



Majorare de Capital Social

Prezentare Generala

Star Invest (BVB: REIT)

Majorare de Capital Social — Prezentare Generală

Star Invest (BVB: REIT)

Despre Star Invest: [Star Invest](#) este prima platformă de investiții listată la Bursa de Valori București care oferă investitorilor acces direct la sectorul imobiliar. Compania se bazează pe infrastructura dezvoltată de-a lungul a cinci ani de prezență pe piața AeRO a BVB, tranzacționând sub simbolul [REIT](#).

Star Invest a lansat o majorare de capital social în urma aprobării prospectului de către Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF). Compania urmărește să atragă până la 60 milioane RON (~12 milioane EUR). Majorarea de capital social se realizează în două etape. Detaliile cheie ale tranzacției sunt prezentate mai jos:

- **Acțiuni noi emise:** 249.000.000
 - **Valoare nominală:** 0,20 RON per acțiune (0,04 EUR)
 - **Intermediarul tranzacției:** Swiss Capital S.A.
-

Etapă I — Drepturi preferențiale

Prima etapă a majorării de capital se realizează prin drepturi preferențiale acordate acționarilor existenți înregistrați la data de 10 decembrie 2025. Drepturile preferențiale au fost creditate în conturile acționarilor la data de 11 decembrie 2025.

- **Preț de subscriere:** 0,24 RON per acțiune (0,05 EUR)
 - **NAV/acțiune:** 0,34 RON per acțiune (0,07 EUR)
 - **Perioadă de subscriere:** 6 martie 2026 – 19 martie 2026
 - **Rata de subscriere:** sunt necesare 0,30745571 drepturi preferențiale pentru a subscrie o acțiune nouă
-

Etapă II — Plasament privat

Dacă la finalul primei etape rămân acțiuni nesubscrise, acestea vor fi oferite spre subscriere în cadrul celei de-a doua etape unui număr maxim de 149 de investitori, prin intermediul unui plasament privat.

Scopul majorării de capital social

Tranzacția are ca obiectiv consolidarea bazei de capital a companiei și finanțarea strategiei de investiții a Star Invest, axată pe achiziția și administrarea activelor imobiliare generatoare de venituri.

Fondurile atrase prin majorarea de capital vor fi utilizate în principal pentru finanțarea achiziției unei clădiri de birouri situate pe Strada Polonă din București, cu o suprafață totală construită de 13.755 mp și o suprafață închiriabilă brută (GLA) de aproximativ 9.500 mp. Tranzacția are o valoare estimată de 19 milioane EUR și un randament estimat de aproximativ 11% (fără efect de levier), fiind supusă îndeplinirii condițiilor precedente uzuale.

Calendar

Data limită pentru finalizarea achiziției este 15 iulie 2026. În cazul în care toate condițiile precedente sunt îndeplinite mai devreme, iar finanțarea este asigurată, perioada de subscriere va fi redusă corespunzător.



Resurse și contact

Prospectul pentru majorarea de capital social este disponibil pe [website-ul companiei](#).

Contact	david.canta@starinvest.eu
Website companie	www.starinvest.eu
Pagina BVB (<i>istoric tranzacții, rapoarte curente și financiare, grafice, profil emitent</i>)	BVB — REIT Star Invest

Documente atașate

1. **Prezentare generală a companiei:** [Star-Invest — Profil Companie \(RO, martie 2026\)](#)
2. **Fișă sintetică (Fact sheet)**
3. **Prezentare teren**
4. **Prezentare birou Polona**

Fisa sintetica

Document atasat

STAR INVEST

FACT SHEET

previous investments					
	asset	holding period	acquisition price	operating income	sale price
investment #1	14 apartments 26 parking places in Greenfield Baneasa	4 years	2,000,000 €	800,000 €	2,500,000 €
investment #2	1,400 sqm retail space in Cluj-Napoca	6 monts	1,400,000 €		2,000,000 €

current assets					
	asset	acquisition date	acquisition price	operating income	valuation
asset #1	cash	N/A	1,500,000 €		1,500,000 €
asset #2	Landbank	Jan-24	2,300,000 €		3,600,000 €
debt					0 €
current NAV					5,100,000 €
current no of shares					76,556,472
current NAV/share EUR					0.07 €
current NAV/share RON					0.34 lei

future assets					
	asset	acquisition date	acquisition price	operating income	valuation
asset #3	Polona 68 Business Center	Feb-25	19,000,000 €	2,100,000 €	24,700,000 €
asset #4	cash		700,000 €		700,000 €
debt					(8,000,000 €)
future NAV					22,500,000 €
future no of shares					325,556,472
future NAV/share EUR					0.07 €
future NAV/share RON					0.35 lei

