



Raport Anual

2025

INFORMAȚII EMITENT

Raport anual 2025 în conformitate cu prevederile Legii 24/2017 și Regulamentului ASF 5/2018

Tipul raportului	Raport Anual
Pentru exercițiul financiar	01.01.2025 – 31.12.2025
Data publicării	27.02.2026
Conform	Regulament ASF nr. 5/2018

INFORMAȚII EMITENT

Nume	STAR RESIDENCE INVEST S.A.
Cod fiscal	43151040
Număr înregistrare Registrul Comerțului	J2023000046124
Sediul social	Cluj Napoca, Calea Moșilor, Nr. 119, Jud. Cluj

INFORMAȚII DESPRE INSTRUMENTELE FINANCIARE

Capital subscris și vărsat	15.311.294,40 lei
Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare	Bursa de Valori București, Sistemul multilateral de tranzacționare - piața AeRO, Segment Premium
Număr acțiuni	76.556.472
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent:	Acțiuni ordinare, nominative, valoare nominală 0,2 lei
Simbol	REIT

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Telefon/Mobil	+40 735 514 941
Website	www.starinvest.eu

Conținut

1. Declarația Președintelui	4
2. Despre companie	6
3. Structură Acționariat	7
4. Strategie	7
5. Situația economico financiară	8
6. Analiza performanței financiare	8
Tabel nr. 1 - Contul de profit și pierdere, în lei	8
6.1 Analiza poziției financiare	9
Tabel nr. 2 - Indicatori de bilanț, în lei	9
6.2 Analiza fluxurilor de numerar	10
6.3 Principalii indicatori economico-financiari	11
Tabel nr. 3 - Indicatori economico-financiari	11
7. Mediul economic general	11
7.1 Principalele riscuri și incertitudini cu care entitatea se confruntă	11
7.2 Dezvoltarea previzibilă a entității	12
7.3 Activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării	13
7.4 Alte informații relevante cu privire la trimestrul încheiat	13
8. Evenimente importante în perioada raportată	13
8.1. Evenimente importante după închiderea perioadei de raportare	14
9. Principii Guvernanță Corporativă	15
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE	21

1. Declarația Președintelui

Stimați acționari și investitori,

Anul 2025 a reprezentat pentru Star Invest un moment de redefinire strategică și consolidare operațională bazându-ne pe expertiza unei echipe multidisciplinare. Ne-am asumat o nouă abordare asupra portofoliului investițional, orientată către active generatoare de venituri stabile și sustenabile, cu precădere în segmentul de birouri din România și Europa Centrală și de Est.

Veniturile totale au ajuns la 16,7 milioane lei, în creștere cu 234%, reflectând creșterea activității și eficiența modelului operațional. Compania a revenit pe profit, înregistrând un rezultat de 1,3 milioane lei. Capitalurile proprii au crescut cu 35%, la 25,6 milioane lei, reprezentând 97% din total active, ceea ce indică un nivel redus de îndatorare și o bază financiară solidă pentru investițiile viitoare. Activele imobilizate au crescut la 19 milioane lei, în principal ca urmare a actualizării valorii juste a terenului din portofoliu, conform raportului ANEVAR din august 2025, efect care a compensat impactul vânzărilor realizate în cursul anului. Terenul, cu o suprafață de 25.000 mp situat în Sector 1, București, beneficiază de amplasare într-o zonă cu dezvoltare urbanistică dinamică, valorificarea sa fiind planificată pe termen mediu. Poziția de lichiditate s-a îmbunătățit semnificativ în urma vânzării unei participații de 80,52% din imobilul comercial din Cluj-Napoca, tranzacție finalizată în noiembrie 2025, contribuind la consolidarea rezervei de numerar. Nivelul redus al datoriilor pe termen lung ne oferă flexibilitate în accesarea finanțării externe atunci când condițiile de piață o vor justifica. În piața de capital, acțiunea REIT a înregistrat o creștere de aproximativ 74% în 2025, situând compania în top 3 performer ai indicelui BETAeRO.

În 2026, continuăm cu etapa următoare de dezvoltare, în linie cu strategia asumată, orientată către achiziția de active de birouri de calitate instituțională, bine localizate și stabilizate, la evaluări atractive. Vizăm active pe care le putem optimiza prin administrare activă și îmbunătățiri ESG, valorificând oportunitățile generate de actualul context de piață, marcat de prudență investițională, costuri ridicate de finanțare și ofertă limitată de proiecte noi.

Pentru acționari, strategia noastră urmărește generarea unor randamente atractive prin distribuirea a minimum 90% din profitul net, susținută de fluxuri operaționale recurente, menținând în același timp un nivel prudent al îndatorării ($LTV \leq 65\%$) și un standard ridicat de transparență și guvernare.

Ca parte a acestei direcții de creștere, Adunarea Generală a Acționarilor din 20 noiembrie 2025 a aprobat o majorare de capital, prin care compania își propune să atragă în 2026 aproximativ 60 de milioane lei. Fondurile vor fi utilizate pentru achiziția unei clădiri de birouri cu o suprafață totală construită de 13.755 mp, situată pe strada Polonă din București, pentru care a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare la 15 ianuarie 2026. Tranzacția, agreată la un preț de 19 milioane euro, are un randament estimat de aproximativ 11% și este condiționată de îndeplinirea condițiilor suspensive uzuale.

Totodată, am consolidat structura de conducere în perspectiva transferului în Piața Reglementată a BVB. Începând cu luna februarie a anului 2026, am preluat rolul de CEO al Star Invest, iar Adrian Tănase, profesionist cu peste 25 de ani de experiență în investiții și piața de capital, s-a alăturat echipei în funcția de CFO.

Rămânem concentrați pe disciplină investițională, selecție riguroasă a activelor și construirea unui portofoliu pregătit pentru următoarele cicluri de creștere.

Cu stimă,

David Canta,

Președinte CA al REIT CAPITAL S.A.

Administrator Unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A.

2. Despre companie

Star Residence Invest (Star Invest) este prima platformă investițională listată la Bursa de Valori București care facilitează accesul investitorilor la sectorul imobiliar. Compania se bazează pe infrastructura dezvoltată în ultimii cinci ani de prezență în piața AeRO a BVB, sub simbolul [REIT](#).

Strategia de investiții vizează active generatoare de venituri, în principal în segmentul de birouri din România și Europa Centrală și de Est, prin achiziția de proprietăți stabilizate, modernizarea sustenabilă a acestora și valorificarea eficientă a potențialului lor. Într-un context în care piața imobiliară regională este insuficient deservită de capital instituțional local, Star Invest se poziționează ca un vehicul investițional transparent, cu un model operațional bazat pe administrare activă și o politică de distribuire a dividendelor de minimum 90% din câștiguri, oferind investitorilor predictibilitate și venituri recurente.

Administrarea Star Invest este asigurată de REIT Capital S.A., companie condusă de David Canta, Președinte al Consiliului de Administrație, care preia și rolul de CEO al Star Invest, alături 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. J12/2922/2020, cod unic de înregistrare 43070891, în calitate de administrator unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate 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 Societatea), raportează în conformitate cu prevederile legii 24/2017 și Regulamentului ASF NR.5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață raportează situațiile financiare simplificate întocmite pentru anul 2025, auditate.

Statutul societății și activitatea în perioada de raportare

Societatea STAR RESIDENCE INVEST 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.

Societatea are un capital social subscris și vărsat de 15.311.294 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 trimestrul III din 2025 este “Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii” – cod CAEN 6811.

3. Structură Acționariat

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2025 este următoarea:

Acționar	Acțiuni	Procent
MOMENTUM CAPITAL	28.152.326	36,7732 %
MANEA ION-GHEORGHE	15.302.300	19,9882 %
Alte persoane fizice și juridice	33.101.846	43,2385 %

4. Strategie

Strategia Star Invest se bazează pe șase piloni cheie care ghidează fiecare decizie de investiție și fiecare etapă de implementare. Aceasta pune accent pe randamente generate prin distribuție, optimizare condusă de principii ESG și transparență, construind o platformă solidă pentru performanță pe termen lung.

1. Achiziționarea de active de calitate instituțională la evaluări atractive

Valorificarea contextului actual, în care activele de birouri generatoare de venituri de calitate superioară oferă oportunități de creștere a valorii ca urmare a: inactivității dezvoltatorilor (blocaje în autorizare, prudență post-COVID), lipsei administrării profesionale a activelor, creșterii costurilor de construcție și finanțare și retragerii investitorilor instituționali străini afectați de constrângeri de lichiditate din piețele de origine. Sunt vizate active bine localizate, stabilizate sau aproape stabilizate, cu fundamente solide și potențial clar de creștere, precum reducerea gradului de neocupare și implementarea de îmbunătățiri ESG.

2. Stabilitate și creșterea veniturilor prin administrare activă

Prioritizarea stabilității WAULT și diversificarea chiriașilor, cu accent pe chiriași corporate din sectoare reziliente precum Tehnologie, Financiar, FMCG și Guvern. Utilizarea mecanismelor de indexare a chiriilor prin contracte indexate la CPI pentru menținerea valorii reale a veniturilor. Implementarea unei strategii proactive de închiriere, gestionarea relației cu chiriașii și repoziționări de tip value-add pentru stimularea creșterii NOI.

