



Raport Semestrial

S1 2026

INFORMAȚII EMITENT

Raport semestrial în conformitate cu prevederile Legii 24/2017 și Regulamentului ASF 5/2018

Tipul raportului
Pentru exercițiul financiar
Data publicării
Conform

Raport Semestrial
01.01.2026 – 30.06.2026
31.08.2026
Regulament ASF nr. 5/2018

INFORMAȚII EMITENT

Nume
Cod fiscal
Număr înregistrare Registrul Comerțului
Sediul social

STAR INVEST IMOBILIARE S.A.
43151040
J2023000046124
Cluj Napoca, Calea Moșilor, Nr. 119,
Jud. Cluj

INFORMAȚII DESPRE INSTRUMENTELE FINANCIARE

Capital subscris și vărsat
Piața pe care se tranzacționează valorile
mobiliare

55.051.308,60 lei
Bursa de Valori București, Sistemul
multilateral de tranzacționare -
piața
AeRO, Segment Premium

Număr acțiuni
Principalele caracteristici ale
valorilor mobiliare emise de emitent:
Simbol

275.256.543
Acțiuni ordinare, nominative,
valoare nominală 0,2 lei
[REIT](#)

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Telefon/Mobil
Website

+40 735 514 941
www.starinvest.eu

Conținut

1. Declarația Președintelui.....	4
2. Despre companie.....	5
3. Situația economico financiară.....	5
4. Analiza poziției financiare	6
5. Mediul economic general.....	10
6. Evenimente importante în perioada de raportare	12
7. Evenimente importante după închiderea perioadei de raportare.....	13
Declarația Conducerii.....	14

1. Declarația Președintelui

Stimați acționari și investitori,

Primele șase luni ale anului 2026 au confirmat direcția strategică de repoziționare a portofoliului Star Invest Imobiliare, prin valorificarea integrală, prin vânzare a activelor imobiliare deținute anterior (inclusiv terenul aflat în portofoliu) și prin derularea cu succes a celor două etape ale majorării de capital social. Activele totale au ajuns la 68,7 milioane de lei, în creștere cu 160% față de începutul anului, bineînțeles, creștere susținută de majorarea de capital finalizată în valoare de aproximativ 9,1 milioane de euro. În același timp, veniturile totale au avansat cu 277%, până la 18,1 milioane de lei, evoluție susținută de vânzarea terenului din Str. Drumul Lăpuș, Sector 1, pentru un preț de 3,25 milioane de euro.

Pasul cel mai important pentru extinderea portofoliului rămâne achiziția clădirii de birouri situate pe strada Polonă nr. 68, București. Tranzacția a fost finalizată la data de 30 iulie 2026, sub forma unui share deal. Odată cu această tranzacție, Star Invest începe să genereze venituri recurente din exploatarea portofoliului său imobiliar. Vom continua consolidarea portofoliului de active prin implementarea unui program de investiții selective, susținut prin majorări de capital viitoare, facilități de credit și alte mecanisme de finanțare adecvate obiectivelor companiei, cu scopul optimizării randamentului pentru acționari.

Vă mulțumim pentru încrederea acordată și vă invităm să consultați raportul integral.

Cu stimă,

David Canta,

Președinte CA al REIT CAPITAL S.A.

Administrator Unic al STAR INVEST IMOBILIARE S.A.

2. Despre companie

Star Invest Imobiliare S.A. (Star Invest) este prima platformă investițională listată la Bursa de Valori București care facilitează accesul investitorilor la sectorul imobiliar. Activitatea se bazează pe infrastructura dezvoltată în ultimii cinci ani, de când compania este prezentă în piața AeRO a Bursei de Valori București, simbol REIT.

Strategia de investiții vizează active generatoare de venituri preponderent în segmentul de birouri, din România și CEE, prin identificarea și achiziția de proprietăți stabilizate, modernizarea sustenabilă a acestora pentru creșterea gradului de ocupare și diversificarea chirișilor din industrii reziliante. Într-un context în care piața imobiliară din regiune este insuficient deservită de capital instituțional local, Star Invest Imobiliare este un vehicul transparent, cu un model operațional bazat pe administrarea activă. Se urmărește o politică de distribuire a dividendelor de minimum 90%, oferind investitorilor predictibilitate și venituri recurente.