Prezentare teren

Document atasat



Oportunitate dezvoltare Bucuresti Nord



25.000 mp
(posibilitate extindere 6ha)
Drumul Lapus, Bucharest

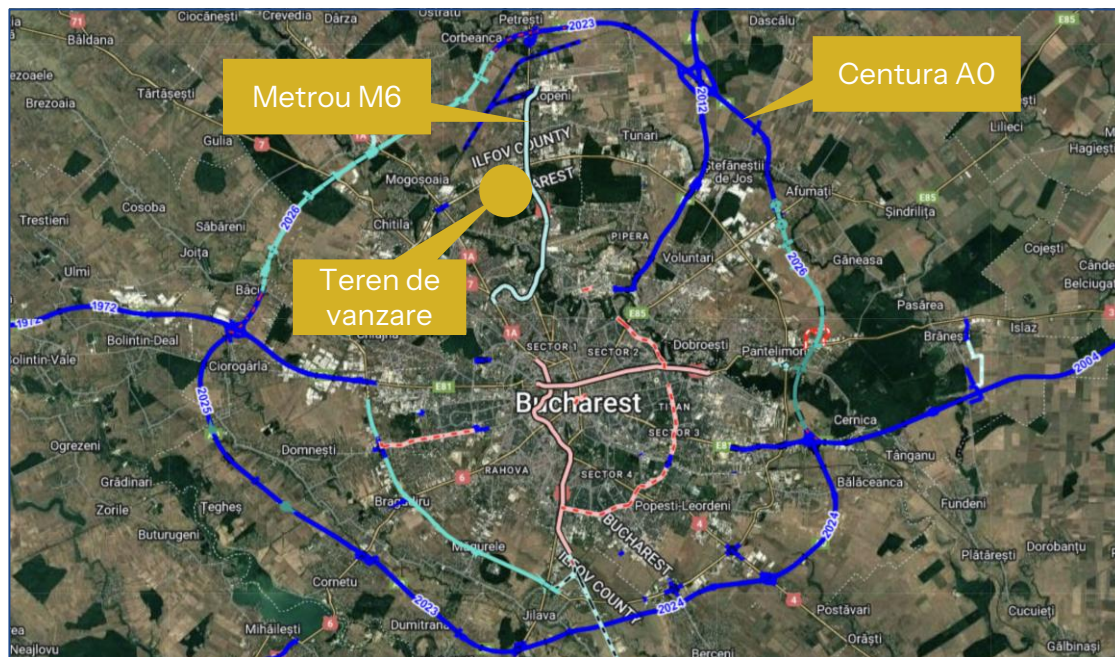


OPORTUNITATE DEZVOLTARE BUCURESTI NORD

Infrastructura

Proiecte majore de infrastructura in zona, care imbunatatesc atractivitatea terenului:

- A doua Sosea de Centura, A0 (100 km de autostrada) va fi finalizata complet in 2026, permitand access rapid in toate zonele capitalei si la autostrazile A1, A2, A3
- Linia de metrou M6 (14 km, 12 statii) va oferi terenului access rapid atat la centrul orasului, cat si la Aeroportul Henri Coanda





OPORTUNITATE DEZVOLTARE BUCURESTI NORD

Teren

- Situat in nordul Bucurestiului (Drumul Lapus), in Sectorul 1 – zona cu cele mai mari venituri din Bucuresti
- Zona emergenta din punct de vedere urbanistic
- Situat pe axa nord-sud a a Bucurestiului, ce leaga centrul orasului de aeroport
- Cel mai mare teren compact din zona, permitand o paleta foarte larga de utilizari si mix-uri de utilizari
- Suprafata: 2,5 ha, cu posibilitate de extindere pana la 6 ha
- Toate utilitatile in zona