3. Agregarea portofoliului datorită prezenței locale

Acționarea ca agregator local într-o piață aflată în tranziție, beneficiind de avantajul de prim-intrat ca jucător local listat, specializat pe segmentul birourilor. Valorificarea prezenței locale, a vitezei de execuție și a unei structuri profesionale pentru achiziția de active insuficient promovate sau insuficient administrate, de la vânzătorii motivați. Constituirea unui portofoliu echilibrat de 4-5 active inițiale („seed assets”), ca bază pentru structura listată, cu vizibilitate asupra bazei de achiziții care să aducă valoare portofoliului.

4. Optimizare prin ESG și pregătirea activelor pentru viitor

Implementarea de îmbunătățiri ESG la activele achiziționate, precum certificări BREEAM / LEED și creșterea eficienței energetice. Poziționarea pentru a capta cererea generată de tendința „flight-to-quality”, din partea chiriașilor care solicită spații de birouri sustenabile, flexibile și cu numeroase facilități.

5. Distribuții solide, cu potențial de creștere

Țintirea unui randament inițial al dividendelor de 7–8%, susținut de fluxul de numerar provenit din contracte de închiriere stabilizate. Furnizarea de venituri protejate împotriva inflației, precum și apreciere de capital generată prin creșterea chiriilor, îmbunătățirea marjelor operaționale și comprimarea costului capitalului. Politica actuală de dividende prevede distribuirea a 90% din profitul net, iar odată cu implementarea raportării IFRS, câștigurile EPRA („EPRA earnings”) vor deveni baza distribuirii dividendelor.

6. Îndatorare adecvată și transparență

Menținerea unui raport Loan-to-Value (LTV) de până la 65%, pentru echilibrarea randamentului și riscului. Asigurarea transparenței prin raportări trimestriale, evaluări realizate de terți și respectarea legislației românești privind REIT-urile, precum și a regulilor de listare ale BVB. Guvernanță solidă, prezență locală și alinierea intereselor cu sponsorii.

5. Situația economico financiară

Cadrul generic prezentat anterior explică dinamica pozitivă a principalilor indicatori care redau, din punct de vedere valoric, performanța activității, cu impact direct favorabil asupra elementelor bilanțiere, respectiv asupra creanțelor, stocurilor și capitalurilor proprii.

6. Analiza performanței financiare

Tabel nr. 1 - Contul de profit și pierdere, în lei

Indicatori	2024	2025
Venituri din exploatare	5.012.776	16.750.453
Cheltuieli din exploatare	(5.529.189)	(14.880.205)
Rezultat din exploatare	(516.413)	1.870.248
Venituri financiare	45.701	563
Cheltuieli financiare	(12.189)	(60.597)
Rezultatul financiar	33.512	(60.034)
Profitul brut	(482.901)	1.810.214
Impozitul pe profit/venit	(145.865)	(545.165)

Profitul net/pierdere	(628.766)	1.265.047
-----------------------	-----------	-----------

6.1 Analiza poziției financiare

În anul 2025, activele imobilizate, categoria cu ponderea cea mai ridicată în total active, sunt în creștere față de valoarea înregistrată la începutul anului, acest lucru datorându-se în principal reevaluării realizate pentru terenul aflat în portofoliul Societății, de 25.000 mp., din Nordul Bucureștiului.

Activele circulante au înregistrat o creștere semnificativă datorată disponibilităților din contul Societății, disponibilități ce au fost alimentate de vânzările de active imobiliare realizate în cursul anului 2025, și anume 7 apartamente, 14 locuri de parcare și spațiul comercial din Cluj.

Tabel nr. 2 - Indicatori de bilanț, în lei

Poziții bilanțiere	2024	2025	Variație procentuală (2025/ 2024)
Active Imobilizate	18.820.020	19.129.136	2%
Imobilizări necorporale	-	14.566	-
Imobilizări corporale	18.820.020	19.073.585	1%
Imobilizări financiare	-	20.984	-
Active circulante din care:	242.793	7.249.925	2.886%
Creanțe	83.276	15.768	(81)%
Disponibilități	159.517	7.234.157	4.435%
Datorii curente	46.367	748.292	1.514%
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an	1.848	2.184	18%
Total active minus datorii curente	19.014.598	25.630.769	35%
Capitaluri proprii	19.014.598	25.628.585	35%

Astfel, în cursul anului 2025, veniturile din vânzarea investițiilor imobiliare și costurile aferente au afectat situațiile financiare astfel:

-lei-

Nr.		Spațiu comercial	Apartamente și parări	Total
1	Venit din vânzări exercițiu financiar 2025	10.175.360	6.570.182	16.745.542
2	Cost inițial aferent vânzărilor	7.052.920	4.984.909	12.037.829
3	Venit - cost inițial din care:	3.122.440	1.585.273	4.707.713
3.1	- câștig recunoscut în contul de rezultate în exercițiu financiar 2025	3.122.440	436.498	3.558.938
3.2	- câștig recunoscut la capitaluri proprii în perioadele anterioare ca urmare a reevaluărilor de sfârșit de an (rezultat reportat reprezentând surplus din rezerve din reevaluare)		1.148.776	1.148.776

În cursul exercițiului s-au efectuat de asemenea cheltuieli legate de investițiile imobiliare care au fost recunoscute în contul de rezultate ale perioadei.

Așa cum a fost deja menționat, societatea a înregistrat în exercițiul financiar 2025 o diferență din reevaluare de 6.687.754 lei aferentă unui teren situat în București. Evaluarea a fost efectuată de un evaluator ANEVAR.

În ceea ce privește structura pasivelor, capitalul propriu rămâne principala sursă de finanțare a activului, reprezentând aproape 100% din pasivul total.

Datoriile pe termen scurt au crescut, cele mai reprezentative fiind datoriile către furnizori (facturi nesoite), și obligații curente datorate la bugetul de stat (impozitul pe profit aferent exercițiului financiar 2025).

6.2 Analiza fluxurilor de numerar

La finalul anului 2025, se concretizează un sold al trezoreriei de 7.235.173 lei, semnificativ mai ridicat decât la începutul exercițiului. Acest sold se datorează vânzărilor de active ce s-au efectuat în cursul anului 2025, aceste sume nefiind reinvestite.

La 31 Decembrie 2025, societatea a înregistrat **un profit în valoare de 1.265.047 lei.**

Situația conturilor de trezorerie ale societății, în lei:

Conturi în lei	7.234.157
Conturi în valută (echivalent lei)	-
Casa	-

6.3 Principalii indicatori economico-financiar

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

Tabel nr. 3 - Indicatori economico-financiar

Indicator	Interval optim	Dec.24	Dec.25
Lichiditate curentă AC/DC	>2	5,24	9,69
Lichiditate imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	5,24	9,69
Lichiditate rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	3,44	9,67
Solvabilitate financiară (TA/TD)	>1	395,37	35,15
Solvabilitate patrimonială (Cap. Proprii/ Cap. Proprii +TD)%	>30%	99,75%	97,16%
Ind. gradului de îndatorare (DTL/(Cap Proprii+DTL))%	<50%	0,0097%	0,009%
Rata de îndatorare (DT/TA)%	<80%	0,25%	2,84%

Indicatorul lichidității curente, care reflectă capacitatea societății de a-și îndeplini obligațiile financiare pe termen scurt pe seama activelor sale curente, înregistrează o creștere datorită creșterii semnificative a disponibilităților față de sfârșitul anului 2024, față de un nivel al datoriilor curente ce au înregistrat o dinamică mult mai redusă.

Solvabilitatea reprezintă capacitatea societății de a face față tuturor obligațiilor de plată, fiind situată peste pragul minim de referință. Inexistența datoriilor pe termen lung, reflectată în evoluția gradului de îndatorare, demonstrează implementarea politicii de management axată pe consolidarea capacității de autofinanțare, dezvoltarea sustenabilă a companiei fiind asigurată din surse proprii.

Situațiile financiare interimare la data de 31.12.2025 au fost auditate.

7. Mediul economic general

7.1 Principalele riscuri și incertitudini cu care entitatea se confruntă

Riscul de piață

Există un grad de incertitudine în ceea ce privește evoluția politicii economice interne și externe. Conducerea Societății nu este în măsură să prognozeze eventualele schimbări în condițiile economice

din România și efectul pe care acestea le-ar putea avea asupra situației financiare a Societății.

Incertitudinile de pe piețele financiare internaționale pot determina o serie de falimente ale unor companii și intervenția statului prin diverse măsuri de contracarare a efectelor negative, mai ales prin politici fiscal-bugetare țintite asupra sectoarelor cele mai afectate.

În prezent, întregul impact al crizei financiare este imposibil de anticipat și de prevenit în totalitate.

Riscul valutar

Societatea nu a realizat tranzacții comerciale în alte devize în cursul anului 2025.

Riscul de creditare

Riscul de creditare reprezintă riscul că 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 STAR RESIDENCE INVEST S.A consideră că Societatea nu prezintă risc de credit semnificativ.

Riscul lichidității

Riscul lichidității, denumit și risc de finanțare, reprezintă riscul ca o societate 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 Societății 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 Societății 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 Societății în condițiile actuale.

7.2 Dezvoltarea previzibilă a entității

Societatea își va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității, păstrându-și ritmul de activitate și pe parcursul anului 2025.

