

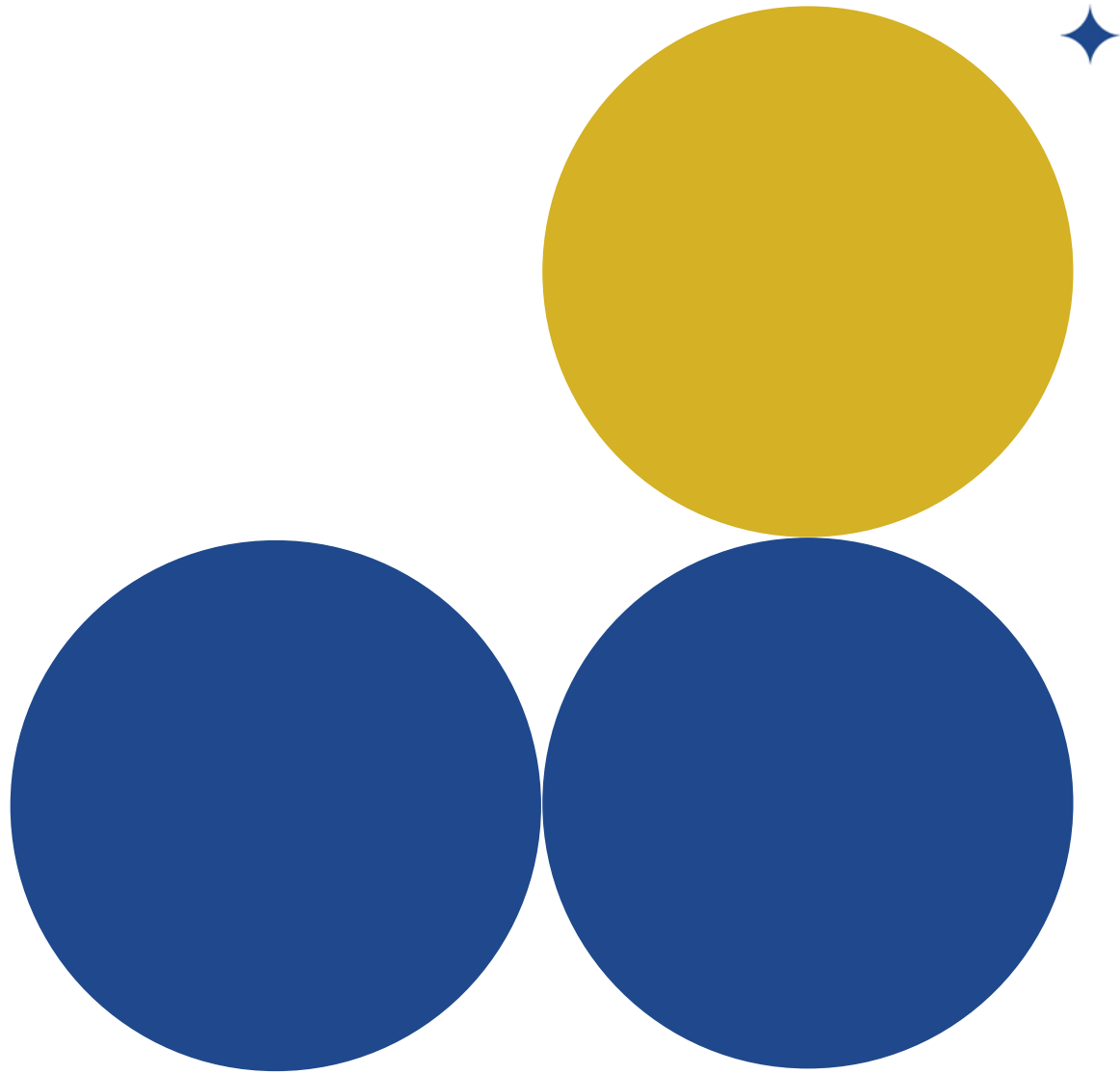


Rezultate financiare S1 2026

Prezentare pentru investitori



Rezultate Financiare



Rezultate Financiare S1 2026



- ✦ Veniturile totale înregistrate în semestrul I din 2026 au fost de 18.059.973 lei, în creștere semnificativă față de 4.786.600 lei în perioada similară a anului anterior, evoluție determinată în principal de vânzarea activelor imobiliare din portofoliu.
- ✦ Cheltuielile totale au fost de 20.074.106 lei, iar rezultatul brut aferent perioadei a fost negativ, în valoare de 2.014.133 lei.
- ✦ După înregistrarea impozitului pe profit în valoare de 791.338 lei, pierderea netă aferentă perioadei a fost de 2.805.471 lei.

