NOVERE CAPITAL®

Structured progress.
Measured outcomes.

Raport financiar
Trimestrul III 2026

NOVERE CAPITAL S.A.
Companie listată pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București, Segmentul Principal, Categoria Standard
Simbol bursier: **NC**

RAPORT FINANCIAR

Cuprins.

Structura completă a raportului și paginile aferente.

SECȚIUNE	PAG.
Informații despre emitent	03
Teleconferință rezultate T3 2026	04
Mesajul conducerii executive	05
Cifre cheie – rezultate financiare 9L 2026	06
Despre noi – misiune și viziune	07
Alocarea capitalului și gestionarea riscurilor	08
Cronologia principalelor repere	09
Evenimente cheie	10
Analiza rezultatelor financiare	13
Guvernanță corporativă și relația cu investitorii	21
Declarația conducerii	22
Situații financiare interimare la 30 septembrie 2026	23

INFORMAȚII DESPRE EMITENT

Raport trimestrial.

Pentru perioada 01.01.2026–30.09.2026 · publicat la 17.11.2026

REPERE DE PIAȚĂ

SIMBOL	PIAȚĂ	CAPITAL SOCIAL	ACȚIUNI
NC	**Piața Principală, Categoria Standard**	**101.952.312,86** lei	**118.549.201** emise

Capitalul social și structura acțiunilor

Capitalul social al Societății este în valoare totală de 101.952.312,86 RON, subscris și vărsat integral. Capitalul social este împărțit în 118.549.201 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 0.86 RON și o valoare nominală totală de 101.952.312,86 RON, împărțit în două clase distincte de acțiuni, astfel:

Clasa A: 117.026.579 acțiuni ordinare · Clasa B: 1.522.622 acțiuni preferențiale

IDENTITATE CORPORATIVĂ

DENUMIRE

NOVERE CAPITAL S.A.

„Societatea", „NC"

Înființare	Cod fiscal	Registrul Comerțului
05.03.2021	RO43859039	J2021004004401

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

CONTACT PENTRU INVESTITORI

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

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

RELAȚIA CU INVESTITORII · INVITAȚIE

Teleconferință rezultate T3 2026.

20 NOIEMBRIE 2026

10:00 (ORA ROMÂNIEI) · ZOOM

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

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

EVENIMENTUL VA FI SUSȚINUT DE

Laurențiu Dinu	**Dan Petrișor**	**Răzvan Szilagyi**
Președintele Consiliului de Administrație	Director General (CEO)	Director Financiar (CFO)

ÎNSCRIE-TE AICI PENTRU PARTICIPARE PRIN ZOOM →

CONFIRMAREA PARTICIPĂRII SE FACE PRIN LINK

Raportul financiar aferent trimestrului III 2026 este publicat la data de 17 noiembrie 2026, pe website-ul Bursei de Valori București, sub simbolul NC, și pe noverecapital.com.

MESAJUL CONDUCERII EXECUTIVE

Progres în implementarea strategiei. Disciplină în alocarea capitalului.

Primele nouă luni ale anului 2026 au reprezentat pentru Novere Capital o perioadă de implementare a direcțiilor strategice stabilite la începutul anului, cu accent pe creșterea ponderii activelor generatoare de venituri recurente, administrarea activă a portofoliului și valorificarea investițiilor existente.

Rezultatele financiare consolidate reflectă această etapă de tranziție. Novere Capital a înregistrat venituri totale de 12,026 milioane lei și un profit net de 438 mii lei, comparativ cu 15,24 milioane lei, respectiv 3,27 milioane lei, în perioada similară a anului precedent. Evoluția a fost influențată de reducerea activității de trading și de calendarul de lichidizare a investițiilor din linia de co-dezvoltare. Îmbunătățirea profitabilității și creșterea predictibilității rezultatelor rămân obiective prioritare.

Un progres relevant în implementarea strategiei îl reprezintă creșterea veniturilor din chirii la 1,88 milioane lei, față de 0,27 milioane lei în primele nouă luni ale anului 2025. Contribuția activelor operaționale din Ciolpani și Poiana Brașov evidențiază rolul veniturilor recurente în dezvoltarea modelului investițional. În paralel, avansarea proiectului Penny Galați susține extinderea acestei categorii de active.

Novere Capital a continuat optimizarea portofoliului prin valorificarea investițiilor existente și recuperarea capitalului. Retragerea din proiectul HILS Titanium, cu recuperarea integrală a avansului, precum și finalizarea, ulterior perioadei de raportare, a finanțării acordate Redport Capital, cu încasări totale de aproximativ 1,76 milioane euro și un IRR de 20%, reflectă disciplina în administrarea investițiilor și orientarea către utilizarea eficientă a capitalului.

La 30 septembrie 2026, **activele totale ale Novere Capital, la nivel consolidat, au ajuns la 152,5 milioane lei**, iar gradul de îndatorare s-a situat la aproximativ 26%. Administrarea lichidității, monitorizarea expunerilor și evaluarea riguroasă a noilor oportunități investiționale rămân componente esențiale ale strategiei.

Transferul acțiunilor Novere Capital pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București, la 31 august 2026, reprezintă un reper important în dezvoltarea instituțională a companiei. Această etapă consolidează cadrul de guvernanță și raportare și susține dezvoltarea relației cu investitorii, în condițiile unor standarde sporite de transparență și responsabilitate față de piața de capital.

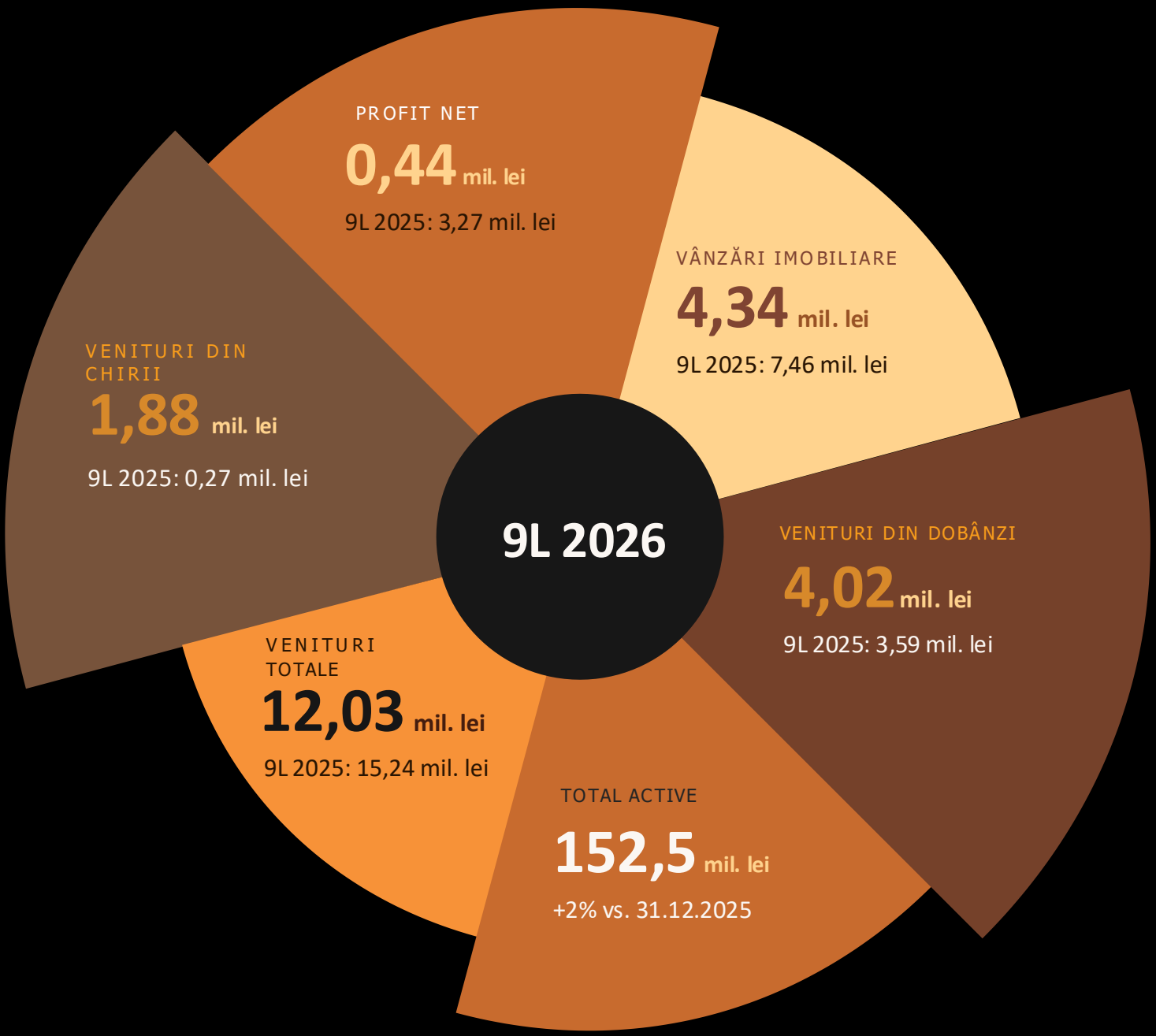
Pentru perioada următoare, Novere Capital își menține prioritățile privind finalizarea investițiilor în derulare, recuperarea și realocarea capitalului și creșterea contribuției activelor generatoare de venituri recurente. Obiectivul pentru finalul anului 2027 rămâne atingerea unei ponderi de 75–80% a acestei categorii în portofoliul investițional.

Direcția strategică a Novere Capital urmărește consolidarea calității portofoliului, îmbunătățirea performanței financiare și crearea de valoare sustenabilă pentru acționari, prin disciplină investițională, guvernanță și execuție riguroasă.

Dan Petrișor
CEO

CIFRE CHEIE

Rezultate financiare consolidate la 9 luni 2026.



RATA DE ÎNDATORARE

26%

VALOAREA CONTABILĂ/ACȚIUNE

1,0234 RON

DESPRE NOI · MISIUNE · VIZIUNE

O platformă investițională cu un orizont clar.

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

MISIUNE

Construim valoare predictibilă

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

VIZIUNE

Un plan de creștere sustenabilă a activelor

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

O NOUĂ ETAPĂ DE MATURITATE INVESTIȚIONALĂ

Începând cu 31 august 2026, **acțiunile Novere Capital sunt tranzacționate pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București**, categoria Standard, sub simbolul bursier **NC**, marcând o nouă etapă de maturizare și dezvoltare a companiei.

Transferul susține consolidarea profilului instituțional al Novere Capital, prin standarde mai ridicate de raportare și transparență, vizibilitate sporită și acces la o bază mai largă de investitori, în continuarea unei strategii bazate pe disciplină investițională, management activ al portofoliului și alocare riguroasă a capitalului.

Novere Capital pornește de la convingerea că valoarea se construiește nu prin viteză, ci prin structură, selecție, răbdare și decizii calibrate.

Fondată în 2021 · Listată pe AeRO în 2022 · Transferată pe Piața Reglementată în 2026

DESPRE NOI · PORTOFOLIU, PERSPECTIVE & RISCURI

Alocarea capitalului și gestionarea riscurilor.

Reguli de investiție, structură-țintă și implicații pentru investitori.

ALOCAREA CAPITALULUI

55% LTV maxim absolut per activ operațional stabilizat.
*35%-45% LTV la nivel de grup până în 2028

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

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

IMPLICAȚII PENTRU INVESTITORI

01 Venituri predictibile

Pondere mare a fluxurilor de capital recurente.

02 Portofoliu simplificat

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

03 Dividend sustenabil

Vizibilitate asupra capacității de distribuție.

04 Profil instituțional

Disciplină în investirea capitalului

RISCURI DE EXECUȚIE

01 Monetizare

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

02 Dezvoltare

Costuri nebugetate și întârzierea recuperării capitalului.

03 Finanțare

Costul sau disponibilitatea facilităților de finanțare se pot deteriora.

04 Concentrare

Expuneri relevante pe proiecte individuale.

MĂSURI DE GESTIONARE A RISCURILOR

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

Structura țintă · decembrie 2027

75–80%
active cu venit recurent
PRIORITATE PRINCIPALĂ

10–15%
dezvoltare și co-dezvoltare
ȚINTĂ APROXIMATVĂ

≤10%
investiții oportunistice
LIMITĂ

REPERE

Cronologia principalelor repere.

T4 2026 Răzvan Szilagyi preia funcția de CFO la 11 noiembrie 2026.

T4 2026 La 5 noiembrie 2026, Redport rambursează integral finanțarea; încasări totale de aproximativ 1,76 mil. EUR.

T3 2026 La 30.09.2026: active consolidate de 152,5 mil. lei; venituri din chirii de 1,88 mil. lei în 9L 2026.

T3 2026 Includerea acțiunilor Novere Capital în **indicele BET Plus** din 21 septembrie 2026.

T3 2026 **Listarea acțiunilor Novere Capital pe Piața Reglementată a BVB, Segmentul Principal, Categoria Standard, la 31 august 2026.**

T3 2026 AGEA din 31 august 2026 aprobă reducerea capitalului social pentru restituirea către acționari a 0,07 lei/acțiune (7 bani).

T3 2026 TradeVille a publicat primul raport de analiză dedicat Novere Capital, acordând companiei recomandarea **STRONG BUY** și un preț-țintă de 0,88 RON/acțiune

T3 2026 Schimbarea simbolului bursier din MET în NC

T2 2026 Novere Capital este noua identitate a Meta Estate Trust

T2 2026 Alocarea selectivă de capital cu o investiție de 1,5 milioane euro într-un proiect imobiliar dezvoltat de Grupul Maurer

T2 2026 Optimizarea portofoliului din linia investițională Trading prin finalizarea achiziției din proiectul rezidențial Sky Garden Residence și retragerea din proiectul HILS Titanium

T2 2026 Soluție favorabilă în apel în litigiul cu Meta Management Team S.R.L.

T2 2026 Proiect nou închiriat către Penny, cu energie verde

T1 2026 Tranziția către un model investițional bazat pe venit recurent și pregătirea pentru listarea pe Piața Principală

T1 2026 Rezultate financiare pentru anul 2025, cifră de afaceri în creștere și active totale mai mari cu 11% față de 2024

T1 2026 Dan Petrișor preia funcția de CEO

2025 Retail Park Ciolpani devine operațional, după o investiție de aproximativ 2 mil. euro a Meta Estate Trust

EVENIMENTE CHEIE

Reperele care au definit primele 9 luni ale anului 2026.

Evenimente cheie legate de activitatea operațională

TIPOLOGIA INVESTIȚIONALĂ ACTIVE CU VENIT RECURENT

Retail Park Ciolpani: proiectul, deținut în proporție de 76% prin vehiculul investițional al Grupului, a fost deschis la 18 decembrie 2025 și a generat venituri din chirii de 1,32 milioane RON în 9L 2026.

Swissôtel Poiana Brașov: cele 4 apartamente au generat venituri din chirii de 430 mii RON în 9L 2026, comparativ cu 416 mii RON în întregul an 2025. Investiția hotelieră a fost finalizată în T4 2024.

The Level – Faza II: filiala Montserrat Assets deține 2 apartamente și 4 locuri de parcare închiriate pe termen lung, cu venituri din chirii de 111 mii RON în 9L 2026.

Penny Galați: dezvoltarea a început în martie 2026, în baza unui contract de închiriere de 15 ani cu Penny (grupul REWE), cu opțiuni de prelungire. Valoarea activului la finalizare este estimată la peste 2,3 milioane euro. Finanțarea Exim Banca Românească, semnată în august 2026, este de 1,46 milioane euro pe 12 ani. Livrarea este planificată pentru T4 2026, cu venituri brute anuale din chirii estimate la 220.000 euro.

Radisson Blu Grand Mountain Resort Brașov: Grupul a achiziționat 4 vile în iunie 2025. Lucrările au avansat în 2026, iar recepția și operaționalizarea sunt estimate pentru 2027.

TIPOLOGIA INVESTIȚIONALĂ DEZVOLTARE

Mătăsari Park Residence: filiala Grupului deține terenul de aproximativ 3.200 mp de pe str. Mătăsari nr. 18–22, București, autorizat pentru două corpuri rezidențiale, cu 94 apartamente, 65 locuri de parcare și 3.595 mp suprafață locuibilă (185 camere), regimuri de înălțime 2S+P+2E+E3r – 2S+P+3E+E4r. Grupul analizează opțiuni de valorificare a proiectului.

TIPOLOGIA INVESTIȚIONALĂ CO-DEZVOLTARE

The Level – Faza III / Redport Capital: lucrările și recepția au fost finalizate, iar vânzările au depășit 95% din apartamente. Contractele de vânzare-cumpărare s-au încheiat în iunie–octombrie 2026. Ulterior raportării, la 5 noiembrie 2026, au fost rambursate integral împrumutul acționar și dobânzile aferente, în valoare totală de 1,76 milioane euro. Finanțarea acordată a generat o rată internă de rentabilitate (IRR) de 20%.

Rock Mountain Poiana Brașov: proiectul se afla în etapa finalizării arhitecturii și designului cu un lanț hotelier international.

TIPOLOGIA INVESTIȚIONALĂ TRADING

PROIECT	OPERAȚIUNI ȘI EVOLUȚIE ÎN 9L 2026
Sky Garden Residence	În iulie 2026, achiziția a 8 apartamente pentru 696 mii euro, inclusiv avansul de 200 mii euro achitat în 2025; diferența finanțată prin Patria Bank.
GreenLake	În ianuarie 2026, achiziția a 3 apartamente și 3 locuri de parcare, cu finanțare Patria Bank pentru 63% din preț. În mai 2026, vânzarea unui apartament și a unui loc de parcare.
HILS Republica	În aprilie 2026, vânzarea unui apartament și a unui loc de parcare; alte două apartamente mobilate pentru închiriere sau vânzare. Achiziția a fost finalizată în noiembrie 2025.
HILS Titanium	Renunțarea la investiția anunțată în aprilie 2025 și recuperarea integrală a avansului de 120 mii euro.
HILS Sunrise	Proiectul continuă conform planului, cu livrare estimată la începutul anului 2027.
Avrig Faza I	Vânzarea ultimelor 3 locuri de parcare, marcând exitul din Faza I.
Cellini Residence	Vânzarea a 3 apartamente.

Evenimente cheie legate de guvernanța corporativă

Ulterior datei de raportare, Răzvan Szilagyi a fost numit Director Financiar (CFO), începând cu 11 noiembrie 2026. El a preluat atribuțiile de la Bogdan Gramanschi, care a demisionat la 9 octombrie 2026, cu efect de la 10 noiembrie 2026.

La 31 august 2026, AGEA a aprobat reducerea capitalului social cu 8.298.444,07 RON, prin scăderea valorii nominale de la 0,86 la 0,79 RON/acțiune. Diferența de 0,07 RON/acțiune urmează să fie restituită în numerar acționarilor.

În cadrul AGEA din 29 aprilie 2026, acționarii au aprobat un program Stock Option Plan pentru un număr de 1 milion de acțiuni ordinare. AGOA din aceeași dată a aprobat acordarea dividendului prioritar plătibil în acțiuni ordinare pentru acțiunile preferențiale rămase.

ASF a aprobat prospectul de admitere la 30 iulie 2026; transferul acțiunilor pe Piața Reglementată a BVB a avut loc la 31 august 2026. Procedura de transfer pe Piața Reglementată a început la 25 iunie 2026, prin depunerea la ASF a prospectului și a situațiilor financiare individuale întocmite conform IFRS.

Litigiul MMT – dosarul nr. 2701/3/2024: Meta Management Team S.R.L. solicită constatarea încetării contractului de management din 22 martie 2021, plata a 23,7 milioane lei și cheltuieli de judecată. Tribunalul București a respins cererea la 5 mai 2025; Curtea de Apel București a respins integral apelul MMT la 29 aprilie 2026. MMT a declarat recurs la 22 iunie 2026, iar NC a depus întâmpinare. Înalta Curte de Casație și Justiție a fixat termen la 20 ianuarie 2027. Societatea va comunica evoluțiile relevante pieței. Alte litigii MMT: în dosarul nr. 13028/3/2024 (ordonanță de plată), ordonanța obținută de MMT a fost anulată definitiv la 25 iunie 2025, în procedura nr. 47417/3/2024. În dosarul nr. 29174/299/2025, NC solicită întoarcerea executării sumelor achitate; cererea a fost respinsă la 4 mai 2026, iar ambele părți au formulat apel. Cererea separată de restituire a plății nedatorate (nr. 25828/3/2025) este suspendată până la soluționarea definitivă a dosarului privind întoarcerea executării. În acțiunea în pretenții nr. 5040/299/2024, privind comisionul de administrare, instanța a încuviințat expertiza contabilă; la 29 septembrie 2026 au fost admise 13 obiective propuse de NC și 5 de MMT, fiind desemnați experții. Următorul termen este 2 februarie 2027, termen pentru depunerea raportului de expertiză.

Evenimente cheie legate de piața de capital

În 9L 2026 s-au tranzacționat 8,14 milioane de acțiuni NC, în valoare totală de 5,11 milioane lei, pe AeRO și, din 31 august 2026, pe Piața Reglementată BVB. La 30 septembrie 2026, capitalizarea era de 71,1 milioane lei; media zilnică a fost de 28,6 mii lei, respectiv 45,5 mii de acțiuni.

La 31 august 2026, Novere Capital a finalizat transferul de pe AeRO pe Piața Reglementată a BVB.

Prospectul de admitere pe Piața Reglementată a fost aprobat de ASF la 30 iulie 2026, înaintea transferului din 31 august 2026.

Denumirea Novere Capital S.A. a fost înregistrată în iunie 2026; acțiunile sunt tranzacționate sub simbolul NC din 27 iulie 2026.

ANALIZA REZULTATELOR FINANCIARE

Privire de ansamblu asupra rezultatelor financiare.

Rezultatele din primele 9 luni ale anului 2026 reflectă performanța financiară a perioadei, structura veniturilor și poziția bilanțieră a Grupului Novere Capital.

În 9L 2026, Grupul Novere Capital a raportat venituri totale de 12,03 milioane lei (9L 2025: 15,24 milioane lei) și profit net de 438 mii lei (9L 2025: 3,27 milioane lei). La 30 septembrie 2026, activele totale au fost de 152,5 milioane lei, în creștere cu 2% față de finalul lui 2025.

Societatea a înregistrat venituri totale de 13,2 milioane lei (9L 2025: 20,7 milioane lei) și profit net de 3,1 milioane lei (9L 2025: 7,5 milioane lei).

Rezultatele financiare pentru primele 9 luni ale anului 2026 au fost impactate de situația economică curentă, precum și de contextul politic și geopolitic marcat de turbulențe și incertitudine. Rezultatele pentru primele 9 luni sunt sub cifrele bugetate și în scădere față de perioada anterioară, dar Grupul Novere urmărește strategia planificată pentru anul 2026, monitorizează portofoliul de investiții și planifică atent dezvoltarea viitoare în conformitate cu **Strategia** publicată în data de 30 martie 2026. Tranziția către un portofoliu de active cu venituri predictibile, precum și renunțarea la liniile de afaceri ce se dovedesc sensibile la schimbările economice pe termen scurt, reprezintă principalele direcții urmărite pentru construirea unui portofoliu predictibil, mai puțin volatil la schimbări economice negative pe perioade scurte sau medii.

În 9L 2026, vânzările rezidențiale au încetinit și au vizat proiectele Avrig I, Cellini Residence, HILS Republica și GreenLake. Au fost finalizate achizițiile din GreenLake și Sky Garden, cofinanțate prin credite Patria Bank.

Veniturile din chirii au crescut la 1,88 milioane lei în 9L 2026 (9L 2025: 267 mii lei), în principal din activitatea Retail Park Ciolpani și din unitățile Swissôtel Poiana Brașov, descrise la „Evenimente cheie".

În 2026, Societatea a continuat restructurarea capitalului: AGEA din 31 august 2026 a aprobat o reducere a capitalului la 0,79 RON/acțiune, cu restituirea a 0,07 RON/acțiune. Măsurile urmăresc optimizarea structurii capitalului și pregătirea implementării Strategiei investiționale 2026–2028.

La 30 septembrie 2026, lichiditatea curentă a Grupului a fost de 12,00x (31 decembrie 2025: 8,22x), iar gradul de îndatorare de aproximativ 26% (2025: 23%). La nivel individual, indicatorii au fost de 19,8x (2025: 61,1x), respectiv 11,7% (2025: 9,3%).

Analiza situației veniturilor și cheltuielilor la nivelul Grupului Novere Capital

VENITURI ȘI CHELTUIELI (mii lei)	9L 2026	9L 2025	Variație	Variație %
Venit net din proprietăți rezidențiale	**606**	**1,085**	**(479)**	**(44%)**
Venit net din chirii	**1,818**	**208**	**1,610**	**773%**
Modificări ale valorii juste și câștiguri sau pierderi din cedarea investițiilor imobiliare	0	3,294	(3,294)	(100%)
Venituri din dobânzi calculate prin metoda dobânzii efective	4,023	3,593	429	12%
Pierderi nete din depreciere și modificări nete ale provizioanelor pentru riscuri	(66)	185	(251)	n.a.
Cheltuieli administrative	(961)	(1,147)	186	(16%)
Alte venituri din exploatare	837	3,388	(2,551)	(75%)
Alte cheltuieli din exploatare	(5,736)	(6,208)	472	(8%)
Profit/(pierdere) din exploatare	**520**	**4,398**	**(3,878)**	**(88%)**
Alte venituri financiare	953	539	414	77%
Cheltuieli financiare	(953)	(781)	(171)	22%
Profit/(pierdere) înainte de impozitare	520	4,156	(3,635)	(87%)
Cheltuiala cu impozitul pe profit	(83)	(884)	802	(91%)
PROFITUL NET	**438**	**3,271**	**(2,834)**	**(87%)**

În scopul analizei, cele patru linii strategice sunt grupate în trei categorii financiare: Trading, Active cu venit recurent și Dezvoltare/Co-dezvoltare.

Trading

În primele nouă luni ale anului 2026, **veniturile din vânzări imobiliare și alte activități au totalizat 4,34 milioane lei** (9L 2025: 7,46 milioane lei), incluzând valorificarea a 5 apartamente și 5 locuri de parcare din proiectele Avrig I, Cellini Residence, HILS Republica și GreenLake, dintr-un portofoliu de 25 de apartamente și 13 locuri de parcare finalizate.

În Trading, Grupul a finalizat achiziția a 11 apartamente și 3 locuri de parcare în proiectele GreenLake și Sky Garden, finanțate parțial prin credite Patria Bank, de până la 70% din costul de achiziție. De asemenea, **Grupul s-a retras din proiectul HILS Titanium**, recuperând integral avansul achitat.

Active cu venit recurent

Penny Galați, în dezvoltare, are o valoare estimată la finalizare de 2,3 milioane euro și finanțare Exim Banca Românească de până la 1,46 milioane euro. Operaționalizarea este estimată la finalul anului 2026, cu chirii brute anuale de circa 220 mii euro.

În cursul anului 2026, cifra de afaceri a fost completată de veniturile din închirieri, în sumă totală de 1,88 milioane lei (9L 2025: 0,27 milioane lei), incluzând veniturile obținute de Novere Capital prin investiția în 4 unități de cazare în hotelul Swissôtel din Poiana Brașov, în valoare de 430 mii lei la 30 septembrie 2026 (9L 2025: 182 mii lei), investiția în 2 apartamente în complexul

rezidențial The Level – Faza II, operat de subsidiara Montserrat Assets, care a generat venituri de 111 mii lei, și parcul de retail Penny Ciolpani, operat de subsidiara ERES One Development, cu venituri de aproximativ 1,3 milioane lei. Parcul a fost deschis la finalul anului 2025.

Dezvoltare și Co-dezvoltare

Pentru proiectul Mătăsari Park Residence, Grupul analizează opțiuni de valorificare, inclusiv dezvoltarea în parteneriat sau vânzarea, fără o decizie finală la data raportării.

La 30 septembrie 2026, **linia de business Co-dezvoltare** includea parteneriatele cu Rock Mountain (Poiana Brașov), Redport Capital (București), Novarion Group (Sibiu) și Maurer Imobiliare (Cluj). Finanțările sunt structurate ca împrumuturi acordate de acționari sau, în cazul Rock Mountain, printr-o platformă de finanțare reglementată de ASF. **La data raportării, soldul împrumuturilor acordate era de aproximativ 39,5 milioane lei**, iar veniturile din dobânzi aferente **primelor nouă luni ale anului 2026** totalizau aproximativ 4 milioane lei (9L 2025: aproximativ 3 milioane lei).

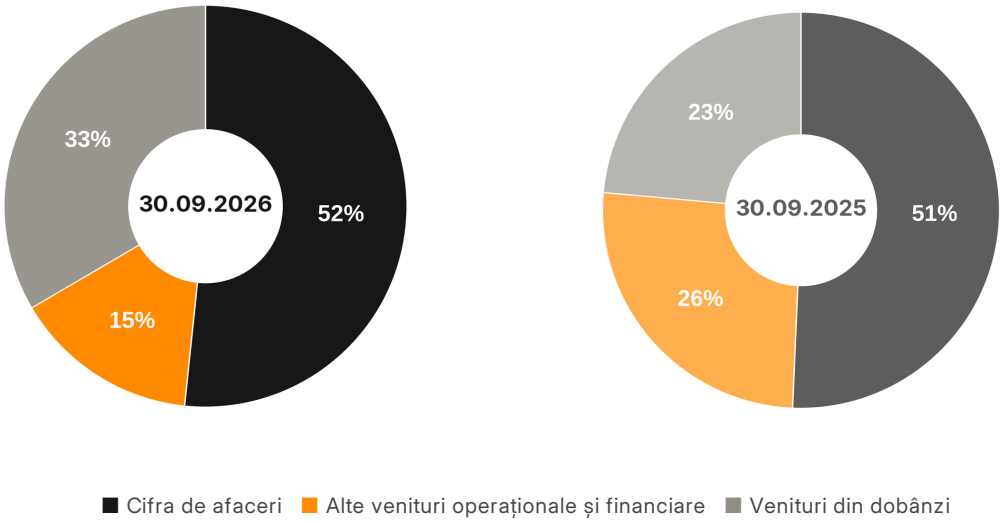
După data raportării, la 5 noiembrie 2026, Redport Capital a rambursat împrumutul aferent The Level Faza III și dobânzile, în valoare totală de aproximativ 1,76 milioane euro.

Veniturile au inclus dobânzi bancare de aproximativ 200 mii lei (9L 2025: 500 mii lei) și alte venituri din cesiuni sau penalități aferente proiectelor dezinvestite, de 0,89 milioane lei (9L 2025: 5,3 milioane lei).

La 30 septembrie 2026, Grupul Novere Capital a înregistrat un profit net consolidat de 438 mii de lei (9L 2025: 3,27 milioane lei).