Administratorul societății apreciază că activitatea societății nu va fi afectată și nu va avea o deviație semnificativă față de datele previzionate pentru bugetul anului 2025 având în vedere industria, obiectul de activitate al societății și situația desfășurată de la începutul crizei și până la data prezentă.

Cifrele înscrise în situațiile financiare simplificate încheiate la 31.12.2025 și contul de profit și pierderi corespund datelor din bilanța de verificare încheiată la data de 31.12.2025 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 efectuat în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

7.3 Activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării

STAR RESIDENCE INVEST S.A nu a întreprins în cursul perioadei ianuarie - decembrie 2025 nicio activitate în domeniul cercetării și dezvoltării.

7.4 Alte informații relevante cu privire la trimestrul încheiat

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

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

Astfel, situațiile financiare au fost întocmite pe baza bilanței de verificare a conturilor sintetice, puse de acord cu soldurile din bilanță 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 corespund cu datele înregistrate în contabilitate, puse de acord cu situația patrimoniului societății în urma inventarierii anumitor datorii și active deținute de societate.

Societatea nu are credite sau împrumuturi bancare.

Deconturile lunare privind TVA, raportările privind obligațiile față de bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale și fondurile speciale au fost întocmite și înaintate organelor de drept la termenele prevăzute.

Obligațiile față de bugetul statului au fost corect stabilite și achitate la timp. Cu toate acestea, sistemul fiscal din România este supus multor interpretări și modificări constante. Cu toate că valoarea impozitului datorat pentru o anumită tranzacție poate fi extrem de mică, este posibil să se aplice dobânzi considerabile 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.

Față de cele de mai sus propunem descărcarea administratorului în totalitate și fără rezerve pentru mandatul exercițiului financiar până la 31.12.2025

8. Evenimente importante în perioada raportată

- În 14 martie, compania a încheiat tranzacții de vânzare pentru active din portofoliu, respectiv un apartament și trei locuri de parcare, la un preț total de 195.753 euro, la care se adaugă TVA.
- În 29 aprilie a avut loc, la prima convocare, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor STAR RESIDENCE INVEST S.A. În cadrul ședinței au fost aprobate situațiile financiare aferente exercițiului financiar 2024, distribuirea de dividende în cuantum brut total de 1.219.286 lei (0,015927 lei/acțiune), Bugetul de Venituri și Cheltuieli și programul de investiții pentru anul 2025, precum și celelalte puncte aflate pe ordinea de zi.
- În 5 mai, compania a încheiat tranzacții de vânzare pentru active din portofoliu, respectiv trei apartamente și șase locuri de parcare, la un preț total de 672.551 euro, TVA inclus. Compania

va continua demersurile de valorificare a patrimoniului imobiliar deținut, urmărind identificarea celor mai bune oportunități în acest sens.

- În 7 mai, compania a încheiat o tranzacție de achiziție a unui imobil cu destinație comercială situat în Cluj-Napoca, zona Piața Mărăști, cu o suprafață utilă totală de aproximativ 1.400 mp. Prețul tranzacției este de 1.400.000 euro, la care se adaugă TVA aplicat în regim de taxare inversă. Imobilul a fost achiziționat în scopul închirierii sau revânzării.
- În 11 iunie a avut loc plata dividendelor aprobate prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din 29 aprilie 2025. Valoarea brută a dividendului este de 0,015927 lei/acțiune, data de înregistrare fiind 20 mai 2025 (ex-date 19 mai 2025).
- În 12 iunie, compania a încheiat tranzacții de vânzare pentru active din portofoliu, respectiv două apartamente și patru locuri de parcare, la un preț total de 451.568 euro, TVA inclus.
- În 22 iulie, compania a fost notificată cu privire la tranzacții cu acțiuni ale emitentului efectuate de persoane cu responsabilități de conducere și/sau de persoane aflate în legătură strânsă cu acestea, în conformitate cu prevederile legislației pieței de capital.
- În 2 octombrie, compania a încheiat o promisiune de vânzare în valoare de 219.000 euro (TVA inclus) pentru 1 apartament și 2 locuri parcare, active din portofoliul constituit la listare.
- În 9 octombrie, compania a anunțat semnarea unei promisiuni de vânzare pentru o cotă de 80,52% a imobilului comercial din Cluj-Napoca, la un preț de 2 milioane euro + TVA, aplicabil în regim de taxare inversă, cu un avans încasat de 600.000 euro. Tranzacția a fost finalizată în noiembrie 2025.
- În 20 noiembrie a avut loc Adunarea Generală Ordinară și Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor. Printre subiectele aflate pe ordinea de zi și aprobate s-a aflat și majorarea capitalului social cu suma de până la 60 milioane de lei.

8.1. Evenimente importante după închiderea perioadei de raportare

- În 15 ianuarie, compania a anunțat semnarea un 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 5 februarie, compania a anunțat consolidarea echipei de management prin numirea lui Adrian Tănase în funcția de Chief Financial Officer, pentru a susține următoarele etape de dezvoltare. David Canta, Președintele Consiliului de Administrație, a preluat și rolul de CEO al Star Invest, alături de o echipă cu experiență solidă în domeniul 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 euro + TVA (taxare inversă), din care 10.000 euro + TVA reprezintă avansul achitat la semnarea promisiunii.

9. Principii Guvernanță Corporativă

Declarația privind alinierea la principiile de Guvernanță Corporativă ale BVB pentru sistemul multilateral de tranzacționare – piața AeRO.

COD	PREVEDERI	RESPECTĂ INTEGRAL	NU RESPECTĂ	EXPLICAȚII
SECȚIUNEA A – RESPONSABILITĂȚILE CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE (CONSILIUL)				
A1.	<p>Compania trebuie să dețină un regulament intern al Consiliului care să includă termeni de referință cu privire la Consiliu și la funcțiile de conducere cheie ale companiei.</p> <p>Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, să fie tratat în regulamentul Consiliului.</p>		X	<p>Dat fiind modelul de administrare al societății (administrată de o altă entitate juridică), se va avea în vedere adoptarea unor măsuri pentru convergența cu acest criteriu.</p>
A2.	<p>Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului în alte societăți (excluzând filiale ale societății) și instituții non-profit, vor fi aduse la cunoștință Consiliului înainte de numire și pe perioada mandatului.</p>	X		
A3.	<p>Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legătură cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai puțin de 5% din numărul total de drepturi de vot. Această obligație are în vedere orice fel de legătură care poate afecta poziția membrului respectiv pe aspecte ce țin de decizii ale Consiliului.</p>	X		



A4.	Raportul anual va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea președintelui. Raportul anual trebuie să conțină numărul de ședințe ale Consiliului.		X	Dat fiind modelul de administrare al societății (administrată de o alta entitate juridică), se va avea în vedere adoptarea unor măsuri pentru convergența cu acest criteriu.
A5.	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru o perioadă în care această cooperare este aplicabilă va conține cel puțin următoarele:	X		Nu se aplică. Perioada pentru care emitentul era condiționat de colaborarea cu un Consultant Autorizat a expirat.
A.5.1	Persoană de legătură cu Consultantul Autorizat;	X		
A.5.2	Frecvența întâlnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel puțin o dată pe lună și ori de câte ori evenimente sau informații noi implică transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel încât Consultantul Autorizat să poată fi consultat;	X		
A.5.3	Obligația de a furniza Consultantului Autorizat, toate informațiile relevante și orice informație pe care în mod rezonabil o solicită Consultantul Autorizat sau este necesară Consultantului Autorizat pentru îndeplinirea responsabilităților ce-i revin;	X		
A.5.4	Obligația de a informa Bursa de Valori București cu privire la orice disfuncționalitate apărută în cadrul cooperării cu Consultantul Autorizat, sau schimbarea Consultantului Autorizat.	X		
SECȚIUNEA B – CONTROLUL / AUDITUL INTERN				



B1.	Consiliul va adopta o politică astfel încât orice tranzacție a companiei cu o filială reprezentând 5% sau mai mult din activele nete ale companiei, conform celei mai recente raportări financiare, să fie aprobată de Consiliu.	X		
B2.	Auditul intern trebuie să fie realizat de către o structură organizatorică separată (departamentul de audit intern) din cadrul companiei sau prin serviciile unei terțe părți independente, care va raporta Consiliului, iar, în cadrul companiei, îi va raporta direct Directorului General.		X	Se va avea în vedere adoptarea unor măsuri pentru convergența cu acest criteriu.
SECȚIUNEA C – RECOMPENSE ECHITABILE ȘI MOTIVARE				
C1.	Compania va publica în raportul anual o secțiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului și ale directorului general și valoarea totală a tuturor bonusurilor sau a oricăror compensații variabile, inclusiv ipotezele cheie și principiile pentru calcularea acestora.	X		
SECȚIUNEA D – CONSTRUIND VALOARE PRIN RELAȚIA CU INVESTITORII				
D1.	Compania trebuie să organizeze un serviciu de relații cu investitorii făcut cunoscut publicului larg prin persoana responsabilă. Suplimentar față de informațiile impuse de prevederile legale, compania trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată relațiilor cu investitorii, în limbile română și engleză, care să prezinte toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:	X		