Indicatori RON	30.06.2025	30.06.2026	Variație procentuală
Venituri totale	4.786.600	18.059.973	277,3%
Cheltuieli totale	5.151.990	20.074.106	289,6%
Rezultat brut	(365.390)	(2.014.133)	451,2%
Impozit pe profit	215.176	791.338	267,8%
Profit net	(580.566)	(2.805.471)	383,2%



Reconcilierea pierderii contabile – Profitul real



- ✦ Pierdere contabilă raportată în S1 2026, conform standardelor RAS, are drept reper ultima valoare de evaluare a terenurilor situate pe Str. Drumul Lăpuș, Sector 1, București, vândute (3,6 mil. EUR), nu prețul lor de achiziție. Compania a realizat, în fapt, un profit real de aproximativ 1 milion EUR față de prețul de achiziție al terenului.
- ✦ Acest profit real este confirmat atât de impozitul pe profit raportat, cât și de soldul creditor al contului 1175 – Rezerve din reevaluare realizate (~7 mil. lei), cont din care Compania a efectuat, în trecut, distribuiri de dividende către acționari.

Element	Valoare (EUR)
Preț de achiziție teren	2.250.000
Preț de vânzare teren	3.250.000
Valoarea ultimei evaluări (înainte de vânzare)	3.600.000
Profit/(pierdere) contabilă din tranzacție (Preț vânzare – Ultima evaluare)	(350.000)
Sold cont 1175 – Rezerve din reevaluare realizate (Ultima evaluare – Preț achiziție)	1.350.000
Profit real realizat, impozabil	1.000.000



Principalele elemente ale bilanțului



- ✦ Creșterea valorică a activelor circulante este determinată de variația în același sens a casei și conturilor la bănci.
- ✦ În perioada de raportare, deși au fost valorificate prin vânzare active imobilizate, activul total a înregistrat o creștere, determinată de majorarea disponibilităților bănești și de sumele achitate în cadrul majorării de capital finalizate. Per ansamblu, activul total s-a majorat cu 42.315.777 lei, respectiv cu 160%.
- ✦ Capitalul propriu rămâne principala sursă de finanțare a activelor companiei, reprezentând peste 98% din totalul pasivului.

Poziții bilanțiere RON	1.01.2026	30.06.2026	Variație procentuală
Active imobilizate	19.129.136	5.407.401	(71,73)%
Imobilizări necorporale	14.566	5.168.321	35.382,09%
Imobilizări corporale	19.114.570	239.080	(98,75)%
Imobilizări financiare	-	-	-
Active circulante din care:	7.249.925	63.283.586	772,89%
Creanțe	15.768	782.465	4.862,36%
Casa și conturi la bănci	7.234.157	62.501.121	763,97%
Datorii pe termen scurt	748.292	1.125.808	50,45%
Datorii pe termen lung	2.184	2.184	0,00%
Total datorii	750.476	1.127.992	50,30%
Total capitaluri proprii	25.628.585	67.566.846	163,64%



Strategia prinde contur: Achiziție clădire Polonă 68 și Vânzare Terenuri

● Vânzare terenuri

La data de 11 iunie 2026, Compania a finalizat vânzarea terenurilor situate pe Str. Drumul Lăpuș, Sector 1, București, pentru un preț de 3,25 milioane EUR, față de un preț de achiziție de 2,25 milioane EUR. Tranzacția face parte din strategia de valorificare integrală, prin vânzare, a activelor imobiliare deținute anterior de Companie.

● Cifre cheie:

3,25 mil. EUR

preț vânzare terenuri Drumul Lăpuș

~1 mil. EUR

profit real obținut din vânzare

11 iunie 2026

data finalizării tranzacției de vânzare terenuri din Str. Drumul Lăpuș

● Achiziția clădirii din Polonă 68 – Finalizată

La data de 30 iulie 2026, sub formă de share deal, Star Invest a finalizat achiziția clădirii de birouri din Str. Polonă nr. 68, București – prima proprietate generatoare de venituri recurente din portofoliu.

~19 mil. EUR

valoare evaluată a clădirii Polonă 68

13.755 mp

suprafață totală construită a clădirii Polonă 68

~11%

randament estimat anual din chirii

30 iulie 2026

data finalizării achiziției clădire Polonă 68



Portofoliu



14 apartamente și 26 locuri de parcare în Greenfield /vândute

Adresa: Greenfield Băneasa
Apartamente: 12 apartamente de 4 camere, 2 apartamente de 3 camere, 26 locuri de parcare
Zona: zona de nord a orașului

Preț achiziție: 2.000.000 euro

Preț vânzare: 2.500.000 euro

Spațiu Comercial Ultracentral /vândut

Adresa: Aurel Vlaicu Street Nr. 1, Cluj Napoca
Suprafață: 1.400 mp, Deschidere: 70 ml
Etaj: Mezanin, Acces: 4 scări, Zona încărcare: Lift Marfa
Acces: circulație pietonală intensă, vizibilitate sporită

Preț achiziție: 1.600.000 euro

Preț vânzare: 2.000.000 euro

25.000 mp teren Amplasat Strategic /vândut

Adresa: Drumul Lăpuș, București
Suprafață totală: 25.000 mp
Zona: în curs de dezvoltare urbanistică în nordul orașului
Acces: la 5 minute de aeroportul Otopeni, stație de metrou în dezvoltare în apropiere, facilități comerciale în proximitate (Băneasa Mall), spital în construcție în apropiere