Administrarea este asigurată de REIT Capital S.A., condusă de o echipă cu experiență solidă în domeniul imobiliar și în piețele de capital.

REIT CAPITAL S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului Cluj sub nr. J2020002922126, cod unic de înregistrare 43070891, în calitate de administrator unic al STAR INVEST IMOBILIARE S.A., companie înființată și funcționând conform legislației române, cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moșilor, Nr. 119, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J2023000046124, CUI 43151040, (denumită în cele ce urmează Compania), raportează situațiile financiare simplificate întocmite pentru semestrul I 2026, neauditate, în conformitate cu prevederile Legii 24/2017 și Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.

Statutul companiei și activitatea în perioada de raportare

Compania STAR INVEST IMOBILIARE S.A. a fost constituită în baza legii 31/1990 la data de 07.10.2020 pentru o perioadă nelimitată fiind înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J2023000046124 și având codul unic de înregistrare 43151040.

Compania are un capital social subscris și vărsat de 55.051.308,60 lei, integral privat.

Conform actelor constitutive, obiectul de activitate principal este reprezentat de “Activități de închiriere și subînchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate” – cod CAEN 6820. Activitatea efectiv desfășurată în semestrul I din 2026 este “Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii” – cod CAEN 6811.

3. Situația economico financiară

Activitatea operațională în semestrul I 2026 a fost marcată de valorificarea integrală, prin vânzare, a activelor imobiliare deținute anterior de Companie (inclusiv terenul aflat în portofoliu), precum și de finalizarea celor două etape ale majorării de capital social. Evoluția bilanțieră pozitivă este determinată în principal de aceste elemente, precum și de înregistrarea avansului achitat pentru achiziția imobiliară din str. Polonă, nr. 68, București, a cărei finalizare a avut loc la data de 30.07.2026, după încheierea perioadei de raportare.

4. Analiza poziției financiare

În primul semestru al exercițiului financiar 2026, activele imobilizate corporale sunt în scădere semnificativă față de valoarea înregistrată la începutul anului, ca urmare a valorificării prin vânzare a tuturor activelor imobiliare deținute anterior de Companie, inclusiv a terenului aflat în portofoliu. În același timp, imobilizările necorporale au înregistrat o creștere importantă, reflectând avansul achitat ca urmare a semnării, la data de 15.01.2026, a contractului de vânzare-cumpărare pentru achiziția clădirii de birouri situate pe strada Polonă, nr. 68, București, a cărei finalizare s-a realizat după încheierea perioadei de raportare, respectiv la 30.07.2026. Activele circulante, categoria cu ponderea cea mai ridicată în total active, au înregistrat o creștere semnificativă, ca urmare a decontării sumelor subscrise în vederea majorării capitalului social cu aport în numerar și a încasării sumelor rezultate din vânzarea activelor imobiliare din portofoliu.

Tabel nr. 1 – Indicatori de bilanț (lei)

Poziții bilanțiere	01.01.2026	30.06.2026	Variație procentuală (30.06.2026/ 01.01.2026)	Pondere în Total Activ la 30.06.2026
Active Imobilizate	19.129.136	5.407.401	(71,73)%	7,87%
Imobilizări necorporale	14.566	5.168.321	35.382,09%	7,52%
Imobilizări corporale	19.114.570	239.080	(98,75)%	0,35%
Imobilizări financiare	-	-	-	0,00%
Active circulante din care:	7.249.925	63.283.586	772,89%	92,12%
Stocuri	0	-	-	0,00%
Creanțe	15.768	782.465	4.862,36%	1,14%
Casa și conturi la bănci	7.234.157	62.501.121	763,97%	90,98%
Cheltuieli în avans	0	3.851	-	0,01%
Total Active	26.379.061	68.694.838	160,41%	100,00%

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.