D1.1	Principalele regulamente ale companiei, în particular actul constitutiv și regulamentele interne ale organelor statutare;	X		
D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare;	X		
D1.3	Rapoarte curente și rapoarte periodice;	X		
D1.4	Informații cu privire la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele aferente; hotărârile adunărilor generale;	X		
D1.5	Informații cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obținerea sau limitări cu privire la drepturile unui acționar, incluzând termenele limită și principiile unor astfel de operațiuni;	X		
D1.6	Alte informații de natură extraordinară care ar trebui făcute publice: anularea, modificarea, inițierea cooperării cu un consultant autorizat; sau semnarea, reînnoirea sau terminarea unui acord cu un market marker.	X		
D1.7	Compania trebuie să aibă o funcție de relații cu investitorii și să includă în secțiunea dedicată acestei funcții, pe pagina de internet a companiei, numele și datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informații corespunzătoare.		X	Se va avea în vedere adoptarea unor măsuri pentru convergența cu acest criteriu.
D2.	Compania trebuie să adopte o politică de dividend ca un set de direcții/principii referitoare la repartizarea profitului net.	X		



	Politica de dividend trebuie publicată pe pagina de internet a companiei.			
D3.	Compania trebuie să adopte o politică cu privire la prognoze, indicând dacă acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezintă concluzii cuantificate ale studiilor care vizează determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioadă viitoare (ipoteze). Politica trebuie să prevadă frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozei. Dacă sunt publicate, prognozele vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind prognozele va fi publicată pe pagina de internet a companiei.		X	Se va avea în vedere adoptarea unor măsuri pentru convergența cu acest criteriu.
D4.	Compania trebuie să stabilească data și locul unei adunări generale astfel încât să permită participarea unui număr cât mai mare de acționari.	X		
D5.	Rapoartele financiare trebuie să includă informații atât în limba română, cât și în engleză, cu privire la principalii factori care influențează schimbări la nivelul vânzărilor, profitului operațional, profitului net sau orice alt indicator relevant.	X		
D6.	Compania trebuie să organizeze cel puțin o întâlnire/conferință telefonică cu analiști și investitori, în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii de pe pagina de internet a companiei, la momentul respectivei întâlniri/conferințe telefonice.		X	Se va avea în vedere adoptarea unor măsuri pentru convergența cu acest criteriu.



Administrator,

REIT CAPITAL S.A reprezentată prin,

DAVID CANTA

STAR RESIDENCE INVEST S.A

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE

Întocmite în conformitate cu
Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările
și completările ulterioare
la data și pentru exercițiul financiar încheiat
la 31 decembrie 2025

Politicile contabile adoptate:

1.1. Principii contabile semnificative

Situațiile financiare ale societății STAR RESIDENCE INVEST S.A („Societatea”) pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

Principiul continuității activității: Societatea își continuă în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității.

Principiul permanenței metodelor: Politicile contabile și metodele de evaluare sunt aplicate în mod consecvent de la un exercițiu financiar la altul.

Principiul prudenței:

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoașterea și evaluarea s-au realizat pe o bază prudentă și, în special:

- în contul de profit și pierdere s-a inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- sunt recunoscute datoriile apărute în cursul exercițiului financiar curent sau al unui exercițiu precedent, chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;



- sunt recunoscute deprecierea, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit.

Activele și veniturile nu sunt supraevaluate, iar datoriile și cheltuielile, subevaluate.

Principiul contabilității de angajamente: Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele se produc (și nu pe măsură ce numerarul sau echivalentul său este încasat sau plătit) și sunt înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

Principiul intangibilității exercițiului: Bilanțul de deschidere al exercițiului corespunde cu bilanțul de închidere al exercițiului precedent.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv: Componentele elementelor de active și de datorii sunt evaluate separat.

Principiul necompensării: Valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă datorii/capitaluri proprii, respectiv veniturile cu cheltuielile.

Contabilizarea și prezentarea elementelor din bilanț și din contul de profit și pierdere ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză: Operațiunile economico-financiare sunt înregistrate în contabilitate și prezentate fidel, în conformitate cu realitatea economică, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Principiul prevalenței economice asupra juridicului: Informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție: Elementele prezentate în situațiile financiare se evaluează, de regulă, pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție.

Principiul pragului de semnificație: Entitatea se poate abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt ne semnificative.

1.2. Moneda de raportare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională („RON” sau „LEI”). Elementele incluse în aceste situații sunt prezentate în lei românești.

1.3. Bazele întocmirii situațiilor financiare

Situațiile financiare individuale ale societății STAR RESIDENCE INVEST S.A sunt întocmite în conformitate cu:

- Legea contabilității 82/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare („OMF 1802/2014”)

Aceste situații financiare individuale cuprind:

- Bilanțul prescurtat individual;
- Cont prescurtat de profit și pierdere individual;
- Note la situațiile financiare individuale.

Situațiile financiare se referă doar la societatea STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei (“RON”) la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMF 1802/2014.

Situațiile financiare nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, situațiile financiare nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

1.4. Situații comparative

Societatea este înființată în cursul anului 2020 și prezintă situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2025.

1.5. Utilizarea estimărilor contabile

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare, presupune efectuarea de către conducere a unor estimări și supoziții care influențează valorile raportate ale activelor și datoriilor și prezentarea activelor și datoriilor contingente la data situațiilor financiare, precum și valorile veniturilor și cheltuielilor din perioada de raportare. Procesul de estimare implică raționamente bazate pe cele mai recente informații credibile avute la dispoziție.

Aceste estimări sunt revizuite periodic și, dacă sunt necesare ajustări, efectul modificării acestora se recunoaște prospectiv prin includerea sa în rezultatul:

- perioadei în care are loc modificarea, dacă aceasta afectează numai perioada respectivă (de exemplu, ajustarea pentru clienți incerti); sau

- perioadei în care are loc modificarea și al perioadelor viitoare, dacă modificarea are efect și asupra acestora (de exemplu, durata de viață utilă a imobilizărilor corporale).

1.6. *Continuitatea activității*

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Societatea își va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea Societății analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Previziunile conducerii sunt acelea că societatea își va desfășura activitatea în continuare, în parametrii normali.

1.7. *Conversii valutare*

O tranzacție în valută se înregistrează inițial la cursul de schimb valutar, comunicat de BNR, de la data efectuării operațiunii. Prin curs de schimb de la data efectuării operațiunii se înțelege cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR, din ultima zi bancară anterioară operațiunii, disponibil ca informație la momentul efectuării operațiunii.

La finele fiecărei luni, creanțele în valută, datoriile în valută și disponibilitățile în valută și alte valori de trezorerie în valută se evaluează la cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR din ultima zi bancară a lunii în cauză. Diferențele de curs înregistrate se recunosc în contabilitate la venituri sau cheltuieli din diferențe de curs valutar, după caz.

Elementele monetare exprimate în valută (disponibilități și alte elemente asimilate, creanțe și datorii în valută) sunt evaluate și prezentate în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar comunicat de BNR și valabil la data încheierii exercițiului financiar. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, între cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută, sau cursul la care acestea sunt înregistrate în contabilitate și cursul de schimb de la data încheierii exercițiului financiar, se înregistrează la venituri sau cheltuieli din diferențe de curs valutar, după caz.

Elementele nemonetare achiziționate cu plata în valută și înregistrate la cost istoric (imobilizări, stocuri) sunt prezentate în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzacției. De asemenea, elementele nemonetare achiziționate cu plata în valută și înregistrate la valoarea justă (de exemplu, imobilizările corporale reevaluate) sunt prezentate în situațiile financiare anuale la valoarea reevaluată.

Ratele de schimb LEU/USD și LEU/EUR la 31 decembrie 2025, au fost după cum urmează:

Monedă	31 decembrie 2025
LEU/USD	4.3417
LEU/EUR	5.0985

1.8. Reguli generale de evaluare

La data intrării în entitate, bunurile se evaluează și se înregistrează în contabilitate la valoarea de intrare, care se stabilește astfel:

- la cost de achiziție - pentru bunurile procurate cu titlu oneros;
- la cost de producție - pentru bunurile produse în entitate;
- la valoarea de aport, stabilită în urma evaluării - pentru bunurile reprezentând aport la capitalul social;
- la valoarea justă - pentru bunurile obținute cu titlu gratuit sau constatate plus la inventariere.

Cost de achiziție înseamnă prețul datorat și eventualele cheltuieli conexe minus eventualele reduceri ale costului de achiziție. Costul de achiziție al bunurilor cuprinde prețul de cumpărare, taxele de import și alte taxe (cu excepția acelor pe care persoana juridică le poate recupera de la autoritățile fiscale), cheltuielile de transport, manipulare și alte cheltuieli care pot fi atribuite direct achiziției bunurilor respective.

În costul de achiziție se includ, de asemenea, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obținerea de autorizații și alte cheltuieli nerecuperabile, atribuite direct bunurilor respective.

Cheltuielile de transport sunt incluse în costul de achiziție și atunci când funcția de aprovizionare este externalizată.

Cost de producție înseamnă prețul de achiziție al materiilor prime și al materialelor consumabile și alte cheltuieli care pot fi atribuite direct bunului în cauză.

În scopul întocmirii situațiilor financiare anuale, Societatea procedează la inventarierea și evaluarea elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii. În situațiile financiare anuale elementele de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii se reflectă și se evaluează la valoarea contabilă, pusă de acord cu rezultatele inventarierii.