Preț achiziție: 2.250.000 euro

Preț evaluare: 3.250.000 euro

Portofoliu Existent

Polonă 68 Business Centre

/achiziție finalizat

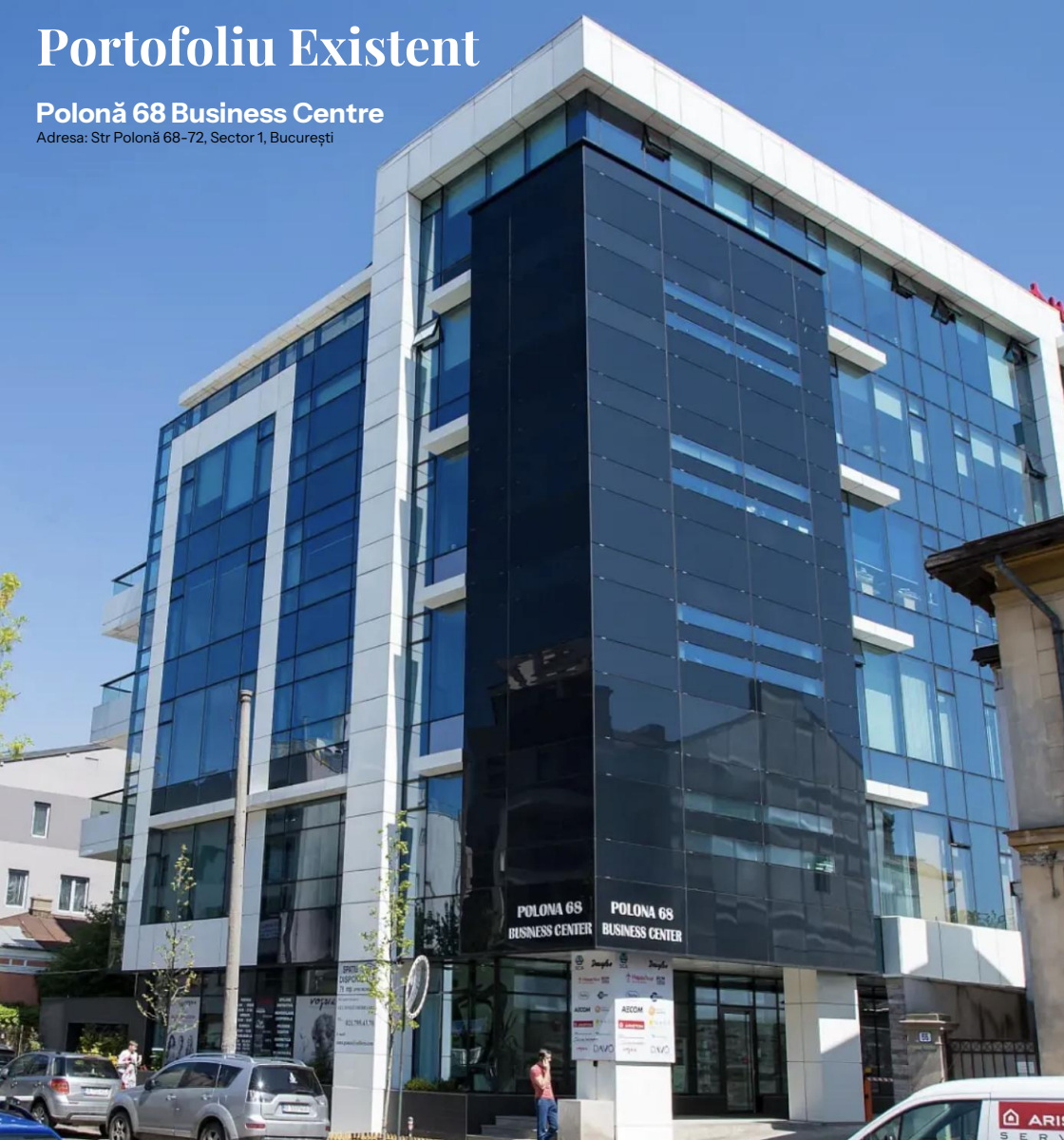
Adresa: Str. Polonă 68-72, Sector 1, București



Portofoliu Existent

Polonă 68 Business Centre

Adresa: Str Polonă 68-72, Sector 1, București



Anul construcției: 2011

Suprafață închirială: 9.443 mp

Rata de ocupare: 100%

Portofoliu Existent

Polonă 68 Business Centre Adresa: Str Polonă 68-72 , Sector 1, București



- **Valoare de capital competitivă pe mp:** sub €2.000/mp GLA
- **Mix diversificat de chiriași**
- **Atribute de sustenabilitate – certificare LEED Gold**
- **Suprafețe flexibile pe nivel**
- **Locație premium pentru atragerea talentelor în clădire**

- **Dinamici Excepționale ale Cererii**
rata de neocupare în CBD este sub 5%
- **Fără proiecte noi în dezvoltare**
menține rata de ocupare stabilă și susține perspectivele de creștere pe termen lung a chiriilor
- **Rația de parcare atractivă**
1 loc de parcare/50 mp





Sesiune de Întrebări și Răspunsuri