Tabel nr. 2 – Evoluția și structura pasivului bilanțier (lei)

Poziții bilanțiere	01.01.2026	30.06.2026	Variație procentuală (30.06.2026/ 01.01.2026)	Pondere în Total Pasiv la 30.06.2026
Datorii pe termen scurt	748.292	1.125.808	50,45%	1,64%
Datorii pe termen lung	2.184	2.184	0,00%	0,00%
Total Datorii	750.476	1.127.992	50,30%	1,64%
Capital social	15.311.294	55.051.309	259,55%	80,14%
Prime de capital	0	7.948.003	-	11,57%
Rezerve	7.176.389	232.829	(96,76)%	0,34%
Rezultat reportat	1.966.367	7.140.176	263,12%	10,39%
Rezultat perioadă	1.265.046	(2.805.471)	(321,77)%	(4,08)%
Repartizarea profitului	(90.511)	0	(100,00)%	0,00%
Total Capitaluri Proprii	25.628.585	67.566.846	163,64%	98,36%

Datoriile pe termen scurt au crescut, cele mai reprezentative fiind datoriile către bugetul de stat, care la data raportului, se află în termenul legal de plată.

4.1 Analiza performanței financiare

Tabel nr. 3 – Contul de profit și pierdere (lei)

Indicatori	30.06.2025	30.06.2026
Venituri totale	4.786.600	18.059.973
Cheltuieli totale	5.151.990	20.074.106
Rezultat brut	(365.390)	(2.014.133)
Impozitul pe profit	215.176	791.338
Profitul net/pierdere	(580.566)	(2.805.471)

Activitatea economică a companiei în semestrul I al anului 2026 a fost marcată de finalizarea vânzării tuturor activelor imobiliare deținute în portofoliu, inclusiv a terenului aflat în patrimoniul Companiei, precum și de derularea celor două etape ale majorării capitalului social. Eforturile operaționale s-au

concentrat, de asemenea, asupra pregătirii achiziției activului imobiliar din str. Polonă, nr. 68, București, tranzacție aflată în curs de finalizare la data de 30.06.2026.

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.

Legat de acest rezultat, trebuie avut în vedere că pierderea contabilă raportată, conform standardelor RAS de raportare, are drept reper ultima valoare de evaluare a terenului vândut, de aproximativ 3,6 milioane de euro, Compania realizând, în fapt, un profit real de aproape 1 milion de euro față de prețul de achiziție al acestuia. Acest profit este confirmat atât de impozitul pe profit raportat, cât și de soldul creditor al contului 1175 – Rezerve din reevaluare realizate, în valoare de aproximativ 7 milioane de lei, cont din care Compania a efectuat, în trecut, distribuii de dividende către acționari. Sintetizăm în tabelul de mai jos logica acestor înregistrări:

Tabel nr. 4 – Reconcilierea pierderii contabile cu profitul real realizat din vânzarea terenului (EUR)

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 (= rândul 4 + rândul 5)	1.000.000

4.2 Analiza fluxurilor de numerar

Conform reglementărilor contabile aplicabile, această situație financiară este opțională, urmând ca entitatea să o prezinte doar la nivelul întregului an fiscal. La finalul primului semestru al anului 2026, soldul trezoreriei este de 62.501.121 lei, cu 55.266.964 lei mai mult decât la începutul exercițiului. Această creștere include sumele obținute în cadrul celor două etape ale majorării de capital social, în cadrul cărora Compania a atras în total aproximativ 9,1 milioane de euro, precum și încasările din vânzarea activelor imobiliare din portofoliul Companiei. Pe de altă parte, a fost achitat avansul aferent achiziției din strada Polonă, nr. 68, avans care la data de 30.06.2026 avea o valoare de 1 milion de euro.

4.3 Principalii indicatori economico-financiari

Valorile principalilor indicatori de lichiditate, solvabilitate și de risc, prezintă un tablou favorabil companiei asupra echilibrului său financiar pe termen scurt, mediu și lung.