Structura veniturilor

În 9L 2026, veniturile totale consolidate de 12,03 milioane lei (9L 2025: 15,24 milioane lei) au inclus: cifra de afaceri – 6,213 milioane lei (9L 2025: 7,724 milioane lei), alte venituri operaționale și financiare – 1,790 milioane lei (9L 2025: 3,927 milioane lei) și venituri din dobânzi – 4,023 milioane lei (9L 2025: 3,593 milioane lei). Cifra de afaceri include vânzările imobiliare și



Cheltuieli operaționale ale Grupului

Cheltuielile administrative au fost de 0,96 milioane lei în 9L 2026 (9L 2025: 1,15 milioane lei), incluzând în principal cheltuieli salariale. În perioada analizată, Societatea a avut 7 angajați cu contract individual de muncă.

Alte cheltuieli de exploatare au fost de 5,7 milioane lei (9L 2025: 6,21 milioane lei). Acestea includ remunerațiile conducerii executive și ale Consiliului de Administrație, în baza contractelor de mandat, de 1,47 milioane lei (9L 2025: 1,13 milioane lei). În 9L 2026, cheltuielile de exploatare au inclus servicii juridice de 362 mii lei (9L 2025: 406 mii lei), contabilitate și audit de 276 mii lei (155 mii lei), marketing, PR și IR de 443 mii lei (372 mii lei), chiria sediului de 255 mii lei (231 mii lei) și alte servicii operaționale, IT, asigurări și brokeraj de 704 mii lei (437 mii lei).

Cheltuielile subsidiarelor au inclus aproximativ 500 mii lei la ERES One Development (9L 2025: 870 mii lei), aferente operării Retail Park Ciolpani și unor costuri necapitalizate la recepția imobilului.

Analiza bilanțului Grupului

ACTIVE (mii lei)	30.09.2026	31.12.2025*	Variație	Variație %
Imobilizări corporale și necorporale	324	413	(90)	(22%)
Active af. drepturi de utilizare	316	445	(129)	(29%)
Investiții imobiliare	63,067	59,406	3,661	6%
Investiții evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere	261	-	261	n.a.
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat – termen lung	-	19,587	(19,587)	(100%)
Alte active imobilizate	1,453	752	700	93%
Total active imobilizate	**65,419**	**80,603**	**(15,184)**	**(19%)**
Stocuri (proprietăți destinate vânzării)	11,243	7,305	3,938	54%
Creanțe comerciale	6,397	8,301	(1,905)	(23%)
Alte creanțe	1,119	2,701	(1,582)	(59%)
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat – termen scurt	39,506	10,702	28,804	269%
Numerar și echivalente numerar	1,939	12,206	(10,267)	(84%)
Alte active circulante	26,833	27,840	(1,007)	(4%)
Total active circulante	87,036	69,055	17,981	26%
TOTAL ACTIVE	**152,456**	**149,658**	**2,798**	**2%**

**Sumele consolidate ale Grupului la 30 septembrie 2026 și 31 decembrie 2025 nu sunt auditate.*

La 30 septembrie 2026, activele totale ale Grupului au fost de peste 152 milioane lei, în creștere ușoară față de 31 decembrie 2025, pe fondul achizițiilor și vânzărilor de unități imobiliare.

Numerarul și echivalentele de numerar au scăzut de la 12,21 milioane lei la 31 decembrie 2025 la 1,94 milioane lei la 30 septembrie 2026, respectiv cu 84%.

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

- **Active cu venit recurent** prin achiziția de imobile pentru a genera venituri din chirii.
- **Parteneriatele cu dezvoltatorii (Dezvoltare&Co-dezvoltare)**;

- **Trading** sau achiziția de locuințe în faze incipiente ale construcției cu exit înainte sau la finalizarea acestora („Early Stage").

Structura portofoliului de investiții

În bilanț, categoria „Investiții imobiliare" totalizează aproximativ 63 milioane lei la 30 septembrie 2026 (41,4% din active). Ea include atât active deja operaționale, cât și proiecte în dezvoltare ori pregătite pentru valorificare:

Swissôtel Poiana Brașov: 4 apartamente și 5 parcări, valoare în sold de 9,38 milioane lei; administrat de Novere Capital.

The Level Faza II: 2 apartamente și 4 parcări închiriate pe termen lung, valoare în sold de 1,8 milioane lei; administrat de Montserrat Assets.

Mătăsari Park Residence: teren autorizat pe str. Mătăsari nr. 18–22, București, valoare în sold de 21,4 milioane lei. Grupul analizează opțiuni de valorificare.

Penny Ciolpani: activ operațional din decembrie 2025, administrat de ERES One Development, cu valoare în sold de 19,7 milioane lei.

Sergiu Dumitru, București: teren de aproximativ 700 mp cu autorizație de construire, administrat de SPV MET Sergiu Dumitru, valoare în sold de 7,1 milioane lei; planul pentru generarea de venituri recurente este în curs de execuție.

Penny Galați: activ în dezvoltare, administrat de SPV MET Galați, valoare în sold de 3,3 milioane lei; finalizare estimată în T4 2026.

Linia de business Co-dezvoltare cuprinde parteneriatele Maurer, Novarion, Redport și Rock Mountain, finanțate prin împrumuturi ale acționarilor sau printr-o platformă de crowdfunding reglementată, cu participații în unele vehicule de proiect.

În bilanț, aceste finanțări sunt prezentate la categoria „Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat", la 30 septembrie 2026:

- Maurer Imobiliare (5% din acționariat), împrumut acționar acordat în limita maximă a 1,5 milioane de euro, în sold la 30 septembrie 2026 în valoare de 7,2 milioane de lei (aproximativ 1,35 milioane euro);
- Redport Capital SRL (10% din acționariat), împrumutul acționar acordat în valoare totală de 1 milion de euro, în sold la 30 septembrie 2026 în sumă de 5 milioane de lei, cu scadența inițială în luna septembrie 2026, prelungită cu 30 de zile, și rambursat integral la 5 noiembrie 2026
- împrumutul acordat către Novarion în valoare de 2,5 milioane de lei, cu scadență în luna decembrie 2026;
- împrumutul acordat către Rock Mountain, refinanțat în cursul anului 2025 printr-o platformă de crowdfunding în valoare de 22 milioane de lei, cu scadență în luna aprilie 2027.

La 30 septembrie 2026, investițiile din linia de business Trading erau reflectate în bilanț prin stocuri de unități imobiliare finalizate, avansuri acordate pentru achiziții și creanțe aferente proiectelor aflate în proces de lichidare. **Stocurile de unități finalizate totalizau 11,24 milioane lei**, fiind aferente în principal proiectelor Cellini Residence, HILS Republica, GreenLake și Sky Garden. Separat, Grupul înregistra avansuri acordate pentru unități imobiliare și creanțe aferente proiectelor dezinvestite, prezentate distinct în structura activelor circulante. O parte dintre investițiile în unități finalizate au fost finanțate prin credite contractate de la Patria Bank, cu un sold cumulat de **6,4 milioane lei** la 30 septembrie 2026, aferent proiectelor HILS Republica, GreenLake și Sky Garden.

Structura proiectelor din tipologia investițională **Trading**, aflate în categoriile **Stocuri și Alte active comerciale**:

PROIECTE IMOBILIARE (mii lei)	30.09.2026	31.12.2025
HILS Republica	3,967	4,340
Sky Garden	3,637	-
Green Lake	2,427	-
Cellini Residence	1,213	2,799
AVRIG 7 - Faza I (investiție lichidizată)	-	166
Proiecte incluse în Stocuri	**11,243**	**7,305**
AVRIG 7 - Faza II	10,150	10,149
Radisson Blu Grand Resort	3,100	3,100
Exigent Faza VI	734	734
HILS Sunrise	679	679
HILS Titanium (exit investiție iulie 2026)	-	605
Sky Garden (avans la 31.12.2025)	-	1,017
Green Lake (avans la 31.12.2025)	-	1,265
Altele	806	1,526
Proiecte incluse în Alte creanțe reprezentând avansuri acordate pt unități imobiliare	**15,469**	**19,075**
NOA Victoria	4,210	4,210
UpLake	3,259	4,886
Ghimbav	2,399	2,702
City Lake	1,642	1,514
Proiecte dezinvestite în curs de lichidare incluse în Creanțe comerciale și Alte Creanțe	**11,510**	**13,312**

Radisson Blu Grand Mountain Resort Brașov: în iunie 2025, Grupul a contractat 4 vile pentru 1,5 milioane euro, cu avans de 40%. Proiectul este estimat să devină operațional în Q4 2027; avansul figurează la „Alte creanțe", în sumă de 3,1 milioane lei la 30 septembrie 2026.

Sumele datorate instituțiilor de credit reprezintă liniile de credit contractate de la Patria Bank, UniCredit Bank, Banca Transilvania și Exim Banca Românească pentru finanțarea următoarelor proiecte imobiliare:

- proiectul Swissôtel, în sumă de 4,3 milioane de lei, Patria Bank
- proiectul HILS Republica, în sumă de 2,7 milioane de lei, Patria Bank
- proiectul GreenLake, în sumă de 1,1 milioane de lei, Patria Bank
- proiectul Sky Garden, în sumă de 2,6 milioane de lei, Patria Bank
- proiectul The Level Apartments faza II, în sumă de 1,4 milioane de lei, UniCredit Bank
- proiectul Penny Ciolpani, în sumă de 8,8 milioane de lei, Banca Transilvania
- proiectul Penny Galați, în sumă de 0,9 milioane de lei, Exim Banca Românească

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII (mii lei)	30.09.2026*	31.12.2025*	Variație	Variație %
Împrumuturi și datorii față de instituții de credit	21,744	21,483	260	1%
Împrumuturi și datorii față de acționari	4,313	2,475	1,837	74%
Datorii comerciale și alte datorii	3,403	1,833	1,570	86%
Datorii din contracte de leasing	418	537	(119)	(22%)
Datorii privind impozitul amânat	434	479	(45)	(9%)
Avansuri încasate de la clienți	815	923	(108)	(12%)
Total datorii	**31,127**	**27,731**	**3,396**	**12%**
Capital social	101,952	103.596	(1,643)	(2%)
Rezerve legale	2,107	2,107	-	-
Acțiuni proprii răscumpărate	(594)	(1.285)	691	(54%)
Alte rezerve	18,570	9,031	9,538	106%
Rezultatul reportat, din care:	(460)	8,601	(9,061)	(105%)
Tranziție IFRS	*244*	*(473)*	*716*	*(152%)*
Rezultat net profit/(pierdere) perioada curentă	*560*	*9,762*	*(9,201)*	*(94%)*
Rezultat reportat perioade anterioare	*(1,264)*	*(688)*	*(577)*	*84%*
Repartizarea profitului – NCI	(246)	(123)	(123)	100%
Total capitaluri proprii	**121,329**	**121,927**	**(598)**	**(1%)**
TOTAL DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	**152,456**	**149,658**	**2,798**	**2%**

**Sumele aferente datei de 30 septembrie 2026 sunt neauditate; cele aferente datei de 31 decembrie 2025 provin din situațiile financiare anuale audit.*

Structura capitalului și modificări

Împrumuturile de la acționari pentru activitatea curentă și lichiditate includ 400 mii euro de la Certrom SRL către Novere Capital și finanțări către ERES One Development de 936 mii lei de la Entire Real Estate Solutions și 1,2 milioane lei de la Cristian Ludovic Pop, pentru Retail Park Ciolpani.

La 30 septembrie 2026, programul de răscumpărare actiuni proprii desfasurat prin Goldring totaliza 938 mii acțiuni ordinare, cu un cost de achiziție de 591 mii lei.

În baza hotărârii AGEA din 29 aprilie 2026, Societatea a anulat 1.910.925 de acțiuni ordinare răscumpărate prin programul încheiat în decembrie 2025, operațiunea fiind înregistrată la Registrul Comerțului la 4 septembrie 2026.

Capitalul social subscris și vărsat este de 101.952.312,86 RON, reprezentând 118.549.201 acțiuni nominative cu valoarea nominală de 0,86 RON, împărțite în două clase:

- *Clasa A: 117.026.579 acțiuni ordinare, valoare nominală totală 100.642.857,94 RON (98,7156% din capital), cu 100% din drepturile de vot.*
- *Clasa B: 1.522.622 acțiuni preferențiale, valoare nominală totală 1.309.454,92 RON (1,2844% din capital), fără drepturi de vot.*

Valoarea netă contabilă a Grupului Novere Capital pe acțiune la 30 septembrie 2026 este de 1,0234 lei/acțiune.

Indicatori financiari

Date financiare în RON '000	30.09.2026		31.12.2025	
Indicatorul lichidității curente				
Active curente (A)	87,036	12,00	69,055	= 8,22
Datorii curente (B)	7,252		8,404	
Gradul de îndatorare				
Datorii totale (A)	31,127	=25,65%	27,731	=22,74%
Capitaluri proprii (B)	121,329		121,927	
Rata solvabilității generale				
Active totale (A)	152,456	=21,02	149,658	=17,81
Datorii curente (B)	7,252		8,404	

**Indicatorul lichidității curente este calculat potrivit clasificării contabile a activelor și datoriilor circulante. Activele curente includ însă și creanțe sau avansuri aferente proiectelor imobiliare, a căror transformare în numerar poate depinde de calendare contractuale și de valorificarea activelor; indicatorul nu reprezintă disponibilitățile bănești imediat utilizabile.*

GUVERNANȚĂ

Guvernanță corporativă și relația cu investitorii.

În trimestrul al III-lea al anului 2026, Novere Capital S.A. a parcurs o etapă importantă în dezvoltarea sa instituțională, prin admiterea la tranzacționare pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București, începând cu data de 31 august 2026, sub simbolul bursier NC.

Transferul de pe piața AeRO pe Piața Reglementată marchează o nouă etapă de maturizare a Societății și se înscrie în direcțiile strategice asumate pentru perioada 2026–2028, contribuind la consolidarea cadrului de guvernanță corporativă, a transparenței și a relației cu investitorii.

Structura de conducere și supraveghere

Societatea funcționează în sistem unitar de administrare, prin intermediul Consiliului de Administrație și al conducerii executive. La nivelul Consiliului de Administrație sunt constituite Comitetul de Audit și Comitetul de Nominalizare și Remunerare, cu atribuții specifice în domeniile lor de competență.

Consolidarea cadrului de guvernanță corporativă

În contextul transferului pe Piața Reglementată, Societatea urmărește consolidarea cadrului intern de guvernanță, inclusiv prin actualizarea politicilor și procedurilor referitoare la raportare, comunicarea cu investitorii, gestionarea informațiilor privilegiate, controlul intern și administrarea riscurilor.

Transparență și relația cu investitorii

Novere Capital urmărește asigurarea unei comunicări transparente, consecvente și echitabile cu investitorii și cu participanții la piața de capital, prin publicarea informațiilor financiare și corporative relevante, precum și prin participarea la evenimente și întâlniri dedicate comunității investiționale.

Societatea își propune să consolideze permanent calitatea comunicării cu piața, pentru a facilita înțelegerea strategiei investiționale, a evoluției portofoliului și a rezultatelor financiare.

Informațiile privind conformarea cu prevederile Codului de Guvernanță Corporativă al Bursei de Valori București vor fi prezentate în cadrul raportării anuale, în conformitate cu cerințele aplicabile.

GUVERNANȚĂ

Declarația conducerii.

Conducerea confirmă caracterul corect și complet al raportării pentru primele nouă luni ale anului 2026.

Situațiile financiare

Situațiile financiare pentru perioada de 9 luni încheiată la data de 30 septembrie 2026 oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare și a situației veniturilor și cheltuielilor Novere Capital S.A., așa cum este prevăzut de standardele de contabilitate aplicabile.

Raportul atașat

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

Laurențiu-Mihai Dinu
în numele Cert Master Standard S.R.L.
Președinte al Consiliului de Administrație

Dan Petrișor
Director General

Bogdan Gramanschi
Director Financiar

BAZĂ LEGALĂ

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

Situații financiare consolidate interimare condensate (neaudiate) la **30 septembrie 2026**.

Întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeana

RAPORT FINANCIAR

Cuprins Situații Financiare.

Detalierea situațiilor financiare consolidate și a notelor explicative.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE CONDENSATE	PAG.
Situația consolidată interimară condensată a poziției financiare	25
Situația consolidată interimară condensată a profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global	26
Situația consolidată interimară condensată a modificărilor capitalurilor proprii – 9 luni încheiate la 30 septembrie 2026	27
Situația consolidată interimară condensată a modificărilor capitalurilor proprii – 9 luni încheiate la 30 septembrie 2025	28
Situația consolidată interimară condensată a fluxurilor de trezorerie	29

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE INTERIMARE CONDENSATE

NOTA 1 – Informații despre societate	30	NOTA 17 – Alte active pe termen lung	71
NOTA 2 – Informații generale	31	NOTA 18 – Capitaluri proprii	71
NOTA 3 – Raționamente contabile critice și surse cheie de incertitudine a estimărilor	33	NOTA 19 – Împrumuturi și credite	73
NOTA 4 – Politici contabile materiale	37	NOTA 20 – Datorii comerciale și alte datorii și alte datorii curente	73
NOTA 5 – Gestionarea riscurilor	55	NOTA 21 – Avansuri încasate de la clienți	74
NOTA 6 – Imobilizări corporale	63	NOTA 22 – Impozite	74
NOTA 7 – Active reprezentând dreptul de utilizare	64	NOTA 23 – Venituri	75
NOTA 8 – Investiții imobiliare	66	NOTA 24 – Venituri din dobânzi	76
NOTA 9 – Fond comercial	67	NOTA 25 – Cheltuieli administrative	76
NOTA 10 – Investiții evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere (FVTPL)	67	NOTA 26 – Alte venituri din exploatare	77
NOTA 11 – Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat	68	NOTA 27 – Alte cheltuieli de exploatare	77
NOTA 12 – Alte active curente	68	NOTA 28 – Rezultatul financiar net	78
NOTA 13 – Stocuri (Proprietăți destinate vânzării)	69	NOTA 29 – Câștig pe acțiune	78
NOTA 14 – Creanțe comerciale	70	NOTA 30 – Părți afiliate	79
NOTA 15 – Alte creanțe	70	NOTA 31 – Evaluarea la valoarea justă	81
NOTA 16 – Numerar și echivalente de numerar	71	NOTA 32 – Active și datorii contingente	81
		NOTA 33 – Evenimente ulterioare perioadei de raportare	84

ACTIVE	Notă	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Active imobilizate				
Imobilizări corporale	6	323.474	413.275	534.443
Active reprezentând dreptul de utilizare	7	316.003	444.770	616.447
Investiții imobiliare	8	63.066.670	59.405.850	31.118.583
Imobilizări necorporale		248	-	-
Fond comercial	9	-	-	116.441
Investiții evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere (FVTPL)	10	260.540	100	22.100
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat – partea pe termen lung	11	-	19.587.014	7.387.540
Creanțe privind impozitul amânat		-	-	48.050
Alte active pe termen lung	17	1.452.518	752.212	64.330
Total active imobilizate		**65.419.453**	**80.603.222**	**39.907.933**
Active curente				
Stocuri (Proprietăți destinate vânzării)	13	11.243.120	7.304.929	6.998.105
Creanțe comerciale	14	6.396.599	8.301.179	11.042.090
Alte creanțe	15	1.118.576	2.700.853	517.511
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat – partea pe termen scurt	11	39.506.310	10.701.882	28.847.820
Numerar și echivalente de numerar	16	1.938.575	12.205.945	8.229.839
Alte active curente	12	26.832.984	27.840.009	31.576.224
Total active curente		**87.036.164**	**69.054.796**	**87.211.589**
TOTAL ACTIVE		**152.455.617**	**149.658.017**	**127.119.522**

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	Notă	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Capitaluri proprii				
Capital social	18	101.952.313	103.595.708	102.429.372
Prime de capital		-	-	-
Acțiuni proprii	18	(594.048)	(1.285.231)	(361.208)
Rezerve legale		2.107.238	2.107.263	1.520.544
Rezerve din alte elemente ale rezultatului global		-	-	-
Alte rezerve de capital		18.569.556	9.031.070	9.782
Rezultat reportat		(460.383)	8.601.041	9.732.303
NCI – Interese fără control	18	(245.712)	(122.849)	-
Total capitaluri proprii		**121.328.966**	**121.927.003**	**113.330.793**
Datorii pe termen lung				
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit	19	21.743.752	18.496.564	1.419.362
Datorii comerciale și alte datorii	20	1.500.000	-	-
Datorii de leasing – partea pe termen lung	7	197.034	351.598	524.217
Datorie privind impozitul amânat	22	434.016	478.887	0
Total datorii pe termen lung		**23.874.802**	**19.327.049**	**1.943.580**
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit	19	-	2.986.765	2.123.783
Împrumuturi și credite datorate acționarilor	19	4.312.520	2.475.946	2.564.247
Datorii de leasing – partea pe termen scurt	7	220.830	185.730	146.796
Datorii comerciale și alte datorii	20	1.039.390	1.254.353	2.570.204
Avansuri încasate de la clienți	21	815.211	922.844	88.979
Alte datorii curente	20	863.898	578.328	4.351.139
Total datorii curente		**7.251.850**	**8.403.966**	**11.845.149**

	Notă	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Venituri din vânzarea proprietăților	23	4.335.898	7.457.417
Costul vânzării proprietăților	23	(3.486.108)	(6.024.944)
Alte cheltuieli de exploatare aferente proprietăților	23	(243.869)	(347.747)
Venit net din proprietăți rezidențiale		**605.921**	**1.084.726**
Venituri din chirii	23	1.877.559	266.968
Costuri aferente activității de închiriere	23	(59.391)	(58.594)
Venituri nete din chirii		**1.818.168**	**208.374**
Modificări ale valorii juste și câștiguri sau pierderi din cedarea investițiilor imobiliare	8	-	3.294.191
Venituri din dobânzi calculate prin metoda dobânzii efective	24	4.022.653	3.593.290
Pierderi nete din depreciere și variația netă a provizioanelor pentru riscuri		(66.403)	184.956
Cheltuieli administrative	25	(960.975)	(1.147.255)
Alte venituri din exploatare	26	837.112	3.387.703
Alte cheltuieli de exploatare	27	(5.736.444)	(6.208.399)
Profit /(pierdere) din exploatare		**520.031**	**4.397.586**
Alte venituri financiare	28	953.166	539.197
Cheltuieli financiare	28	(952.751)	(781.280)
Profit /(pierdere) înainte de impozitare		**520.446**	**4.155.503**
Cheltuiala cu impozitul pe profit	22	(82.939)	(884.459)
Profit net /(pierdere netă) al perioadei		**437.507**	**3.271.044**
Atribuibil Grupului		**560.370**	**3.272.118**
Atribuibil intereselor fără control		**(122.863)**	**(1.074)**
Alte elemente ale rezultatului global, nete de impozit, care nu vor fi reclasificate în profit sau pierdere în perioadele viitoare		-	-
Alte elemente ale rezultatului global, nete de impozit, care pot fi reclasificate în profit sau pierdere în perioadele viitoare		-	-
Total rezultat global al perioadei		**437.507**	**3.271.044**
Câștig de bază pe acțiune	29	0,0048	0,0329
Câștig diluat pe acțiune	29	0,0048	0,0329

9 luni încheiate la 30 septembrie 2026

Descriere	Capital social	Prime de capital	Rezerve legale	Alte elemente de capital - rezerve	Acțiuni proprii	Rezerve din alte elemente ale rezultatului global	Rezultat reportat	Atribuibil proprietarilor	Interese fără control	Total capitaluri proprii
Sold la 1 ianuarie 2026	**103.595.708**	**-**	**2.107.263**	**9.031.070**	**(1.285.231)**	**-**	**8.601.041**	**122.049.852**	**(122.849)**	**121.927.003**
Profit / (pierdere) al perioadei	-	-	-	-	-	-	560.370	560.370	(122.863)	437.507
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total rezultat global	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**560.370**	**560.370**	**(122.863)**	**437.507**
Dividende declarate	-	-	-	-	-	-	(497.593)	(497.593)	-	(497.593)
Acțiuni emise / majorare de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reduceri ale capitalului social	(1.643.396)	-	-	-	-	-	-	(1.643.396)	-	(1.643.396)
Reducerea valorii nominale a acțiunilor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer către / din rezerve legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer către alte rezerve de capital	-	-	-	8.535.502	-	-	(8.535.502)	-	-	-
Acțiuni proprii achiziționate	-	-	-	-	(594.048)	-	-	(594.048)	-	(594.048)
Acțiuni proprii emise din nou / anulate	-	-	-	358.165	1.285.231	-	-	1.643.396	-	1.643.396
Acoperirea pierderilor aferente acțiunilor proprii	-	-	-	644.820	-	-	(644.820)	-	-	-
Alte modificări			(25)				56.121	56.096	-	56.097
Sold de închidere rezultat din modificările prezentate mai sus	**101.952.313**	**-**	**2.107.238**	**18.569.556**	**(594.048)**	**-**	**(460.383)**	**121.574.677**	**(245.712)**	**121.328.966**

9 luni încheiate la 30 septembrie 2025										
Descriere	**Capital social**	**Prime de capital**	**Rezerve legale**	**Alte elemente de capital - rezerve**	**Acțiuni proprii**	**Rezerve din alte elemente ale rezultatului global**	**Rezultat reportat**	**Atribuibil proprietarilor**	**Interese fără control**	**Total capitaluri proprii**
Sold la 1 ianuarie 2025	**102.429.372**	**-**	**1.520.544**	**9.782**	**(361.208)**	**-**	**9.732.303**	**113.330.793**	**-**	**113.330.793**
Profit / (pierdere) al perioadei	-	-	-	-	-	-	3.272.118	3.272.118	(1.074)	3.271.044
Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total rezultat global	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3.272.118**	**3.272.118**	**(1.074)**	**3.271.044**
Dividende declarate							(578.596)	(578.596)	-	(578.596)
Acțiuni emise / majorare de capital social	27.758.108	-	-	-	-	-	-	27.758.108	-	27.758.108
Reduceri ale capitalului social înregistrate la Registrul Comerțului	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducerea valorii nominale a acțiunilor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer către / din rezerve legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer către alte rezerve de capital – de confirmat	-	-	-	9.666.107	-	-	(9.666.107)	-	-	-
Acțiuni proprii achiziționate	-	-	-	-	(27.986.627)	-	-	(27.986.627)	-	(27.986.627)
Acțiuni proprii emise din nou / anulate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte modificări							(53.701)	(53.701)		(53.701)
Interese fără control recunoscute la achiziția de filiale	-	-	-	-	-	-	(6.293)	(6.293)	(86.963)	(93.256)
Sold de închidere rezultat din modificările prezentate mai sus	**130.187.480**	**-**	**1.520.544**	**9.675.889**	**(28.347.836)**	**-**	**2.699.724**	**115.735.802**	**(88.037)**	**115.647.764**

	Perioada încheiată la 30 septembrie 2026	Perioada încheiată la 30 septembrie 2025
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare		
Profit înainte de impozitare	520.446	4.155.499
Ajustări pentru elemente nemonetare:		
Cheltuieli cu amortizarea	229.643	255.209
Pierderi nete din depreciere / reluări, inclusiv ECL	14.288	(99.546)
Câștig/pierdere din valoarea justă a investițiilor imobiliare	-	(3.294.191)
Depreciere fond comercial	-	116.441
Alte ajustări nemonetare	-	(59.990)
Pierdere/câștig din diferențe de curs valutar	11.753	15.099
Venituri din dobânzi	(4.022.653)	(3.593.290)
Cheltuieli cu dobânzile	952.751	781.280
Flux de trezorerie din exploatare înainte de variațiile capitalului circulant	**(2.293.773)**	**(1.723.489)**
Variații ale:		
Stocuri / proprietăți destinate vânzării	(3.938.191)	1.658.179
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat	-	-
Creanțe comerciale	1.945.789	5.966.511
Alte creanțe și alte active curente și pe termen lung	2.024.366	758.951
Datorii comerciale și alte datorii	998.185	(2.273.372)
Avansuri încasate de la clienți	(107.632)	1.576.709
Alte datorii curente de exploatare	(155.927)	(558.865)
Numerar net din activități de exploatare	**(1.527.184)**	**5.404.623**
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții		
Achiziția de imobilizări corporale	(11.322)	2.287
Plăți pentru achiziția și construcția de investiții imobiliare	(2.114.549)	(8.413.245)
Încasări din vânzarea investițiilor imobiliare	-	17.000
Achiziția de investiții evaluate la valoarea justa (FVTPL)	(260.440)	-
Achiziția MET Galați, netă de numerar	(1.171.270)	-
Achiziția ERES, netă de numerarul achiziționat	-	(1.990.825)
Achiziția de acțiuni proprii	(594.048)	(27.986.627)
Împrumuturi acordate, nete	(9.272.911)	10.313.843
Dobânzi încasate	4.022.653	3.593.290
Impozit pe profit plătit	(351.329)	(1.286.885)
Numerar net din activități de investiții	**(9.753.216)**	**(25.751.163)**
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare		
Încasări din majorarea capitalului social	-	27.758.108
Încasări nete din împrumuturi de la instituții de credit	260.423	7.028.038
Încasări nete din împrumuturi de la acționari	1.836.575	(13.334.035)
Plata datoriilor de leasing – partea de principal	(131.217)	(148.786)
Dobânzi plătite	(952.751)	(781.280)
Numerar net din activități de finanțare	**1.013.030**	**20.522.047**
Creștere / (scădere) netă a numerarului și echivalentelor de numerar	**(10.267.370)**	**175.508**
Numerar și echivalente de numerar la începutul perioadei	**12.205.945**	**8.229.839**
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul perioadei	**1.938.575**	**8.405.346**

NOTA 1 – Informații despre societate

Novere Capital S.A. („Societatea-mamă"), fostă Meta Estate Trust S.A., a fost înființată în România în anul 2021, în conformitate cu Legea nr. 31/1990. Societatea-mamă este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2021004004401 și are codul de identificare fiscală RO43859039. Sediul social este în București, Sector 1, Strada Munții Tatra nr. 4–10, etaj 4, România.

La data de 29 aprilie 2026, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat schimbarea denumirii Societății-mamă din Meta Estate Trust S.A. în Novere Capital S.A., ca parte a procesului de rebranding și a strategiei de admitere la tranzacționare pe Piața Reglementată a Bursei de Valori București.

Societatea-mamă este o societate holding care își desfășoară activitatea în sectorul imobiliar. Activitatea sa principală înregistrată este „Activități ale holdingurilor" (cod CAEN 6420). A fost înființată de un grup de antreprenori români cu experiență în domeniul imobiliar și al piețelor de capital.

Grupul desfășoară activități de investiții imobiliare în România prin intermediul Societății-mamă și al filialelor sale, inclusiv al societăților de proiect înființate sau achiziționate pentru investiții specifice. Aceste activități includ tranzacționarea de proprietăți, dezvoltarea și deținerea de active imobiliare și închirierea de proprietăți generatoare de venituri. Societatea-mamă participă, de asemenea, la proiecte imobiliare prin investiții în capitalul propriu și prin acorduri de finanțare cu alți dezvoltatori. Pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, activitățile de investiții ale Grupului au fost structurate pe trei direcții principale: tranzacționare, co-dezvoltare și active generatoare de venituri recurente.

