Star Invest

Raport trimestrial

T3 2026

INFORMAȚII DESPRE EMITENT

Raport trimestrial întocmit în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2017 şi ale Regulamentului ASF nr. 5/2018

Tipul raportului	Raport trimestrial la 30 septembrie 2026
Perioada de raportare	01.01.2026 – 30.09.2026
Baza legală	Legea nr. 24/2017, Regulamentul ASF nr. 5/2018, Codul BVB – SMT
Data publicării	27.11.2026
INFORMAȚII DESPRE EMITENT	
Denumire	Star Invest Imobiliare S.A. (fostă Star Residence Invest S.A.)
Cod fiscal	43151040
Număr de ordine în Registrul Comerţului	J2023000046124
Sediul social	Municipiul Cluj-Napoca, Calea Moților nr. 119, județul Cluj
INFORMAȚII DESPRE INSTRUMENTELE FINANCIARE	
Capital social subscris şi vărsat	55.051.308,60 lei
Piaţa pe care se tranzacţionează acţiunile	BVB – SMT, Piaţa de Creştere pentru IMM
Numărul şi caracteristicile acţiunilor	275.256.543 acţiuni ordinare, nominative, cu valoarea nominală de 0,20 lei/acţiune
Simbol	REIT
DATE DE CONTACT	
Telefon	+40 735 514 941
E-mail	office@starinvest.eu
Website	www.starinvest.eu

Situaţiile financiare interimare consolidate şi individuale la 30 septembrie 2026, prezentate în paginile următoare, nu sunt auditate. Sunt întocmite conform reglementărilor contabile româneşti (OMFP 1802/2014).

Cuprins

1. Declarația Președintelui..... 4
2. Despre companie..... 4
3. Situația economico-financiară..... 5
4. Analiza poziției financiare..... 6
5. Mediul economic general..... 12
6. Evenimente importante în perioada de raportare..... 14
7. Evenimente importante după închiderea perioadei de raportare..... 14
Declarația conducerii..... 15

1. Declarația Președintelui

Stimaţi acţionari,

Primele nouă luni din 2026 au fost o perioadă de transformare pentru Star Invest Imobiliare (Star Invest). Am vândut terenul din Str. Drumul Lăpuş, apartamentul şi două locuri de parcare, situate în Municipiul Bucureşti, şi am atras de la investitori aproximativ 9,1 mil. euro, printr-o majorare de capital.

La 30 iulie 2026 am finalizat achiziţia clădirii de birouri Polona 68 din Bucureşti, cu o suprafaţă totală construită de 13.755 mp. Este primul activ achiziţionat în linie cu noua strategie a companiei, de a funcţiona ca un vehicul de investiţii de tip REIT, orientat spre venituri recurente. În august şi septembrie, clădirea de birouri Polona 68 a adus grupului o cifră de afaceri de 2,27 mil. lei, din chirii şi refacturări către chiriaşi, deja inclusă în rezultatele consolidate prezentate în acest raport.

Pierderea contabilă înregistrată în primele nouă luni reflectă în principal modul în care reglementările contabile româneşti tratează vânzarea activelor deţinute anterior şi nu reflectă activitatea economică a companiei din primele trei trimestre ale anului, aşa cum am detaliat şi în raportul aferent semestrului I.

Din perspectivă economică, vânzarea acestor active a generat un câştig care, împreună cu rezultatul obţinut din exploatarea clădirii de birouri Polona 68, contribuie la consolidarea capacităţii companiei de a distribui dividende acţionarilor. Aceste aspecte sunt detaliate în capitolul 4, „Analiza poziţiei financiare”.

Spre finalul celui de-al treilea trimestru, am semnat un contract cu BRK Financial Group pentru furnizarea de servicii de market making, cu scopul de a creşte lichiditatea acţiunilor REIT şi de a facilita tranzacţionarea acestora.

Am continuat demersurile de dezvoltare a companiei şi după încheierea trimestrului, prin semnarea unei scrisori de intenţie pentru achiziţia unei noi clădiri de birouri, situate în zona centrală a Bucureştiului. În 12 noiembrie, acţionarii au aprobat atât această achiziţie, cât şi o majorare de capital de aproximativ 2 milioane de euro. În cadrul aceleiaşi adunări, Ernst & Young a fost numit auditor financiar al companiei pentru următorii trei ani.