Tabel nr. 5 - Indicatori economico-financiari

Indicator	Interval optim	Dec. 25	Iunie 26
Lichiditate curentă AC/DC	>2	9,69	56,21
Lichiditate imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	9,69	56,21
Lichiditate rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	9,67	55,52
Solvabilitate financiară (TA/TD)	>1	35,15	60,90
Solvabilitate patrimonială (Cap. Proprii/ Cap. Proprii +TD)%	>30%	97,16%	98,36%
Ind. gradului de îndatorare (DTL/(Cap Proprii+DTL))%	<50%	0,009%	0,003%
Rata de îndatorare (DT/TA)%	<80%	2,84%	1,64%

Indicatorul lichidității curente, care reflectă capacitatea companiei de a-și îndeplini obligațiile financiare pe termen scurt pe seama activelor sale curente, a înregistrat o evoluție ascendentă în perioada de raportare, pe fondul creșterii semnificative a disponibilităților bănești.

Solvabilitatea reprezintă capacitatea companiei de a face față tuturor obligațiilor de plată, fiind situată mult peste pragul minim de referință. Inexistența datoriilor pe termen lung, reflectată în nivelul redus al gradului de îndatorare, demonstrează implementarea politicii de management axată pe consolidarea capacității de autofinanțare, dezvoltarea sustenabilă a companiei fiind asigurată din surse proprii. La 30.06.2026, capacitatea companiei de a face față tuturor obligațiilor de plată, exprimată prin indicatorul solvabilității financiare, se situează peste pragul minim de referință, activele totale acoperind datoriile totale de 60,90 ori. Totodată, autonomia financiară se menține la un nivel ridicat, capitalurilor proprii ale companiei reprezentând 98,36% din totalul surselor de finanțare, pondere ușor superioară celei de la începutul perioadei și cu 68,36 p.p peste nivelul minim recomandat. Acești indicatori reflectă un grad redus de îndatorare și o capitalizare solidă a companiei. Situațiile financiare interimare la data de 30.06.2026 nu au fost auditate.

5. Mediul economic general

5.1 Principalele riscuri și incertitudini cu care entitatea se confruntă:

Riscul de piață

Compania operează într-un mediu economic caracterizat prin incertitudini la nivel intern și internațional, inclusiv volatilitate pe piețele de capital, modificări ale cadrului fiscal-bugetar și variabilitate geopolitică. Aceste evoluții pot influența condițiile de finanțare, cererea de spații de birouri și nivelul chiriilor de piață, cu impact potențial asupra finalizării și performanței viitoare a achiziției din str. Polonă nr. 68, București. Compania monitorizează activ acești factori și adaptează strategic selectarea și structurarea activelor din portofoliu, în vederea asigurării unui nivel sustenabil al randamentelor.

La nivel sectorial, piața imobiliară de birouri din România se află într-o etapă de reechilibrare, caracterizată de o cerere susținută din partea unor industrii reziliente, orientată spre clădiri de calitate („flight to quality”), precum și de o ofertă limitată de proiecte noi pentru perioada 2026-2027. Acest context creează oportunități de achiziție la randamente atractive, Compania urmărind identificarea activelor cu potențial de generare a unor venituri stabile și chiriași de calitate.

Riscul de concentrare a portofoliului

Odată cu finalizarea achiziției clădirii Polonă 68, aceasta va reprezenta, cel puțin pe termen scurt, principalul activ generator de venituri recurente din portofoliul Companiei. Această concentrare poate determina o expunere mai ridicată la factori specifici activului și pieței de închiriere, inclusiv evoluția gradului de ocupare, a condițiilor contractuale și a nivelului chiriilor, cu potențial impact asupra performanței financiare a Companiei. Compania urmărește diminuarea acestei expuneri prin diversificarea treptată a portofoliului, în concordanță cu strategia sa de investiții.

Riscul valutar

În cursul perioadei ianuarie - iunie 2026, Compania a continuat să dețină o expunere valutară generată de avansul achitat, denominat în EUR, aferent achiziției clădirii de birouri din strada Polonă, nr. 68. Odată cu finalizarea tranzacției, la data de 30 iulie 2026, această expunere valutară s-a diminuat semnificativ.