Acțiunile Novere Capital au fost admise la tranzacționare pe piața AeRO a Bursei de Valori București („BVB") la data de 29 august 2022, sub simbolul MET. La data de 31 august 2026, Novere Capital și-a transferat cu succes acțiunile de pe piața AeRO pe Piața Reglementată a BVB, acestea fiind tranzacționate sub noul simbol NC.

Întocmirea acestor situații financiare consolidate face parte din prima tranziție a Societății-mamă la raportarea conform IFRS, în legătură cu admiterea la tranzacționare pe Piața Reglementată a BVB, după cum este descris în Nota 2.

De la înființare, Grupul a investit în peste 50 de proiecte imobiliare, inclusiv participații la capitalul unor societăți de dezvoltare și achiziții de unități rezidențiale în stadii incipiente de construcție în București și în alte orașe importante. Istoricul de investiții raportat al Grupului include 22 de proiecte finalizate, investiții totale de peste 35 milioane EUR și randamente ale investițiilor cuprinse între 12% și 42%.

Structura Grupului, perimetrul de consolidare și tratamentul contabil al filialelor, entităților asociate și al altor interese de investiții sunt descrise în Nota 4.

Situațiile financiare consolidate ale Novere Capital S.A. și ale filialelor sale (denumite împreună „Grupul") pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2026 au fost aprobate de Consiliul de Administrație al Novere Capital S.A. și autorizate pentru emitere la data de 17 noiembrie 2026.

NOTA 2 – Informații generale

Perioada de raportare curentă acoperă cele nouă luni încheiate la 30 septembrie 2026.

2.a Bazele întocmirii

Aceste situații financiare consolidate se referă la Novere Capital S.A., („Societatea-mamă"), și la entitățile pe care aceasta le controlează (denumite împreună „Grupul"), la și pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2026.

Situațiile financiare consolidate interimare condensate au fost întocmite în conformitate cu IAS 34 Raportarea financiară interimară și trebuie citite împreună cu politicile contabile și informațiile privind tranziția, incluse în primele situații financiare consolidate ale Grupului întocmite conform IFRS. Data tranziției Grupului la IFRS a fost 01.01.2025.

Aceste situații financiare consolidate interimare condensate nu includ toate informațiile și prezentările de informații cerute în situațiile financiare anuale întocmite în conformitate cu Standardele IFRS, adoptate de Uniunea Europeană. Cu toate acestea, ele includ note explicative selectate referitoare la evenimente și tranzacții semnificative pentru înțelegerea modificărilor poziției financiare și a performanței Grupului de la data tranziției la IFRS.

În cursul anului 2026, Societatea-mamă și-a schimbat denumirea din Meta Estate Trust S.A. în Novere Capital S.A. Schimbarea denumirii nu a afectat identitatea juridică a Societății-mamă și nici structura Grupului.

Acestea sunt primele situații financiare consolidate întocmite de Grup în conformitate cu Standardele IFRS, adoptate de Uniunea Europeană. În consecință, Grupul a aplicat IFRS 1 Adoptarea pentru prima dată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară la întocmirea acestor situații financiare consolidate interimare condensate.

Înainte de adoptarea IFRS, Grupul nu a întocmit situații financiare consolidate conform niciunui alt cadru contabil anterior (GAAP). În consecință, nu există informații consolidate privind capitalurile proprii, profitul sau pierderea, rezultatul global sau fluxurile de trezorerie întocmite conform GAAP anterior, care să poată fi comparate cu cele conform IFRS.

Prin urmare, reconcilierile capitalurilor proprii, ale profitului sau pierderii și ale fluxurilor de trezorerie, cerute în alt mod de IFRS 1, nu sunt prezentate, deoarece nu există situații financiare consolidate emise anterior, întocmite conform unui alt cadru de raportare financiară, pe baza cărora să se poată întocmi astfel de reconcilieri.

Informațiile financiare consolidate comparative incluse în aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu IFRS. La întocmirea acestor prime situații financiare consolidate, Grupul a stabilit o situație consolidată a poziției financiare de deschidere conform IFRS la data de 01.01.2025, în conformitate cu IFRS 1 Adoptarea pentru prima dată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară. Situația consolidată a poziției financiare de deschidere conform IFRS a fost întocmită prin combinarea informațiilor financiare ale entităților incluse în perimetrul de consolidare și prin aplicarea cerințelor IFRS privind recunoașterea, evaluarea, prezentarea și consolidarea.

Situațiile financiare sunt întocmite pe baza contabilității de angajamente, cu excepția informațiilor privind fluxurile de trezorerie, și pe baza costului istoric, cu excepția investițiilor imobiliare și a instrumentelor financiare pentru care evaluarea la valoarea justă este cerută sau aleasă conform politicilor de mai jos. Activele financiare evaluate la cost amortizat sunt prezentate după deducerea ajustării pentru pierderi de credit așteptate aplicabile.

Moneda de prezentare este leul românesc („RON"). Fiecare entitate își stabilește moneda funcțională prin raportare la mediul economic principal în care își desfășoară activitatea. Moneda funcțională a Societății-mamă este RON. Tranzacțiile în monedă străină și, acolo unde este relevant, situațiile financiare ale entităților cu altă monedă funcțională sunt convertite în conformitate cu politica din Nota 4.

Politicile prezentate mai jos se aplică în mod consecvent tranzacțiilor și evenimentelor similare din cadrul Grupului și perioadelor prezentate, sub rezerva cerințelor de tranziție aplicabile din IFRS. Informațiile comparative sunt prezentate pe o bază consecventă.

Activele și datoriile sunt clasificate ca elemente curente sau pe termen lung, prin raportare la ciclul normal de exploatare, momentul așteptat al realizării sau decontării și drepturile existente la data raportării. Stocurile aferente dezvoltării imobiliare și soldurile operaționale aferente pot rămâne curente atunci când sunt realizate sau decontate în cadrul ciclului normal de exploatare, chiar dacă acest ciclu depășește douăsprezece luni. Creanțele și datoriile privind impozitul amânat sunt prezentate ca elemente pe termen lung. Activele și datoriile, precum și veniturile și cheltuielile, nu sunt compensate decât dacă un standard IFRS cere sau permite compensarea.

2.b Continuitatea activității

Situațiile financiare sunt întocmite pe baza principiului continuității activității. Evaluarea care stă la baza acestei ipoteze ia în considerare capacitatea Grupului de a-și îndeplini obligațiile și de a-și continua activitățile, folosind informațiile disponibile până la data la care situațiile financiare sunt autorizate pentru emitere și acoperind cel puțin douăsprezece luni de la data raportării.

Printre aspectele relevante se numără vânzările de proprietăți și încasările din chirii preconizate, recuperările de împrumuturi externe și creanțe, costurile de finalizare a proiectelor, serviciul datoriei contractuale, finanțarea disponibilă și respectarea condițiilor de finanțare. Evaluarea ia în considerare, de asemenea, restricțiile privind numerarul, posibilitatea de a transfera resurse între entități și poziția financiară a fiecărei filiale în parte. Finanțarea intragrup nu este tratată ca o sursă suplimentară de lichiditate pentru Grup în ansamblu. Incertitudinile semnificative identificate prin această evaluare sunt prezentate împreună cu circumstanțele aferente și cu planurile conducerii.

2.c Modificări ale standardelor și ale politicilor contabile

Politicile reflectă cerințele IFRS adoptate de Uniunea Europeană, aplicabile perioadei de raportare. Printre modificările relevante din perioada curentă se numără amendamentele la IFRS 9 și IFRS 7 privind clasificarea și evaluarea instrumentelor financiare, Îmbunătățirile anuale ale Standardelor IFRS, Volumul 11, precum și amendamentele privind contractele care fac referire la energia electrică dependentă de natură, în măsura în care aceste contracte intră în domeniul de aplicare. Cerințele acestora se aplică tranzacțiilor și soldurilor la care se referă, inclusiv evaluării fluxurilor de trezorerie contractuale și recunoașterii și derecunoașterii instrumentelor financiare.

Datoriile financiare decontate prin sisteme electronice de plată sunt derecunoscute la data decontării. O instrucțiune de plată anterioară, prin ea însăși, nu conduce la derecunoaștere. Activele financiare sunt evaluate prin raportare la termenii lor contractuali și la modelul de afaceri în care sunt deținute, inclusiv la caracteristicile contingente relevante și la clauzele fără drept de regres.

Standardele și amendamentele care nu sunt încă obligatorii nu sunt tratate drept cerințe ale perioadei curente, cu excepția cazului în care au fost adoptate anticipat în mod valid și prezentate. IFRS 18 Prezentarea și informațiile de furnizat în situațiile financiare va înlocui IAS 1 și va modifica prezentarea performanței financiare și a informațiilor aferente. Grupul continuă să aplice cerințele de prezentare din IAS 1 pentru perioada de raportare curentă. Cadrul de prezentare redusă din IFRS 19 nu stă la baza acestor situații financiare consolidate.

NOTA 3 – Raționamente contabile critice și surse cheie de incertitudine a estimărilor

Principalele domenii care necesită raționament în cazul soldurilor curente sunt evaluarea investițiilor imobiliare, recuperabilitatea și scadența împrumuturilor externe, precum și clasificarea avansurilor și creanțelor aferente proiectelor.

Întocmirea situațiilor financiare consolidate impune conducerii să exercite raționament în aplicarea politicilor contabile și să estimeze sume care nu pot fi determinate direct din dovezi observabile. Estimările reflectă informațiile disponibile la data raportării și ipoteze rezonabile și justificabile privind condițiile viitoare. Rezultatele reale pot diferi. Estimările sunt revizuite pe măsură ce circumstanțele se modifică, iar revizuirile sunt recunoscute prospectiv în perioada afectată și, după caz, în perioadele viitoare.

3.a Raționamente semnificative

Controlul și natura acordurilor de investiții

Evaluarea controlului ia în considerare drepturile substanțiale care decurg din participații, din acordurile între acționari și din alte aranjamente contractuale. Drepturile de vot sunt evaluate împreună cu capacitatea de a dirija activitățile relevante, expunerea la randamente variabile și capacitatea de a influența aceste randamente. Aceeași evaluare face distincția între filiale, entități asociate, aranjamente comune și investiții financiare. Cerințele IFRS 10 privind entitățile de investiții sunt luate în considerare acolo unde este relevant; calificarea drept societate holding nu determină, prin ea însăși, tratamentul contabil.

În cazul societăților de proiect și al acordurilor de co-dezvoltare, conducerea analizează cine dirijează activitățile care influențează cel mai mult randamentele, dacă deciziile relevante necesită consimțământ unanim și dacă părțile au drepturi asupra activelor sau drepturi asupra activelor nete. Descrierea juridică a unui acord nu înlocuiește această evaluare.

Combinări de întreprinderi și achiziții de active

Pentru a determina daca o entitate achizitionata sau un grup de active constituie o afacere (business), este necesara exercitarea rationamentului profesional. Evaluarea ia în considerare intrările și procesele substanțiale achiziționate, orice forță de muncă organizată sau procese externalizate relevante, precum și natura activităților și capacitatea de generare de venituri transferate. O societate care deține proprietăți nu este automat o activitate (business) doar pentru că au fost achiziționate acțiuni sau există contracte de închiriere. Consecințele contabile sunt descrise în Nota 4, la consolidare și interese în alte entități.

Clasificarea proprietăților și a avansurilor

Clasificarea proprietăților reflectă utilizarea acestora din perspectiva Grupului. Proprietățile dezvoltate sau deținute în vederea vânzării în cursul normal al activității sunt stocuri; proprietățile deținute pentru a obține chirii sau pentru creșterea valorii capitalului sunt investiții imobiliare; iar proprietățile utilizate de Grup în propriile activități sunt imobilizări corporale. Conducerea ia în considerare măsura în care sunt furnizate servicii odată cu utilizarea sau cu aranjamentele de închiriere atunci când distinge o investiție imobiliară de o proprietate ocupată de proprietar.

Transferurile între aceste categorii necesită dovezi ale unei schimbări a utilizării. O schimbare a intenției conducerii, singură, nu este suficientă. Plățile către dezvoltatori și către alte contrapărți ale proiectelor sunt clasificate în funcție de drepturile obținute, inclusiv dacă Grupul controlează o proprietate, are dreptul la bunuri sau servicii viitoare sau are un drept contractual de a primi numerar. Evaluarea determină atât prezentarea, cât și modelul de depreciere aplicabil.

Recunoașterea veniturilor din contractele cu clienții

La aplicarea IFRS 15, Grupul exercită raționamente profesionale semnificative în determinarea atât a valorii veniturilor care trebuie recunoscute, cât și a momentului recunoașterii.

Determinarea obligațiilor de executare

În cazul vânzării de unități rezidențiale sau a altor proprietăți achiziționate în vederea revânzării, Grupul consideră că transferul fiecărei proprietăți reprezintă, în general, o singură obligație de executare. Deși tranzacția poate implica mai multe etape juridice, administrative sau contractuale, acestea nu sunt considerate promisiuni separate față de client, întrucât cumpărătorul contractează, în final, transferul controlului asupra proprietății.

În cazul veniturilor din servicii prestate în legătură cu aranjamentele de închiriere, conducerea evaluează dacă serviciile reprezintă componente distincte care nu sunt de închiriere. Atunci când Grupul prestează servicii chiriașilor sau operatorilor, cum ar fi servicii administrative sau servicii aferente proprietății, aceste servicii sunt evaluate separat de componenta de închiriere dacă sunt distincte și identificabile separat.

Atunci când serviciile sunt prestate continuu pe o perioadă de timp, conducerea consideră că clientul primește și consumă beneficiile pe măsură ce serviciile sunt prestate. În consecință, veniturile din astfel de servicii sunt recunoscute în timp, în general prin raportare la perioada în care sunt prestate serviciile.

Momentul recunoașterii veniturilor din vânzarea proprietăților

Conducerea evaluează momentul recunoașterii veniturilor din vânzarea proprietăților pe baza drepturilor și obligațiilor care decurg din contractele relevante.

În cazul proprietăților finalizate sau al unităților rezidențiale achiziționate în vederea revânzării, veniturile sunt recunoscute, în general, la un moment în timp, atunci când controlul asupra proprietății este transferat cumpărătorului. Acest lucru are loc, de regulă, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, la transferul drepturilor semnificative aferente proprietății și atunci când cumpărătorul dobândește capacitatea de a dirija utilizarea proprietății și de a obține practic toate beneficiile rămase ale acesteia.

Alte venituri din exploatare provenind din cesiuni și penalități

Conducerea exercită raționament profesional în evaluarea momentului recunoașterii veniturilor din cesiuni, penalități și compensații. Aceste venituri sunt recunoscute numai atunci când Grupul are un drept executoriu de a primi suma, intrarea de beneficii economice este probabilă, iar suma poate fi evaluată în mod credibil.

Atunci când suma este supusă incertitudinii, litigiului sau unei confirmări viitoare, conducerea evaluează dacă este foarte probabil ca venitul recunoscut să nu fie stornat într-o perioadă viitoare. Dacă această condiție nu este îndeplinită, venitul este amânat până la rezolvarea incertitudinii sau până când dreptul Grupului de a primi suma devine suficient de cert.

Venituri din dobânzi

Veniturile din dobânzi aferente depozitelor bancare și împrumuturilor acordate acționarilor sunt recunoscute folosind metoda dobânzii efective. Conducerea exercită raționament în evaluarea dacă activele financiare aferente sunt depreciate din punct de vedere al riscului de credit și dacă dobânda trebuie calculată la valoarea contabilă brută a activului sau la valoarea contabilă netă după ajustarea pentru depreciere, după caz

3.b Surse de incertitudine a estimărilor

Valorile juste ale proprietăților și ale investițiilor financiare

Evaluările proprietăților folosesc dovezi de piață și tehnici adecvate, inclusiv tranzacții comparabile și abordări bazate pe venituri. Estimările semnificative pot include chiriile de piață, gradul de ocupare, randamentele, ratele de actualizare, costurile de dezvoltare, datele de finalizare și ajustările pentru proprietăți comparabile. Pentru activele fără o piață activă, utilizarea unor ipoteze nevalidate de piata crește incertitudinea estimărilor.

La fiecare dată de raportare, conducerea evaluează dacă dovezile de evaluare disponibile rămân reprezentative pentru condițiile de la acea dată. O evaluare externă anterioară este analizată împreună cu

modificările ulterioare ale pieței și cu evoluțiile specifice activului. Absența unui nou raport de evaluare externă nu stabilește, prin ea însăși, că valoarea contabilă anterioară este egală cu valoarea justă curentă.

Consiliul de Administrație al Societății a înființat un Comitet de investiții, responsabil cu procesul de evaluare, condus de Directorul Financiar, pentru a stabili tehnicile de evaluare și datele de intrare adecvate pentru evaluările la valoarea justă.

La estimarea valorii juste a unui activ, Societatea utilizează date observabile pe piață, în măsura în care acestea sunt disponibile. Atunci când datele de intrare de Nivel 1 nu sunt disponibile, Societatea apelează la evaluatori calificați terți (acreditați ANEVAR) pentru efectuarea evaluării. Comitetul de investiții colaborează îndeaproape cu evaluatorii externi calificați pentru a stabili tehnicile de evaluare și datele de intrare adecvate pentru model. Directorul Financiar raportează constatările evaluării Consiliului de Administrație de fiecare dată când se efectuează o nouă evaluare (de regulă anual), pentru a explica cauza fluctuațiilor valorii juste a activelor și datoriilor.

Pierderi de credit așteptate

Pierderile de credit așteptate aferente împrumuturilor externe, creanțelor comerciale și altor active financiare depind de recuperările așteptate, de momentul fluxurilor de trezorerie, de bonitatea contrapărților și de informații economice prospective. Atunci când experiența internă privind pierderile este insuficientă, datele externe privind creditul sunt ajustate pentru a reflecta caracteristicile expunerii. Garanțiile reale și personale sunt luate în considerare în măsura în care recuperările așteptate pot fi susținute.

În cazul împrumuturilor, conducerea evaluează modificările riscului de credit de la recunoașterea inițială și dacă o expunere a devenit depreciată din punct de vedere al creditului. În cazul creanțelor comerciale, pierderile pe durata de viață sunt estimate folosind evaluări individuale sau grupuri cu caracteristici de risc similare. Împrumuturile și creanțele între entitățile consolidate și ajustările pentru pierderi aferente acestora sunt eliminate; ele nu sunt păstrate ca expuneri de credit externe ale Grupului.

a) ***ECL aferente împrumuturilor acordate***

Având în vedere că aceste expuneri sunt față de părți afiliate, entități asociate sau alte societăți de dezvoltare în care Grupul deține o pondere din capitalul social, evaluarea pierderilor de credit așteptate necesită raționament semnificativ și se bazează pe:

- poziția și performanța financiară a contrapărții;
- informații prospective privind fluxurile de trezorerie viitoare așteptate ale contrapărții;
- sprijinul financiar continuu al Grupului, acolo unde este cazul;
- condițiile macroeconomice și impactul lor potențial asupra capacității contrapărților de a rambursa împrumuturile.

Principalele date de intrare aplicate în calculul ECL includ:

- probabilitatea de nerambursare (PD), bazată pe date de piață și reflectând poziția financiară a contrapărților;
- pierderea în caz de nerambursare (LGD), ținând seama de recuperările așteptate și de sprijinul disponibil;
- expunerea în caz de nerambursare (EAD), reflectând fluxurile de trezorerie contractuale și așteptate.

Estimarea EAD

Atunci când nu a fost identificată o creștere semnificativă a riscului de credit de la recunoașterea inițială, Grupul evaluează ajustarea pentru pierderi la o valoare egală cu pierderile de credit așteptate pe 12 luni. Atunci când există o creștere semnificativă a riscului de credit, sunt recunoscute pierderile de credit așteptate pe durata de viață.

Estimarea PD și LGD

În absența unor date istorice suficiente privind nerambursările, generate intern, Grupul estimează pierderile de credit așteptate folosind date de intrare de piață obținute din surse externe. În consecință, estimările ECL includ parametri de probabilitate de nerambursare (PD) și de pierdere în caz de nerambursare (LGD) obținuți din date de piață observabile sau din repere comparabile, ajustate, după caz, pentru a reflecta caracteristicile specifice ale filialelor/entităților asociate și ale mediului lor de operare.

Informațiile prospective sunt încorporate în evaluare, inclusiv factorii macroeconomici care pot afecta capacitatea părților afiliate/entităților asociate de a-și achita soldurile restante. Parametrii obținuți din surse externe sunt ajustați, acolo unde este necesar, pentru a reflecta condițiile economice curente și așteptate. Conducerea analizează, de asemenea, dacă sprijinul financiar implicit sau explicit din partea Grupului influențează evaluarea riscului de credit.

Evaluarea pierderilor de credit așteptate este sensibilă la modificările ipotezelor utilizate, în special cele referitoare la fluxurile de trezorerie viitoare și la condițiile macroeconomice. În consecință, pierderile din depreciere reale pot diferi de cele estimate la data raportării.

b) ***ECL aferente creanțelor comerciale***

Grupul aplică abordarea simplificată prevăzută de IFRS 9 și recunoaște pierderile de credit așteptate pe durata de viață („ECL") pentru toate creanțele comerciale.

În absența unor date istorice interne suficiente privind pierderile, Grupul estimează pierderile de credit așteptate folosind parametri de risc de credit obținuți din surse externe, inclusiv probabilitatea de nerambursare (PD) și pierderea în caz de nerambursare (LGD), ajustați, după caz, pentru a reflecta caracteristicile specifice ale bazei sale de clienți.

Pierderile de credit așteptate sunt determinate prin aplicarea ipotezelor privind PD și LGD la expunerea în caz de nerambursare (EAD), ținând seama de vechimea creanțelor și de comportamentul de plată.

Informațiile prospective sunt încorporate în evaluare, inclusiv factorii macroeconomici care pot afecta capacitatea clienților de a-și achita soldurile restante. Parametrii obținuți din surse externe sunt ajustați, acolo unde este necesar, pentru a reflecta condițiile economice curente și așteptate.

Estimarea pierderilor de credit așteptate implică raționament semnificativ, în special în ceea ce privește selectarea și calibrarea datelor de intrare PD și LGD și încorporarea informațiilor prospective. Pierderile de credit reale pot diferi de cele estimate la data raportării.

Stocuri și avansuri aferente proiectelor

Estimările valorii realizabile nete depind de prețurile de vânzare așteptate, de cheltuielile de dezvoltare rămase și de costurile necesare pentru finalizarea vânzărilor. Evaluările recuperabilității avansurilor iau în considerare, de asemenea, progresul proiectului, protecțiile contractuale, capacitatea contrapărții de a-și îndeplini obligațiile și caracterul executoriu al drepturilor de rambursare. Estimările sunt actualizate pentru condițiile existente la data raportării.

Impozite pe profit și alte estimări nefinanciare

Recunoașterea creanțelor privind impozitul amânat depinde de disponibilitatea profiturilor impozabile viitoare și de perioada în care pierderile fiscale și diferențele temporare pot fi utilizate. Estimările fiscale iau în considerare, de asemenea, modul preconizat de recuperare a proprietăților și incertitudinea privind tratamentele fiscale. Alte estimări includ duratele de viață utile și valorile reziduale ale activelor amortizabile, duratele contractelor de leasing și ratele de actualizare, valorile recuperabile ale unităților generatoare de numerar și evaluarea provizioanelor. Evaluările litigiilor încorporează stadiul procedurilor și avizul consilierilor juridici; o evaluare favorabilă din partea conducerii nu înlocuiește criteriile de recunoaștere aplicabile.

NOTA 4 – Politici contabile materiale

Soldurile aferente proprietăților ale Grupului disting între active închiriate, proprietăți destinate vânzării, avansuri contractuale și finanțare externă. Investițiile, soldurile și tranzacțiile intragrup sunt eliminate la consolidare.

Următoarele politici contabile materiale se aplică în mod consecvent în cadrul Grupului și reflectă activitățile acestuia ca entitate economică unică. Tranzacțiile intragrup sunt eliminate, iar interesele în filiale și în entități asociate sunt contabilizate conform politicilor de consolidare de mai jos.

4.1 Imobilizări corporale

Imobilizările corporale cuprind activele corporale utilizate în activitățile Grupului. Un activ este recunoscut atunci când beneficiile economice viitoare sunt probabile, iar costul său poate fi evaluat în mod credibil. Costul inițial include prețul de achiziție, impozitele nerecuperabile și cheltuielile atribuibile direct aducerii activului în locația și în starea necesare utilizării preconizate. Obligațiile de restaurare și de dezafectare sunt incluse atunci când sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere.

După recunoaștere, aceste active sunt prezentate la cost minus amortizarea cumulată și pierderile din depreciere. Cheltuielile cu înlocuirea unei componente sunt capitalizate atunci când sunt îndeplinite criteriile de recunoaștere, iar valoarea contabilă a componentei înlocuite este derecunoscută. Reparațiile curente, întreținerea și alte cheltuieli care nu creează un activ eligibil sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsura apariției.

Duratele de viață utile estimate utilizate de Grup sunt următoarele:

Categorie	Durata de viață utilă
Clădiri	8–40 ani
Mobilier, accesorii și echipamente de birou	3–10 ani
Echipamente IT și alte active fixe	1–5 ani

Duratele de viață utile, valorile reziduale și metodele de amortizare sunt revizuite la fiecare dată de raportare și ajustate prospectiv dacă așteptările diferă de estimările anterioare.

Amortizarea este calculată pe baza metodei liniare pe durata de viață utilă estimată, ținând seama de valorile reziduale. Componentele semnificative cu tipare diferite de consum sunt amortizate separat. Amortizarea începe atunci când un activ este disponibil pentru utilizare. Terenurile și activele în curs de execuție nu sunt amortizate. Duratele de viață utile, valorile reziduale și metodele de amortizare sunt revizuite cel puțin anual, iar modificările sunt tratate ca modificări ale estimărilor.

Activele sunt derecunoscute la cedare sau atunci când nu se mai așteaptă beneficii economice. Diferența dintre încasările nete din cedare și valoarea contabilă este recunoscută în profit sau pierdere. Deprecierea este evaluată conform politicii privind activele nefinanciare. O proprietate ocupată de o entitate consolidată este evaluată ca proprietate ocupată de proprietar din perspectiva Grupului, chiar și atunci când o altă entitate a Grupului o deține legal și o închiriază.

4.2 Imobilizări necorporale și deprecierea activelor nefinanciare

Imobilizările necorporale achiziționate separat, inclusiv software și licențe, sunt recunoscute la cost atunci când sunt identificabile, controlate de Grup și se așteaptă să genereze beneficii economice. Activele cu durată de viață utilă determinată sunt evaluate ulterior la cost minus amortizarea cumulată și pierderile din depreciere. Amortizarea este recunoscută pe baza metodei liniare pe durata de viață utilă estimată sau pe perioada dreptului contractual, după caz, de la data la care activul este disponibil pentru utilizare. Costurile de întreținere și costurile recurente ale serviciilor sunt recunoscute ca cheltuieli pe măsura apariției.

La fiecare dată de raportare, Grupul analizează dacă un activ care intră în domeniul de aplicare al IAS 36 poate fi depreciat. Atunci când există indicii, valoarea recuperabilă a acestuia este estimată ca fiind cea mai mare dintre valoarea de utilizare și valoarea justă minus costurile de cesiune. Activele care nu generează intrări de numerar în mare măsură independente sunt evaluate în cadrul unității generatoare de

numerar corespunzătoare. O pierdere este recunoscută atunci când valoarea contabilă depășește valoarea recuperabilă.

Fondul comercial, imobilizările necorporale cu durată de viață utilă nedeterminată și imobilizările necorporale care nu sunt încă disponibile pentru utilizare sunt testate pentru depreciere cel puțin anual și ori de câte ori apar indicii de depreciere. O pierdere din deprecierea fondului comercial nu se reia. Pierderile aferente altor active se reiau atunci când valoarea recuperabilă crește, în limita valorii contabile care ar fi fost aplicabilă în absența pierderii anterioare. Stocurile, activele financiare și investițiile imobiliare evaluate la valoarea justă sunt evaluate conform politicilor aferente.

4.3 Stocuri

Stocurile cuprind proprietățile deținute în vederea vânzării în cursul normal al activității și costurile aferente suportate pentru aducerea acestor proprietăți în starea și în locația actuală.

Stocurile sunt recunoscute inițial la cost și sunt evaluate ulterior la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Valoarea realizabilă netă reprezintă prețul de vânzare estimat în cursul normal al activității, minus costurile estimate de finalizare și costurile necesare pentru realizarea vânzării.

Costul proprietăților vândute este recunoscut în profit sau pierdere ca cost al vânzărilor atunci când este recunoscut venitul aferent. Valoarea contabilă recunoscută în costul vânzărilor este determinată pe baza costurilor specifice atribuibile proprietății vândute și, după caz, a unei alocări sistematice a costurilor comune ale proiectului.

La fiecare dată de raportare, Grupul evaluează dacă stocurile sunt înregistrate la o valoare mai mare decât valoarea lor realizabilă netă. Dacă valoarea realizabilă netă estimată este mai mică decât costul, stocurile sunt depreciate până la valoarea realizabilă netă, iar deprecierea este recunoscută în profit sau pierdere. Reluările deprecierilor anterioare sunt recunoscute atunci când circumstanțele care au determinat deprecierea nu mai există.

Dacă utilizarea preconizată a unei proprietăți se modifică după achiziție sau după plata avansurilor, Grupul reclasifică activul aferent în categoria corespunzătoare, cum ar fi investiții imobiliare sau imobilizări corporale, atunci când schimbarea utilizării este susținută de dovezi observabile și în conformitate cu politica contabilă relevantă.

4.4 Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare reprezintă active imobiliare deținute pentru a obține venituri din chirii, pentru creșterea valorii capitalului sau pentru ambele scopuri, și nu pentru vânzare în cursul normal al activității sau pentru utilizare în propriile activități ale Grupului.

Investițiile imobiliare sunt evaluate inițial la cost, inclusiv costurile de tranzacționare și alte cheltuieli direct atribuibile necesare pentru aducerea activelor în starea necesară utilizării preconizate.

După recunoașterea inițială, investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă la fiecare dată de raportare. Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorii juste sunt recunoscute în profit sau pierdere în perioada în care apar.

Valoarea justă a investițiilor imobiliare este determinată pe baza dovezilor de piață disponibile și, acolo unde este relevant, a tehnicilor de evaluare adecvate naturii și utilizării activelor. În cazul apartamentelor și locurilor de parcare exploatate în regim hotelier, evaluarea ia în considerare tranzacțiile comparabile de pe piață, veniturile așteptate din activitatea de cazare, ipotezele privind gradul de ocupare, randamentele de piață și alte date de intrare relevante de piață.

Transferurile către sau din categoria investițiilor imobiliare se efectuează numai atunci când există dovezi ale unei schimbări a utilizării. Dacă o proprietate este transferată din categoria investițiilor imobiliare în stocuri sau în imobilizări corporale, valoarea sa justă la data transferului devine costul considerat pentru contabilizarea ulterioară.