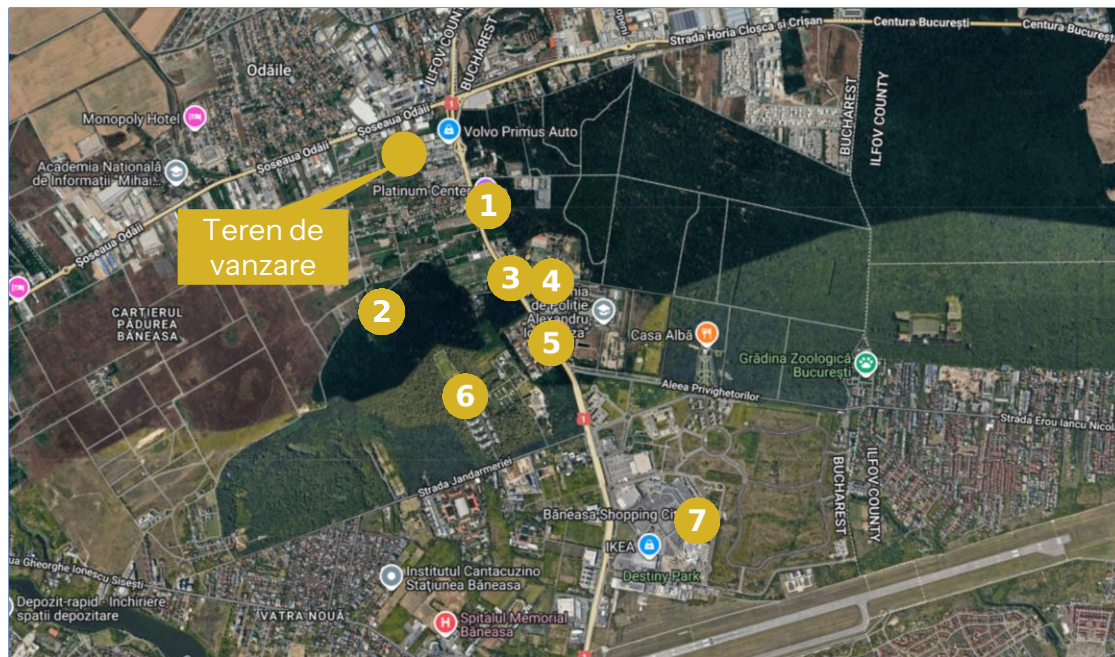




OPORTUNITATE DEZVOLTARE BUCURESTI NORD

Puncte de interes in zona

1. Platinum Business and Convention Center si BCCH Auto showroom
2. Padurea Baneasa
3. Elysium by Cortina
4. Lycée Français Anna de Noailles
5. Nou spital de urgenta al MAI
6. Stejarii Country Club
7. Baneasa Shopping City



Conexiuni transport



OPORTUNITATE DEZVOLTARE BUCURESTI NORD

Autorizare si vanzare

Optiuni pentru autorizare:

1. Prin PUD-uri successive, ce pot fi obtinute direct de la Primaria de Sector (terenul include deja 3 loturi sub 3.000 mp)
2. Masterplan aprobat prin PUZ

Terenul poate fi achizitionat complet sau partial

Posibilitate de plata structurata



Prezentare birou Polona

Document atasat



Polona 68 Business Center



Aspecte esențiale ale investiției



Dinamică Excepțională a Cereri

Rată de neocupare în zona centrală (CBD) sub 5%

Fără Proiecte de Dezvoltare în Derulare

Ocupare stabilă și perspective solide de creștere pe termen lung a chiriilor

Raport Atractiv de Parcare

1 loc de parcare la mai puțin de 50 mp de spațiu de birour

Valoare Capitalizată Competitivă pe mp

Aproximativ 2.000 €/mp GLA (inclusiv valoarea terenului și a parcărilor)

Portofoliu Diversificat de Chiriași

15 chiriași cu suprafețe variate și expirări de contract eșalonate

Certificări de Sustenabilitate

Certificat LEED Gold

Planuri Flexibil al Etajelor

3 scări de acces, design flexibil al spațiului și circulație eficientă

Locație Premium pentru Atragerea Talentelor

Zonă centrală, cladire tip boutique, atractivă pentru companii IT și creative



Acești factori poziționează activul ca o investiție rezilientă, pregătită pentru viitor, cu potențial semnificativ de creștere și caracteristici defensive într-un mediu de piață competitiv.