Ca politică de administrare a riscului valutar pe viitor, Compania urmărește menținerea disponibilităților bănești, în măsura posibilului, în EUR, având în vedere profilul de activitate pe care îl avem.

Riscul de creditare

Riscul de creditare reprezintă riscul ca un terț, parte a unei relații comerciale să nu-și îndeplinească o obligație, fapt ce va determina ca cealaltă parte să înregistreze o pierdere financiară.

Conducerea Companiei consideră că STAR INVEST IMOBILIARE S.A. nu prezintă risc de credit semnificativ. La data raportării, portofoliul Companiei este constituit preponderent din disponibilități bănești, ca urmare a valorificării activelor imobiliare deținute anterior, fără creanțe comerciale majore în sold. Odată cu finalizarea achiziției clădirii de birouri din str. Polonă nr. 68, București, monitorizarea bonității chiriașilor și diversificarea bazei de locatari vor deveni componente esențiale ale managementului riscului de credit.

Riscul lichidității

Riscul lichidității, denumit și risc de finanțare, reprezintă riscul ca o companie să aibă dificultăți în acumularea de fonduri pentru îndeplinirea angajamentelor asociate instrumentelor financiare. Riscul lichidității poate să apară ca urmare a incapacității de a vinde rapid un activ financiar la o valoare apropiată de cea justă.

Politica Companiei referitoare la lichidități este de a păstra suficiente lichidități, astfel încât să poată fi achitate obligațiile la datele scadente. Activele și datoriile sunt analizate în funcție de perioada rămasă până la scadențele contractuale.

În concluzie, conducerea nu poate estima în mod fiabil efectele asupra poziției financiare a Companiei a scăderii în continuare a lichidității piețelor financiare și a creșterii volatilității cursului de schimb al monedei naționale și a indicilor piețelor de capital. Conducerea consideră că a luat toate măsurile necesare pentru a asigura continuitatea Companiei în condițiile actuale.

5.2 Dezvoltarea previzibilă a entității

Compania se află în etapa finală de pregătire a celei mai semnificative achiziții din istoricul său: clădirea de birouri din str. Polonă nr. 68, București. Contractul de vânzare-cumpărare a fost semnat în ianuarie 2026, iar avansul a fost achitat. La data de 30.06.2026, tranzacția nu era finalizată, finalizarea acesteia fiind preconizată pentru perioada următoare. Odată cu finalizarea achiziției, compania urmărește trecerea de la etapa de structurare și repoziționare a portofoliului la cea de generare activă de venituri recurente.

Administratorul Companiei consideră că activitatea nu va înregistra devieri semnificative față de parametrii bugetați pentru anul 2026. Vânzarea integrală a activelor imobiliare deținute anterior și finalizarea celor două etape ale majorării de capital social au consolidat poziția financiară a Companiei, iar achiziția clădirii Polonă 68 reprezintă un punct de inflexiune strategic, performanța financiară a companiei urmând a fi reflectată în mod complet începând cu al doilea semestru al anului 2026.

Cifrele înscrise în situațiile financiare simplificate încheiate la 30.06.2026 și în contul de profit și pierdere corespund datelor din bilanța de verificare încheiată la aceeași dată și reflectă datele înregistrate în evidența contabilă.

Nu s-au efectuat compensări între conturile bilanțiere sau între venituri și cheltuieli, iar evaluarea elementelor patrimoniale s-a realizat în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

5.3 Activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării

STAR INVEST IMOBILIARE S.A. nu a întreprins în cursul perioadei ianuarie - iunie 2026 nicio activitate în domeniul cercetării și dezvoltării.

5.4 Alte informații relevante cu privire la semestrul încheiat

Contul de profit și pierdere reflectă fidel veniturile, cheltuielile și rezultatele perioadei de raportare.

Conducerea companiei a asigurat realizarea obligațiilor privind organizarea și conducerea corectă și la zi a contabilității în conformitate cu regulile legale în vigoare.

Astfel, situațiile financiare simplificate au fost întocmite pe baza bilanței de verificare a conturilor

sintetice, puse de acord cu soldurile din balanța conturilor analitice, cu respectarea normelor metodologice cu privire la întocmirea acestora.