Investițiile imobiliare sunt derecunoscute la cedare sau atunci când sunt retrase definitiv din utilizare și nu se mai așteaptă beneficii economice viitoare. Orice câștig sau pierdere la derecunoaștere, calculat ca diferență între încasările nete din cedare și valoarea contabilă a activului, este recunoscut în profit sau pierdere.

4.5 Consolidare și interese în alte entități

4.5.1 Filiale și proceduri de consolidare

Filialele sunt entități controlate de Societatea-mamă. Controlul există atunci când Societatea-mamă deține puterea asupra entității în care a investit, este expusă la randamente variabile sau are drepturi asupra acestora și are capacitatea de a-și folosi puterea pentru a influența aceste randamente. Evaluarea ia în considerare drepturile contractuale substanțiale și este reevaluată atunci când se modifică situatia de fapt. Consolidarea începe în momentul dobândirii controlului și încetează în momentul pierderii controlului.

Activele, datoriile, veniturile, cheltuielile și fluxurile de trezorerie ale filialelor sunt combinate cu cele ale Societății-mamă folosind politici uniforme. Investițiile Societății-mamă sunt eliminate în raport cu capitalurile proprii ale filialei respective. Soldurile intragrup, tranzacțiile, dividendele și profiturile nerealizate sunt eliminate în totalitate, împreună cu veniturile și costurile aferente finanțării interne și ajustările interne pentru pierderi de credit. Pierderile intragrup sunt, de asemenea, eliminate, cu excepția cazului în care indică o depreciere care necesită recunoaștere. Efectele aplicabile ale impozitului amânat sunt recunoscute.

Interesele fără control sunt prezentate separat în cadrul capitalurilor proprii. Profitul sau pierderea și fiecare componentă a altor elemente ale rezultatului global sunt atribuite proprietarilor Societății-mamă și intereselor fără control, inclusiv atunci când aceasta conduce la un deficit pentru interesele fără control. Modificările de participație fără pierderea controlului sunt tranzacții cu capitalurile proprii. La pierderea controlului, filiala este derecunoscută, orice interes reținut este evaluat la valoarea justă, iar câștigul sau pierderea rezultată este recunoscută împreună cu tratamentul elementelor cumulate ale altor elemente ale rezultatului global cerut de standardele relevante.

Structura Grupului este următoarea:

Societatea	Pondere în Anul 2025	Pondere în 9 luni 2026
Meta Estate Trust SA	Societatea-mamă	Societatea-mamă
Montserrat Assets SRL	100%	100%
MontBlanc Assets SRL	100%	100%
Poiana SPV	100%	100%
Mătăsari Park	100%	100%
Eres One Development	76%	76%
SPV MET Ciolpani	100%	100%
SPV MET Sergiu Dumitru	100%	100%
SPV Met Galati S.R.L.	-	100%

Modificări în componența Grupului

La data de 16 iunie 2025, Societatea a achiziționat 76% din capitalul social al Eres One Development S.R.L. și a obținut controlul. Cei 24% rămași sunt prezentați ca interes fără control. SPV MET Ciolpani S.R.L. și SPV MET Sergiu Dumitru S.R.L. au fost, de asemenea, incluse în situația consolidată a poziției financiare la 31 decembrie 2025.

La data de 27 februarie 2026, Societatea a achiziționat 100% din SPV MET Galați S.R.L., care este inclusă în situațiile financiare consolidate la 30 septembrie 2026.

Investițiile minoritare în Novarion, Rock Mountain, Redport Capital și Maurer Imobiliare Cluj sunt prezentate în nota privind investițiile financiare evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere, pentru perioadele în care Grupul raportează o participație.

4.5.2 Combinări de întreprinderi și fondul comercial

O achiziție care aduce o activitate (business) sub controlul Grupului este contabilizată prin metoda achiziției, conform IFRS 3. Data achiziției este data la care se transferă controlul. Activele și datoriile identificabile sunt recunoscute separat de fondul comercial, în general la valorile juste de la data achiziției, sub rezerva excepțiilor de recunoaștere și evaluare din IFRS 3. Costurile de consultanță și de due diligence aferente achiziției sunt recunoscute ca cheltuieli; costurile de emitere a datoriilor sau a instrumentelor de capital sunt contabilizate conform cerințelor aplicabile instrumentelor financiare respective.

Contraprestația include valoarea justă a activelor transferate, a datoriilor asumate și a instrumentelor de capital emise, inclusiv contraprestația contingentă. Interesele de proprietate prezente care îndeplinesc condițiile opțiunii din IFRS 3 sunt evaluate, tranzacție cu tranzacție, la valoarea justă sau la cota proporțională din activele nete identificabile. Fondul comercial reflectă excedentul contraprestației, al intereselor fără control și al oricărui interes deținut anterior față de activele nete identificabile. Un eventual excedent al activelor nete este recunoscut în profit sau pierdere după reevaluare.

Fondul comercial este alocat unităților generatoare de numerar care beneficiază de achiziție și este testat pentru depreciere. Evaluările provizorii sunt ajustate în perioada de evaluare permisă pentru a reflecta noi dovezi privind circumstanțele de la data achiziției. Modificările ulterioare ale contraprestației contingente urmează clasificarea acesteia conform standardului aplicabil. Combinările sub control comun nu intră în domeniul de aplicare al IFRS 3 și necesită o politică stabilită conform IAS 8.

Recunoașterea inițială

Fondul comercial este evaluat inițial la cost (reprezentând excedentul sumei contraprestației transferate și al valorii recunoscute pentru interesele fără control și pentru orice interes deținut anterior față de activele nete identificabile achiziționate și datoriile asumate). Dacă valoarea justă a activelor nete achiziționate depășește contraprestația totală transferată, Grupul reevaluează dacă a identificat corect toate activele achiziționate și toate datoriile asumate și revizuiește procedurile utilizate pentru evaluarea sumelor care trebuie recunoscute la data achiziției. Dacă reevaluarea conduce în continuare la un excedent al valorii juste a activelor nete achiziționate față de contraprestația totală transferată, câștigul este recunoscut în profit sau pierdere.

Evaluarea ulterioară

După recunoașterea inițială, fondul comercial este evaluat la cost minus orice pierderi cumulate din depreciere. În scopul testării pentru depreciere, fondul comercial achiziționat într-o combinare de întreprinderi este alocat, de la data achiziției, fiecăreia dintre unitățile generatoare de numerar (UGN) ale Grupului care se preconizează că vor beneficia de combinare, indiferent dacă alte active sau datorii ale entității achiziționate sunt alocate acelor unități.

4.5.3 Achiziții de acțiuni și achiziții de active

Distincția dintre achiziția de acțiuni și achiziția directă de proprietăți descrie structura juridică a unei tranzacții. Tratamentul acesteia conform IFRS depinde de faptul dacă setul achiziționat constituie o activitate (business). O achiziție de acțiuni a unei societăți care deține proprietăți poate fi, așadar, o achiziție de active. Invers, activele achiziționate direct pot forma o activitate (business) dacă activitățile relevante și procesele substanțiale sunt transferate odată cu ele.

Grupul evaluează dacă setul achiziționat conține intrări și un proces substanțial care, împreună, contribuie la capacitatea de a produce ieșiri. Veniturile din chirii existente nu sunt, singure, concludente. Testul opțional de concentrare poate fi aplicat separat fiecărei achiziții. Dacă aproape întreaga valoare justă a activelor brute este concentrată într-un singur activ identificabil sau într-un grup de active identificabile similare, setul nu este o activitate (business). Dacă testul nu este aplicat sau nu este îndeplinit, se efectuează evaluarea completă a activității; nerespectarea testului nu stabilește automat existența unei combinări de întreprinderi.

Atunci când setul achiziționat nu este o activitate (business), Grupul recunoaște activele individuale achiziționate și datoriile asumate conform standardelor relevante. Costul de achiziție, inclusiv costurile

eligibile direct atribuibile, este alocat activelor și datoriilor identificabile prin raportare la valorile lor juste relative, sub rezerva cerințelor de evaluare din alte standarde aplicabile. Nu se recunoaște niciun fond comercial și niciun câștig din achiziție la un preț avantajos. Evaluarea ulterioară urmează politica aplicabilă fiecărui activ sau fiecărei datorii, inclusiv modelul valorii juste pentru investițiile imobiliare, acolo unde este cazul.

Impozitul amânat este evaluat conform IAS 12, inclusiv condițiile exceptării de la recunoașterea inițială; o achiziție de active nu exceptează automat toate diferențele temporare aferente. Dacă sunt achiziționate acțiuni într-o entitate controlată, entitatea este consolidată chiar și atunci când tranzacția este clasificată ca achiziție de active. În acest caz, investiția în acțiuni este eliminată, iar activele și datoriile subiacente sunt prezentate în situațiile financiare consolidate.

4.5.4 Alocarea prețului de achiziție

Pentru tranzacțiile care intră sub incidența IFRS 3, Grupul efectuează o alocare a prețului de achiziție. Având în vedere natura activității, în conformitate cu paragraful B42 din IFRS 3, Grupul efectuează, pentru fiecare achiziție care intră în domeniul de aplicare al IFRS 3, o analiză pentru identificarea contractelor de închiriere existente la datele achiziției și evaluează dacă aceste contracte sunt contracte de leasing operațional, pe baza termenilor contractuali și a altor factori relevanți existenți la acele date.

Atunci când entitatea achiziționată este locator în cadrul unui leasing operațional, nu se recunoaște niciun activ sau nicio datorie necorporală separată pentru contractele de leasing operațional, cu excepția cazului în care termenii contractuali erau favorabili sau nefavorabili în raport cu termenii pieței la data achiziției. În consecință, valoarea justă a proprietății subiacente va reflecta, de asemenea, ipotezele participanților la piață privind aranjamentele de închiriere aferente.

4.5.5 Entități asociate și aranjamente comune

Entitățile asociate sunt entități asupra cărora Grupul exercită influență semnificativă, fără control sau control comun. Controlul comun există atunci când deciziile privind activitățile relevante necesită consimțământul unanim al părților care împart controlul. Aranjamentele care conferă drepturi asupra activelor nete sunt asocieri în participație (joint ventures); aranjamentele care conferă drepturi directe asupra activelor și obligații pentru datorii sunt operațiuni în comun.

Atunci când o investiție îndeplinește condițiile unei entități asociate sau ale unei asocieri în participație, se aplică metoda punerii în echivalență, sub rezerva exceptărilor specifice permise de IAS 28. Investiția este recunoscută inițial la cost și ajustată cu cota Grupului din profitul sau pierderea ulterioară și din celelalte elemente ale rezultatului global. Distribuirile reduc valoarea sa contabilă. Câștigurile nerealizate din tranzacțiile cu aceste entități sunt eliminate în măsura intereselor Grupului. Recunoașterea pierderilor încetează, în general, atunci când investiția și interesele relevante pe termen lung au fost reduse la zero, cu excepția cazului în care există obligații suplimentare. Deprecierea este evaluată conform cerințelor aplicabile. Operațiunile în comun sunt recunoscute prin drepturile Grupului asupra activelor, obligațiile pentru datorii și cotele din venituri și cheltuieli.

4.5.6 Interese fără control și alte aspecte

Interesul acționarilor fără control este prezentat la proporția interesului fără control în valoarea activelor și datoriilor recunoscute. Ulterior, întregul rezultat global este atribuit proprietarilor și intereselor fără control, ceea ce poate conduce la un sold debitor al intereselor fără control.

Rezultatele filialelor achiziționate sau cedate în cursul anului sunt incluse în contul de profit și pierdere consolidat de la data efectivă a achiziției sau până la data efectivă a cedării, după caz.

Atunci când este cedată o filială care constituia o linie de activitate majoră, aceasta este prezentată ca activitate întreruptă. Acolo unde este necesar, se efectuează ajustări ale situațiilor financiare ale filialelor pentru a alinia politicile contabile utilizate la cele utilizate de Grup.

Toate activele și datoriile intragrup, repartizările de dividende și tranzacțiile intragrup, precum și orice profit nerealizat rezultat din tranzacțiile intragrup, sunt eliminate în totalitate la consolidare.

4.5.6 Alte investiții în capitaluri proprii

Interesele minoritare în capitalurile proprii prezentate în nota privind investițiile în entități asociate sunt evaluate pe baza drepturilor atașate fiecărei investiții. Prezentarea în acea notă nu stabilește, prin ea însăși, influența semnificativă conform IAS 28. Interesele care nu conferă Grupului control, control comun sau influență semnificativă sunt contabilizate ca active financiare conform IFRS 9.

Aceste active financiare sunt evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere (FVTPL), cu excepția cazului în care o investiție eligibilă, care nu este deținută pentru tranzacționare, este desemnată irevocabil la recunoașterea inițială pentru ca modificările valorii juste să fie prezentate în alte elemente ale rezultatului global. Câștigurile și pierderile aferente acestei desemnări nu sunt reclasificate ulterior în profit sau pierdere. Dividendele din investiții externe sunt recunoscute atunci când este stabilit dreptul de a primi plata, sub rezerva cerințelor privind recuperarea costului investiției. Dividendele din cadrul perimetrului de consolidare sunt eliminate.

4.6 Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat

Împrumuturile care rămân în situațiile financiare consolidate sunt sume de primit de la contrapărți din afara perimetrului de consolidare. Acestea pot include entități asociate și alte părți afiliate; o relație cu părți afiliate nu impune, prin ea însăși, eliminarea. Un împrumut este recunoscut atunci când Grupul devine parte la termenii săi contractuali.

Recunoaștere și evaluare inițială

La recunoașterea inițială, împrumuturile acordate sunt evaluate la valoarea justă plus costurile de tranzacționare direct atribuibile tranzacției.

Prezentare: curente vs. pe termen lung

Împrumuturile acordate acționarilor sunt prezentate ca active curente atunci când se așteaptă să fie recuperate în termen de douăsprezece luni de la data raportării. Sumele care se așteaptă să fie recuperate după mai mult de douăsprezece luni sunt prezentate ca active pe termen lung.

Evaluarea ulterioară și recunoașterea dobânzii

Ulterior, împrumuturile acordate acționarilor sunt evaluate la cost amortizat folosind metoda dobânzii efective, cu condiția ca obiectivul Grupului să fie deținerea împrumuturilor pentru colectarea fluxurilor de trezorerie contractuale, iar aceste fluxuri de trezorerie să reprezinte exclusiv plăți de principal și dobândă.

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute în profit sau pierdere la poziția „Venituri din dobânzi calculate prin metoda dobânzii efective", pe durata de viață preconizată a împrumuturilor.

Modelul pierderilor de credit așteptate

Prezentare generală

Grupul evaluează deprecierea împrumuturilor acordate acționarilor folosind modelul pierderilor de credit așteptate. Evaluarea deprecierii ia în considerare poziția financiară a debitorului, capacitatea de rambursare, fluxurile de trezorerie viitoare așteptate, garanțiile reale sau personale disponibile, scopul finanțării și informațiile prospective. Pierderile din depreciere și reluările acestora sunt recunoscute în profit sau pierdere.

Atunci când împrumuturile sunt acordate entităților afiliate cu dobânzi sub nivelul pieței sau fără dobândă, Grupul evaluează dacă valoarea justă inițială diferă de valoarea nominală avansată. Orice diferență este recunoscută în funcție de substanța tranzacției, de exemplu ca investiție suplimentară în filială, contribuție, distribuire sau alt rezultat, după caz.*Evaluarea riscului de credit*

Clasificarea expunerii	Metodologie
Stadiul 1	Pentru a evalua pierderile de credit așteptate (ECL) aferente acestor solduri, Grupul efectuează o analiză linie cu linie a riscului asociat fiecărei contrapărți – aplicarea abordării individuale. Toate activele financiare sunt clasificate sistematic, la recunoașterea inițială, în „Stadiul 1". În general, toate sumele sunt decontate în cel mult un an de la finalizarea proiectelor. În plus, datele istorice arată că niciun împrumut nu a fost în stare de nerambursare.
Stadiul 2	Pentru identificarea expunerilor din Stadiul 2, Grupul evaluează creșterea semnificativă a riscului de credit față de data recunoașterii inițiale, folosind toate datele disponibile, istorice și prospective (istoricul plăților, scenarii de prognoză macroeconomică, analize sectoriale, proiecții ale fluxurilor de trezorerie pentru anumite contrapărți etc.). Grupul utilizează un criteriu principal pentru evaluarea modificărilor semnificative ale riscului de credit: schimbarea clasificării contrapărții în categoria „sensibilă", ceea ce se întâmplă atunci când Grupul identifică modificări semnificative în sectorul său de activitate, în condițiile macroeconomice și în profitabilitatea preconizată a proiectului contrapărții. Aceasta este un indiciu al deteriorării riscului de credit. Odată ce acest criteriu este îndeplinit, expunerea restantă relevantă este transferată din Stadiul 1 în Stadiul 2, iar deprecierile sau provizioanele aferente sunt ajustate în consecință. În plus, Grupul efectuează o evaluare a creșterii semnificative a riscului de credit pentru toate împrumuturile, individual, la fiecare dată de raportare.
Stadiul 3	Grupul consideră că un activ financiar este în stare de nerambursare și, prin urmare, în Stadiul 3, atunci când informațiile interne sau externe indică faptul că este improbabil ca Grupul să primească integral sumele contractuale restante de la contraparte. Indicatorii că nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, probabilitatea de insolvență sau dificultățile financiare semnificative ale debitorului. În acest caz, expunerea restantă relevantă este transferată din Stadiul 1 sau Stadiul 2 în Stadiul 3, iar deprecierile sau provizioanele aferente sunt ajustate în consecință.

Modelul ECL

Principalele date de intrare aplicate în calculul ECL includ:

- probabilitatea de nerambursare (PD), bazată pe date de piață și reflectând poziția financiară a filialelor;
- pierderea în caz de nerambursare (LGD), ținând seama de recuperările așteptate și de sprijinul disponibil;
- expunerea în caz de nerambursare (EAD), reflectând fluxurile de trezorerie contractuale și așteptate.

Estimarea EAD

Atunci când nu a fost identificată o creștere semnificativă a riscului de credit de la recunoașterea inițială, Grupul evaluează ajustarea pentru pierderi la o valoare egală cu pierderile de credit așteptate pe 12 luni. Atunci când există o creștere semnificativă a riscului de credit, sunt recunoscute pierderile de credit așteptate pe durata de viață.

Estimarea PD și LGD

În absența unor date istorice suficiente privind nerambursările, generate intern, Grupul estimează pierderile de credit așteptate folosind date de intrare de piață obținute din surse externe. În consecință, estimările ECL includ parametri de probabilitate de nerambursare (PD) și de pierdere în caz de nerambursare (LGD) obținuți din date de piață observabile sau din repere comparabile, ajustate, după caz, pentru a reflecta caracteristicile specifice ale filialelor și ale mediului lor de operare.

Informațiile prospective sunt încorporate în evaluare, inclusiv factorii macroeconomici care pot afecta capacitatea părților afiliate de a-și achita soldurile restante. Parametrii obținuți din surse externe sunt ajustați, acolo unde este necesar, pentru a reflecta condițiile economice curente și așteptate. Conducerea analizează, de asemenea, dacă sprijinul financiar implicit sau explicit din partea Grupului influențează evaluarea riscului de credit.

Derecunoașterea

Împrumuturile acordate sunt derecunoscute atunci când drepturile contractuale de a primi fluxurile de trezorerie expiră, când împrumutul este rambursat sau când practic toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate sunt transferate.

4.7 Contracte de leasing

La începutul contractului, Grupul evaluează dacă un aranjament conferă dreptul de a controla utilizarea unui activ identificat pentru o perioadă, în schimbul unei contraprestații. Componentele de leasing și cele care nu sunt de leasing sunt identificate și contabilizate conform standardelor aplicabile. Durata leasingului include perioadele de prelungire pe care Grupul este rezonabil de sigur că le va exercita și perioadele de reziliere pe care este rezonabil de sigur că nu le va exercita.

În calitate de locatar, Grupul recunoaște un activ reprezentând dreptul de utilizare și o datorie de leasing la data începerii, cu excepția cazului în care aplică scutirile de la recunoaștere pentru contractele de leasing pe termen scurt sau pentru activele subiacente de valoare redusă. Plățile aferente contractelor scutite sunt recunoscute ca cheltuieli pe baza metodei liniare sau a altei baze sistematice care reflectă mai bine beneficiul primit.

Datoria inițială este valoarea actualizată a plăților de leasing neplătite, actualizate folosind rata implicită, dacă aceasta poate fi determinată cu ușurință, sau, în caz contrar, rata dobânzii marginale de îndatorare a locatarului. Plățile relevante includ plățile fixe și cele fixe în substanță, plățile legate de un indice sau de o rată și alte sume cerute de IFRS 16. Activul reprezentând dreptul de utilizare include datoria inițială, plățile efectuate la sau înainte de data începerii, costurile directe inițiale eligibile și obligațiile de restaurare, minus stimulentele de leasing.

Ulterior, datoria crește cu dobânda și scade cu plățile. Aceasta este reevaluată pentru modificările relevante ale termenilor contractului de leasing, ale estimărilor de plată și ale modificărilor contractuale, folosind o rată de actualizare revizuită acolo unde este cerut. Ajustarea corespunzătoare se efectuează, în general, asupra activului reprezentând dreptul de utilizare. Plățile variabile excluse din datorie sunt recunoscute atunci când apare evenimentul declanșator, cu excepția cazului în care sunt incluse în costul altui activ.

Activele reprezentând dreptul de utilizare, evaluate conform modelului bazat pe cost, sunt amortizate și evaluate pentru depreciere. Amortizarea se calculează, în mod normal, pe cea mai scurtă dintre durata leasingului și durata de viață utilă, cu excepția cazului în care proprietatea se transferă sau este rezonabil de sigur că va fi exercitată o opțiune de cumpărare, caz în care se utilizează durata de viață utilă. Un activ reprezentând dreptul de utilizare care îndeplinește definiția unei investiții imobiliare este evaluat conform politicii Grupului privind IAS 40.

În calitate de locator, Grupul clasifică un leasing ca leasing financiar atunci când practic toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate sunt transferate locatarului; celelalte contracte de leasing sunt leasing operațional. Veniturile din leasing operațional sunt recunoscute pe baza metodei liniare pe durata leasingului, inclusiv efectul stimulentelor. Leasingul financiar generează o creanță egală cu investiția netă și venituri financiare care reflectă o rată de rentabilitate periodică constantă. Serviciile distincte prestate chiriașilor sunt contabilizate conform IFRS 15. Contractele de leasing între entitățile consolidate sunt eliminate.

4.8 Creanțe comerciale

Creanțele comerciale reprezintă sume de primit de la clienți în cursul normal al activității Grupului, în principal din vânzarea de proprietăți și, după caz, din activitatea de închiriere sau din alte servicii operaționale.

Recunoaștere și evaluare inițială

Creanțele comerciale sunt recunoscute atunci când Grupul are un drept necondiționat de a primi contraprestația, ceea ce înseamnă că este necesară doar trecerea timpului pentru ca plata să devină scadentă. Acestea sunt recunoscute inițial la prețul tranzacției determinat conform IFRS 15, cu excepția cazului în care conțin o componentă semnificativă de finanțare, caz în care sunt evaluate inițial la valoarea justă.

Evaluarea ulterioară

După recunoașterea inițială, creanțele comerciale sunt evaluate la cost amortizat folosind metoda dobânzii efective, minus orice ajustare pentru pierderi de credit așteptate. Creanțele care se așteaptă să fie încasate în termen de douăsprezece luni de la data raportării sunt clasificate ca active curente. Creanțele care se așteaptă să fie încasate după mai mult de douăsprezece luni sunt prezentate ca active pe termen lung, acolo unde este cazul.

Grupul aplică abordarea simplificată prevăzută de IFRS 9 pentru evaluarea pierderilor de credit așteptate aferente creanțelor comerciale și recunoaște pierderile de credit așteptate pe durata de viață la fiecare dată de raportare. Evaluarea deprecierii ia în considerare experiența istorică de încasare, vechimea soldurilor, încasările ulterioare, riscul de credit specific fiecărui debitor și informațiile prospective.

În absența unor date istorice interne suficiente privind pierderile, Grupul estimează pierderile de credit așteptate folosind parametri de risc de credit obținuți din surse externe, inclusiv probabilitatea de nerambursare (PD) și pierderea în caz de nerambursare (LGD), ajustați, după caz, pentru a reflecta caracteristicile specifice ale bazei sale de clienți.

Pierderile de credit așteptate sunt determinate prin aplicarea ipotezelor privind PD și LGD la expunerea în caz de nerambursare (EAD), ținând seama de vechimea creanțelor și de comportamentul de plată. Informațiile prospective sunt încorporate în evaluare, inclusiv factorii macroeconomici care pot afecta capacitatea clienților de a-și achita soldurile restante. Parametrii obținuți din surse externe sunt ajustați, acolo unde este necesar, pentru a reflecta condițiile economice curente și așteptate.

Derecunoașterea

Creanțele comerciale sunt scoase din evidență atunci când nu există o așteptare rezonabilă de recuperare, de exemplu atunci când debitorul se află în dificultate financiară semnificativă, au început proceduri de insolvență sau acțiunile de recuperare indică faptul că recuperarea este improbabilă. Orice pierderi din depreciere, reluări sau scoateri din evidență sunt recunoscute în profit sau pierdere.

4.9 Alte creanțe

Alte creanțe cuprind sumele recuperabile de Grup, altele decât creanțele comerciale și împrumuturile acordate. Acestea includ creanțe față de bugetul asigurărilor sociale și de stat, creanțe fiscale și alte creanțe diverse.

Creanțele față de bugetul asigurărilor sociale și de stat și creanțele fiscale sunt recunoscute la sumele care se așteaptă să fie recuperate de la autoritățile relevante. Aceste solduri sunt revizuite la fiecare dată de raportare și sunt diminuate dacă recuperarea nu mai este considerată probabilă.

Alte creanțe care îndeplinesc definiția activelor financiare sunt recunoscute inițial la valoarea justă și evaluate ulterior la cost amortizat, minus ajustările pentru pierderi de credit așteptate, acolo unde este cazul.

Grupul evaluează recuperabilitatea altor creanțe la fiecare dată de raportare, ținând seama de natura soldului, de contraparte, de vechime, de decontarea ulterioară și de alte informații disponibile.

Sumele care se așteaptă să fie recuperate în termen de douăsprezece luni de la data raportării sunt clasificate ca active curente. Sumele care se așteaptă să fie recuperate după mai mult de douăsprezece luni sunt clasificate ca active pe termen lung.

4.10 Avansuri, cheltuieli în avans și alte active

Alte active curente și pe termen lung cuprind, în principal, sume aferente avansurilor plătite furnizorilor pentru active imobiliare viitoare. Sumele care se așteaptă să fie convertite într-un activ nefinanciar în termen de douăsprezece luni de la data raportării sunt clasificate ca active curente, în timp ce cele care se așteaptă să fie convertite într-un activ nefinanciar după mai mult de douăsprezece luni sunt clasificate ca active pe termen lung. În cadrul altor active, Grupul prezintă și cheltuielile în avans.

Testul de depreciere

La fiecare dată de raportare, Grupul evaluează dacă există indicii că aceste active pot fi depreciate. Indiciile de depreciere pot include, fără a se limita la:

- întârzieri sau anularea proiectelor sau tranzacțiilor subiacente;
- dificultăți financiare sau insolvența contrapărții;
- modificări semnificative ale condițiilor de piață care afectează utilizarea preconizată sau recuperabilitatea activului subiacent;
- situații în care devine improbabil ca Grupul să primească bunurile, serviciile sau activele pentru care a fost efectuat avansul.

Atunci când există astfel de indicii, Grupul estimează valoarea recuperabilă a avansurilor sau a cheltuielilor în avans, ținând seama de beneficiile economice viitoare așteptate asociate activelor subiacente sau de probabilitatea recuperării sumelor plătite, inclusiv prin drepturi contractuale sau rambursări.

Dacă valoarea contabilă depășește valoarea recuperabilă, o pierdere din depreciere este recunoscută în profit sau pierdere.

La determinarea valorii recuperabile, conducerea exercită raționament, în special cu privire la finalizarea preconizată a proiectelor, capacitatea contrapărților de a-și îndeplini obligațiile și beneficiile economice viitoare ale activelor subiacente.

Cheltuielile în avans pentru bunuri și servicii sunt recunoscute ca cheltuieli în profit sau pierdere atunci când bunurile sau serviciile aferente sunt primite, cu excepția cazului în care sunt capitalizate ca parte a unei alte categorii de active.

4.11 Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar includ numerarul în casă, depozitele la vedere și investițiile pe termen scurt, foarte lichide, ușor convertibile în sume cunoscute de numerar și supuse unui risc nesemnificativ de modificare a valorii. Investițiile îndeplinesc, în general, condițiile doar dacă scadența lor inițială este scurtă, în mod normal de trei luni sau mai puțin. Descoperirile de cont sunt incluse în scopul fluxurilor de trezorerie numai atunci când sunt rambursabile la cerere și fac parte integrantă din gestionarea numerarului; în caz contrar, ele sunt datorii de finanțare.

Restricțiile sunt evaluate pentru a stabili dacă modifică natura sau accesibilitatea unui sold. Numerarul rămâne depozit la vedere atunci când restricțiile de acces nu modifică această caracteristică, restricția fiind prezentată separat. Clasificarea ca element curent sau pe termen lung urmează criteriile de disponibilitate aplicabile. Depozitele colaterale și soldurile blocate care nu îndeplinesc condițiile echivalentelor de numerar sunt prezentate în funcție de substanța lor.

4.12 Împrumuturi, credite și costurile îndatorării

Împrumuturile și creditele includ sumele datorate instituțiilor de credit și sumele datorate acționarilor sau părților afiliate. Acestea sunt recunoscute atunci când Grupul devine parte la termenii contractuali ai acordului de finanțare.

Recunoaștere și evaluare inițială

Împrumuturile și creditele sunt evaluate inițial la valoarea justă, netă de costurile de tranzacționare direct atribuibile finanțării.

Evaluarea ulterioară

După recunoașterea inițială, acestea sunt evaluate la cost amortizat folosind metoda dobânzii efective. Costul amortizat include costurile de tranzacționare, comisioanele, discounturile sau primele care fac parte integrantă din rata dobânzii efective. Cheltuiala cu dobânda este recunoscută în profit sau pierdere ca cheltuieli financiare pe durata împrumutului, cu excepția costurilor îndatorării direct atribuibile activelor

eligibile, care sunt capitalizate ca parte a costului acestor active atunci când sunt îndeplinite criteriile de capitalizare.

Prezentare: datorii curente vs. pe termen lung

Împrumuturile și creditele sunt clasificate ca datorii curente atunci când urmează să fie decontate în termen de douăsprezece luni de la data raportării sau când Grupul nu are dreptul de a amâna decontarea pentru cel puțin douăsprezece luni. Sumele scadente după mai mult de douăsprezece luni sunt clasificate ca datorii pe termen lung.