Valoarea contabilă a unui activ este valoarea la care acesta este recunoscut după ce se deduc amortizarea acumulată, pentru activele amortizabile și ajustările acumulate din depreciere sau pierdere de valoare.

Valoarea de inventar a unui activ reprezintă valoarea contabilă a activului, stabilită cu ocazia evaluării la inventariere, respectiv valoarea înscrisă în listele de inventariere.

La data ieșirii din entitate sau la darea în consum, bunurile se evaluează și se scad din gestiune la valoarea lor de intrare sau valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate (de exemplu, valoarea reevaluată pentru imobilizările corporale care au fost reevaluate sau valoarea justă pentru valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzacționare pe o piață reglementată).

Activele constatate minus în gestiune se scot din evidență la data constatării lipsei acestora.

La scoaterea din evidență a activelor se reiau la venituri ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare aferente acestora.

1.9. Active imobilizate

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare și deținute pe o perioadă mai mare de un an.

Imobilizări necorporale

O imobilizare necorporală este un activ nemonetar identificabil fără formă fizică. Dacă un element nu îndeplinește condițiile de recunoaștere a unei imobilizări necorporale, costul aferent achiziției sau realizării sale pe plan intern este recunoscut drept cheltuială în momentul în care este suportat. Totuși, dacă este dobândit prin achiziția unei afaceri, elementul în cauză face parte din fondul comercial recunoscut la data achiziției.

Imobilizări corporale

Imobilizările corporale reprezintă active care sunt deținute de Societate pentru a fi utilizate în producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative și sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Societatea include în categoria imobilizărilor corporale exclusiv bunurile care pe lângă criteriile de mai sus au un cost inițial mai mare de 2.500 lei.

Imobilizările corporale de natura bunurilor imobile deținute de Societate sunt înregistrate la valoarea reevaluată.

Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile survenite după ce mijlocul fix a fost pus în funcțiune, cum ar fi reparațiile, întreținerea și costurile administrative, sunt în mod normal înregistrate în contul de profit și pierdere în perioada în care au survenit. În situația în care poate fi demonstrat că aceste cheltuieli au avut ca rezultat o creștere în beneficiile economice viitoare așteptate a fi obținute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanță inițial evaluate, cheltuiala este capitalizată ca și cost adițional în valoarea activului.

Posibilele beneficii economice pe care cheltuielile ulterioare angajate le-ar genera:

- Creșterea duratei de viață rămase a unei imobilizări;
- Creșterea capacității de producției;
- Creșterea vânzărilor;
- Economii de costuri, etc.

Imobilizări în curs de execuție

Imobilizările în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate în regie proprie sau în antrepriză. Acestea se evaluează la costul de producție sau costul de achiziție, după caz.

Imobilizările în curs de execuție se trec în categoria imobilizărilor finalizate după recepția, darea în folosință sau punerea în funcțiune a acestora, după caz.

Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economică reprezintă alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ pe întreaga durată de utilizare economică.

Valoarea amortizabilă este reprezentată de cost sau de altă valoare care substituie costul (de exemplu, valoarea reevaluată).

Prin durata de utilizare economică se înțelege durata de viață utilă, aceasta reprezentând perioada în care un activ este prevăzut a fi disponibil pentru utilizare de către Societate.

Duratele de viață și metodele de amortizare utilizate de către Societate pentru principalele categorii de imobilizări corporale sunt următoarele:

Denumire activ imobilizat	Durata de viață	Metoda de amortizare
Mobilier	10 ani	Liniară
Investiții imobiliare apartamente + locuri de parcare	50 ani	Liniară
Amenajarea terenurilor parcări	10 ani	Liniară

Terenurile și imobilizările în curs nu se amortizează. Investițiile în curs se amortizează începând cu momentul punerii în funcțiune.

Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare, alte investiții deținute ca imobilizări, alte împrumuturi.

La alte creanțe imobilizate se cuprind garanțiile, depozitele și cauțiunile depuse de entitate la terți.

Cedarea și casarea

O imobilizare trebuie scoasă din evidență la cedare sau casare, atunci când niciun beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

1.10. Active circulante

Societatea clasifică un activ ca activ circulant atunci când:

- se așteaptă să fie realizat sau este deținut cu intenția de a fi vândut sau consumat în cursul normal al ciclului de exploatare al acesteia;
- este deținut, în principal, în scopul tranzacționării;
- se așteaptă a fi realizat în termen de 12 luni de la data bilanțului;
- este reprezentat de numerar sau echivalente de numerar a căror utilizare nu este restricționată

Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt mărfurile, materiile prime, materialele consumabile, materialele de natura obiectelor de inventar, produsele (semifabricatele, produsele finite, rebuturile, materialele recuperabile și deșeurile, produsele agricole), activele biologice de natura stocurilor, ambalajele și producția în curs de execuție.

În cadrul producției în curs de execuție se cuprind, de asemenea, serviciile și studiile în curs de execuție sau neterminate.

În cadrul stocurilor se includ și bunurile aflate în custodie, pentru prelucrare sau în consignație la terți, mașinile folosite numai ca material de demonstrație pentru negociere în domeniul automobilelor, cu durată de utilizare de sub un an. Acestea se înregistrează distinct în contabilitate, pe categorii de stocuri. Dacă materialele de demonstrație au durată de utilizare mai mare de un an, ele reprezintă imobilizări.

Înregistrarea în contabilitate a intrării stocurilor se efectuează la data transferului riscurilor și beneficiilor conform documentelor justificative și condițiilor de livrare în cazul achizițiilor intracomunitare și importurilor.

Valoarea produselor și serviciilor în curs de execuție se determină prin inventarierea producției neterminate la sfârșitul perioadei, prin metode tehnice de constatare a gradului de finalizare sau a stadiului de efectuare a operațiilor tehnologice și evaluarea acesteia la costurile de producție.

La data bilanțului, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Valoarea realizabilă netă este prețul de vânzare estimat a fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, mai puțin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci când este cazul, și costurile estimate necesare vânzării.

Creanțe

La data bilanțului, creanțele se evaluează la valoarea probabilă de încasat. Atunci când se estimează că o creanță nu se va încasa integral, în contabilitate se înregistrează ajustări pentru pierdere de valoare, la nivelul sumei care nu se mai poate recupera.

Societatea înregistrează distinct în contabilitate (contul 4118 "Clienți incerți sau în litigiu" sau în conturi analitice ale conturilor de creanțe, pentru alte creanțe decât clienții), creanțele incerte, respectiv acele creanțe al caror termen de încasare creanțelor a depășit 360 de zile.

Investiții pe termen scurt

În categoria investițiilor pe termen scurt sunt cuprinse acțiunile deținute la entitățile afiliate și alte investiții pe termen scurt.

Casa și conturi la bănci

Conturile la bănci cuprind: valorile de încasat, cum sunt cecurile și efectele comerciale depuse la bănci, disponibilitățile în lei și valută, cecurile entității, precum și dobânzile aferente disponibilităților și creditelor acordate de bănci în conturile curente. Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni pot fi incluse în numerar și echivalente de numerar doar în măsura în care acestea sunt deținute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, și nu în scop investițional

Contabilitatea disponibilităților aflate în bănci/casierie și a mișcării acestora, ca urmare a încasărilor și plăților efectuate, se ține distinct în lei și în valută.

Operațiunile financiare în lei sau în valută s-au efectuat cu respectarea regulamentelor emise de Banca Națională a României și a reglementărilor emise în acest scop.

1.11. Împrumuturi

Împrumuturile pe termen scurt și lung sunt înregistrate inițial la suma primită, net de costurile aferente obținerii împrumuturilor.

Portiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificată în „Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an” și inclusă împreună cu dobânda preliminară la data bilanțului contabil în „Sume datorate instituțiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

1.12. Datorii

Obligațiile comerciale sunt înregistrate la cost, care reprezintă valoarea obligației ce va fi plătită în viitor pentru bunurile și serviciile primite, indiferent dacă au fost sau nu facturate către Societate.

Pentru datoriile exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, eventualele diferențe favorabile sau nefavorabile, care rezultă din evaluarea acestora se înregistrează la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

Sumele datorate și neachitate personalului până la sfârșitul exercițiului financiar (concediile de odihnă și alte drepturi de personal), respectiv eventualele sume care urmează să fie încasate de la acesta, aferente exercițiului în curs, dar care urmează a fi plătite/încasate în exercițiul financiar următor, se înregistrează ca alte datorii și creanțe în legătură cu personalul.

Concediile de odihnă se înregistrează pe seama datoriilor atunci când suma lor este comensurată în baza statelor de salarii sau a altor documente care să justifice suma respective.

1.13. Contracte de leasing

Leasing financiar

Un contract de leasing este recunoscut ca leasing financiar dacă îndeplinește cel puțin una dintre următoarele condiții:

- leasingul transferă locatarului titlul de proprietate asupra bunului până la sfârșitul duratei contractului de leasing;
- locatarul are opțiunea de a cumpăra bunul la un preț estimat a fi suficient de mic în comparație cu valoarea justă la data la care opțiunea devine exercitabilă, astfel încât, la începutul contractului de leasing, există în mod rezonabil certitudinea că opțiunea va fi exercitată;
- durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viață economică a bunului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;
- valoarea totală a ratelor de leasing, mai puțin cheltuielile accesorii, este mai mare sau egală cu valoarea de intrare a bunului, reprezentată de valoarea la care a fost achiziționat bunul de către finanțator, respectiv costul de achiziție;
- bunurile ce constituie obiectul contractului de leasing sunt de natură specială, astfel încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore.

