul admiterii la tranzacționare a acțiunilor ordinare ale Novere Capital S.A. pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București. Emitentul nu va obține niciun fel de venit financiar în urma admiterii la tranzacționare. Cheltuielile aferente operațiunii de admitere, suportate de Emitent, sunt estimate la 202.000 lei, reprezentând cheltuieli de consultanță și intermediere angajate cu intermediarul operațiunii de admitere și echipa de consultanți juridici, în valoare de aprox. 70.000 lei, tarifele aplicate de instituțiile pieței de capital incidente operațiunii, în valoare de aprox. 35.000 lei, costul serviciilor de retratare IFRS și auditare a situațiilor financiare retratate în valoare de aprox. 95.000 lei și alte costuri în valoare de aprox. 2.000 lei.

## SECȚIUNEA 9. DILUAREA

Nu este cazul, prezentul Prospect nu guvernează nicio ofertă publică de acțiuni nou emise. În urma admiterii la tranzacționare a acțiunilor ordinare (clasa A) emise de societatea Novere Capital S.A. pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București, deținerile acționarilor nu se modifică în sensul diluării sau a concentrării participației la capitalul social al Emitentului.

## SECȚIUNEA 10. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

### 10.1. Consilieri în legătură cu emisiunea

*Dacă în nota privind valorile mobiliare sunt menționați consilieri care au legătură cu emisiunea, o declarație precizând calitatea în care au acționat aceștia.*

Nu este cazul.

### 10.2. Informații privind valorile mobiliare verificate sau examinate de auditori

*Se precizează ce alte informații din nota privind valorile mobiliare au fost verificate sau examinate de către auditori și dacă aceștia au elaborat un raport. Se prezintă raportul în întregime sau, cu aprobarea autorității competente, un rezumat al acestuia.*

Nu este cazul.

NOVERE CAPITAL S.A.

REPREZENTANT LEGAL

BOGDAN GRAMANSCHI

GOLDRING S.A.

DIRECTOR GENERAL

VIRGIL ZAHAN

# LISTĂ CU TRIMITERI ÎN PROSPECT

| Nr. crt. | Trimitere                                                                                                                                                                                                  | Referință                                                                                                                                                                                                         |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Pagina de internet a Emitentului                                                                                                                                                                           | <a href="http://www.noverecapital.com">www.noverecapital.com</a>                                                                                                                                                  |
| 2.       | Planul Strategic pentru tranziția către un model investițional bazat pe venit recurent și creștere sustenabilă, 2026-2028                                                                                  | <a href="https://noverecapital.com/strategia-noastra">https://noverecapital.com/strategia-noastra</a>                                                                                                             |
| 3.       | Situațiile financiare conform IFRS auditate ale Emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 împreună cu Raportul auditorului pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023  | <a href="https://noverecapital.com/rapoarte-financiare">https://noverecapital.com/rapoarte-financiare</a>                                                                                                         |
| 4.       | Situațiile financiare conform IFRS auditate ale emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, împreună cu Raportul auditorului pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2024 | <a href="https://noverecapital.com/rapoarte-financiare">https://noverecapital.com/rapoarte-financiare</a>                                                                                                         |
| 5.       | Situațiile financiare conform IFRS auditate ale emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, împreună cu Raportul auditorului pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2025 | <a href="https://noverecapital.com/rapoarte-financiare">https://noverecapital.com/rapoarte-financiare</a>                                                                                                         |
| 6.       | Situații financiare conform OMFP nr. 1802/2014 neauditate ale emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 martie 2025 și 31 martie 2026                                                         | <a href="https://noverecapital.com/rapoarte-financiare">https://noverecapital.com/rapoarte-financiare</a>                                                                                                         |
| 7.       | Actul Constitutiv                                                                                                                                                                                          | <a href="https://noverecapital.com/assets/260513%20Act%20Constitutiv%20actualizat_schimbare%20denumire.pdf">https://noverecapital.com/assets/260513%20Act%20Constitutiv%20actualizat_schimbare%20denumire.pdf</a> |
| 8.       | Disponibilitatea documentelor aferente operațiunii de admitere la tranzacționare pe Piața Reglementată a BVB: decizia ASF de aprobare a Prospectului, Prospectul, Actul Constitutiv actualizat etc         | <a href="http://www.noverecapital.com">www.noverecapital.com</a>                                                                                                                                                  |