Împrumuturile și creditele denominate în monedă străină sunt convertite în RON la cursul de schimb de la data raportării. Diferențele de curs valutar rezultate din conversie sau decontare sunt recunoscute în profit sau pierdere ca venituri financiare sau cheltuieli financiare.

Derecunoașterea

Împrumuturile și creditele sunt derecunoscute atunci când obligația contractuală este stinsă, anulată sau expiră. Dacă un împrumut existent este înlocuit cu o altă datorie în termeni substanțial diferiți sau dacă termenii unei datorii existente sunt modificați substanțial, datoria inițială este derecunoscută și este recunoscută o nouă datorie. Orice diferență între valoarea contabilă a datoriei derecunoscute și contraprestația plătită sau de plătit este recunoscută în profit sau pierdere.

4.13 Datorii comerciale și alte datorii

Datoriile comerciale și alte datorii reprezintă obligații față de furnizori și alți creditori pentru bunuri și servicii primite de Grup înainte de sfârșitul perioadei de raportare, indiferent dacă au fost facturate sau nu.

Recunoaștere și evaluare inițială

Datoriile comerciale sunt recunoscute atunci când Grupul a primit bunuri sau servicii și are o obligație prezentă de plată către furnizor. Acestea sunt recunoscute inițial la valoarea justă.

Evaluarea ulterioară

Acestea sunt evaluate ulterior la cost amortizat folosind metoda dobânzii efective, atunci când efectul actualizării este semnificativ. Pentru datoriile pe termen scurt, valoarea contabilă este considerată, în general, o aproximare a valorii juste.

Cheltuielile angajate și facturile nesosite de la furnizori reprezintă valoarea bunurilor sau serviciilor primite înainte de data raportării, pentru care factura furnizorului nu a fost încă primită. Aceste datorii sunt recunoscute pe baza celei mai bune estimări a sumelor de plată pentru bunurile și serviciile primite.

Prezentare: datorii curente vs. pe termen lung

Datoriile comerciale și alte datorii sunt clasificate ca datorii curente atunci când se așteaptă să fie decontate în termen de douăsprezece luni de la data raportării sau în cadrul ciclului normal de exploatare al Grupului. Sumele de plată după mai mult de douăsprezece luni sunt clasificate ca datorii pe termen lung, acolo unde este cazul.

Derecunoașterea

O datorie financiară este derecunoscută atunci când obligația este stinsă, anulată sau expiră. Dacă o datorie existentă este înlocuită cu o altă datorie în termeni substanțial diferiți sau dacă termenii unei datorii existente sunt modificați substanțial, datoria inițială este derecunoscută și este recunoscută o nouă datorie, orice diferență fiind recunoscută în profit sau pierdere.

4.14 Alte datorii și provizioane

Obligațiile privind salariile, asigurările sociale și obligațiile similare sunt recunoscute pe măsură ce sunt primite serviciile angajaților. Alte impozite și taxe legale sunt recunoscute conform legislației care creează obligația. Încasările de la clienți înainte de îndeplinirea obligației de executare aferente sunt recunoscute

ca datorii contractuale sau ca altă datorie aplicabilă, atunci când aranjamentul nu intră în domeniul de aplicare al IFRS 15. Dividendele de plată apar atunci când distribuirea este autorizată în mod corespunzător și nu mai este la discreția Grupului.

Un provizion este recunoscut pentru o obligație legală sau implicită prezentă, rezultată dintr-un eveniment trecut, atunci când o ieșire de resurse este probabilă și poate fi estimată în mod credibil. Evaluarea reflectă cea mai bună estimare a cheltuielilor necesare pentru decontarea obligației, inclusiv riscurile și incertitudinile relevante. Efectele semnificative ale valorii în timp a banilor sunt reflectate prin actualizare, iar reluarea actualizării este recunoscută ca cost financiar. Provizioanele sunt revizuite la fiecare dată de raportare și sunt reluate atunci când o ieșire de resurse nu mai este probabilă.

Provizioanele nu sunt recunoscute pentru pierderi operaționale viitoare sau pentru cheltuieli pe care Grupul le poate evita prin acțiunile sale viitoare. Contractele oneroase și obligațiile de restaurare sunt evaluate conform cerințelor lor relevante. Rambursările sunt recunoscute separat numai atunci când primirea lor este practic certă dacă obligația este decontată.

Alte datorii sunt clasificate ca datorii curente atunci când se așteaptă să fie decontate în termen de douăsprezece luni de la data raportării sau în cadrul ciclului normal de exploatare al Grupului. Datoriile care se așteaptă să fie decontate după mai mult de douăsprezece luni sunt clasificate ca datorii pe termen lung.

4.15 Impozitul pe profit

Impozitul pe profit cuprinde impozitul curent și impozitul amânat. Acesta este recunoscut în profit sau pierdere, cu excepția cazului în care se referă la un element recunoscut în alte elemente ale rezultatului global, direct în capitalurile proprii sau ca parte a unei combinări de întreprinderi. Impozitul curent este evaluat pe baza rezultatelor impozabile, folosind legislația fiscală adoptată sau în mare măsură adoptată la data raportării. Tratamentele fiscale incerte sunt evaluate conform IFRIC 23, acolo unde este relevant.

Impozitul amânat reflectă diferențele temporare dintre valorile contabile consolidate și bazele fiscale. Creanțele privind impozitul amânat aferente diferențelor deductibile, pierderilor fiscale și creditelor fiscale sunt recunoscute în măsura în care este probabilă existența unui profit impozabil suficient. Recuperabilitatea acestora este reevaluată la fiecare dată de raportare. Se utilizează ratele și legile care se așteaptă să se aplice la reluare, pe baza celor adoptate sau în mare măsură adoptate la acea dată.

Exceptarea de la recunoașterea inițială se aplică numai atunci când sunt îndeplinite condițiile din IAS 12. În special, aceasta nu exceptează diferențele temporare impozabile și deductibile egale rezultate la recunoașterea inițială a unor tranzacții precum contractele de leasing. Restricțiile specifice privind fondul comercial și diferențele asociate investițiilor în filiale, entități asociate și aranjamente comune sunt aplicate separat. O investiție într-o entitate asociată nu conferă control asupra momentului reluării impozitului doar pentru că există influență semnificativă.

În cazul investițiilor imobiliare evaluate la valoarea justă, evaluarea impozitului amânat reflectă prezumția din IAS 12 privind recuperarea prin vânzare, cu excepția cazului în care sunt îndeplinite condițiile pentru răsturnarea prezumției. Efectele fiscale ale ajustărilor de consolidare, inclusiv eliminările de profit intragrup, sunt recunoscute acolo unde este cerut. Creanțele și datoriile fiscale sunt compensate numai atunci când sunt îndeplinite drepturile executorii aplicabile, cerințele privind autoritatea fiscală și cerințele de decontare; consolidarea, prin ea însăși, nu permite compensarea între entități.

4.16 Valute străine

Tranzacțiile într-o monedă diferită de moneda funcțională a unei entități sunt înregistrate la cursul de schimb de la data tranzacției. Soldurile monetare sunt convertite la cursul de închidere, diferențele de decontare și de conversie fiind recunoscute, în general, în profit sau pierdere. Elementele nemonetare la cost istoric păstrează cursul de la data tranzacției. Elementele nemonetare evaluate la valoarea justă folosesc cursul de la data evaluării, iar componenta de curs valutar urmează prezentarea modificării valorii juste subiacente.

Atunci când moneda funcțională a unei entități diferă de moneda de prezentare a Grupului, activele și datoriile sale sunt convertite la cursul de la data raportării, iar veniturile și cheltuielile la cursurile de la data tranzacției sau la un curs mediu adecvat care le aproximează. Diferențele de conversie rezultate sunt recunoscute în alte elemente ale rezultatului global și acumulate în rezerva relevantă, inclusiv partea atribuibilă intereselor fără control. Cedarea unei operațiuni din străinătate este contabilizată conform IAS 21. Diferențele de curs valutar aferente soldurilor monetare intragrup nu sunt eliminate automat atunci când reflectă o expunere la conversia valutară.

Principalele cursuri de schimb de închidere EUR/RON utilizate la întocmirea situațiilor financiare consolidate au fost următoarele:

Moneda	30 septembrie 2026	31 decembrie 2025	1 ianuarie 2025
EUR/RON	5,2785	5,0985	4,9741

4.17 Capitaluri proprii și distribuiri

Instrumentele sunt clasificate ca instrumente de capitaluri proprii sau datorii în funcție de substanța lor contractuală, inclusiv dacă emitentul are obligația de a livra numerar sau un alt activ financiar. Capitalul social și primele de capital reprezintă sume atribuibile instrumentelor de capitaluri proprii emise de Societatea-mamă. Costurile direct atribuibile unei tranzacții cu capitalurile proprii sunt deduse din capitalurile proprii, nete de efectul fiscal aferent.

Costul propriilor instrumente de capitaluri proprii ale Societății-mamă, achiziționate de Grup, este dedus din capitalurile proprii ca acțiuni proprii. Achizițiile, reemiterile și anulările nu generează câștiguri sau pierderi în profit sau pierdere. Diferențele sunt contabilizate în cadrul capitalurilor proprii. Transferurile în rezerve și reorganizările de capital sunt recunoscute în funcție de substanța lor și de aprobările relevante; transferurile în cadrul capitalurilor proprii nu generează venituri.

Distribuirile către proprietari sunt recunoscute atunci când sunt autorizate în mod corespunzător și nu mai sunt discreționare. Distribuirile aprobate după data raportării nu sunt datorii la acea dată. Interesele fără control și modificările de participație sunt prezentate conform politicii de consolidare.

4.18 Recunoașterea veniturilor

Principalele fluxuri de venituri ale Grupului cuprind:

- venituri din vânzarea proprietăților deținute în vederea revânzării;
- venituri din chirii aferente proprietăților deținute de Grup;
- alte venituri din exploatare, inclusiv venituri din cesiuni, compensații și penalități;
- venituri din dobânzi aferente depozitelor bancare și împrumuturilor acordate acționarilor.

Venituri din vânzarea proprietăților

Veniturile din vânzarea proprietăților se referă la unități rezidențiale sau alte active imobiliare achiziționate de Grup în vederea revânzării și clasificate ca stocuri / proprietăți destinate vânzării. Veniturile sunt recunoscute atunci când controlul asupra bunurilor promise este transferat clientului, la o valoare care reflectă contraprestația la care Grupul se așteaptă să aibă dreptul în schimbul acelor bunuri sau servicii. Veniturile sunt prezentate nete de taxa pe valoarea adăugată, reduceri comerciale, rabaturi și alte taxe aferente vânzării.

Vânzarea unei proprietăți finalizate este tratată, în general, ca o singură obligație de executare. Veniturile sunt recunoscute la momentul în care controlul asupra proprietății este transferat cumpărătorului. Acest lucru are loc, de regulă, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, la transferul dreptului de proprietate sau al drepturilor semnificative aferente proprietății, atunci când cumpărătorul dobândește capacitatea de a dirija utilizarea proprietății și atunci când practic toate condițiile semnificative din contract au fost îndeplinite.

Sumele primite de la clienți înainte de transferul controlului sunt recunoscute ca avansuri încasate de la clienți / datorii contractuale și sunt recunoscute ca venituri numai atunci când Grupul își îndeplinește obligația de executare.

Conducerea evaluează dacă contractele conțin o componentă semnificativă de finanțare. Atunci când perioada dintre plata clientului și transferul controlului nu este semnificativă sau atunci când avansurile sunt efectuate din motive comerciale, nu se recunoaște nicio componentă semnificativă de finanțare.

Costul proprietății vândute este recunoscut în profit sau pierdere ca cost al vânzărilor în aceeași perioadă în care este recunoscut venitul aferent.

Atunci când prețul tranzacției include o contraprestație variabilă, cum ar fi penalități, rabaturi sau alte ajustări, Grupul estimează suma la care se așteaptă să aibă dreptul și o include în venituri numai în măsura în care este foarte probabil să nu aibă loc o stornare semnificativă a veniturilor.

Costurile incrementale de obținere a contractelor, atunci când sunt aplicabile, cum ar fi comisioanele de vânzare, sunt recunoscute ca activ atunci când Grupul se așteaptă să le recupereze și sunt recunoscute ca cheltuieli atunci când este recunoscut venitul aferent. Dacă perioada de amortizare este de un an sau mai puțin, aceste costuri sunt recunoscute ca cheltuieli pe măsura apariției.

Venituri din dobânzi

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute folosind metoda dobânzii efective pe perioada la care se referă.

Veniturile din dobânzi provin, în principal, din împrumuturile acordate entităților în care Grupul deține investiții sau participații și din depozitele bancare.

Veniturile din dobânzi aferente depozitelor bancare sunt recunoscute pe măsură ce se acumulează, pe baza ratei dobânzii contractuale și a perioadei pentru care sunt plasate fondurile.

Veniturile din dobânzi aferente împrumuturilor acordate acționarilor sunt recunoscute pe durata de viață preconizată a împrumutului, folosind metoda dobânzii efective, și sunt prezentate în profit sau pierdere ca venituri din dobânzi calculate prin metoda dobânzii efective.

După cum s-a menționat mai sus, penalitățile contractuale sau dobânzile de întârziere/penalizatoare nu sunt considerate componentă a calculului ratei dobânzii efective conform IFRS 9 și sunt prezentate în categoria Venituri din exploatare.

Veniturile din dobânzi sunt generate ca o componentă integrantă a activităților ordinare ale Grupului, deoarece finanțarea face parte din structurarea tranzacțiilor întreprinse de Grup. În consecință, veniturile din dobânzi sunt prezentate în cadrul veniturilor din exploatare, și nu ca venituri financiare. Conducerea a concluzionat că această prezentare reflectă cel mai bine natura operațiunilor Grupului și rolul finanțării în generarea randamentelor.

Alte venituri din exploatare

Alte venituri din exploatare includ veniturile din cesiuni, penalități contractuale, compensații și alte venituri din exploatare care nu provin din principalele fluxuri de venituri ale Grupului.

Veniturile din cesiuni sunt recunoscute atunci când Grupul transferă drepturile contractuale aferente sau alte beneficii economice, iar dreptul Grupului de a primi contraprestația devine executoriu.

Veniturile din penalități sau compensații sunt recunoscute atunci când Grupul are un drept contractual executoriu de a primi suma, intrarea de beneficii economice este probabilă, iar suma poate fi evaluată în mod credibil. Atunci când suma este variabilă sau supusă unui litigiu, aceasta este recunoscută numai în măsura în care este foarte probabil să nu aibă loc o stornare semnificativă.

Venituri din chirii și servicii conexe

Veniturile din chirii se referă la veniturile obținute din contractele de închiriere pentru unitățile rezidențiale deținute de Grup, precum și la veniturile din serviciile conexe prestate chiriașilor sau operatorilor.

Veniturile din servicii prestate în legătură cu aranjamentele de închiriere sunt recunoscute pe măsură ce sunt prestate serviciile aferente. Atunci când aceste servicii sunt prestate continuu, veniturile sunt

recunoscute în timp, deoarece clientul primește și consumă beneficiile pe măsură ce serviciile sunt prestate.

4.19 Cheltuieli administrative și alte cheltuieli de exploatare

Cheltuielile sunt recunoscute pe baza contabilității de angajamente, în perioada în care sunt primite bunurile sau serviciile aferente sau în care apare obligația, indiferent de momentul plății. Atunci când cheltuielile se referă direct la un anumit flux de venituri, ele sunt recunoscute în aceeași perioadă cu venitul aferent, acolo unde este aplicabil.

Cheltuieli administrative

Cheltuielile administrative includ costurile suportate pentru conducerea și administrarea generală a activităților Grupului, care nu sunt direct atribuibile achiziției sau vânzării de proprietăți, activității de închiriere, activității de finanțare sau impozitului pe profit.

Cheltuielile administrative includ, în principal, costurile cu personalul, impozitele și contribuțiile aferente salariilor, serviciile de consultanță, audit, contabilitate și juridice, serviciile de birou și administrative, comisioanele bancare și taxele similare, asigurările, utilitățile, reparațiile și întreținerea, costurile de deplasare și comunicații, amortizarea activelor utilizate în scopuri administrative și alte cheltuieli generale.

Amortizarea imobilizărilor corporale, amortizarea imobilizărilor necorporale și amortizarea activelor reprezentând dreptul de utilizare sunt incluse în cheltuielile administrative atunci când activele aferente sunt utilizate în scopuri administrative.

Alte cheltuieli de exploatare

Alte cheltuieli de exploatare includ costurile de exploatare care nu sunt clasificate ca cost al vânzărilor, cheltuieli administrative, costuri financiare sau cheltuială cu impozitul pe profit.

Alte cheltuieli de exploatare pot include comisioane plătite care nu sunt direct legate de activitățile Grupului, onorarii profesionale, amenzi și penalități, donații și sponsorizări, creanțe nerecuperabile scoase din evidență, pierderi din depreciere și provizioane, alte impozite și taxe, pierderi din cedarea activelor de exploatare și alte cheltuieli de exploatare ocazionale.

În general, aceste cheltuieli sunt recunoscute atunci când Grupul are o obligație prezentă, iar suma poate fi evaluată în mod credibil. Donațiile și sponsorizările sunt recunoscute atunci când Grupul s-a angajat în tranzacție, iar beneficiile economice aferente au fost transferate sau a apărut obligația. Pierderile din depreciere și provizioanele sunt recunoscute în conformitate cu politicile contabile relevante pentru creanțe, stocuri, active nefinanciare și provizioane.

4.20 Venituri și cheltuieli financiare

Cheltuieli financiare

Cheltuielile financiare includ costurile suportate în legătură cu aranjamentele de finanțare ale Grupului și cu datoriile financiare.

Cheltuielile financiare cuprind, în principal, cheltuieli cu dobânzile aferente împrumuturilor și creditelor, dobânzi aferente datoriilor de leasing, comisioane bancare și comisioane de finanțare, pierderi din diferențe de curs valutar, pierderi din modificarea sau derecunoașterea datoriilor financiare și alte costuri legate de activitățile de finanțare.

Cheltuiala cu dobânda aferentă împrumuturilor și creditelor este recunoscută folosind metoda dobânzii efective. Datoriile financiare sunt recunoscute inițial la valoarea justă și evaluate ulterior la cost amortizat, comisioanele, discounturile, primele și costurile de tranzacționare care fac parte integrantă din rata dobânzii efective fiind recunoscute în profit sau pierdere pe durata de viață a instrumentului.

Alte venituri financiare

Alte venituri financiare includ câștigurile financiare care nu sunt prezentate separat ca venituri din dobânzi calculate prin metoda dobânzii efective.

Alte venituri financiare includ câștiguri din diferențe de curs valutar, câștiguri rezultate din derecunoașterea sau modificarea datoriilor financiare, câștiguri din decontarea instrumentelor financiare, venituri din plasamente financiare pe termen scurt neprezentate ca venituri din dobânzi și alte venituri financiare ocazionale.

Câștigurile din diferențe de curs valutar rezultate din decontarea sau conversia activelor și datoriilor monetare denominate în valută sunt recunoscute în profit sau pierdere ca venituri financiare, cu excepția cazului în care un alt standard IFRS cere o prezentare diferită.

4.21 Instrumente financiare

Un instrument financiar este orice contract care generează un activ financiar pentru o entitate și o datorie financiară sau un instrument de capitaluri proprii pentru altă entitate.

Grupul recunoaște un activ financiar sau o datorie financiară atunci când devine parte la prevederile contractuale ale instrumentului.

Active financiare

La recunoașterea inițială, activele financiare sunt clasificate ca evaluate ulterior la cost amortizat, la valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global sau la valoarea justă prin profit sau pierdere, în funcție de modelul de afaceri al Grupului pentru gestionarea activelor și de caracteristicile fluxurilor de trezorerie contractuale ale instrumentului.

Un activ financiar este evaluat la cost amortizat atunci când sunt îndeplinite ambele condiții următoare:

- activul este deținut în cadrul unui model de afaceri al cărui obiectiv este colectarea fluxurilor de trezorerie contractuale; și
- termenii contractuali generează, la date specificate, fluxuri de trezorerie care reprezintă exclusiv plăți de principal și dobândă.

Activele financiare evaluate la cost amortizat sunt recunoscute inițial la valoarea justă plus costurile de tranzacționare direct atribuibile tranzacției. Acestea sunt evaluate ulterior folosind metoda dobânzii efective și sunt supuse deprecierii.

Activele financiare evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere sunt recunoscute inițial la valoarea justă. Costurile de tranzacționare aferente acestor active sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când sunt suportate. Modificările ulterioare ale valorii juste sunt recunoscute în profit sau pierdere.

Deprecierea activelor financiare

Grupul recunoaște ajustări pentru pierderi de credit așteptate aferente activelor financiare evaluate la cost amortizat.

Pierderile de credit așteptate se bazează pe diferența dintre fluxurile de trezorerie contractuale datorate Grupului și fluxurile de trezorerie pe care Grupul se așteaptă să le primească, actualizate folosind rata dobânzii efective inițiale sau o aproximare a acesteia.

Evaluarea deprecierii ia în considerare informațiile disponibile și justificabile, inclusiv poziția financiară a contrapărții, vechimea soldurilor, experiența istorică de încasare, încasările ulterioare, garanțiile reale sau personale, fluxurile de trezorerie ale proiectului și informațiile economice prospective.

Activele financiare sunt scoase din evidență atunci când nu există o așteptare rezonabilă de recuperare.

Derecunoașterea activelor financiare

Un activ financiar este derecunoscut atunci când drepturile contractuale de a primi fluxurile de trezorerie din activ expiră sau când Grupul transferă activul și practic toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate.

Dacă Grupul nici nu transferă, nici nu păstrează practic toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate și păstrează controlul asupra activului, activul continuă să fie recunoscut în măsura implicării continue a Grupului.

Orice câștig sau pierdere rezultat din derecunoaștere este recunoscut în profit sau pierdere.

Datorii financiare

Datoriile financiare sunt recunoscute inițial la valoarea justă. Pentru datoriile financiare care nu sunt evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere, costurile de tranzacționare direct atribuibile sunt deduse din valoarea contabilă inițială.

După recunoașterea inițială, datoriile financiare sunt evaluate la cost amortizat folosind metoda dobânzii efective, cu excepția cazului în care trebuie evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere.

Datoriile financiare ale Grupului evaluate la cost amortizat includ împrumuturile și creditele, datoriile de leasing, datoriile comerciale și alte datorii, precum și alte datorii financiare.

O datorie financiară este derecunoscută atunci când obligația contractuală este stinsă, anulată sau expiră.

Compensarea

Activele financiare și datoriile financiare sunt compensate și prezentate net în situația poziției financiare numai atunci când Grupul are un drept executoriu din punct de vedere juridic de a compensa sumele recunoscute și intenționează fie să deconteze pe bază netă, fie să realizeze activul și să deconteze datoria simultan.

4.22 Evaluarea la valoarea justă

Valoarea justă este prețul care ar fi obținut la vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii, într-o tranzacție ordonată între participanții la piață, la data evaluării. Evaluarea utilizează piața principală accesibilă Grupului sau, în absența acesteia, cea mai avantajoasă piață. În cazul unui activ nefinanciar, evaluarea reflectă cea mai bună și cea mai eficientă utilizare a acestuia de către participanții la piață, acolo unde este relevant.

Tehnicile de evaluare sunt selectate în funcție de circumstanțe și de dovezile disponibile, maximizând datele de intrare observabile și minimizând datele de intrare neobservabile. Ierarhia distinge prețurile cotate pentru elemente identice pe piețe active, alte date de intrare observabile și datele de intrare neobservabile semnificative. Clasificarea este determinată de cea mai joasă dată de intrare semnificativă pentru evaluare în ansamblu și este reevaluată la fiecare dată de raportare. O evaluare externă nu determină automat clasificarea în ierarhie.

Evaluările la valoarea justă sunt clasificate în ierarhia valorii juste pe baza celei mai joase date de intrare semnificative pentru evaluare în ansamblu:

Nivel	Descriere
Nivelul 1	Prețuri cotate pe piețe active pentru active sau datorii identice
Nivelul 2	Tehnici de evaluare care utilizează date de intrare observabile, direct sau indirect
Nivelul 3	Tehnici de evaluare care utilizează date de intrare neobservabile semnificative

4.23 Active și datorii contingente

Datoriile contingente sunt obligații posibile care depind de evenimente viitoare incerte sau obligații prezente care nu îndeplinesc criteriile de recunoaștere a unui provizion. Acestea sunt prezentate, cu excepția cazului în care perspectiva unei ieșiri de resurse este îndepărtată. Activele contingente nu sunt recunoscute și sunt prezentate atunci când o intrare de beneficii este probabilă. Atunci când o intrare devine practic certă, activul și venitul aferent sunt recunoscute conform cerințelor aplicabile.

Evaluarea este actualizată la fiecare dată de raportare, pe baza substanței obligației sau a pretenției, a dovezilor disponibile și a consultanței profesionale relevante. Garanțiile care intră în domeniul de aplicare al IFRS 9 sunt contabilizate conform acestui standard, și nu tratate exclusiv ca elemente contingente.

4.24 Părți afiliate

Părțile afiliate sunt identificate conform IAS 24, prin raportare la control, control comun, influență semnificativă, responsabilități de conducere-cheie și celelalte relații specificate în acest standard. Evaluarea ia în considerare substanța, și nu forma juridică. Tranzacțiile și soldurile restante cu părțile afiliate din afara perimetrului de consolidare sunt prezentate împreună cu angajamentele semnificative și cu termenii relevanți. Tranzacțiile și soldurile dintre entitățile consolidate sunt eliminate și nu sunt prezentate ca solduri externe cu părți afiliate.

4.25 Câștig pe acțiune

Câștigul de bază pe acțiune se bazează pe profitul sau pierderea atribuibile deținătorilor de acțiuni ordinare ai Societății-mamă și pe numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare în circulație în cursul perioadei, excluzând acțiunile proprii. Se efectuează ajustări pentru modificările structurii acțiunilor care necesită ajustare retrospectivă conform IAS 33. Atunci când există acțiuni ordinare potențiale, câștigul diluat pe acțiune reflectă efectul acestora numai atunci când este dilutiv. Drepturile relevante atașate diferitelor clase de acțiuni sunt luate în considerare la alocarea rezultatului.

4.26 Evenimente ulterioare perioadei de raportare

Evenimentele dintre data raportării și autorizarea pentru emitere sunt evaluate conform IAS 10. Sumele sunt ajustate pentru evenimentele care furnizează dovezi despre condițiile existente la data raportării. Evenimentele semnificative apărute din condiții noi sunt prezentate fără ajustarea sumelor de la data raportării, împreună cu natura lor și cu efectul financiar estimat, atunci când acesta poate fi determinat. Distribuirile aprobate după data raportării urmează politica privind capitalurile proprii.

4.27 Segmente operaționale

Grupul își desfășoară activitatea exclusiv în sectorul imobiliar. În scopul IFRS 8 Segmente operaționale, Consiliul de Administrație analizează performanța financiară a Grupului și ia decizii privind alocarea resurselor pe baza informațiilor financiare consolidate.

În consecință, Grupul a identificat un singur segment operațional și raportabil, care cuprinde activitățile sale imobiliare. Nu se prezintă o dezagregare suplimentară a informațiilor financiare pe segmente.

4.28 Situația fluxurilor de trezorerie

Fluxurile de trezorerie sunt clasificate ca fluxuri din activități de exploatare, de investiții sau de finanțare, în funcție de substanța lor. Fluxurile de trezorerie din activitatea de exploatare sunt prezentate folosind metoda indirectă, ajustând rezultatul cu elementele nemonetare și cu variațiile soldurilor operaționale. Achizițiile de proprietăți și costurile de dezvoltare aferente stocurilor sunt fluxuri de trezorerie din exploatare, în timp ce achizițiile de investiții imobiliare și de active fixe operaționale sunt fluxuri de trezorerie din activitatea de investiții.

Fluxurile de trezorerie din obținerea sau pierderea controlului asupra unei filiale sunt fluxuri de trezorerie din activitatea de investiții, prezentate nete de numerarul achiziționat sau cedat. Tranzacțiile cu proprietarii care nu modifică controlul sunt fluxuri de trezorerie din activitatea de finanțare. Subscrierile de acțiuni, mișcările împrumuturilor externe și rambursarea principalului datoriilor de leasing sunt activități de finanțare. Dobânzile încasate sunt clasificate ca activități de exploatare, iar dobânzile plătite și distribuirile către proprietari ca activități de finanțare, în mod consecvent între perioade. Plățile de impozit pe profit sunt activități de exploatare, cu excepția cazului în care pot fi identificate în mod specific cu activități de investiții sau de finanțare. Tranzacțiile nemonetare și mișcările de numerar intragrup sunt excluse din fluxurile de trezorerie consolidate.

4.29 Modificări ale politicilor, estimărilor și erori ale perioadelor anterioare

Modificările politicilor contabile cerute de un standard nou urmează dispozițiile sale de tranziție. Alte modificări ale politicilor se efectuează numai atunci când furnizează informații credibile și mai relevante și

se aplică retrospectiv, cu excepția cazului în care este impracticabil conform IAS 8. Modificările estimărilor sunt recunoscute prospectiv în perioadele afectate. Erorile semnificative ale perioadelor anterioare sunt corectate retrospectiv prin informațiile comparative și, acolo unde este cerut, prin soldurile de deschidere.

NOTA 5 – Gestionarea riscurilor

5.1. Obiective și politici generale

Grupul este expus la mai multe categorii de riscuri care decurg din activitatea și structura sa de finanțare. Conducerea monitorizează aceste riscuri și evenimentele care ar putea afecta negativ operațiunile.

Aceste riscuri sunt grupate în riscuri financiare și alte riscuri de afaceri.

Riscurile financiare includ

- *riscul de credit*
- *riscul de lichiditate și*
- *riscul de piață, riscul de piață incluzând, la rândul său,*
    - *riscul de rată a dobânzii*
    - *riscul valutar și*
    - *riscul de preț*

Alte riscuri includ

- *riscul operațional și*
- *riscul strategic*

Obiectivul general al conducerii este de a reduce expunerea la risc în cea mai mare măsură practicabilă, menținând în același timp flexibilitatea comercială și competitivitatea Grupului.

5.2. Riscuri financiare

Grupul este expus în principal la riscurile care decurg din utilizarea instrumentelor financiare, în special în legătură cu împrumuturile acordate acționarilor evaluate la cost amortizat, creanțele comerciale, alte creanțe și numerarul și echivalentele de numerar. Valoarea contabilă a acestor active financiare reprezintă expunerea maximă la riscul de credit la data raportării.

5.2.1. Riscul de credit

Riscul de credit reprezintă riscul ca un client, o bancă sau o altă contraparte să nu își îndeplinească obligațiile contractuale, cauzând o pierdere financiară Grupului.