Înregistrările în contabilitate s-au efectuat pe baza documentelor justificative, cu respectarea principiilor contabilității și a regulilor și metodelor contabile prevăzute de reglementările în vigoare.

Posturile din situațiile financiare simplificate corespund cu datele înregistrate în contabilitate, și reflectă situația patrimoniului Companiei.

Compania nu are credite sau împrumuturi bancare.

Deconturile lunare privind TVA, precum și raportările privind obligațiile față de bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale și fondurile speciale au fost întocmite și depuse la autoritățile competente în termenele prevăzute de legislația în vigoare.

Obligațiile față de bugetul statului au fost corect determinate și achitate la timp. Cu toate acestea, sistemul fiscal din România este supus interpretărilor și modificărilor constante. Chiar dacă valoarea impozitului datorat pentru o anumită tranzacție poate fi redusă, este posibil să se aplice dobânzi semnificative dacă acestea sunt calculate ca procent din valoarea datoriei neachitate, stabilită în cuantum de 0,03% pe zi. În România, termenul prescripției pentru controalele fiscale este de 5 ani.

6. Evenimente importante în perioada de raportare

- În 15 ianuarie, compania a anunțat semnarea unui contract de vânzare-cumpărare pentru achiziția unei clădiri de birouri situate în strada Polonă, București. Finalizarea tranzacției este supusă îndeplinirii unor condiții suspensive. Investiția se înscrie în strategia de extindere a portofoliului de active generatoare de venituri recurente și va fi finanțată prin majorarea de capital aprobată în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din 20 noiembrie 2025.
- În data de 5 februarie 2026, compania a anunțat consolidarea echipei de management prin numirea lui Adrian Tănase în funcția de Director Financiar, în vederea susținerii următoarei etape de dezvoltare. Totodată, David Canta, Președintele Consiliului de Administrație, a preluat și funcția de Director General al Star Invest, alături de o echipă cu experiență în sectorul imobiliar și în piețele de capital.
- În 13 februarie, compania a anunțat semnarea unei promisiuni de vânzare pentru un apartament și un loc de parcare din portofoliu, situate în Municipiul București. Prețul total al tranzacției este de 165.000 de euro + TVA (taxare inversă), din care 10.000 de euro + TVA reprezintă avansul achitat la semnarea promisiunii.
- În 5 martie 2026, compania a anunțat publicarea Prospectului aferent operațiunii de majorare a capitalului social aprobate prin Hotărârea AGEA nr. 5 din 20 noiembrie 2025. Prospectul a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară prin Decizia nr. 242 din 3 martie 2026. Majorarea de capital vizează emiterea a 249.000.000 de acțiuni noi, la un preț de subscriere de 0,24 lei/acțiune, în scopul finanțării strategiei de dezvoltare și al extinderii portofoliului de proprietăți generatoare de venituri recurente. Exercițarea drepturilor de preferință s-a desfășurat în perioada 6-19 martie 2026, iar acțiunile rămase nesubscrise urmau să fie oferite în cadrul unui plasament privat adresat unui număr de maximum 149 de investitori.
- În 24 martie 2026, compania a anunțat încheierea primei etape a operațiunii de majorare a capitalului social, desfășurată în perioada 6-19 martie 2026, în cadrul căreia au fost subscrise 43.194.598 de acțiuni noi, reprezentând aproximativ 17,34% din totalul ofertei. Valoarea totală a subscrierilor realizate în baza drepturilor de preferință REITRO3 s-a ridicat la aproximativ 10,37 milioane lei. Acțiunile rămase nesubscrise urmau să fie oferite în cadrul unui plasament privat

adresat unui număr limitat de investitori din Uniunea Europeană.