Leasing operațional

Contractele de leasing în care o porțiune semnificativă a riscurilor și beneficiilor asociate proprietății sunt reținute de locator sunt clasificate ca și contracte de leasing operațional. Plățile aferente unui contract de leasing operațional sunt recunoscute ca și cheltuieli în contul de profit și pierdere, liniar pe perioada

contractului de leasing.

1.14. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când Societatea are o obligație curentă (legală sau implicită) generată de un eveniment anterior, este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația, iar datoria poate fi estimată în mod credibil.

Provizioanele sunt revizuite la data fiecărui bilanț și ajustate pentru a reflecta cea mai bună estimare curentă a conducerii Societății în această privință. În cazul în care pentru stingerea unei obligații nu mai este probabilă o ieșire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri.

1.15. Subvenții

Subvențiile pentru active, inclusiv subvențiile nemonetare la valoarea justă, se înregistrează în contabilitate ca subvenții pentru investiții și se recunosc în bilanț ca venit amânat. Venitul amânat se înregistrează în contul de profit și pierdere pe măsura înregistrării cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

Subvențiile care compensează Societatea pentru cheltuielile efectuate sunt recunoscute în contul de profit sau pierdere în mod sistematic în aceleași perioade în care sunt recunoscute cheltuielile.

1.16. Capital social

Capitalul social este înregistrat la valoarea stabilită pe baza actelor de constituire și a documentelor justificative privind vărsămintele de capital fiind în valoare de 15.311.294 lei.

Capitalul social este compus din 76.556.472 acțiuni, din care nr. acțiuni nominative: 76.556.472, valoarea unei acțiuni: 0.2 LEI, din care total aport în numerar 5.740.837 lei și total aport natură: 9.570.457 lei.

Societatea recunoaște modificările la capitalul social în baza hotărârii adunării generale a acționarilor, cu respectarea legislației în vigoare.

Capitalului social subscris în valută se înregistrează în lei la cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR, din data subscrierii. Diferențele de curs valutar dintre momentul subscrierii acțiunilor și momentul vărsării contravalorii acestora nu reprezintă câștiguri sau pierderi legate de emiterea, răscumpărarea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

1.17. *Rezerve legale*

Se constituie în proporție de 5% din profitul brut de la sfârșitul anului până când rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social vărsat în conformitate cu prevederile legale.

1.18. *Dividende*

Dividendele repartizate deținătorilor de acțiuni, propuse sau declarate după data bilanțului nu sunt recunoscute ca datorie la data bilanțului. Înregistrarea sumelor reprezentând dividende convenite acționarilor se efectuează după adunarea generală a acționarilor care a aprobat repartizarea profitului.

1.19. *Venituri*

În categoria veniturilor se includ atât sumele sau valorile încasate sau de încasat în nume propriu din activități curente, cât și câștigurile din orice alte surse. Activitățile curente sunt orice activități desfășurate de o entitate, ca parte integrantă a obiectului său de activitate, precum și activitățile conexe acestora.

Sumele colectate de o entitate în numele unor terțe părți, inclusiv în cazul contractelor de agent, comision sau mandat comercial încheiate potrivit legii, nu reprezintă venit din activitatea curentă.

Veniturile din vânzarea bunurilor se recunosc în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului riscurile și avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor, aceasta nu mai gestionează bunurile vândute la nivelul la care ar fi făcut-o, în mod normal, în cazul deținerii în proprietate a acestora și nici nu mai deține controlul efectiv asupra lor, mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil, este probabil ca beneficiile economice asociate tranzacției să fie generate către Societate și costurile tranzacției pot fi evaluate în mod credibil.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se referă, se evidențiază distinct în contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți.

În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilanțului care conduc la ajustarea situațiilor financiare anuale, acestea se înregistrează la data bilanțului în contul 408 "Furnizori - facturi nesosite", respectiv contul 418 "Clienți - facturi de întocmit", și se reflectă în situațiile financiare ale exercițiului pentru care se face raportarea, pe baza documentelor justificative

Veniturile din prestări de servicii se înregistrează în contabilitate pe măsura efectuării acestora. Stadiul de execuție al lucrării se determină pe bază de situații de lucrări care însoțesc facturile, procese-verbale de recepție sau alte documente care atestă stadiul realizării și recepția serviciilor prestate. Veniturile încasate/de încasat în exercițiul financiar curent, dar care privesc exercițiile financiare următoare, se înregistrează distinct în contabilitate, la venituri în avans (contul 472 "Venituri înregistrate în avans").

Veniturile din dobânzi se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Veniturile din redevențe și chirii se recunosc pe baza contabilității de angajamente, conform contractului.

Veniturile din dividende se recunosc atunci când este stabilit dreptul asociatului/acționarului de a le încasa, respectiv la data hotărârii adunării generale a asociaților/acționarilor prin care s-a aprobat repartizarea profitului pe dividend.

1.20. Impozite și taxe

Societatea este plătitoare de impozit pe veniturile microintreprinderilor. Impozitul pe venit de plată este recunoscut ca datorie în limita sumei neplătite. Dacă suma plătită depășește suma datorată, surplusul este recunoscut drept creanță.

1.21. Costurile îndatorării

Costurile îndatorării atribuibile activelor cu ciclu lung de fabricație sunt incluse în costurile de producție ale acestora, în măsura în care sunt legate de perioada de producție. În costurile îndatorării se include dobânda la capitalul împrumutat pentru finanțarea achiziției, construcției sau producției de active cu ciclu lung de fabricație.

1.22. Erori contabile

Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor astfel:

- pentru erorile aferente exercițiului financiar curent, corectarea se efectuează pe seama contului de profit și pierdere;
- pentru erorile semnificative aferente exercițiilor financiare precedente, corectarea se efectuează pe seama rezultatului reportat;
- pentru erorile nesemnificative aferente exercițiilor financiare precedente, corectarea se efectuează pe seama contului de profit și pierdere.

Înregistrarea stornării unei operațiuni contabile aferente exercițiului financiar curent se efectuează prin corectarea cu semnul minus a operațiunii inițiale (stornare în roșu).

2. Active immobilizate

Elemente de active	Sold la 01.01.2025	Valoarea brută		Sold la 31.12.2025
		Creșteri	Reduceri	
Licențe	0	15.890		15.890
Investiții imobiliare - apartamente și parcări, din care:	18.812.039	13.742.674	13.396.612	19.158.101
- achiziții		7.052.920		
- reevaluări		6.687.753		
- vânzări			13.396.612	
Mobilier, ap.birotică, echip. de protecție a val. umane și mat. și alte active corporale	222.785	7.521	194.933	35.373
Investiți imobiliare în curs de execuție	0	20.000		20.000
Imobilizări financiare	0			0
Total	19.034.825	13.786.085	13.591.545	19.229.365

-lei-

Elemente de active	Ajustări de valoare (amortizare și provizioane)			
	Sold la 01.01.2025	Creșteri	Reduceri sau reluări	Sold la 31.12.2025
Licențe	0	1.324		1.324
Investiții imobiliare	121.978	154.780	192.242	84.516
Mobilier, ap. birotică, echip.de protecție a val. Umane și mater. și alte active corporale	92.827	12.764	91.202	14.389
Imobilizări financiare				
Total	214.805	168.868	283.444	100.229

În cursul exercițiului 2025 societatea a achiziționat un imobil reprezentând spațiu comercial și teren aferent la valoarea de 7.052.920 lei care a fost vândut în cursul aceluiași an la valoarea de 10.175.360 lei. Diferența de valoare de 3.122.440 lei este înregistrată în contul de rezultate al perioadei.

Reevaluările se referă la evaluarea unui teren cu o suprafață de 25.023 mp deținut de societate în București care a fost evaluat pe baza de evaluare la valoarea de 18.137.977 lei (+6.687.753 lei), activ care se află în sold la 31.12.2025. Evaluarea a fost efectuată de evaluator autorizat ANEVAR.

În cursul anului 2025 au fost de asemenea vândute un număr de 7 apartamente și 14 parcări situate în București la o valoare de 6.570.182 lei. Față de costul de achiziție al acestora, societatea a înregistrat un profit în valoare de 1.585.273 lei.

Acest rezultat de 1.585.273 lei se regăsește în situațiile financiare ale perioadei anului 2025 astfel: o parte din rezultat a afectat direct capitalurile proprii (rezultat reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare: 1.148.775 lei) și o parte rezultatul perioadei (436.498 lei).

Această situație a avut loc în contextul în care societatea a reevaluat în anii precedenți activele vandute, a recunoscut creșterea de valoare la diferențe din reevaluare, iar valoarea reevaluată a devenit noul cost al activelor.

Active deținute în leasing financiar sau achiziționate în rate

Societatea nu are înregistrate mijloace fixe, deținute în baza unor contracte de leasing financiar sau achiziționate în rate.

3. Active circulante

Stocuri

La 31.12.2025 societatea nu deține stocuri.