Grupul consideră că riscul său de credit este scăzut, în principal deoarece clienții sunt obligați să efectueze avansuri semnificative, iar dreptul de proprietate asupra proprietăților este transferat numai după încasarea integrală a creanței aferente.

La 30 septembrie 2026, expunerea brută a Grupului la riscul de credit a fost de 48.253.956 RON, comparativ cu 51.194.203 RON la 31 decembrie 2025 și 56.117.413 RON la 1 ianuarie 2025, conform prezentării din tabelele de mai jos.

Ajustările pentru pierderi de credit așteptate au fost de 412.471 RON la 30 septembrie 2026, comparativ cu 398.183 RON la 31 decembrie 2025 și 610.125 RON la 1 ianuarie 2025. Valorile contabile nete corespunzătoare au fost de 47.695.249 RON, 50.796.020 RON și, respectiv, 55.507.288 RON.

La 30 septembrie 2026	Expunere brută la riscul de credit	Pierderi de credit așteptate	Sumă netă
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat (partea pe termen scurt și lung)	39.899.952	(393.642)	39.506.310
Creanțe comerciale	6.415.428	(18.829)	6.396.599
Alte creanțe – partea financiară	-	-	-
Numerar și echivalente de numerar	1.938.575	-	1.938.575
Total	**48.253.956**	**(412.471)**	**47.841.485**

La 31 decembrie 2025	Expunere brută la riscul de credit	Pierderi de credit așteptate	Sumă netă
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat (partea pe termen scurt și lung)	30.627.041	(338.145)	30.288.896
Creanțe comerciale	8.361.217	(60.038)	8.301.179
Alte creanțe – partea financiară	-	-	-
Numerar și echivalente de numerar	12.205.945	-	12.205.945
Total	**51.194.203**	**(398.183)**	**50.796.020**

La 1 ianuarie 2025	Expunere brută la riscul de credit	Pierderi de credit așteptate	Sumă netă
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat (partea pe termen scurt și lung)	36.590.932	(355.572)	36.235.360
Creanțe comerciale	11.296.643	(254.553)	11.042.090
Alte creanțe – partea financiară	-	-	-
Numerar și echivalente de numerar	8.229.839	-	8.229.839
Total	**56.117.413**	**(610.125)**	**55.507.288**

Grupul monitorizează riscul de credit analizând recuperabilitatea împrumuturilor și creanțelor, poziția financiară a contrapărților, vechimea soldurilor restante, încasările ulterioare și informațiile prospective disponibile. Pentru activele financiare evaluate la cost amortizat, Grupul recunoaște ajustări pentru pierderi de credit așteptate în conformitate cu IFRS 9.

Riscul de credit aferent numerarului și echivalentelor de numerar este considerat limitat și nesemnificativ, deoarece soldurile sunt deținute la instituții financiare și au scadența de 1 zi, fiind, în majoritatea cazurilor, conturi curente. Grupul monitorizează calitatea creditului băncilor la care sunt menținute soldurile de numerar.

Un rezumat al instrumentelor financiare deținute, în funcție de categoria de clasificare, este prezentat mai jos:

Descriere	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat (partea pe termen scurt și lung)	39.506.310	30.288.896	36.235.360
Creanțe comerciale	6.396.599	8.301.179	11.042.090
Alte creanțe – partea financiară	-	-	-
Numerar și echivalente de numerar	1.938.575	12.205.945	8.229.839
Total	**47.841.485**	**50.796.020**	**55.507.288**

Descriere	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit	21.743.752	21.483.329	3.543.145
Împrumuturi și credite datorate acționarilor	4.312.520	2.475.946	2.564.247
Datorii comerciale și alte datorii	1.039.390	1.254.353	2.570.204
Datorii de leasing	417.864	537.328	671.014
Alte datorii – dividende de plată (*)	562.354	149.142	199.124
Total	**28.075.880**	**25.900.098**	**9.547.734**

(*) Alte datorii curente cuprind, în principal, datorii salariale și privind asigurările sociale, datorii privind impozitul curent pe profit, dividende de plată, alte datorii fiscale și provizioane pe termen scurt. Din această categorie sunt incluse numai dividendele de plată, deoarece acestea reprezintă instrumente financiare odată ce sunt aprobate.

5.2.2. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul ca Grupul să nu își poată îndeplini obligațiile financiare la scadență. Grupul gestionează acest risc prin bugete, previziuni ale fluxurilor de trezorerie și analize de finanțare, care sunt utilizate pentru a estima nevoile viitoare de finanțare și pentru a evalua planurile de investiții în raport cu fondurile disponibile.

Nota de mai jos prezintă analizele scadențelor pentru datoriile financiare și activele financiare. La fiecare sfârșit de an, datoriile financiare au fost analizate pe intervale de scadență, inclusiv împrumuturile și creditele de la instituții de credit și acționari, datoriile de leasing și alte datorii.

Grupul prezintă, de asemenea, scadența așteptată a activelor financiare, inclusiv creanțe comerciale și alte creanțe, numerar și echivalente de numerar și împrumuturi acordate.

Scadența datoriilor financiare

La 30 septembrie 2026, datoriile de leasing ale Grupului au fost de 417.864 RON și erau plătibile pe o perioadă de până la trei ani, din care 220.830 RON erau scadente în termen de un an și 197.034 RON între unu și trei ani. Dividendele de plată de 562.354 RON și împrumuturile de la acționari de 4.312.520 RON erau scadente în termen de un an.

La 30 septembrie 2026

Descriere	Sub 1 an	1 până la 3 ani	3 până la 5 ani	Peste 5 ani	Total
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit	-	14.493.415	2.117.343	5.132.995	21.743.752
Împrumuturi și credite datorate acționarilor	4.312.520	-	-	-	4.312.520
Datorii comerciale și alte datorii	1.039.390	-	-	-	1.039.390
Datorii de leasing	220.830	197.034	-	-	417.864
Alte datorii – dividende de plată (*)	562.354	-	-	-	562.354
Total	**6.135.094**	**14.690.448**	**2.117.343**	**5.132.995**	**28.075.880**

La 31 decembrie 2025, datoriile financiare ale Grupului prezentate în analiza scadențelor cuprind, în principal, împrumuturi și credite, datorii de leasing și dividende de plată.

Sumele datorate instituțiilor de credit reprezintă facilități de credit contractate de la Patria Bank, UniCredit Bank, Banca Transilvania și Exim Banca Românească pentru refinanțarea următoarelor proiecte imobiliare:

- Proiectul Swissôtel, în valoare de 4,3 milioane RON, Patria Bank
- Proiectul HILS Republica, în valoare de 2,7 milioane RON, Patria Bank
- Proiectul GreenLake, în valoare de 1,1 milioane RON, Patria Bank
- Proiectul Sky Garden, în valoare de 2,6 milioane RON, Patria Bank
- Proiectul The Level Apartments Faza II, în valoare de 1,4 milioane RON, UniCredit Bank
- Proiectul Penny Ciolpani, în valoare de 8,8 milioane RON, Banca Transilvania
- Proiectul Penny Galați, în valoare de 0,9 milioane RON, Exim Banca Românească

La 31 decembrie 2025, Grupul avea următoarele credite bancare in sold:

- Două credite care finanțează costurile de achiziție ale proiectelor Cellini Residence și Hils Republica, recunoscute în Stocuri. Creditele au fost acordate în 2025, pentru o valoare inițială totală de 1 milion EUR, și au scadența contractuală de trei ani. Grupul rambursează o parte din principal la fiecare vânzare de unități din stoc. La 31 decembrie 2025, soldul ramas al acestor credite era de 1 milion EUR, ambele credite fiind clasificate în intervalul de scadență de 1 până la 3 ani.

- Un credit care finanțează achiziția proprietății Swissôtel, clasificată ca Investiție imobiliară. Creditul a fost acordat în 2025, pe o perioadă de zece ani, cu o valoare inițială de 940 mii EUR și rambursări lunare de principal. La 31 decembrie 2025, soldul ramas era de 873 mii EUR.

Datoriile de leasing au fost de 537.328 RON, din care 185.730 RON erau scadente în termen de un an și 351.598 RON între unu și trei ani. Împrumuturile de la acționari de 2.475.946 RON, datoriile comerciale și alte datorii de 1.254.353 RON și dividendele de plată de 149.142 RON erau toate scadente în termen de un an.

La 31 decembrie 2025

Descriere	Sub 1 an	1 până la 3 ani	3 până la 5 ani	Peste 5 ani	Total
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit	2.986.765	12.328.984	1.801.141	4.366.439	21.483.329
Împrumuturi și credite datorate acționarilor	2.475.946	-	-	-	2.475.946
Datorii comerciale și alte datorii	1.254.353	-	-	-	1.254.353
Datorii de leasing	185.730	351.598	-	-	537.328
Alte datorii – dividende de plată (*)	149.142	-	-	-	149.142
Total	**7.051.936**	**12.680.582**	**1.801.141**	**4.366.439**	**25.900.098**

La 1 ianuarie 2025, datoriile financiare ale Grupului incluse în analiza lichidității au fost de 9.547.734 RON. Împrumuturile și creditele datorate instituțiilor de credit au fost de 3.543.145 RON, din care 2.123.783 RON erau scadente în termen de un an și 1.419.362 RON între unu și trei ani.

Datoriile de leasing au fost de 671.014 RON, din care 146.796 RON erau scadente în termen de un an și 524.217 RON între unu și trei ani. Împrumuturile de la acționari de 2.564.247 RON, datoriile comerciale și alte datorii de 2.570.204 RON și dividendele de plată de 199.124 RON erau toate scadente în termen de un an.

La 1 ianuarie 2025

Descriere	Sub 1 an	1 până la 3 ani	3 până la 5 ani	Peste 5 ani	Total
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit	2.123.783	1.419.362	-	-	3.543.145
Împrumuturi și credite datorate acționarilor	2.564.247	-	-	-	2.564.247
Datorii comerciale și alte datorii	2.570.204	-	-	-	2.570.204
Datorii de leasing	146.796	524.217	-	-	671.014
Alte datorii – dividende de plată (*)	199.124	-	-	-	199.124
Total	**7.604.154**	**1.943.580**	**-**	**-**	**9.547.734**

Scadențele activelor financiare

La 30 septembrie 2026

Descriere	Sub 1 an	1 până la 3 ani	3 până la 5 ani	Peste 5 ani	Total
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat (partea pe termen scurt și lung)	39.506.310		-	-	39.506.310
Creanțe comerciale	6.396.599	-	-	-	6.396.599
Alte creanțe – partea financiară	-	-	-	-	-
Numerar și echivalente de numerar	1.938.575	-	-	-	1.938.575
Total	**47.841.485**	**-**	**-**	**-**	**47.841.485**

La 30 septembrie 2026, activele financiare ale Grupului incluse în analiza lichidității au fost de 47.841.484 RON, comparativ cu 50.796.020 RON la 31 decembrie 2025 și 55.507.288 RON la 1 ianuarie 2025.

La 30 septembrie 2026, toate activele financiare incluse în analiză erau clasificate în intervalul de scadență sub un an, comparativ cu 31.209.006 RON clasificate în termen de un an și 19.587.014 RON între unu și trei ani la 31 decembrie 2025. Modificarea profilului scadențelor reflectă, în principal, reclasificarea împrumuturilor acordate, evaluate la cost amortizat, în active curente.

Comparativ cu 31 decembrie 2025, totalul activelor financiare incluse în analiză a scăzut cu 2.954.536 RON, adică 5,8%. Această scădere a reflectat un nivel mai redus al numerarului și echivalentelor de numerar, care a scăzut de la 12.205.945 RON la 1.938.575 RON, și un nivel mai redus al creanțelor comerciale, care au scăzut de la 8.301.179 RON la 6.396.599 RON. Aceste scăderi au fost parțial compensate de o creștere a împrumuturilor acordate, evaluate la cost amortizat, de la 30.288.896 RON la 39.506.310 RON.

La 31 decembrie 2025					
Descriere	**Sub 1 an**	**1 până la 3 ani**	**3 până la 5 ani**	**Peste 5 ani**	**Total**
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat (partea pe termen scurt și lung)	10.701.882	19.587.014	-	-	30.288.896
Creanțe comerciale	8.301.179	-	-	-	8.301.179
Alte creanțe – partea financiară	-	-	-	-	-
Numerar și echivalente de numerar	12.205.945	-	-	-	12.205.945
Total	**31.209.006**	**19.587.014**	**-**	**-**	**50.796.020**

La 1 ianuarie 2025					
Descriere	**Sub 1 an**	**1 până la 3 ani**	**3 până la 5 ani**	**Peste 5 ani**	**Total**
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat (partea pe termen scurt și lung)	28.847.820	7.387.540	-	-	36.235.360
Creanțe comerciale	11.042.090	-	-	-	11.042.090
Alte creanțe – partea financiară	-	-	-	-	-
Numerar și echivalente de numerar	8.229.839	-	-	-	8.229.839
Total	**48.119.748**	**7.387.540**	**-**	**-**	**55.507.288**

Grupul consideră că încasările așteptate din creanțe, împrumuturi acordate și solduri de numerar asigură resurse de lichiditate suficiente pentru îndeplinirea obligațiilor pe termen scurt, sub rezerva încasării la timp a creanțelor și a recuperării împrumuturilor acordate conform profilului lor de scadență așteptat.

5.2.3. Riscul de piață

Riscul de piață este riscul ca variabile de piață, precum ratele dobânzii, cursurile de schimb sau prețurile de piață, să afecteze negativ profitul sau fluxurile de trezorerie ale Grupului. Principalele expuneri la riscul de piață provin din împrumuturi și credite.

Riscul de rată a dobânzii

Riscul de rată a dobânzii este riscul ca valoarea justă sau fluxurile de trezorerie viitoare ale unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a modificărilor ratelor dobânzii de piață.

Grupul este expus la riscul de rată a dobânzii în principal prin împrumuturi și credite cu rate variabile ale dobânzii. Împrumuturile cu rată variabilă expun Grupul la riscul ratei dobânzii privind fluxurile de trezorerie, deoarece plățile viitoare de dobânzi pot crește sau scădea în funcție de evoluția ratelor dobânzii de piață.

Împrumuturile sau creditele cu rate ale dobânzii fixe sau plafonate reduc expunerea Grupului la volatilitatea ratei dobânzii, deoarece rata dobânzii contractuale este fixă sau limitată de plafonul convenit. Grupul monitorizează expunerea la rata dobânzii prin analizarea structurii activelor și datoriilor purtătoare de dobândă, a ponderii instrumentelor cu rată variabilă și a evoluției așteptate a ratelor dobânzii de piață.

Ratele dobânzii aferente împrumuturilor de la și către părți afiliate acționari sunt plafonate. Pentru creditele bancare, rata dobânzii variabilă se bazează pe Euribor 3M plus o marjă bancară.

Împrumuturi și credite primite de Grup

La 30 septembrie 2026	Împrumuturi și credite – termen scurt și lung	
Descriere	**Rată a dobânzii plafonată**	**Rată a dobânzii variabilă**
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit (partea pe termen scurt și lung)	-	21.743.752
Împrumuturi și credite datorate acționarilor (partea pe termen scurt și lung)	4.312.520	-
Total	**4.312.520**	**21.743.752**

La 31 decembrie 2025	Împrumuturi și credite - termen scurt și lung	
Descriere	**Rată a dobânzii plafonată**	**Rată a dobânzii variabilă**
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit (partea pe termen scurt și lung)	-	21.483.329
Împrumuturi și credite datorate acționarilor (partea pe termen scurt și lung)	2.475.946	-
Total	**2.475.946**	**21.483.329**

La 1 ianuarie 2025	Împrumuturi și credite– termen scurt și lung	
Descriere	**Rată a dobânzii plafonată**	**Rată a dobânzii variabilă**
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit (partea pe termen scurt și lung)	-	3.543.145
Împrumuturi și credite datorate acționarilor (partea pe termen scurt și lung)	2.564.247	-
Total	**2.564.247**	**3.543.145**

La 30 septembrie 2026, expunerea Grupului la riscul ratei dobânzii variabile a fost legată, în principal, de împrumuturile și creditele datorate instituțiilor de credit, în valoare de 21.743.752 RON, comparativ cu 21.483.329 RON la 31 decembrie 2025.

Împrumuturile și creditele datorate acționarilor sunt prezentate ca instrumente cu rată a dobânzii plafonată și au fost de 4.312.520 RON la 30 septembrie 2026, comparativ cu 2.475.946 RON la 31 decembrie 2025.

Împrumuturi și credite acordate de Grup

La 30 septembrie 2026	Împrumuturi acordate	
Descriere	**Rată a dobânzii plafonată**	**Rată a dobânzii variabilă**
Împrumuturi acordate părților afiliate	39.506.310	-
Total	**39.506.310**	**-**

La 31 decembrie 2025	Împrumuturi acordate	
Descriere	**Rată a dobânzii plafonată**	**Rată a dobânzii variabilă**
Împrumuturi acordate părților afiliate	30.288.896	-
Total	**30.288.896**	**-**

La 1 ianuarie 2025	Împrumuturi acordate	
Descriere	**Rată a dobânzii plafonată**	**Rată a dobânzii variabilă**
Împrumuturi acordate părților afiliate	36.235.360	-
Total	**36.235.360**	**-**

Grupul are, de asemenea, împrumuturi acordate părților afiliate, evaluate la cost amortizat. Aceste împrumuturi sunt prezentate ca instrumente cu rată a dobânzii plafonată și au avut valori contabile nete de 39.506.310 RON la 30 septembrie 2026, comparativ cu 30.288.896 RON la 31 decembrie 2025. Expunerea Grupului la riscul ratei dobânzii privind fluxurile de trezorerie aferente acestor împrumuturi depinde de termenii lor contractuali, inclusiv de plafoanele ratei dobânzii aplicabile și de orice prevederi care permit reevaluarea sau resetarea ratelor dobânzii. Plafoanele contractuale limitează ratele dobânzii aplicabile, dar nu elimină neapărat sensibilitatea încasărilor viitoare de dobânzi la modificările ratelor dobânzii de piață.

Dacă ratele dobânzii ar fi fost cu +/-5% mai mari/mai mici, iar toate celelalte variabile ar fi rămas constante, profitul sau pierderea Grupului ar fi:

Perioada	Variația ratei dobânzii	Modificarea rezultatului Grupului
30-sep-26	**+/- 5%**	**+/- 68.884**
31-dec-25	**+/- 5%**	**+/- 68.059**
1-ian-25	**+/- 5%**	**+/- 11.347**

Riscul valutar

Riscul valutar este riscul ca valoarea justă sau fluxurile de trezorerie viitoare ale unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a modificărilor cursurilor de schimb.

Moneda funcțională și de prezentare a Grupului este leul românesc („RON"). Grupul este expus la riscul valutar în principal în legătură cu activele și datoriile monetare denominate în alte monede decât RON, în special EUR.

Activele și datoriile monetare denominate în valută sunt convertite în RON la cursul de schimb în vigoare la data raportării. Diferențele de curs valutar rezultate din decontarea sau conversia acestor solduri sunt recunoscute în profit sau pierdere ca venituri financiare sau cheltuieli financiare.

Valorile contabile ale activelor și datoriilor monetare denominate în valută la fiecare dată de raportare sunt următoarele:

La 30 septembrie 2026

Active monetare	**EUR**	**RON**	**Total în RON**
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat (partea pe termen scurt și lung)	38.678.803	827.507	39.506.310
Creanțe comerciale	4.646.344	1.750.255	6.396.599
Alte creanțe – partea financiară	-	-	-
Numerar și echivalente de numerar	10.444	1.928.131	1.938.575
Total	**43.335.591**	**4.505.893**	**47.841.485**
Datorii monetare	**EUR**	**RON**	**Total în RON**
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit	21.743.752	-	21.743.752
Împrumuturi și credite datorate acționarilor	-	4.312.520	4.312.520
Datorii comerciale și alte datorii	-	1.039.390	1.039.390
Datorii de leasing	417.864	-	417.864
Alte datorii – dividende de plată (*)	-	562.354	562.354
Total	**22.161.615**	**5.914.265**	**28.075.880**
Excedent net/(expunere netă)	**21.173.976**	**(1.408.371)**	**19.765.604**

La 31 decembrie 2025

Active monetare	**EUR**	**RON**	**Total în RON**
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat (partea pe termen scurt și lung)	29.654.458	634.437	30.288.896
Creanțe comerciale	6.029.788	2.271.391	8.301.179
Alte creanțe – partea financiară	-	-	-
Numerar și echivalente de numerar	65.759	12.140.186	12.205.945
Total	**35.750.005**	**15.046.014**	**50.796.020**
Datorii monetare	**EUR**	**RON**	**Total în RON**
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit	21.483.329	-	21.483.329
Împrumuturi și credite datorate acționarilor	-	2.475.946	2.475.946
Datorii comerciale și alte datorii	-	1.254.353	1.254.353
Datorii de leasing	537.328	-	537.328
Alte datorii – dividende de plată (*)	-	149.142	149.142
Total	**22.020.657**	**3.879.441**	**25.900.098**
Excedent net/(expunere netă)	**13.729.349**	**11.166.573**	**24.895.921**

La 1 ianuarie 2025

Active monetare	EUR	RON	Total în RON
Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat (partea pe termen scurt și lung)	36.043.940	191.420	36.235.360
Creanțe comerciale	10.252.204	789.886	11.042.090
Alte creanțe – partea financiară	-	-	-
Numerar și echivalente de numerar	108	8.229.730	8.229.839
Total	**46.296.252**	**9.211.036**	**55.507.288**
Datorii monetare	**EUR**	**RON**	**Total în RON**
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit	3.543.145	-	3.543.145
Împrumuturi și credite datorate acționarilor	-	2.564.247	2.564.247
Datorii comerciale și alte datorii	-	2.570.204	2.570.204
Datorii de leasing	671.014	-	671.014
Alte datorii – dividende de plată (*)	-	199.124	199.124
Total	**4.214.159**	**5.333.575**	**9.547.734**
Excedent net/(expunere netă)	**42.082.093**	**3.877.461**	**45.959.554**

Grupul monitorizează expunerea la riscul valutar analizând structura activelor și datoriilor monetare pe monede. Atunci când activele și datoriile monetare sunt denominate în aceeași valută, expunerea este compensată parțial în mod natural. Cu toate acestea, Grupul rămâne expus la poziția valutară netă rezultată din diferența dintre activele monetare în valută și datoriile monetare în valută.

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar

Analiza de sensibilitate pentru riscul valutar arată impactul estimat asupra profitului sau pierderii Grupului al unei modificări rezonabil posibile a cursurilor de schimb la data raportării.

Analiza este efectuată numai pentru activele și datoriile monetare denominate în valută, în principal EUR, deoarece aceste solduri sunt reevaluate la cursul de închidere, iar diferențele de curs valutar rezultate sunt recunoscute în profit sau pierdere. Activele și datoriile nemonetare nu sunt incluse în analiza de sensibilitate, deoarece nu sunt reevaluate la fiecare dată de raportare, cu excepția cazului în care sunt evaluate la valoarea justă într-o valută.

Analiza de sensibilitate presupune că toate celelalte variabile rămân constante, inclusiv ratele dobânzii și valorile contabile ale activelor și datoriilor monetare. Impactul este calculat prin aplicarea modificării procentuale selectate a cursului de schimb la expunerea monetară netă în valută a Grupului la data raportării.

Deoarece expunerea Grupului în valută este denominată în principal în EUR, o depreciere a RON față de EUR ar genera, în general, pierderi din diferențe de curs valutar pentru datoriile nete în EUR și câștiguri din diferențe de curs valutar pentru activele nete în EUR. Invers, o apreciere a RON față de EUR ar avea efectul opus.

Conducerea monitorizează evoluția cursurilor de schimb și poziția valutară netă a Grupului în mod continuu.

Perioada	Moneda	Apreciere/depreciere	Modificarea rezultatului Grupului
30-sep-26	**EUR**	**+/- 5%**	**+/- 200.568**
31-dec-25	**EUR**	**+/- 5%**	**+/- 134.641**
1-ian-25	**EUR**	**+/- 5%**	**+/- 423.012**

NOTA 6 – Imobilizări corporale

Imobilizările corporale cuprind, în principal, lucrări de amenajare și modernizare a birourilor, utilaje, echipamente și alte active utilizate în activitățile Grupului.

La 30 septembrie 2026, imobilizările corporale ale Grupului aveau o valoare contabilă netă de 323.474 RON, comparativ cu 413.275 RON la 31 decembrie 2025.

În cursul perioadei de nouă luni încheiate la 30 septembrie 2026, Grupul a recunoscut intrări de 11.074 RON, aferente utilajelor și echipamentelor, și cheltuieli cu amortizarea de 100.875 RON. Nu au fost înregistrate cedări în cursul perioadei.

Mișcările valorii contabile brute, ale amortizării cumulate și ale valorii contabile nete a imobilizărilor corporale sunt prezentate în tabelele de mai jos.

Cost / evaluare	Terenuri și clădiri	Utilaje, echipamente și vehicule	Total
Sold la 1 ianuarie 2026	**390.574**	**274.921**	**665.495**
Intrări	-	11.074	11.074
Cedări / transferuri / alte reduceri	-	-	-
Sold la 30 septembrie 2026	**390.574**	**285.995**	**676.569**
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere	**2812**	**2814**	
Sold la 1 ianuarie 2026	**160.825**	**91.396**	**252.220**
Cheltuiala perioadei	68.925	31.950	100.875
Amortizare cumulată aferentă cedărilor/transferurilor	-	-	-
Sold la 30 septembrie 2026	**229.750**	**123.346**	**353.096**
Valoare contabilă			
La 30 septembrie 2026	**160.825**	**162.649**	**323.474**

Cost / evaluare	Terenuri și clădiri	Utilaje, echipamente și vehicule	Total
Sold la 1 ianuarie 2025	**390.574**	**263.199**	**653.773**
Intrări	-	13.157	13.157
Cedări / transferuri / alte reduceri	-	1.436	1.436
Sold la 31 decembrie 2025	**390.574**	**274.921**	**665.495**
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere	**2812**	**2814**	
Sold la 1 ianuarie 2025	**68.925**	**50.405**	**119.330**
Cheltuiala perioadei	91.900	42.426	134.325
Amortizare cumulată aferentă cedărilor/transferurilor	-	1.436	1.436
Sold la 31 decembrie 2025	**160.825**	**91.396**	**252.220**
Valoare contabilă			
La 31 decembrie 2025	**229.749**	**183.525**	**413.275**

Cost / evaluare	Terenuri și clădiri	Utilaje, echipamente și vehicule	Total
Sold la 31 decembrie 2024	**390.574**	**58.472**	**449.046**
Intrări / transferuri	-	204.727	204.727
Cedări / transferuri / alte reduceri	-	-	-
Sold la 1 ianuarie 2025	**390.574**	**263.199**	**653.773**
Amortizare cumulată și pierderi din depreciere	**2812**	**2814**	
Sold la 31 decembrie 2024	**-**	**5.450**	**5.450**
Cheltuiala perioadei	68.925	44.956	113.881
Amortizare cumulată aferentă cedărilor/transferurilor	-	-	-
Sold la 1 ianuarie 2025	**68.925**	**50.405**	**119.330**
Valoare contabilă			
La 1 ianuarie 2025	**321.649**	**212.794**	**534.443**

NOTA 7 – Active reprezentând dreptul de utilizare

Activele reprezentând dreptul de utilizare se referă la contractul de închiriere pentru birourile și parcarea Societății-mamă. Valoarea lor contabilă brută rămâne 858.382 RON, fără intrări sau ieșiri în cursul celor nouă luni. Valoarea netă a scăzut de la 444.770 RON la 31 decembrie 2025 la 316.003 RON la 30 septembrie 2026, ca urmare a amortizării de 128.757 RON. Valoarea netă comparativă de deschidere la 31 decembrie 2024 a fost de 616.447 RON.

Cost	Clădiri	Total
Sold la 1 ianuarie 2026	**858.382**	**858.382**
Intrări	-	-
Reduceri	-	-
Sold la 30 septembrie 2026	**858.382**	**858.382**
Amortizare cumulată	**Clădiri**	**Total**
Sold la 1 ianuarie 2026	**413.611**	**413.611**
Cheltuiala perioadei	128.767	128.767
Sold la 30 septembrie 2026	**542.379**	**542.379**
Valoare contabilă		
La 30 septembrie 2026	**316.003**	**316.003**

Cost	Clădiri	Total
Sold la 1 ianuarie 2025	**858.382**	**858.382**
Intrări	-	-
Reduceri	-	-
Sold la 31 decembrie 2025	**858.382**	**858.382**
Amortizare cumulată	**Clădiri**	**Total**
Sold la 1 ianuarie 2025	**241.935**	**241.935**
Cheltuiala anului	171.676	171.676
Reduceri	-	-
Sold la 31 decembrie 2025	**413.611**	**413.611**
Valoare contabilă		
La 31 decembrie 2025	**444.770**	**444.770**

Cost	Clădiri	Total
Sold la 31 decembrie 2024	**858.382**	**858.382**
Intrări	-	-
Reduceri	-	-
Sold la 1 ianuarie 2025	**858.382**	**858.382**
Amortizare cumulată	**Clădiri**	**Total**
Sold la 31 decembrie 2024	**70.259**	**70.259**
Cheltuiala anului	171.676	171.676
Reduceri	-	-
Sold la 1 ianuarie 2025	**241.935**	**241.935**
Valoare contabilă		
Sold la 1 ianuarie 2025	**616.447**	**616.447**

Datorii de leasing

Datorii de leasing	30-sep-26	31-dec-25	1-ian-25
Partea curentă	220.830	185.730	146.796
Partea pe termen lung	197.034	351.598	524.217
Total datorii de leasing	**417.864**	**537.328**	**671.014**

Ieșiri de numerar aferente contractelor de leasing

	30-sep-26	31-dec-25	1-ian-25
Cheltuiala cu amortizarea activelor reprezentând dreptul de utilizare	128.767	171.676	171.676
Câștiguri/(pierderi) din diferențe de curs valutar	11.753	15.099	(67)
Cheltuieli cu dobânzile aferente datoriilor de leasing	24.646	40.440	49.255
Plăți de principal	131.217	148.786	137.459
Total ieșiri de numerar pentru leasing	**155.863**	**189.225**	**186.714**

Datorii de leasing	30-sep-26	31-dec-25	1-ian-25
Sold de deschidere	537.328	671.014	808.541
Plăți de principal	131.217	148.786	137.459
Câștiguri/(pierderi) din diferențe de curs valutar	11.753	15.099	(67)
Sold de închidere	**417.863**	**537.327**	**671.014**

Grupul a recunoscut un activ reprezentând dreptul de utilizare și o datorie de leasing corespunzătoare pentru contractul de închiriere a birourilor și a două locuri de parcare. Contractul a început la mijlocul anului 2023 și este valabil 5 (cinci) ani.

Datoria de leasing a fost evaluată la valoarea actualizată a plăților fixe de leasing rămase, actualizate folosind rata dobânzii marginale de îndatorare a Grupului de 6,60%, determinată pe baza unei rate de referință a dobânzii de 3,75% (care reprezintă Euribor 3M la data începerii) plus o marjă bancară de 2,85%.