- În 29 martie 2026, compania a aprobat detaliile aferente celei de-a doua etape a operațiunii de majorare a capitalului social. Un număr de 205.805.402 acțiuni noi, rămase nesubscrise în urma primei etape, au fost oferite în cadrul unui plasament privat, la un preț de subscriere de 0,24 lei/acțiune, începând cu data de 30 martie 2026. Operațiunea avea ca scop susținerea finalizării tranzacției privind achiziția clădirii de birouri Polonă 68 Business Center, cu termen-limită estimat pentru finalizare la 15 iulie 2026.
- În 30 martie 2026, au avut loc Adunarea Generală Ordinară și Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor. Printre hotărârile aprobate s-au numărat distribuirea de dividende în valoare totală de aproximativ 2,94 milioane de lei, aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2026, precum și schimbarea denumirii companiei din „STAR RESIDENCE INVEST S.A.” în „STAR INVEST IMOBILIARE S.A.”.
- În 30 aprilie 2026, a avut loc plata dividendelor aprobate prin Hotărârea AGOA din 30 martie 2026. Valoarea brută a dividendului a fost stabilită la 0,038459 lei/acțiune.
- În 11 mai 2026, a fost înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului schimbarea denumirii companiei din „STAR RESIDENCE INVEST S.A.” în „STAR INVEST IMOBILIARE S.A.”, în conformitate cu Hotărârea AGEA din 30 martie 2026 și cu Actul Constitutiv actualizat. Modificarea reflectă direcția strategică a companiei de dezvoltare a unei platforme investiționale dedicate sectorului imobiliar, cu focus pe clădiri de birouri și active comerciale generatoare de venituri recurente.
- În 20 mai 2026, compania a încheiat un contract de vânzare-cumpărare pentru active din portofoliu, respectiv un apartament și un loc de parcare. Valoarea totală a tranzacției este de 165.000 EUR + TVA, aplicabil în regim de taxare inversă.
- În data de 21 mai 2026, compania a încheiat cu succes operațiunea de majorare a capitalului social, prin finalizarea celei de-a doua etape, respectiv plasamentul privat pentru subscrierea de acțiuni noi. În total, în cadrul celor două etape ale operațiunii, au fost subscrise 198.700.071 acțiuni, iar suma atrasă s-a ridicat la 47.688.017,04 lei. Capitalul atras va susține finalizarea achiziției clădirii din str. Polonă nr. 68 și implementarea strategiei de extindere a portofoliului de active generatoare de venituri recurente.
- În 11 iunie 2026, compania a anunțat vânzarea terenului situat pe Str. Drumul Lăpuș, Sector 1, București, pentru un preț de 3,25 milioane de euro.

7. Evenimente importante după închiderea perioadei de raportare

- La data de 30 iulie 2026, a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, convocată prin hotărârea Administratorului Unic din data de 26 iunie 2026. AGEA a aprobat toate punctele înscrise pe ordinea de zi, principalele hotărâri vizând modificarea Actului Constitutiv cu privire la politica de returnare către acționari a cel puțin 90% din profitul net distribuibil, prin dividende și/sau programe de răscumpărare a acțiunilor proprii, precum și aprobarea finalizării tranzacției privind achiziția societății care deține imobilul din str. Polonă, nr. 68, București.
- La data de 30 iulie 2026, Compania a finalizat achiziția clădirii de birouri situate pe strada Polonă, nr. 68, București. Aceasta reprezintă prima proprietate generatoare de venituri recurente din portofoliul investițional al Companiei.

Declarația Conducerii

Conducerea companiei confirmă că situațiile financiare interimare la data de 30 iunie 2026 au fost întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile și oferă o imagine fidelă și corectă asupra activelor, datoriilor, poziției financiare și contului de profit și pierdere al STAR INVEST IMOBILIARE S.A. Menționăm că situațiile financiare interimare nu au fost auditate. Conform celor mai bune informații disponibile, prezentul raport oferă o imagine corectă și completă asupra activității și poziției financiare a companiei aferente primului semestru al anului 2026.

David Canta,

Președinte CA al REIT CAPITAL S.A.

Administrator Unic al STAR INVEST IMOBILIARE S.A.