Creanțe

Creanțele deținute de Societate la 31.12.2025 sunt prezentate în tabelul următor:

-lei-

Creanțe	31.12.2024	31.12.2025
Clienți interni	(18)	0
Provizioane pentru creanțe incerte	-	-
TVA de recuperat	82.776	6.587
Dobânzi de încasat	-	-
Alte creanțe	518	9.181
Furnizori – debitori servicii	-	-
Total	83.276	15.768

Casa și conturi la bănci

Disponibilitățile deținute de Societate la 31.12.2025 sunt prezentate în tabelul următor:

-lei-

Casa și conturi la bănci	31.12.2024	31.12.2025
Conturi la bănci în lei	159.517	7.235.173
Conturi la bănci în valută	-	-
Cont colector dividende	-	(1.516)
Total	159.517	7.233.657

4. Cheltuieli în avans

Societatea înregistrează cheltuielile plătite/de plătit în exercițiul financiar curent, dar care privesc exercițiile financiare următoare, distinct în contabilitate, la cheltuieli în avans (contul 471 "Cheltuieli înregistrate în avans").

În acest cont se înregistrează, în principal, următoarele cheltuieli și venituri: chirii, abonamente, asigurări și alte cheltuieli efectuate anticipat.

Cheltuieli în avans	31.12.2024	31.12.2025
Total	-	-

5. Datorii

Datoriile Societății la 31.12.2025 sunt prezentate în tabelul următor:

-lei-

Datorii	31.12.2024		31.12.2025	
	Termen scurt	Termen lung	Termen scurt	Termen lung
Furnizori	(4.729)		58.477	
Furnizori-facturi nesoșite	19.025		368.256	

Impozit pe profit	31.308		313.063	
Impozit pe venit	-			
TVA de plată	-			
Alte datorii	763	1.848		2.184
Total	46.367	1.848	748.292	2.184

La data de 31.12.2025, societatea nu are în derulare contracte de leasing financiar.

În decursul anului 2025, societatea nu a avut în derulare contracte de credit.

6. Provizioane

La 31.12.2025 societatea are constituite provizioane pentru deprecierea creanțelor.

7. Venituri în avans

Venituri înregistrate în avans

Veniturile încasate/de încasat în exercițiul financiar curent, dar care privesc exercițiile financiare următoare, se înregistrează distinct în contabilitate, la venituri în avans (contul 472 "Venituri înregistrate în avans").

În acest cont se înregistrează, în principal, veniturile din chirii, abonamente și alte venituri aferente perioadelor sau exercițiilor următoare.

La data de 31.12.2025 societatea nu are înregistrate venituri in avans.

Subvenții

În cursul anului de raportare, societatea nu a primit subvenții.

8. Capitaluri proprii

Capital social

Capitalul social la data de 31.12.2025 este de 15.311.294 lei, reprezentând 76.556.472 acțiuni a 0,2 lei fiecare.

Rezerva legala

La data de 31.12.2025 nu s-a constituit rezerva legala.

9. Venituri și cheltuieli

În decursul anului de raportare nu au fost identificate venituri sau cheltuieli excepționale.

Angajamente financiare, garanții sau active și datorii contingente neincluse în bilanț

Societatea nu are la data de 31.12.2025 angajamente financiare, garanții sau active și datorii contingente neincluse în bilanț. De asemenea, Societatea nu are angajamente privind pensiile și entitățile afiliate sau asociate.

Avansuri și credite acordate membrilor organelor de administrație, de conducere și de supraveghere

Societatea nu a acordat în anul 2025 avansuri și/sau credite membrilor organelor de administrație, de conducere și de supraveghere. De asemenea, nu sunt angajamente asumate de Societate în numele membrilor organelor de administrație, de conducere și de supraveghere sub forma garanțiilor de orice fel.

Evenimente ulterioare

Evenimentele ulterioare datei bilanțului sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc între data bilanțului și data la care situațiile financiare anuale sunt autorizate pentru emitere.

În decursul anului de raportare nu au fost identificate elemente ulterioare.

Hotărârile Adunării Generale a Acționarilor din 2025

Societatea a aprobat prin AGA din 20.11.2025 aspecte semnificative legate de activitatea viitoare a Societății:

- Se aprobă încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, având drept obiect o clădire de birouri situată pe strada Polonă, București, cu o suprafață totală construită de 13.755 mp (mai multe detalii privind imobilul putând fi regăsite în raportul curent al Societății nr. 36/31.07.2025), la un preț de achiziție de 19.000.000 euro (care ar putea face obiectul unor ajustări conform prevederilor documentației contractuale ce se va încheia cu privire la această tranzacție) („Contractul de Vânzare-Cumpărare”),

- Se aprobă majorarea capitalului social cu suma de până la 49.800.000 RON (valoare nominală) („Majorarea Capitalului Social”), prin emisiunea unui număr de până la 249.000.000 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 RON per acțiune și o valoare nominală totală de 49.800.000 („Acțiunile Noi”).

Majorarea Capitalului Social are drept scop obținerea de fonduri pentru finanțarea investiției anunțată prin raportul curent al Societății nr. 36/31.07.2025 (i.e., achiziția unei clădiri de birouri situată pe strada Polonă, în Municipiul București). • Prețul de subscriere pentru 1 (una) Acțiune Nouă va fi egal cu 0,24 RON.

Tranzacții cu părți legate

O persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(ă) Societății dacă acea persoană:

- (i) deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare;
- (ii) are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.

O entitate este legată Societății dacă întrunește oricare dintre următoarele condiții:

- (i) entitatea și Societatea sunt membre ale aceluiași grup (ceea ce înseamnă că fiecare societate-mamă, filială și filială din același grup este legată de celelalte);
- (ii) o entitate este entitate asociată sau entitate controlată în comun a celeilalte entități (sau entitate asociată sau entitate controlată în comun a unui membru al grupului din care face parte cealaltă entitate);
- (iii) ambele entități sunt entități controlate în comun ale aceluiași terț;
- (iv) o entitate este entitate controlată în comun a unei terțe entități, iar cealaltă este o entitate asociată a terței entități;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare în beneficiul angajaților entității raportoare sau ai unei entități legate entității raportoare. În cazul în care chiar Societatea reprezintă ea însăși un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legați entității raportoare;
- (vi) entitatea este controlată sau controlată în comun de o persoană identificată la pct. 474;
- (vii) o persoană identificată la pct. 474 subpct. (i) influențează semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității (sau a societății-mamă a entității);
- (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizează servicii personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau al societății-mamă a entității raportoare.

Dacă o entitate a avut tranzacții cu părțile legate pe parcursul perioadelor acoperite de situațiile financiare, aceasta trebuie să prezinte natura relației cu părțile legate, precum și informațiile cu privire la respectivele tranzacții și soldurile scadente, inclusiv angajamentele. Prezentarea informațiilor trebuie să includă cel puțin:

- a) valoarea tranzacțiilor;
- b) valoarea soldurilor scadente, inclusiv a angajamentelor, și:
 - (i) termenii și condițiile acestora, inclusiv dacă sunt garantate, și natura contraprestației de decontat; și
 - (ii) detalii privind garanțiile date sau primite;
- c) provizioanele privind creanțele îndoielnice aferente valorii soldurilor scadente; și
- d) cheltuiala recunoscută în timpul perioadei cu privire la creanțele nerecuperabile sau îndoielnice datorate de părțile legate.

Natura, valoarea și soldurile tranzacțiilor cu entitățile afiliate și alte părți legate:

REIT CAPITAL SA este administrator al societății STAR RESIDENCE INVEST SA, iar în virtutea acestei calități cele două societăți sunt părți legate.

REIT CAPITAL SA este parte legată cu societatea MOMENTUM CAPITAL SRL prin deținerea în cota de 77,14% pe care MOMENTUM CAPITAL SRL o deține la REIT CAPITAL S.A..

Societatea MOMENTUM CAPITAL SRL. deține și la STAR RESIDENCE INVEST SA. 36,47% din acțiuni conform ultimelor date BVB de la 18.07.2025.

Ca urmare a acestor legături, următoarele societăți sunt legate :

- MOMENTUM CAPITAL SRL (societate-mamă pentru REIT CAPITAL SA.);
- REIT CAPITAL SA- administrator al societății STAR RESIDENCE INVEST SA.;
- STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Între administratorul societății, societatea REIT CAPITAL S.A. și societatea STAR RESIDENCE INVEST S.A. este semnat contractul de administrare și management din 14 decembrie 2020 care prevede un comision de administrare fix de 0.07% din valoarea totală a activelor administrate, un comision de bază în cuantum de 5% din valoarea EBITDA și un comision de succes de 10% din profitul realizat în urma valorificării imobilelor deținute.

Pentru anul 2025 s-a calculat comision de administrare în valoare de 194.135 lei, comision de bază în valoare de 0 lei (EBITDA mai puțin rezultate din vânzări active calculat conform contractului nu a fost pozitiv) și un comision de succes în valoare de 470.771 lei.

La sfârșitul anului 2025 soldul față de REIT CAPITAL SA este de 368.256 lei, reprezentând sume înregistrate pe contul 408 - Facturi de primit astfel:

- 24.641 lei facturi de primit pentru diferență comision de administrare.
- 392.897 lei facturi de primit pentru diferență comision de succes.