Fișă Informativă



Adresa	Str Polona Street nr 68-72, Sector 1, Bucuresti
Anul constructiei	2011
Suprafata Inchiriabila (mp)	9.443
Suprafata Teren (mp)	~2.500
Numar Locuri Parcare -Subteran -Supraterane	199 136 63
Etaje	2S+Parter+5E
Suprafat Etaj Curent (mp)	1.700
Moneda	EUR
Rata de ocupare (%)	100%
Chiriasi Principali	Ariston, Stellar Development, Process Solutions, Aecom, Essity, Tarczynsky, Romcapital Invest, Jantzen Renewables, AK Jensen
WAULT (in functie de venituri) Durata medie rămasă a contractelor de închirier	~4,5 ani
Venit Operațional Net (mil. € / an)	2M+
Chirie Medie Birouri (€/mp/lună)	17



POLONA 68 BUSINESS CENTER

Zona linistita, în inima zonei de afaceri (CBD) din București

Situată în inima vibrantă a Bucureștiului, la doar 10 minute de mers pe jos de Piața Romană, această clădire boutique se află într-o zonă centrală de prestigiu, cunoscută pentru vilele elegante și clădirile mici, de apartamente, datând din secolele XIX și XX.

Proprietatea este poziționată central, în centrul Bucureștiului, aproape de Calea Dorobanți și Piața Romană, într-un cartier atât cu activitate diplomatică cât și de afaceri. Zona îmbină în mod unic viața urbană cu patrimoniul arhitectural bogat și repere istorice.

Clădire de birouri premium, situată în inima Bucureștiului, pe istorica Stradă Polonă

Clădirea de birouri este situată într-un cartier de afaceri animat, aproape de centrul Bucureștiului, pe Strada Polonă, paralelă cu Calea Dorobanți, având acces facil pietonal și auto dinspre Bulevardele Dacia și Ștefan cel Mare, la doar câteva minute de ASE, un important centru universitar.

Acces ușor cu mașina și mijloacele de transport în comun, în imediata apropiere fiind disponibile: 8 linii de autobuz, 1 linie expres, 5 linii de tramvai și 2 magistrale de metrou (stațiile Piața Romană și Ștefan cel Mare).

Descrierea Proprietății

Polona 68 Business Center este o clădire modernă de birouri, dispusă pe 5 etaje supratere și două etaje subterane, oferind o suprafață închirială (GLA) de 9.443 mp, cu suprafața etajului curent de 1.700 mp. Clădirea beneficiază de o zonă de parcare dedicată cu 199 locuri, dintre care 136 sunt situate la nivelurile subterane.

Venitul Operațional Net anual actual depășește 2 milioane de euro.

Profilul de închiriere al proprietății este diversificat, incluzând chiriași multinaționali, companii naționale și ocupanți de tip boutique.

Proprietatea are 15 chiriași, cu suprafețe variate și date de expirare eșalonate ale contractelor de închiriere.

Gradul total de ocupare este de 100%.

Portofoliu de Chiriași

AECOM



essity Stellar Development



RomCapital
Invest



AKU

Descriere Tehnică

SCĂRI / ASCENSOARE

- 3 ascensoare Schindler de mare viteză, cu o capacitate de 13 persoane fiecare
- 3 case de scară centrale, 3 scări închise independente, finisate cu granit, balustrade din aluminiu, mână curentă și detalii de fixare

PERETI INTERIORI

- Pereții **interiori ai nucleelor** sunt din beton armat tip diafragmă, plăcuți cu rigips, iar pereții despărțitori către zonele tehnice/toaleta sunt realizați din structură metalică ușoară, cu două straturi de rigips de 12,5 mm pe fiecare parte, izolați cu vată minerală – structură metalică de 100 mm.