S1120_A1.0.0 / 02.04.2025		Anul		2026	Trimestrul	☐ T1	☒ T2	☐ T3	☐ T4
Tip situație financiară : UU		(Anul de sfarsit de trimestru)			(cumulat de la inceputul exercitiului financiar)				
Bifati numai dacă este cazul:		☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti			☐ Exercițiu financiar modificat				
		☐ GIE - grupuri de interes economic			Data începerii exercitiului financiar		01.01.2026		
		☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris			Data de sfarsit de trimestru		30.06.2026		
Entitatea		STAR INVEST IMOBILIARE S.A.							
Adresa	Județ		Sector		Localitate				
	Cluj				CLUJ-NAPOCA				
	Strada		Nr.	Bloc	Scara	Ap.	Telefon		
		CALEA MOTILOR		119				0735514941	
Cod unic de inregistrare		4	3	1	5	1	0	4	0
		Forma de proprietate			Suma de control		55.051.309		
34--Societati pe actiuni									
☐ CAEN 2024					☒ CAEN 2025				
Activitatea preponderenta (cod si denumire CAEN)					Activitatea preponderenta efectiv desfasurata(cod si denumire CAEN)				
6820					6820				
☐ Entități de interes public					Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)				
☐ Entități mijlocii si mari									
☐ Entități mici									
☒ Microentități									
Situații financiare interimare încheiate la 30.06.2026, întocmite potrivit OMF nr. 3067/ 2018 privind completarea unor reglementări contabile, de către entitățile cărora le sunt incidente Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare.									
F10 - BILANT PRESCURTAT									
F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE									
Indicatori :									
		Capitaluri - total		67.566.846					
		Capital subscris		55.051.309					
		Profit/ pierdere		-2.805.471					
INTOCMIT,									
REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),									
Numele si prenumele					IFCONT ELINCOR SRL				
Calitatea					21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR				
Nr.de inregistrare in organismul profesional					14208				
Semnătura					CIF/CUI membru CECCAR				
					13063620				
Semnătura					Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?				
					☐ DA ☒ NU				
AUDITOR,									
Nume si prenume persoana fizică/ Denumire firma de audit									
Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS					CIF/CUI				
Formular VALIDAT									
Situațiile financiare anuale sunt supuse verificării de către cenzori ?									
☒ DA ☐ NU									

BILANT prescurtat

Cod 10

la data de 30.06.2026

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 107/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2026	30.06.2026
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	14.566	5.168.321
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	19.114.570	239.080
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	19.129.136	5.407.401
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05		
II.CREANȚE 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	15.768	782.465
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	15.768	782.465
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	7.234.157	62.501.121
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	7.249.925	63.283.586
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10		3.851
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11		3.851
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	748.292	1.125.808
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	6.501.633	62.161.629
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	25.630.769	67.569.030
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	2.184	2.184
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		

		F10 - pag. 2		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	15.311.294	55.051.309
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	15.311.294	55.051.309
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		7.948.003
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	6.974.494	30.934
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	201.895	201.895
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	43	41	1.966.367
	SOLD D (ct. 117)	44	42	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRȘITUL PERIOADEI DE RAPORTARE				
	SOLD C (ct. 121)	45	43	1.265.046
	SOLD D (ct. 121)	46	44	2.805.471
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	90.511	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	25.628.585	67.566.846
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	25.628.585	67.566.846

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA .

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Semnătura _____

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Formular
VALIDAT

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

la data de 30.06.2026

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Exercitiul financiar	
			Precedent	Curent
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741**)	01	01		
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)		
- din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național	03	01b (305)		
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	04	02	4.786.599	18.059.973
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	05	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646)	06	04		
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	07	05	129.527	25.069
6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 616 + 617 + 618+ 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652+ 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667+ 668) , din care:	08	06	5.022.463	20.049.037
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	09	06a (302)	3.370	271
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	10	06b (303)		
7. Impozite (ct.691 + 694 + 695 + 697 + 698)	11	07	215.176	791.338
8. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct. 794)	12	07a (304)		
9.PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07+07a)	13	08	0	0
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02-07a)	14	09	580.567	2.805.471

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

**) Rd. 01 (cf.OMF nr.107/ 2025) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

***) Rd. 04 (cf.OMF nr.107/ 2025) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE
OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA .

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont		Suma	
1		Alege cont		-
				+