**ADMINISTRATOR,
REIT CAPITAL S.A.**

**ÎNTOCMIT,
SC IFCONT ELINCOR SRL
Calitatea: Persoane juridice autorizate,
membre CECCAR**

Semnătura _____

Semnătura _____

**Nr. Înregistrare în organismul profesional
0014208/31.03.2019**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii Societății **STAR RESIDENCE INVEST S.A.**

Raport privind auditul situațiilor financiare individuale

Opinie

- Am auditat situațiile financiare individuale ale societății **STAR RESIDENCE INVEST S.A.** ("*Societatea*") cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, număr de ordine în registrul comerțului J2023000046124, cod unic de înregistrare RO43151040, care cuprind Bilanțul la data de 31 decembrie 2025, contul de profit sau pierdere pentru exercițiul financiar încheiat la această dată și notele la situațiile financiare, incluzând un sumar al politicilor contabile semnificative.
- Situațiile financiare individuale la **31 decembrie 2025** se identifică astfel:

Total capitaluri proprii:	25.628.585 lei
Total datorii:	750.476 lei
Cifra de afaceri netă:	0 lei
Alte venituri:	16.751.015 lei
Rezultatul net al exercițiului financiar (profit):	1.265.046 lei
- În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2025 precum și a performanței financiare pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802 / 2014 cu modificările ulterioare ("*OMF 1802*").

Baza pentru opinie

- Am desfășurat auditul situațiilor financiare anexate în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("*ISA*") și Legea nr. 162/2017 ("*Legea*"). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea *Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare*. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (Codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt

relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Evidențierea unor aspecte

Fără a modifica opinia exprimată evidențiem următoarele aspecte:

5. În contul de profit și pierdere sunt înregistrate "Alte venituri" în valoare de 16.751.015 lei și "Alte cheltuieli" în valoare de 14.771.936 lei.

Aceste două poziții includ efectul vânzării de investiții imobiliare (spațiu comercial, apartamente și parcuri).

În legătură cu acest aspect evidențiem următoarele:

- 1). Prezentarea rezultatului aferent acestor tranzacții.

Rezultatul aferent acestor vânzări se regăsește reflectat atât în contul de profit sau pierdere al perioadei cât și la secțiunea de capitaluri proprii (rezultat reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare) ca urmare a faptului că au avut loc reevaluări în perioadele precedente. Aceste prezentări se regăsesc atât în Notele explicative la secțiunea "Active imobilizate" cât și în Raportul anual.

- 2). Prezentarea veniturilor și cheltuielilor în Contul de rezultate.

Ca regulă generală, cadrul de raportare prevede faptul că "în scopul prezentării în contul de profit și pierdere, câștigurile sau pierderile obținute în urma cedării unei imobilizări corporale trebuie determinate ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă", la Alte venituri.

Societatea a ținut cont de faptul că în perioada 2024-2025 veniturile din vânzare imobile au devenit preponderente în activitatea Societății decurgând din investițiile imobiliare, ce pot produce venituri în funcție de oportunitățile din fiecare an ale pieței, fie din închiriere fie din vânzare și în acest context specific, tranzacțiile reflectă mai bine imaginea fidelă în situația în care este prezentată întreaga valoare a venitului și întreaga valoare a cheltuielii, reflectând modul de valorificare al activelor în cadrul perioadei.

6. Evidențiem de asemenea faptul că în situațiile financiare la 31.12.2025 este înregistrată o reevaluare efectuată în exercitiul financiar pentru poziția terenuri, fiind reflectată o creștere de valoare de 6.687.753 lei pe baza de raport de evaluare. Aspectul este evidențiat atât în notele explicative la secțiunea "Active imobilizate" cât și în Raportul anual.

Aspecte cheie de audit

7. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în opinia noastră profesională, au avut semnificația cea mai importantă pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente, respectiv au necesitat o atenție semnificativă a auditorului pentru efectuarea auditului. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare considerate ca întreg și pentru formarea opiniei noastre și nu exprimăm o opinie separată asupra acestor aspecte.

Aspectele cheie de audit se referă la exercițiul financiar încheiat la 31.12.2025 și sunt următoarele:

ASPECT CHEIE AL AUDITULUI: Tranzacțiile legate de investițiile imobiliare

În cursul exercitiului financiar 2025 au avut loc tranzactii semnificative privind achizitia si vanzarea de investitii imobiliare aflate in proprietatea Societatii precum si evaluarea terenurilor libere existente in sold la data bilantului.

Operatiunile din cursul anului au reprezentat un aspect cheie al auditului

- din punct de vedere al recunoasterii valorii,
- inregistrarilor legate de scaderea din gestiune si alocarea corecta a costului aferent si a cheltuielilor astfel incat contul de rezultate sa reflecte corect tranzactiile efectuate,
- prezentarilor de informatii din notele explicative si
- tratamentul din punctul de vedere al calculului de impozit pe profit.

Pentru a adresa acest aspect cheie de audit, am analizat contractele, înregistrarea tranzacțiilor și efectul asupra calculului de impozit pe profit și ne-am asigurat că acestea au fost înregistrate, prezentate și calculate corect.

Alte informații – Raportul Administratorilor

8. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea *altor informații*. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarații nefinanciare.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste *alte informații* și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau

cu cunoștințele pe care le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu *OMF 1802* punctele 489 - 492.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu *OMF 1802* punctele 489 - 492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la *Societate* și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de menționat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor însărcinate cu governanța pentru situațiile financiare

9. Conducerea *Societății* este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu *OMF 1802* și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
10. În scopul întocmirii situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității *Societății* de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze *Societatea* sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
11. Persoanele responsabile cu governanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al *Societății*.

Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare

12. Obiectivele noastre sunt de a obține o asigurare rezonabilă privind măsura în care situațiile financiare ca întreg sunt lipsite de erori semnificative, datorate fie fraudei fie erorii și de a emite un raport al auditorului care include opinia noastră. Acestea sunt diferite față de responsabilitățile conducerii privind întocmirea situațiilor financiare. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel înalt de asigurare, dar nu constituie o garanție că un audit efectuat în concordanță cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întodeauna o eroare semnificativă atunci când aceasta există. Denaturările situațiilor financiare pot apărea fie ca urmare a fraudei fie ca urmare a erorii și sunt considerate semnificative dacă, considerate în mod individual sau agregat, se poate aștepta, ca în mod rezonabil, acestea să influențeze deciziile economice care se iau de către utilizatori pe baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, auditorul își exercită raționamentul profesional și își menține scepticismul profesional pe tot parcursul auditului. De asemenea,

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, datorate fie fraudei fie erorii; proiectăm și desfășurăm proceduri de audit ca răspuns la aceste riscuri; și obținem probe de audit care sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza pentru opinia de audit. Riscul de a nu detecta o denaturare semnificativă rezultând din fraudă este mai mare decât cel care ar rezulta din eroare, deoarece fraudă poate implica înțelegeri, falsuri, omisiuni intenționate, denaturări voite, sau evitarea controlului intern;
- Obținem o înțelegere a controlului intern relevant pentru audit în scopul stabilirii procedurilor de audit adecvate circumstanțelor, dar nu pentru scopul exprimării unei opinii privind eficacitatea controlului intern al *Societății*;
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile folosite și rezonabilitatea estimărilor contabile și a prezentărilor aferente efectuate de către conducere;
- Concluzionăm în baza probelor de audit obținute asupra adecvării aplicării de către conducere a principiului continuității activității, dacă există o incertitudine semnificativă în legătură cu evenimente sau condiții care pot induce o îndoială semnificativă asupra capacității *Societății* de a-și continua activitatea.
Dacă noi concluzionăm că există incertitudini semnificative, ne este solicitat să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare, sau, dacă aceste prezentări sunt neadecvate, să modificăm opinia.
Concluziile noastre au la bază probele de audit obținute până la data raportului de audit.

Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot cauza o întrerupere a continuității activității *Societății*;

- Evaluăm prezentarea de ansamblu, structura și conținutul situațiilor financiare, incluzând prezentările, pentru a evalua dacă acestea sunt întocmite în concordanță cu cadrul de prezentare aplicabil și evaluăm dacă situațiile financiare prezintă tranzacțiile și evenimentele care stau la bază într-o manieră care asigură prezentarea justă;
- Determinăm dintre aspectele comunicate cu persoanele din conducerea societății acele aspecte care au necesitat o atenție semnificativă din partea auditorului în efectuarea auditului, luând în considerare:
 - secțiuni cu un risc evaluat mai mare de denaturare semnificativă sau riscuri semnificative identificate în concordanță cu ISA 315 (revizuit);
 - raționamente semnificative ale auditorului în legătură cu secțiuni ale situațiilor financiare care implică raționamente semnificative ale conducerii, incluzând estimări contabile care au fost identificate ca având o incertitudine mare privind estimarea lor; și
 - efectele asupra auditului a evenimentelor semnificative sau tranzacțiilor care au avut loc în cursul perioadei.

Prin scrisoarea de angajament a misiunii am comunicat persoanelor responsabile cu governanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

În numele

MBO Audit&Accounting SRL
407282, Jud. Cluj, Tauti nr. 48
Nr. înregistrare în Registrul Public Electronic (*RPE*) publicat de
Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
sub nr. FA1342

prin
Marian Bogdan-Ovidiu,
înregistrat în *RPE* cu nr. AF3041



Cluj-Napoca, 17 februarie 2026