USI EXTERIOARE

- Ușile principale de acces sunt din sticlă dublă, cu rame din aluminiu și sistem automat de deschidere glisantă (3 seturi)
- Ușile de evacuare în caz de incendiu sunt din sticlă dublă, cu rame din aluminiu, echipate cu sistem „anti-panică”

Polona 68 Business Center

Detalii tehnice



- **2.75m înălțime liberă în zonele de birouri**
- **Sistem de răcire/încălzire cu 4 țevi**
- **Pardoseală tehnică suprainălțată instalată**
- **Generator de rezervă pentru urgențe, alimentat cu motorină**
- **Corpuri de iluminat fluorescente încastate, cu intensitate de 500 lux**
- **Ferestre rabatabile**
- **Clădire Verde – Certificare LEED Gold**



POLONA 68 BUSINESS CENTER

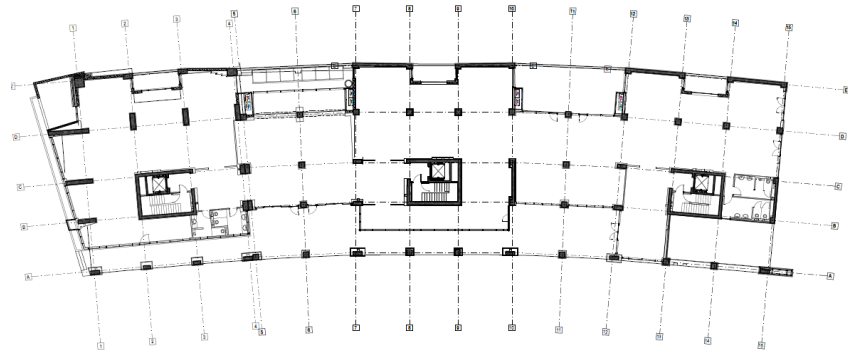
Localizare și Accesibilitate

Excelent localizat în inima orașului, Polona 68 Business Center beneficiază de acces facil la liniile de metrou M1 și M2, prin Piața Victoriei (M1 & M2), Piața Romană (M2) și Bulevardul Ștefan cel Mare (M1). Zona adiacentă oferă o varietate de cafenele, baruri și restaurante, precum și comori culturale ascunse, precum muzee sau ateliere de artă, în zona Grădina Icoanei – Romană.

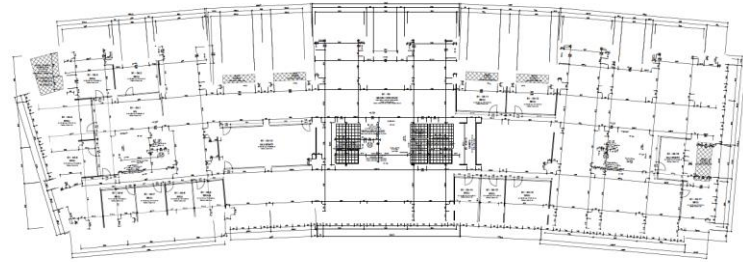


Planuri

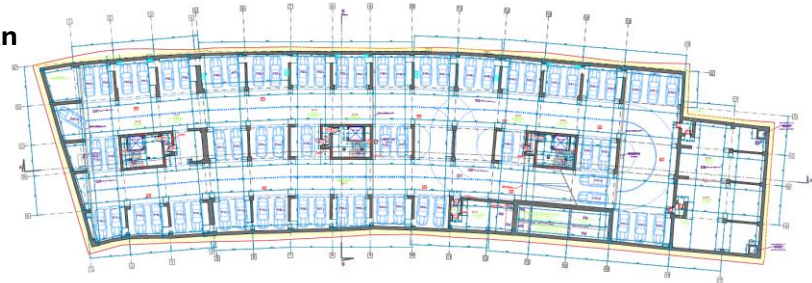
Plan Parter



Plan Etaj Curent



Plan Etaj Subteran



Polona 68 Business Centre / design interior