Contractul include, de asemenea, o contribuție pentru amenajare de 23.450 EUR, care este compensată prin 34 de rate egale. Această sumă a fost luată în considerare la evaluarea contractului de leasing în măsura în care reprezintă un stimulent de leasing conform IFRS 16.

TVA a fost exclusă din evaluarea datoriei de leasing și a activului reprezentând dreptul de utilizare. Plățile fixe de leasing au fost incluse în evaluarea datoriei de leasing, în timp ce cheltuielile aferente leasingului care nu sunt incluse în evaluarea conform IFRS 16 sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsura apariției.

NOTA 8 – Investiții imobiliare

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Sold la 1 ianuarie	**59.405.850**	**31.118.583**	**2.684.500**
Intrări / achiziții	3.649.139	25.752.961	29.317.653
Transferuri	11.680	-	-
Transferuri către imobilizări corporale/stocuri	-	-	(186.871)
Cedări / alte reduceri	-	-	(696.700)
Ajustare de valoare justă în cursul perioadei	-	2.534.307	-
Sold la sfârșitul perioadei	**63.066.670**	**59.405.850**	**31.118.583**

Investițiile imobiliare cuprind terenuri, clădiri și proprietăți în curs de dezvoltare deținute de Grup pentru a obține venituri din chirii și/sau pentru creșterea valorii capitalului.

La 30 septembrie 2026, investițiile imobiliare ale Grupului au fost de 63.066.670 RON, comparativ cu 59.405.850 RON la 31 decembrie 2025.

Portofoliul de investiții imobiliare al Grupului include proprietăți deținute direct de Novere Capital S.A. și prin intermediul filialelor sale, în principal Montserrat Assets S.R.L., Mătăsari Park Residence S.R.L., Eres One Development S.R.L., SPV MET Sergiu Dumitru S.R.L. și SPV MET Galați S.R.L.

După cum s-a menționat mai sus, investițiile imobiliare cuprind unități rezidențiale și locuri de parcare deținute pentru a obține venituri din chirii și/sau pentru creșterea valorii capitalului. Aceste active sunt închiriate unor terți în baza unor contracte de leasing operațional și nu sunt ocupate de Grup și nici deținute în vederea vânzării în cursul normal al activității și, în consecință, sunt clasificate ca investiții imobiliare în conformitate cu IAS 40.Creșterea din cursul perioadei de nouă luni s-a datorat, în principal, includerii investițiilor imobiliare deținute de SPV MET Galați S.R.L., modificărilor valorilor contabile ale proprietăților deținute de filialele existente și ajustărilor de consolidare.

Descrierea investițiilor imobiliare pe entități ale Grupului este prezentată în continuare.

Novere Capital S.A.

Investițiile imobiliare deținute direct de Societatea-mamă cuprind patru unități rezidențiale și cinci locuri de parcare în cadrul dezvoltării Swissôtel din Poiana Brașov. Proprietățile sunt exploatate ca parte a complexului hotelier și sunt deținute pentru a genera venituri recurente din chirii și pentru a beneficia de o potențială creștere a valorii capitalului pe termen lung.

Montserrat Assets S.R.L.

Investițiile imobiliare cuprind două apartamente rezidențiale și patru locuri de parcare deținute de filială ca parte a portofoliului de investiții imobiliare al Grupului.

Mătăsari Park Residence S.R.L.

Investițiile imobiliare cuprind un teren situat pe Strada Mătăsari nr. 18–22 din București, cu o suprafață de aproximativ 3.022 mp și autorizație de construire valabilă. Proprietatea este deținută în vederea dezvoltării imobiliare viitoare și a creșterii valorii capitalului, Grupul evaluând oportunități potențiale de dezvoltare sau co-dezvoltare.

Eres One Development S.R.L.

Investițiile imobiliare cuprind o proprietate comercială dezvoltată în cadrul proiectului Penny Ciolpani. Proprietatea a devenit operațională în decembrie 2025 și este deținută pentru a genera venituri recurente din închirieri comerciale.

SPV MET Sergiu Dumitru S.R.L.

Investițiile imobiliare cuprind un teren de aproximativ 731 mp situat pe Strada Sergiu Dumitru nr. 13–15 din București, cu autorizație de construire valabilă. Proprietatea este deținută în vederea dezvoltării imobiliare viitoare, Grupul analizând posibila sa includere în portofoliul de investiții generatoare de venituri recurente.

SPV MET Galați S.R.L.

Investițiile imobiliare cuprind o proprietate comercială asociată unei dezvoltări de supermarket Penny din Galați. Proprietatea este deținută ca parte a portofoliului de proprietăți comerciale al Grupului, cu obiectivul de a genera venituri din chirii și creștere a valorii capitalului pe termen lung.

Grupul consideră că valoarea justă se bazează pe prețuri comparabile observabile și este clasificată la Nivelul 2. Nu au existat transferuri de la Nivelul 2 la Nivelul 1 și Nivelul 3 în ambele perioade prezentate.

Grupul a clasificat evaluarea la valoarea justă a investițiilor sale imobiliare la Nivelul 2 al ierarhiei valorii juste, deoarece evaluarea se bazează în principal pe date de piață observabile. Principalele date de intrare includ prețurile de piață derivate din tranzacții imobiliare comparabile și din anunțuri de proprietăți disponibile public, ajustate, după caz, pentru a reflecta diferențele de amplasare, caracteristicile proprietății, stadiul de dezvoltare și condițiile de piață predominante. Aceste date de intrare sunt coroborate de dovezile de piață disponibile și reflectă ipotezele curente ale participanților la piață.

Ajustările aplicate acestor date de intrare observabile - cum ar fi discounturile sau primele care reflectă condițiile tranzacției, amplasarea și caracteristicile specifice proprietății - se bazează, de asemenea, pe dovezi de piață și pe intervalele tipice de negociere observate în tranzacții comparabile. Deși astfel de ajustări implică un anumit grad de raționament, ele nu constituie date de intrare neobservabile semnificative.

În consecință, evaluarea nu se bazează pe ipoteze specifice entității sau pe date de intrare neobservabile semnificative care ar justifica clasificarea la Nivelul 3. În același timp, activele nu sunt evaluate folosind prețuri cotate pe piețe active pentru active identice (Nivelul 1), deoarece prețurile directe ale tranzacțiilor nu sunt disponibile. Prin urmare, evaluarea la valoarea justă se încadrează în mod adecvat la Nivelul 2 al ierarhiei valorii juste pentru ambele perioade de raportare.

NOTA 9 – Fond comercial

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Poiana SPV	-	-	116.441
Total	**-**	**-**	**116.441**

Fondul comercial se referă la achiziția Poiana SPV 6814 S.R.L. și a fost de 116.441 RON la 1 ianuarie 2025. La data achiziției, fondul comercial a fost de 232.882 RON.

În cursul anului 2025, fondul comercial a fost depreciat integral în urma evaluării de către conducere a valorii recuperabile a unității generatoare de numerar aferente, în conformitate cu IAS 36 Deprecierea activelor.

În consecință, nu a fost recunoscut niciun fond comercial în situația consolidată a poziției financiare la 31 decembrie 2025 sau la 30 septembrie 2026.

NOTA 10 – Investiții evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere (FVTPL)

Investițiile evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere însumează 260.540 RON la 30 septembrie 2026, din care 260.440 RON pentru Maurer Imobiliare Cluj și 100 RON pentru Redport Capital.

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Novarion	-	-	17.000
Rock Mountain	-	-	5.000
Redport Capital	100	100	100
Maurer Imobiliare Cluj	260.440	-	-
Total	**260.540**	**100**	**22.100**

NOTA 11 – Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat

La 30 septembrie 2026, împrumuturile acordate contrapărților din afara perimetrului de consolidare însumează 39.899.952 RON înainte de pierderile de credit așteptate și 39.506.310 RON după o ajustare de 393.642 RON. Expunerea brută cuprinde Rock Mountain – 23.173.917 RON, Maurer – 7.411.380 RON, Redport Capital – 6.608.160 RON și Novarion – 2.706.496 RON. Împrumuturile intragrup de 16.197.574 RON și ECL aferente acestora sunt excluse.

Rambursarea ulterioară a finanțării Redport, anunțată în noiembrie 2026, este tratată în Nota 33.

Pentru toate perioadele de raportare, expunerile și ajustările pentru pierderi (ECL) recunoscute sunt clasificate în Stadiul 1 pentru toate perioadele prezentate, ceea ce reflectă faptul că expunerile nu au înregistrat o creștere semnificativă a riscului de credit de la recunoașterea inițială.

Această evaluare este susținută de faptul că nu au fost observate întârzieri ale plăților contractuale, iar contrapărțile au decontat în mod constant sumele în conformitate cu termenii convenți. În plus, comportamentul istoric de plată nu indică cazuri de nerambursare și nu există indicatori calitativi (cum ar fi modificări adverse ale poziției financiare sau ale condițiilor macroeconomice care afectează contrapărțile) care să sugereze o deteriorare a riscului de credit.

În consecință, nu au fost identificate transferuri între stadii în cursul anilor 2025, 2024 și 2023.

Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat – partea pe termen lung

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Pe termen lung			
Împrumuturi acordate – expunere brută (inclusiv dobânda)	(0)	19.782.180	7.461.150
Pierderi de credit așteptate	-	(195.166)	(73.610)
Valoare contabilă - non curente	**(0)**	**19.587.014**	**7.387.540**

Împrumuturi acordate evaluate la cost amortizat – partea pe termen scurt

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Curente			
Partea curentă a împrumuturilor acordate – expunere brută (inclusiv dobânda)	39.899.952	10.844.861	29.129.782
Pierderi de credit așteptate	(393.642)	(142.979)	(281.962)
Valoare contabilă – curente	**39.506.310**	**10.701.882**	**28.847.820**

NOTA 12 – Alte active curente

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Furnizori - avansuri pentru achiziții de bunuri (stocuri)	22.266.793	26.560.836	30.116.804
Furnizori - avansuri pentru servicii prestate	1.101.662	1.095.356	1.379.252
Cheltuieli în avans	3.464.529	183.817	80.167
Total	**26.832.984**	**27.840.009**	**31.576.224**

Alte active curente au scăzut de la 27.840.009 RON la 26.832.984 RON. Avansurile către furnizori pentru achiziții de proprietăți au scăzut cu 4.294.043 RON, la 22.266.793 RON. Aceasta a fost parțial compensată de creșterea cheltuielilor în avans de la 183.817 RON la 3.464.529 RON; avansurile pentru servicii au rămas relativ stabile, la 1.101.662 RON.

La 31 decembrie 2025, această poziție cuprinde sume restante aferente proiectelor din București și Brașov. Soldurile restante la 31 decembrie 2025 sunt legate de:

- Avrig Park Faza II, cu o sumă restantă de 10,1 milioane RON, reprezentând avansurile plătite pentru 22 de apartamente și 8 locuri de parcare. Proiectul este în curs de dezvoltare, iar Grupul analizează opțiunea de a deconta contractul prin cesionarea Antecontractului de vânzare-cumpărare.
- Noa Victoria, cu o sumă restantă de 4,2 milioane RON, reprezentând avansul plătit pentru apartamente într-o clădire rezidențială în construcție, situată pe Strada Dr. Felix din București. Proiectul este în curs de dezvoltare, cu o dată de finalizare estimată în semestrul al doilea al anului 2026.
- UpLake Chitila, cu o sumă restantă de 3,9 milioane RON, reprezentând creanțele din contracte reziliate cu dezvoltatorul. Proiectul este finalizat, se află în procedură de vânzare, iar creanța se estimează că va fi recuperată în cursul anului 2026, fiind garantată cu ipotecă asupra terenului pentru întregul proiect.
- Radisson Blu Grand Resort în Cristian, zona Brașov, cu o sumă restantă de 3,1 milioane RON, reprezentând avansul plătit pentru 4 unități în noul resort de 5 stele în construcție în apropiere de Poiana Brașov. Se preconizează că proiectul va fi finalizat în 2026 și va începe să funcționeze în sezonul de iarnă 2026/2027.
- Avansuri plătite în 6 proiecte imobiliare din București, care acoperă peste 40 de apartamente, toate cu date de livrare în 2026, alocate portofoliului imobiliar de tranzacționare al Grupului.

NOTA 13 – Stocuri (Proprietăți destinate vânzării)

Proprietățile destinate vânzării au crescut cu 3.938.191 RON, la 11.243.120 RON la 30 septembrie 2026. Soldurile de închidere cuprind Hills Republica – 3.967.338 RON, Sky Garden – 3.636.605 RON, Greenlake Primavera – 2.426.511 RON și Cellini Residence – 1.212.666 RON. Creșterea se explică prin noile solduri Sky Garden și Greenlake, în total 6.063.117 RON, compensate parțial de scăderi la Cellini, Hills Republica și Avrig Park. Avrig Park nu mai are niciun sold de stoc la data raportării.

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Proprietăți destinate vânzării	11.243.120	7.304.929	6.997.210
Alte elemente de stoc	-	-	895
Total	**11.243.120**	**7.304.929**	**6.998.105**

Proprietățile destinate vânzării sunt detaliate după cum urmează:

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Cellini Residence București	1.212.666	2.799.219	-
Hills Republica București	3.967.338	4.340.169	-
Avrig Park București	-	165.540	449.677
Greenfield Baneasa	-	-	2.093.582
Morilor 20 Sibiu	-	-	520.701
First Estates Pipera	-	-	3.893.716
Noa Victoria București	-	-	39.535
Greenlake Primavera București	2.426.511	-	-
Sky Garden București	3.636.605	-	-
Total	**11.243.120**	**7.304.929**	**6.997.210**

Stocul existent la 31 decembrie 2025, în valoare de 7.304.929 lei, este format din imobile deținute de Grup și nevândute din următoarele proiecte: Avrig Park, Cellini Residence și Hills Republica, situate în București. Grupul a achiziționat 7 apartamente în Cellini Residence și 9 apartamente cu 6 locuri de parcare în Hills Republica în luna noiembrie 2025. În decembrie 2025, Grupul a vândut 2 apartamente în Cellini Residence.

NOTA 14 – Creanțe comerciale

Creanțele comerciale au fost de 6.396.599 RON la 30 septembrie 2026, comparativ cu 8.301.179 RON la 31 decembrie 2025, reprezentând o scădere de 1.904.580 RON (22,9%).

Soldul cuprinde, în principal, creanțe de la clienți de 2.370.760 RON și alte creanțe aferente tranzacțiilor imobiliare de 4.025.840 RON.

Grupul a recunoscut o ajustare pentru pierderi de credit așteptate de 18.829 RON la 30 septembrie 2026, comparativ cu 60.038 RON la 31 decembrie 2025. Ajustarea este determinată în conformitate cu IFRS 9, ținând seama de recuperabilitatea soldurilor restante, de riscul de credit al contrapărții și de informațiile prospective disponibile.

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Clienți	2.370.760	3.162.270	4.661.970
Alte creanțe aferente tranzacțiilor imobiliare	4.025.840	5.138.909	6.380.119
Total	**6.396.599**	**8.301.179**	**11.042.090**

Ajustare pentru pierderi de credit așteptate

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Sold la 1 ianuarie	**60.038**	**254.553**	**121.248**
Variația netă a ajustărilor pentru creanțe	(41.209)	(194.515)	133.305
Sold la sfârșitul perioadei	**18.829**	**60.038**	**254.553**

Alte creanțe aferente tranzacțiilor imobiliare cuprind sume restante aferente următoarelor proiecte. Soldurile restante la 30 septembrie 2026 și la 31 decembrie 2025 sunt legate de:

- Proiectul Ghimbav din Brașov, cu un sold restant de 2,4 milioane RON (31 decembrie 2025: 2,7 milioane RON), reprezentând creanța dintr-un contract anulat al unui proiect imobiliar din zona Brașov. Grupul a început procedurile de executare silită pentru recuperarea sumei restante. Creanța este garantată cu ipotecă asupra a patru terenuri și a unor case construite în vederea vânzării de către dezvoltator
- Proiectul City Lake (Sopra) din Olimp, cu un sold restant de 1,6 milioane RON (31 decembrie 2025: 1,5 milioane RON), reprezentând creanțele dintr-un contract anulat al unui proiect imobiliar. Grupul a început procedurile de executare silită pentru recuperarea sumei restante, creanța fiind garantată cu ipotecă asupra unui teren de 4.662 mp din orașul Neptun, județul Constanța.

NOTA 15 – Alte creanțe

Alte creanțe au scăzut de la 2.700.853 RON la 1.118.576 RON. Creanțele fiscale reprezintă 1.001.913 RON din soldul de închidere, comparativ cu 2.498.699 RON la sfârșitul anului precedent. Suma rămasă cuprinde creanțe față de bugetul asigurărilor sociale și de stat de 9.312 RON și alte solduri de 107.352 RON.

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Creanțe față de bugetul asigurărilor sociale și de stat	9.312	184.040	181.170
Creanțe fiscale	1.001.913	2.498.699	320.420
Altele	107.352	18.113	15.922
Total	**1.118.576**	**2.700.853**	**517.511**

NOTA 16 – Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar au scăzut cu 10.267.370 RON, la 1.938.575 RON la 30 septembrie 2026. Reducerea este vizibilă în principal la depozite, care au scăzut de la 10.033.406 RON la 831.659 RON.

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Conturi bancare curente în RON	717.883	1.998.726	567.939
Numerar restricționat	6.110	6.110	85.132
Conturi bancare curente în valută	382.923	167.704	2.393
Depozite	831.659	10.033.406	7.574.375
Total	**1.938.575**	**12.205.945**	**8.229.839**

Numerarul și echivalentele de numerar includ conturi bancare curente deținute în RON și EUR, numerar restricționat și depozite. Numerarul restricționat la 31 decembrie 2025 se referă la soldul de la BRK Financial Group, în valoare de 6.110 lei, care este utilizat pentru programul de răscumpărare de acțiuni.

Depozitele sunt incluse deoarece sunt depozite overnight (cu o scadență mai mică de 3 luni) – au scadențe inițiale de o zi și sunt reînnoite automat sau rambursabile la cerere.

NOTA 17 – Alte active pe termen lung

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Alte active pe termen lung	1.452.518	752.212	64.330
Total	**1.452.518**	**752.212**	**64.330**

La 31 decembrie 2025, suma de 678.874 RON se referă la avansuri plătite pentru achiziția a 16 unități imobiliare (9 apartamente și 7 locuri de parcare) în proiectul Hils Sunrise, cu un termen de livrare estimat în 2027.

NOTA 18 – Capitaluri proprii

Totalul capitalurilor proprii a scăzut de la 121.927.003 RON la 31 decembrie 2025 la 121.182.730 RON la 30 septembrie 2026, reprezentând o scădere de 744.273 RON (0,6%).

Capital social

Capitalul social a scăzut cu 1.643.395,50 RON, la 101.952.312,86 RON, ca urmare a anulării a 1.910.925 de acțiuni proprii, fiecare cu o valoare nominală de 0,86 RON, înregistrată la Registrul Comerțului în august 2026.

Structura capitalului social este următoarea:

	La 30 septembrie 2026		La 31 decembrie 2025		La 1 ianuarie 2025	
	% deținut	Valoare	% deținut	Valoare	% deținut	Valoare
Structura acționariatului						
Lista acționarilor persoane fizice	77,54%	79.049.425	75,41%	78.121.524	78,05%	79.947.172
Lista acționarilor persoane juridice	22,46%	22.902.888	24,59%	25.474.185	21,95%	22.482.200
TOTAL	**100%**	**101.952.313**	**100%**	**103.595.708**	**100%**	**102.429.372**

Structura capitalului social pe tipuri de acțiuni	La 30 septembrie 2026		La 31 decembrie 2025		La 1 ianuarie 2025	
Clasa A – Acțiuni ordinare	98,72%	100.642.858	98,74%	102.290.402	89,02%	91.179.396
Clasa B – Acțiuni preferențiale	1,28%	1.309.455	1,26%	1.305.306	10,98%	11.249.976
TOTAL	**100%**	**101.952.313**	**100%**	**103.595.708**	**100%**	**102.429.372**

La 31 decembrie 2025, capitalul social subscris și vărsat a fost de 103.595.708 RON, împărțit în 120.460.126 de acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,86 RON fiecare.

La 1 ianuarie 2025, capitalul social subscris și vărsat a fost de 102.429.372 RON, împărțit în 102.429.372 de acțiuni nominative cu o valoare nominală de 1 RON fiecare.

La 30 septembrie 2026, capitalul social subscris și vărsat integral al Societății-mamă a fost de 101.952.312,86 RON, împărțit în 118.549.201 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,86 RON fiecare, cuprinzând 117.026.579 acțiuni ordinare de Clasa A și 1.522.622 acțiuni preferențiale de Clasa B. Acțiunile preferențiale de Clasa B nu conferă drepturi de vot.

Structura acționariatului la 30 septembrie 2026 se bazează pe registrul deținătorilor de instrumente financiare emis de Depozitarul Central S.A. pentru acțiunile ordinare de Clasa A, care sunt deținute de 809 acționari (778 persoane fizice și 31 persoane juridice), și pe evidențele proprii ale Societății-mamă pentru acțiunile preferențiale de Clasa B, care sunt deținute de 31 de acționari (28 persoane fizice și 3 persoane juridice). Acțiunile ordinare de Clasa A includ [943.951] acțiuni proprii deținute de Societatea-mamă.

	Clasa A (ordinare)	Clasa B (preferențiale)	Total acțiuni	% din capitalul social
Adrian Vasile Viman	15.526.917	-	15.526.917	13,10%
Alte persoane fizice	75.146.665	1.244.819	76.391.484	64,44%
Persoane juridice	26.352.997	277.803	26.630.800	22,46%
Total	**117.026.579**	**1.522.622**	**118.549.201**	**100,00%**
% din capitalul social	**98,72%**	**1,28%**	**100,00%**	

În cursul anului 2026, capitalul social al Societății-mamă a fost redus prin anularea a 1.910.925 de acțiuni proprii, reprezentând integral acțiuni ordinare de Clasa A cu o valoare nominală de 0,86 RON fiecare.

Reducerea capitalului social a fost înregistrată la Registrul Comerțului din România în baza Rezoluției nr. 677165 din 27 august 2026. În consecință, capitalul social al Societății-mamă a scăzut cu 1.643.395,50 RON, de la 103.595.708,36 RON la 101.952.312,86 RON.

La data de 4 septembrie 2026, Autoritatea de Supraveghere Financiară a emis Certificatul de Înregistrare a Instrumentelor Financiare nr. AC-6264-2/04.09.2026, care reflectă structura actualizată a capitalului social.

La 30 septembrie 2026, capitalul social subscris și vărsat integral al Societății-mamă a fost de 101.952.312,86 RON, împărțit în 118.549.201 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,86 RON fiecare, cuprinzând 117.026.579 acțiuni ordinare de Clasa A și 1.522.622 acțiuni preferențiale de Clasa B.

În iunie 2025, capitalul social al Societății-mamă a fost majorat prin conversia în acțiuni nou emise a datoriilor în valoare de până la 27.236.568 RON datorate de Societatea-mamă creditorilor participanți la programul de răscumpărare a acțiunilor preferențiale.

În temeiul Hotărârilor nr. 3/11.12.2024 și nr. 4/11.12.2024 ale Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății-mamă, a fost aprobată răscumpărarea a 9.727.354 de acțiuni preferențiale, fiecare cu o valoare nominală de 1 RON, reprezentând 9,4966% din capitalul social. Acțiunile au fost răscumpărate la 2,80 RON pe acțiune, pentru o contraprestație totală de 27.236.591,20 RON.

În septembrie 2025, capitalul social al Societății-mamă a fost majorat prin subscrierea a 813 acțiuni nou emise, la un preț de 1 RON pe acțiune, pentru o contraprestație totală de 813 RON.

Tot în septembrie 2025, ca parte a celei de-a doua etape a majorării capitalului social, anumite creanțe certe, lichide și exigibile în valoare de până la 520.727 RON, deținute de acționarii preferențiali în legătură cu distribuirile de dividende aprobate prin Hotărârea nr. 8/28.04.2025 a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, au fost convertite în acțiuni ordinare nou emise.

În cursul anului 2025, valoarea nominală a acțiunilor Societății-mamă a fost redusă de la 1 RON la 0,86 RON pe acțiune, rezultând un capital social de 103.595.708,36 RON la 31 decembrie 2025, împărțit în 120.460.126 de acțiuni nominative.

Interese fără control (NCI)

Interesele fără control reprezintă participațiile în capitalurile proprii ale filialelor care nu sunt atribuibile, direct sau indirect, acționarilor Societății-mamă.

La 30 septembrie 2026, interesele fără control au fost de (209.826) RON, comparativ cu (122.849) RON la 31 decembrie 2025.

Interesele fără control se referă la Eres One Development S.R.L., în care Societatea-mamă deține o participație de 76%, restul de 24% fiind deținut de acționari minoritari.

Evoluția intereselor fără control în cursul perioadei de nouă luni încheiate la 30 septembrie 2026 reflectă alocarea rezultatelor filialei atribuibile acționarilor minoritari.

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Interese fără control	**(245.712)**	**(122.849)**	**-**
TOTAL	**(245.712)**	**(122.849)**	**-**

NOTA 19 – Împrumuturi și credite

Împrumuturile și creditele Grupului de la instituții de credit cuprind, în principal, finanțări bancare obținute pentru susținerea activităților de investiții și dezvoltare imobiliară, inclusiv achiziția de proprietăți destinate vânzării și de investiții imobiliare care generează venituri recurente din chirii.

Împrumuturile sunt denominate în principal în EUR și poartă rate variabile ale dobânzii, determinate, în general, prin raportare la EURIBOR plus o marjă contractuală convenită. Aranjamentele de finanțare ale Grupului includ grafice de rambursare și condiții contractuale specifice proiectelor imobiliare subiacente.

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Împrumuturi și credite datorate acționarilor	4.312.520	2.475.946	2.564.247
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit – pe termen scurt	-	2.986.765	2.123.783
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit – pe termen lung	21.743.752	18.496.564	1.419.362
Total	**26.056.272**	**23.959.274**	**6.107.392**

În cursul perioadei de nouă luni încheiate la 30 septembrie 2026, mișcările împrumuturilor și creditelor au reflectat noile finanțări obținute, rambursările facilităților existente, dobânzile acumulate și dobânzile plătite în cursul perioadei.

NOTA 20 – Datorii comerciale și alte datorii și alte datorii curente

DATORII COMERCIALE ȘI ALTE DATORII	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Datorii comerciale	1.006.157	582.120	1.042.077
Cheltuieli angajate / facturi nesosite de la furnizori	33.233	672.234	1.528.127
Total	**1.039.390**	**1.254.353**	**2.570.204**

Datoriile comerciale și alte datorii cuprind, în principal, solduri față de furnizori și cheltuieli angajate pentru bunuri și servicii primite, dar nefacturate la data raportării. Scăderea din 2025 s-a datorat în principal reducerii cheltuielilor angajate / facturilor nesosite de la furnizori.

Principalii furnizori operaționali ai Grupului sunt reprezentați de societăți juridice care asistă Grupul în activitățile de investiții imobiliare, în activitățile operaționale și în reprezentarea Grupului în litigii.

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Datorii comerciale și alte datorii pe termen lung	1.500.000	-	-
Total	**1.500.000**	**-**	**-**

La 30 septembrie 2026, alte datorii au inclus 1.500.000 RON (31 decembrie 2025: zero), reprezentând o sumă provizorie primită de la foștii acționari în legătură cu achiziția participației de 76% a Grupului în Eres One Development SRL. Conform contractului de achiziție, prețul de achiziție face obiectul unor ajustări periodice, determinate la date contractuale specificate, care pot conduce la plăți către sau de la foștii acționari. Suma primită rămâne supusă decontării finale în conformitate cu mecanismul contractual de ajustare.

ALTE DATORII CURENTE	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Datorii salariale/privind asigurările sociale	95.602	127.432	137.452
Dividende de plată	562.354	149.142	199.124
Alte datorii fiscale	175.683	271.495	311.141
Alți creditori și provizioane	30.259	30.259	3.703.423
Total	**863.898**	**578.328**	**4.351.139**

Alte datorii curente au fost de 863.898 RON la 30 septembrie 2026, comparativ cu 578.328 RON la 31 decembrie 2025.

Soldul cuprinde, în principal, dividende de plată către acționari, datorii salariale și privind asigurările sociale, alte datorii fiscale și alți creditori și provizioane.

Creșterea din cursul perioadei de nouă luni încheiate la 30 septembrie 2026 s-a datorat în principal creșterii dividendelor de plată, de la 149.142 RON la 562.354 RON, compensată parțial de scăderea altor datorii fiscale.

Alte datorii fiscale cuprind, în principal, obligații fiscale restante, altele decât impozitul pe profit, în timp ce alți creditori și provizioane se referă la obligații diverse apărute în cursul normal al activităților Grupului.

NOTA 21 – Avansuri încasate de la clienți

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Avansuri încasate de la clienți	815.211	922.844	88.979
Total	**815.211**	**922.844**	**88.979**

Avansurile încasate de la clienți au fost de 815.211 RON la 30 septembrie 2026, comparativ cu 922.844 RON la 31 decembrie 2025 și 88.979 RON la 1 ianuarie 2025.

Aceste solduri reprezintă, în principal, avansuri primite de la clienți în legătură cu activitățile imobiliare ale Grupului, pentru care obligațiile contractuale aferente nu fuseseră încă îndeplinite la data raportării.

NOTA 22 – Impozite

Impozitul curent pe profit al Grupului este determinat la cota legală de 16%, pe baza profitului contabil ajustat cu cheltuielile nedeductibile și veniturile neimpozabile.

Creanțele și datoriile privind impozitul curent și amânat sunt detaliate după cum urmează:

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Creanțe / (datorii) privind impozitul curent pe profit	8.533	(241.736)	(286.105)

Cheltuiala cu impozitul pe profit este detaliată după cum urmează:

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Cheltuiala cu impozitul curent pe profit	351.329	1.239.703
Cheltuieli/(venituri) cu impozitul amânat	(268.390)	(355.244)
Total cheltuieli / (venituri)	**82.939**	**884.459**

Creanțele și datoriile privind impozitul amânat sunt detaliate mai jos:

	La 30 septembrie 2026	La 31 decembrie 2025	La 1 ianuarie 2025
Creanțe privind impozitul amânat	-	-	48.050
Datorii privind impozitul amânat	(434.016)	(478.887)	-
Impozit amânat net	**(434.016)**	**(478.887)**	**48.050**

NOTA 23 – Venituri

Nota 23.1 – Venituri din vânzarea proprietăților

Veniturile prezentate la linia vânzărilor de proprietăți au fost de 4.335.898 RON pentru cele nouă luni încheiate la 30 septembrie 2026, comparativ cu 7.457.417 RON pentru aceeași perioadă din 2025, o scădere de 41,9%. Veniturile din vânzarea de proprietăți au scăzut de la 7.391.074 RON la 4.065.988 RON, deoarece au fost vândute mai puține unități: cinci apartamente și cinci locuri de parcare în 2026, comparativ cu unsprezece proprietăți și treisprezece locuri de parcare în 2025. Vânzările din 2026 au fost realizate în Cellini Residence (1.929.089 RON), Green Lake Primavera (1.451.193 RON), HILS Republica (534.853 RON) și Avrig Park (150.852 RON), în timp ce vânzările din perioada anterioară au fost realizate în proiectele rezidențiale First Estate și Greenfield. Grupul nu a înregistrat venituri din servicii prestate în 2026 (2025: 66.343 RON), în timp ce veniturile din activități diverse au fost de 269.910 RON.

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Venituri din vânzarea proprietăților	4.065.988	7.391.074
Venituri din servicii prestate	-	66.343
Venituri din activități diverse	269.910	-
Total	**4.335.898**	**7.457.417**

Costul vânzării proprietăților

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Costul vânzării proprietăților	3.486.108	6.024.944
Total	**3.486.108**	**6.024.944**

Alte cheltuieli de exploatare aferente proprietăților

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Alte cheltuieli de exploatare aferente proprietăților	243.869	347.747
Total	**243.869**	**347.747**

Nota 23.2 – Venituri din chirii și costuri asociate

Veniturile din chirii au crescut cu 1.610.591 RON, de la 266.968 RON în cele nouă luni încheiate la 30 septembrie 2025 la 1.877.559 RON în cele nouă luni încheiate la 30 septembrie 2026. Veniturile din chirii de la Eres One Development – Penny Ciolpani au fost de 1.316.471 RON în 2026, fără venituri din chirii în perioada comparativă, și au reprezentat 81,7% din creșterea totală. Investiția Grupului în această proprietate a fost realizată în iunie 2025, iar proprietatea a devenit operațională în decembrie 2025.

Excluzând Eres One Development – Penny Ciolpani, veniturile din chirii au crescut cu 294.120 RON (110,2%), de la 266.968 RON la 561.088 RON. Veniturile din chirii de la Swissôtel Poiana Brașov au crescut cu 246.847 RON, de la 182.397 RON la 429.244 RON, iar veniturile din chirii aferente apartamentelor și locurilor de parcare deținute de Montserrat Assets SRL au crescut cu 26.251 RON, de la 84.571 RON la 110.822 RON. Mătăsari Park Residence SRL a înregistrat venituri din chirii de 21.022 RON în 2026 (2025: zero). Nu au fost înregistrate venituri din chirii pentru Aviației Park în niciuna dintre perioade.

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Eres One Development-Penny Ciolpani	1.316.471	-
Novere Capital-Swissotel Poiana Brașov	429.244	182.397
Mătăsari Park	21.022	-
Aviației Park	-	-
Montserrat Assets – chirii din apartamente și locuri de parcare	110.822	84.571
Total	**1.877.559**	**266.968**

Costuri asociate activității de închiriere

Costurile aferente activității de închiriere au fost de 59.391 RON pentru cele nouă luni încheiate la 30 septembrie 2026, comparativ cu 58.594 RON pentru perioada corespunzătoare din 2025.

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Eres One Development-Penny Ciolpani	41.642	-
Novere Capital-Swissotel Poiana Brașov	13.578	40.033
Mătăsari Park	665	-
Aviației Park	-	-
Montserrat Assets – chirii din apartamente și locuri de parcare	3.505	18.562
Total	**59.391**	**58.594**

NOTA 24 – Venituri din dobânzi

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Venituri din dobânzi	4.022.653	3.593.290
Total	**4.022.653**	**3.593.290**

Veniturile din dobânzi provin în principal din finanțările acordate de Grup dezvoltatorilor imobiliari și societăților de proiect, precum și din dobânzile obținute din depozite bancare.

În cursul perioadei de nouă luni încheiate la 30 septembrie 2026, principalii contributori la veniturile din dobânzi au fost Rock Mountain, Redport Capital, Novarion și Maurer Imobiliare Cluj.

Veniturile din dobânzi de la Rock Mountain au crescut de la 1,4 milioane RON în 9M 2025 la 2,3 milioane RON în 9M 2026, reprezentând cea mai mare contribuție la veniturile din dobânzi ale Grupului. Veniturile din dobânzi de la Redport Capital au crescut, de asemenea, de la 0,9 milioane RON la 1,1 milioane RON, în timp ce veniturile din dobânzi de la Novarion au scăzut de la 0,8 milioane RON la 0,3 milioane RON.

Dobânzile obținute din depozite bancare au scăzut de la 0,5 milioane RON în 9M 2025 la 0,2 milioane RON în 9M 2026, reflectând veniturile mai mici din dobânzi aferente soldurilor bancare.

NOTA 25 – Cheltuieli administrative

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Salarii – beneficiile angajaților	879.890	1.082.796
Impozite aferente personalului	57.604	64.459
Cheltuieli de management	23.481	-
Total	**960.975**	**1.147.255**

Cheltuielile administrative au scăzut cu 186.280 RON (16,2%), de la 1.147.255 RON în cele nouă luni încheiate la 30 septembrie 2025 la 960.975 RON în perioada corespunzătoare din 2026.

Aceste cheltuieli au fost suportate de Societatea-mamă și au cuprins, în principal, salarii, beneficii ale angajaților, contribuții ale angajatorului și alte costuri de asigurări sociale, precum și cheltuieli de management. Scăderea s-a datorat în principal cheltuielilor salariale mai mici, care au scăzut de la 1.082.796 RON la 879.890 RON.

NOTA 26 – Alte venituri din exploatare

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Venituri din compensații, amenzi și penalități	658.230	1.930.251
Alte venituri	178.881	1.457.452
Total	**837.112**	**3.387.703**

Alte venituri din exploatare cuprind, în principal, venituri din penalități contractuale, aranjamente de compensare și alte venituri rezultate din activitățile de investiții imobiliare ale Grupului.

Veniturile din compensații, amenzi și penalități sunt generate în principal de aranjamente contractuale cu dezvoltatori imobiliari și alte contraparți, inclusiv compensații pentru modificări ale termenilor contractuali, rezilierea acordurilor și alte decontări contractuale.

În cursul perioadei de nouă luni încheiate la 30 septembrie 2026, alte venituri din exploatare au fost de 837.112 RON, comparativ cu 3.387.703 RON în perioada corespunzătoare din 2025, reprezentând o scădere de aproximativ 75,3%.

Scăderea s-a datorat în principal veniturilor mai mici din compensații contractuale, amenzi și penalități, care au scăzut de la 1.930.251 RON la 658.230 RON, precum și reducerii altor venituri de la 1.457.452 RON la 178.881 RON.

Evoluția reflectă caracterul nerecurent al anumitor tranzacții de compensații contractuale și alte venituri, care depind de momentul și de decontarea fiecărui aranjament individual de investiții imobiliare.

NOTA 27 – Alte cheltuieli de exploatare

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Comisioane și onorarii	2.185.866	1.830.274
Servicii profesionale și de consultanță	1.378.290	2.004.339
Impozite și taxe	379.192	291.748
Amortizare	305.382	222.504
Publicitate și reclamă	336.099	115.847
Utilități	218.536	76.159
Amenzi, penalități și compensații	2.524	83.468
Comisioane bancare și servicii similare	156.378	112.314
Sponsorizări și donații	-	32.600
Cheltuieli de protocol și reprezentare	24.257	45.506
Cheltuieli cu asigurările	44.574	37.773
Reparații și întreținere	14.730	22.254
Materiale și consumabile	19.427	21.964
Cheltuieli poștale și de telecomunicații	16.465	12.738
Cheltuieli de transport și deplasare	8.079	13.663
Alte cheltuieli	646.647	1.285.247
Total	**5.736.444**	**6.208.399**

Alte cheltuieli de exploatare au fost de 5.736.444 RON pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2026, comparativ cu 6.208.399 RON pentru perioada corespunzătoare din 2025, reprezentând o scădere de aproximativ 7,6%.

Principalele categorii de cheltuieli au cuprins comisioane și onorarii, servicii profesionale și de consultanță, impozite și taxe, publicitate și reclamă, precum și amortizare. Comisioanele și onorariile cuprind, în principal, servicii de contabilitate, onorarii juridice și notariale suportate în legătură cu activitățile de investiții imobiliare ale Grupului, inclusiv documentație contractuală, suport pentru tranzacții și alte servicii profesionale.

Scăderea s-a datorat în principal cheltuielilor profesionale și de consultanță mai mici, care au scăzut de la 2.004.339 RON la 1.378.290 RON, și altor cheltuieli mai mici, care au scăzut de la 1.285.247 RON la 646.647 RON. Aceste reduceri au fost parțial compensate de comisioane și onorarii mai mari, care au crescut de la 1.830.274 RON la 2.185.866 RON, precum și de cheltuieli mai mari cu publicitatea, utilitățile și amortizarea.

În ansamblu, structura cheltuielilor reflectă activitățile curente de investiții imobiliare și de exploatare ale Grupului, inclusiv costurile aferente tranzacțiilor, serviciile profesionale externe și cheltuielile de exploatare recurente.

NOTA 28 – Rezultatul financiar net

Nota 28.1 – Alte venituri financiare

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Câștig/(pierdere) din FX	953.166	539.197
Alt rezultat financiar net	**953.166**	**539.197**

Nota 28.2 – Cheltuieli financiare

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Dobânzi aferente împrumuturi și credite	928.105	740.840
Dobânzi aferente datorii leasing	24.646	40.440
Total cheltuieli financiare	**952.751**	**781.280**

Cheltuielile financiare au fost de 952.751 RON pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2026, comparativ cu 781.280 RON pentru perioada corespunzătoare din 2025, reprezentând o creștere de aproximativ 21,9%.

Cheltuielile financiare cuprind, în principal, cheltuieli cu dobânzile aferente împrumuturilor și creditelor de la instituții de credit și altor aranjamente de finanțare, împreună cu cheltuielile cu dobânzile recunoscute pentru datoriile de leasing conform IFRS 16.

Creșterea s-a datorat în principal cheltuielilor cu dobânzile mai mari aferente împrumuturilor și creditelor, care au crescut de la 740.840 RON în 9M 2025 la 928.105 RON în 9M 2026. Aceasta a fost parțial compensată de cheltuielile cu dobânzile mai mici aferente datoriilor de leasing, care au scăzut de la 40.440 RON la 24.646 RON în aceeași perioadă.

Cheltuielile cu dobânzile aferente datoriilor financiare evaluate la cost amortizat sunt recunoscute folosind metoda dobânzii efective, în timp ce cheltuielile cu dobânzile aferente datoriilor de leasing sunt recunoscute în conformitate cu IFRS 16.

NOTA 29 – Câștig pe acțiune

Câștig de bază pe acțiune

Câștigul de bază pe acțiune este calculat prin împărțirea profitului atribuibil acționarilor ordinari la numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare în circulație în cursul anului.

În scopul calculului câștigului pe acțiune, Grupul a considerat acțiunile de Clasa A drept acțiuni ordinare. Acțiunile preferențiale de Clasa B nu au fost incluse la numitorul câștigului de bază pe acțiune, deoarece nu reprezintă acțiuni ordinare în scopul acestui calcul.

Numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare reflectă momentul mișcărilor capitalului social în cursul anului. Acțiunile emise în cursul anului sunt incluse de la data la care au devenit în circulație, în timp ce acțiunile proprii sunt excluse de la numitor de la data achiziției lor.

	La 30 septembrie 2026	La 30 septembrie 2025
Profit net al perioadei	437.507	3.271.044
Atribuibil proprietarilor Societății-mamă	560.370	3.272.118
Atribuibil intereselor fără control	(122.863)	(1.074)
Număr mediu ponderat de acțiuni ordinare	116.556.850	99.373.601
Câștig de bază pe acțiune	**0,0048**	**0,0329**
Câștig diluat pe acțiune	**0,0048**	**0,0329**

Câștig diluat pe acțiune

La 30 septembrie 2026 și la 31 decembrie 2025, Grupul nu avea acțiuni ordinare potențial dilutive în circulație, cum ar fi opțiuni pe acțiuni, warrante sau instrumente convertibile. În consecință, câștigul diluat pe acțiune este egal cu câștigul de bază pe acțiune pentru toate perioadele prezentate.

NOTA 30 – Părți afiliate

30.1 Informații privind conducerea executivă și Consiliul de Administrație

Societatea-mamă este administrată în sistem unitar de un Consiliu de Administrație format din cinci membri neexecutivi, numiți de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din 7 decembrie 2023 pentru un mandat de patru ani, începând cu 27 ianuarie 2024. Componența a rămas neschimbată în cursul anului 2025 și al celor nouă luni încheiate la 30 septembrie 2026:

- Cert Master Standard S.R.L., Președintele Consiliului, reprezentată de Laurentiu Mihai Dinu;
- Adivi Estate S.R.L., membru al Consiliului, reprezentată de Adrian Vasile Viman;
- Dumitru-Daniel Popa, membru al Consiliului;
- Alexandru Voicu, membru al Consiliului;
- Ilinca von Derenthall Berza, membru al Consiliului.

Conducerea executivă: Alexandru Bonea a deținut funcția de Director General până la 20 octombrie 2025. Între 20 octombrie 2025 și 31 decembrie 2025, Bogdan Gramanschi, Director Financiar, a exercitat interimar funcția de Director General, în plus față de rolul său de Director Financiar. Dan Petrisor a fost numit Director General prin decizia Consiliului din 31 octombrie 2025 și a preluat funcția la 1 ianuarie 2026. În octombrie 2026, după data raportării, Directorul Financiar și-a depus demisia, cu efect de la 10 noiembrie 2026. Razvan Szilagyi a fost numit Director Financiar cu efect de la 11 noiembrie 2026.

30.2 Remunerația personalului-cheie din conducere

Personalul-cheie din conducere al Grupului cuprinde membrii Consiliului de Administrație și conducerea executivă. Conform contractelor lor de mandat, fiecare membru al Consiliului de Administrație are dreptul la o remunerație lunară de 2 mii EUR (brută pentru membrii persoane fizice și fără TVA pentru membrii persoane juridice). Conducerea executivă este numită de Consiliul de Administrație prin contracte de mandat.

Compensația personalului-cheie din conducere, recunoscută drept cheltuială în profit sau pierdere, a fost următoarea:

RON	9 luni 2026	9 luni 2025
Consiliul de Administrație – membri persoane fizice (brut)	279.707	271.209
Consiliul de Administrație – membri persoane juridice (fără TVA)	187.013	181.047
Total Consiliul de Administrație	**466.720**	**452.256**
Conducerea executivă (brut)	999.000	695.511
Total compensația personalului-cheie din conducere	**1.465.720**	**1.147.767**

Remunerația membrilor persoane juridice este prezentată fără TVA și este alocată perioadei la care se referă serviciul, indiferent de data facturii. Perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2025 include remunerația aferentă lunii septembrie 2025 a Cert Master Standard S.R.L. (10.192,60 RON, facturată la 9 octombrie 2025). Perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2026 include remunerația aferentă lunii septembrie 2026 a Cert Master Standard S.R.L. (10.689,40 RON, facturată la 2 octombrie 2026) și o sumă estimată de 10.557,00 RON pentru Adivi Estate S.R.L. (2 mii EUR la cursul de închidere de 5,2785 RON/EUR), nefacturată încă la data raportării.

În perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2025, conducerea executivă a fost formată din Alexandru Bonea, Director General (387.819 RON), și Bogdan Gramanschi, Director Financiar (307.692 RON). În perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2026, conducerea executivă a fost formată din Dan Petrisor, Director General începând cu 1 ianuarie 2026 (691.308 RON), și Bogdan Gramanschi, Director Financiar (307.692 RON).

Nu a fost acordată remunerație variabilă membrilor Consiliului de Administrație și nu au fost acordate beneficii bazate pe acțiuni sau remunerații din partea altor entități ale Grupului personalului-cheie din conducere în perioadele de nouă luni încheiate la 30 septembrie 2025 și 2026.

30.3 Tranzacții cu părți afiliate

Cert Master Standard S.R.L. și Adivi Estate S.R.L., membri persoane juridice ai Consiliului de Administrație, facturează Societății-mamă remunerația lor lunară prezentată în Nota 30.2. Soldurile datorate de Societatea-mamă, inclusiv TVA, au fost următoarele:

La 30 septembrie 2026: Adivi Estate S.R.L. 37.443,38 RON (31.112,00 RON fără TVA), reprezentând factura din luna mai 2025 (12.027,81 RON, neachitată la acea dată) și facturile din lunile iulie și august 2026 (25.415,57 RON); și Cert Master Standard S.R.L. 12.725,81 RON (10.517,20 RON fără TVA), reprezentând factura CRT 0030 din 1 septembrie 2026 pentru luna august 2026.

La 30 septembrie 2025: Adivi Estate S.R.L. 24.317,30 RON (20.264,00 RON fără TVA), reprezentând facturile din lunile mai și septembrie 2025. Nu exista niciun sold datorat către Cert Master Standard S.R.L.

Remunerația încă nefacturată la data raportării nu este inclusă în soldurile de mai sus: Cert Master Standard S.R.L. 10.192,60 RON la 30 septembrie 2025 și 10.689,40 RON la 30 septembrie 2026, iar Adivi Estate S.R.L. aproximativ 10.557,00 RON la 30 septembrie 2026 (estimare).

NOTA 31 – Evaluarea la valoarea justă

	Valoare contabilă			Valoare justă		
Active	**La 30 septembrie 2026**	**La 31 decembrie 2025**	**La 1 ianuarie 2025**	**La 30 septembrie 2026**	**La 31 decembrie 2025**	**La 1 ianuarie 2025**
Investiții imobiliare	63.066.670	59.405.850	31.118.583	63.066.670	59.405.850	31.118.583
Investiții evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere (FVTPL)	260.540	100	22.100	260.540	100	22.100
Creanțe comerciale	6.396.599	8.301.179	11.042.090	6.396.599	8.301.179	11.042.090
Alte creanțe	1.118.576	2.700.853	517.511	1.118.576	2.700.853	517.511
Numerar și echivalente de numerar	1.938.575	12.205.945	8.229.839	1.938.575	12.205.945	8.229.839
	Valoare contabilă			Valoare justă		
Datorii	**La 30 septembrie 2026**	**La 31 decembrie 2025**	**La 1 ianuarie 2025**	**La 30 septembrie 2026**	**La 31 decembrie 2025**	**La 1 ianuarie 2025**
Împrumuturi și credite datorate instituțiilor de credit	**21.743.752**	**21.483.329**	**3.543.145**	**21.743.752**	**21.483.329**	**3.543.145**
Împrumuturi și credite datorate acționarilor	4.312.520	2.475.946	2.564.247	4.312.520	2.475.946	2.564.247
Datorii comerciale și alte datorii	1.039.390	1.254.353	2.570.204	1.039.390	1.254.353	2.570.204
Alte datorii – dividende de plată (*)	562.354	149.142	199.124	562.354	149.142	199.124

Valoarea justă este prețul la care ar avea loc o tranzacție ordonată de vânzare a unui activ sau de decontare a unei datorii între participanții la piață la data evaluării, pe piața principală sau, în absența unei piețe principale, pe cea mai avantajoasă piață la care Grupul are acces la acea dată. Atunci când este posibil, Grupul determină valoarea justă a instrumentelor financiare folosind cotații de preț de pe piețe active.

Piața este considerată activă atunci când cotațiile de preț sunt disponibile imediat și continuu, reprezentând tranzacții curente și regulate care au loc în condiții normale de piață. Dacă piața este inactivă, Grupul determină valoarea justă folosind diverse tehnici de evaluare. Tehnicile de evaluare includ tranzacțiile recente care au avut loc în condiții normale de piață (când sunt disponibile), referințe la valorile juste ale altor instrumente care sunt în mare măsură similare, analize ale fluxurilor de trezorerie viitoare și modele de evaluare a opțiunilor.

NOTA 32 – Active și datorii contingente

Grupul face obiectul unor proceduri judiciare, pretenții și altor obligații potențiale care apar în cursul normal al activităților sale. Conducerea evaluează în mod regulat aceste aspecte, ținând seama de stadiul lor actual, de probabilitatea unei ieșiri de resurse economice și, acolo unde este relevant, de avizul consilierilor juridici externi.

Pe baza evaluării conducerii și a informațiilor disponibile la 30 septembrie 2026, filialele Grupului nu au fost implicate în proceduri judiciare semnificative care să necesite recunoașterea de provizioane sau prezentarea de datorii contingente conform IAS 37.

Principalele proceduri judiciare în care este implicată Societatea-mamă la 30 septembrie 2026 sunt prezentate mai jos.

32.1 Proceduri judiciare

a) **Litigiul cu Meta Management Team SRL, dosar nr. 2701/3/2024, Tribunalul București**

La data de 29 ianuarie 2024, Grupul a fost informat cu privire la o cerere de chemare în judecată depusă de Meta Management Team SRL („MMT"), înregistrată la Tribunalul București sub nr. de dosar 2701/3/2024, având ca obiect: (i) constatarea încetării contractului de administrare încheiat la 22 martie 2021 între MET și MMT („Contractul") ca urmare a voinței unilaterale a MET, astfel cum rezultă din cererea MMT; (ii) obligarea MET la plata sumei restante pretinse de 23,7 milioane RON; și (iii) obligarea MET la plata cheltuielilor de judecată.

În ceea ce privește stadiul procedural, în cursul anului 2024 au avut loc mai multe termene de judecată, în care au fost discutate excepții procedurale și alte aspecte tehnico-procedurale. În 2025 au avut loc șase termene, în care au fost analizate probele depuse de fiecare parte și s-au purtat dezbateri pe fondul cauzei.

La data de 5 mai 2025, instanța a respins cererea MMT ca neîntemeiată, cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicarea motivării. Hotărârea a fost comunicată atât MET, cât și MMT în a doua jumătate a anului 2025, în urma căreia hotărârea Tribunalului București a fost atacată cu apel. Primele termene în fața instanței de apel au fost termene procedurale, în care au fost discutate excepții procedurale și alte aspecte tehnico-procedurale. În perioada ulterioară, până la data prezentelor situații financiare, la 29 aprilie 2026 Curtea de Apel a pronunțat o hotărâre prin care a respins apelul formulat de MMT. Hotărârea Curții de Apel este definitivă, iar părțile pot formula o cale extraordinară de atac împotriva acestei hotărâri în termen de 30 de zile de la comunicarea hotărârii de către instanță.

La evaluarea șanselor de succes în acest litigiu și a consecințelor financiare aferente, conducerea Grupului consideră că au fost făcuți pași importanți pentru clarificarea poziției juridice și apreciază că Grupul se află într-o poziție favorabilă pentru a câștiga acest litigiu.

Grupul consideră, de asemenea, că pretențiile invocate de MMT reprezintă o datorie contingentă, care nu a fost recunoscută ca datorie în situația poziției financiare deoarece, în această etapă și pe baza stadiului actual al procedurilor, nu se poate face o estimare suficient de credibilă a obligației.

Grupul va continua să informeze piața și acționarii în mod proactiv și transparent cu privire la evoluțiile acestui dosar.

b) **Litigiul cu Meta Management Team SRL, dosar nr. 5040/299/2024, Tribunalul București**

Dosarul privește o cerere depusă de MMT împotriva Grupului privind plata sumei rămase de 173.250,95 RON aferentă facturilor M18 și M19, emise în decembrie 2023, precum și o cerere suplimentară pentru plata sumei de 4.730.118,39 RON.

Instanța a admis excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Sectorului 1 București și a trimis cauza spre soluționare Tribunalului București. Ulterior, Tribunalul București a invocat din oficiu și a admis excepția necompetenței sale materiale.

În consecință, dosarul a fost trimis Curții de Apel București pentru soluționarea conflictului negativ de competență, înregistrat la acea instanță sub nr. de dosar 696/2/2025 (312/2025). Instanța a stabilit termenul de judecată la 27 februarie 2025, dată la care conflictul de competență a fost soluționat în favoarea Judecătoriei Sectorului 1 București. După soluționarea conflictului de competență, dosarul va fi trimis instanței competente pentru a fi judecat pe fond. La următoarele termene vor fi analizate probele depuse de fiecare parte și pot începe dezbaterile pe fondul cauzei.

MET a solicitat acestei din urmă instanțe suspendarea procedurii până la soluționarea definitivă a plângerii penale formulate de MET împotriva MMT.

La ultimul termen, instanța a respins cererea de suspendare a cauzei până la soluționarea procedurii penale inițiate de MET împotriva MMT, respectiv dosarul nr. 2384/2/2025 (1359/2025). În acel dosar, la termenul din 9 iulie 2025, instanța a respins ca neîntemeiată plângerea formulată de MET împotriva soluției de neurmărire penală dispuse de Parchetul de pe lângă Curtea de Apel București.

La următorul termen, instanța va analiza probele depuse de fiecare parte și pot începe dezbaterile pe fondul cauzei.

În ceea ce privește evaluarea șanselor de succes în acest litigiu, Grupul menționează că cauza se află într-o etapă preliminară și că în prezent nu se poate face o estimare credibilă. Pe baza argumentelor susținute de un raport de audit intern întocmit de un auditor independent acreditat, care a analizat acest litigiu și a concluzionat că acesta se referă la valoarea unor facturi recalculate și emise de MMT fără aprobarea sau acceptarea Grupului, conducerea Grupului consideră că are șanse favorabile de a câștiga acest litigiu.

La data de 29 aprilie 2026, Curtea de Apel București a respins în întregime apelul formulat de Meta Management Team S.R.L. („MMT") în litigiul privind contractul de administrare și pretenția aferentă de aproximativ 23,7 milioane RON. La data de 22 iunie 2026, MMT a declarat recurs la Înalta Curte de Casație și Justiție, la care Societatea a depus întâmpinare. Un termen pe fond este stabilit pentru 20 ianuarie 2027, după care se preconizează că instanța va rămâne în pronunțare.

La 30 septembrie 2026, litigiul era în curs. Conducerea continuă să evalueze implicațiile financiare potențiale ale procedurilor, ținând seama de hotărârile favorabile ale instanțelor inferioare și de avizul consilierilor săi juridici.

c) **Alte cauze în care este implicat Grupul**

În dosarul nr. 13028/3/2024, înregistrat la Tribunalul București, privind o somație de plată solicitată de MMT pentru plata sumei de 650.826,47 RON aferentă facturii M20, reprezentând un comision de administrare pentru trimestrul al patrulea din 2023, Grupul a înregistrat suma ca o cheltuială, ținând seama de hotărârea instanței de fond în acest dosar.

În cursul anului 2025, Tribunalul București a admis cererea de somație de plată formulată de MMT împotriva Grupului. Împotriva hotărârii instanței, Grupul a formulat atât o acțiune în anulare, care este calea specifică de atac în procedurile de somație de plată, cât și o cerere de suspendare provizorie a executării hotărârii până la soluționarea acțiunii în anulare.

Somația de plată emisă de Tribunalul București era executorie, chiar dacă nu era definitivă. În consecință, MET a fost obligată să plătească sumele pretinse de MMT. În urma hotărârii din 25 iunie 2025, acțiunea în anulare formulată de MET împotriva MMT a fost admisă, iar MET a obținut anularea definitivă a somației de plată. Prin urmare, MET a câștigat definitiv litigiul.

În această etapă, MET a formulat două acțiuni pentru recuperarea de la MMT a sumelor plătite de MET în baza somației de plată inițiale:

- acțiunea în restituirea executării sumelor plătite – faza preliminară / administrativă a fost finalizată, iar instanța urmează să stabilească primul termen de judecată;
- acțiunea în restituirea sumelor plătite pe temeiul plății nedatorate – MMT a solicitat suspendarea cauzei până la soluționarea definitivă a cauzei de la punctul 1 de mai sus. MMT trebuie să depună întâmpinarea în termenul legal, iar instanța urmează să stabilească un prim termen de judecată.

Dosarul nr. 44596/3/2024, înregistrat la Tribunalul București, reprezintă acțiunea Grupului prin care se urmărește angajarea răspunderii MMT pentru modul în care și-a desfășurat activitatea în calitate de administrator. Valoarea prejudiciului cauzat de MMT în calitate de administrator a fost estimată preliminar la 1,14 milioane RON, sumă fără formă juridică specificată în raportul de expertiză administrat. Litigiul a fost înregistrat la sfârșitul lunii noiembrie 2024.

Instanța urmează să stabilească primul termen de judecată, care va avea caracter procedural și în cadrul căruia vor fi discutate excepții procedurale și alte aspecte tehnico-procedurale. Deși litigiul se află într-o etapă preliminară, Grupul are încredere că, pe măsură ce contextul procedural evoluează, argumentele favorabile care susțin poziția Grupului se vor consolida.

Dosarul nr. 9111/3/2024, înregistrat la Tribunalul București, reprezintă acțiunea formulată de MW Green Power Export SA împotriva Grupului privind constatarea nulității unor clauze din Actul Constitutiv al Grupului și a unor hotărâri ale Adunării Generale a Acționarilor referitoare la convenția de vot pentru numirea administratorului.

Prin cererea depusă, acționarul MW Green a solicitat instanței să constate nulitatea Hotărârii nr. 1/22.03.2021 a Adunării Generale a Acționarilor, prin care a fost aprobat contractul de administrare dintre Grup și administratorul unic, MMT, precum și nulitatea parțială a Hotărârii nr. 1/27.01.2022, prin care MMT a fost aleasă de către toți membrii Consiliului de Administrație al Grupului.

În această etapă, litigiul se află încă în faza scrisă, părțile fiind obligate să depună actele de procedură care susțin pretențiile și apărările lor. Următorul termen va fi procedural, în cadrul căruia vor fi discutate excepții procedurale și alte aspecte tehnico-procedurale.

NOTA 33 – Evenimente ulterioare perioadei de raportare

Finalizarea finanțării Redport Capital

După data raportării, Novere Capital S.A. a finalizat rambursarea finanțării acordate Redport Capital. Suma finală de 1,28 milioane EUR a fost încasată la 5 noiembrie 2026, în urma unei rambursări anterioare de 0,48 milioane EUR la 27 august 2026. Rambursările totale au fost de aproximativ 1,76 milioane EUR.

Modificări în conducerea executivă

În octombrie 2026, Societatea-mamă a anunțat modificări în conducerea financiară. Fostul Director Financiar și-a depus demisia la 9 octombrie 2026, cu efect de la 10 noiembrie 2026.

Razvan Szilagyi a fost numit Director Financiar cu efect de la 11 noiembrie 2026, în urma unei perioade de tranziție în care a îndeplinit funcția de Director Financiar Adjunct în perioada 19 octombrie – 10 noiembrie 2026.

Alte evenimente ulterioare

Cu excepția aspectelor prezentate mai sus, nu au fost identificate alte evenimente semnificative între 30 septembrie 2026 și data autorizării acestor situații financiare consolidate care ar necesita ajustarea sau prezentarea în situațiile financiare.

NOVERE CAPITAL®

+40 372 934 455
investors@noverecapital.com

noverecapital.com