Vom continua consolidarea portofoliului de active prin implementarea unui program de investiţii selective, susţinut prin majorări de capital, facilităţi de credit şi alte mecanisme de finanţare adecvate obiectivelor companiei, cu scopul optimizării randamentului pentru acţionari.

Vă mulţumim pentru încrederea acordată şi vă invităm să consultaţi raportul integral.

Cu stimă,

David Canta,

Preşedintele Consiliului de Administraţie al REIT CAPITAL S.A.,

Administrator unic al STAR INVEST IMOBILIARE S.A.

2. Despre companie

Statutul societății și activitatea în perioada de raportare

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

Strategia de investiții vizează active generatoare de venituri preponderent în segmentul de birouri, din România și CEE, prin identificarea și achiziția de proprietăți stabilizate, modernizarea sustenabilă a acestora pentru creșterea gradului de ocupare și diversificarea chiriașilor din industrii reziliente. Într-un context în care piața imobiliară din regiune este insuficient deservită de capital instituțional local, Star Invest este un vehicul transparent, cu un model operațional bazat pe administrarea activă. Conform Actului Constitutiv, Compania returnează acționarilor cel puțin 90% din profitul net distribuibil, prin dividende și/sau programe de răscumpărare a acțiunilor proprii, oferind investitorilor predictibilitate și venituri recurente.

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

REIT CAPITAL S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moților, nr. 119, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului Cluj sub nr. J2020002922126, cod unic de înregistrare 43070891, în calitate de administrator unic al STAR INVEST IMOBILIARE S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moților, 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 ale Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață situațiile financiare simplificate întocmite pentru trimestrul III 2026, neauditate.

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

Societatea are un capital social subscris și vărsat de 55.051.309 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. În trimestrul III din 2026, activitatea efectiv desfășurată a constat în achiziția și administrarea participației de 100% în compania care deține clădirea de birouri Polona 68.

Structura grupului la 30.09.2026

Tabel nr. 1 - Structura grupului

Societate	Rol	Deținere	Activitate
Star Invest Imobiliare S.A.	Societatea-mamă	–	Investiții imobiliare
E.E.C. Invest Imobiliare SRL (compania Polona 68)	Filială, inclusă din 30.07.2026	100%	Închirierea clădirii de birouri Polona 68, București (CAEN 6820)

Polona 68 Business Center este o clădire de birouri cu 13.755 mp construiți, finalizată în 2011, situată în str. Polona, nr. 68-72, sectorul 1. Ultima evaluare, făcută de Colliers la 31.12.2024, a stabilit o valoare justă de 24,68 mil. euro. De la 30.07.2026, compania Polona 68 este administrată de REIT CAPITAL S.A.

Grupul nu are salariaţi la 30.09.2026.

3. Situația economico-financiară

În primele nouă luni din 2026, grupul a înregistrat o pierdere netă consolidată de 2,59 mil. lei. Pierderea vine din vânzarea terenului din Str. Drumul Lăpuș, a apartamentului și a locurilor de parcare, care, conform reglementărilor contabile românești, se raportează la ultima lor valoare de evaluare, nu la costul de achiziție. Clădirea de birouri Polona 68 a adus, în cele două luni de la preluare, venituri din chirii de 1,80 mil. lei și un profit distribuibil de aproximativ 0,71 mil. lei.

Grupul există din 30 iulie 2026, când a fost preluată compania care deține clădirea de birouri Polona 68. De aceea, cifrele comparative (30.09.2025 și 31.12.2025) sunt doar ale Star Invest, iar compania Polona 68 este inclusă în cifrele consolidate de la 30 iulie 2026. Diferențele procentuale mari arată în principal această schimbare de perimetru, nu o schimbare a activității. Acolo unde variația depășește 1.000%, este marcată cu „n.m." (nu este relevantă).

4. Analiza poziției financiare

4.1 Bilanțul consolidat

Conform reglementărilor contabile românești (OMFP 1802/2014)

Tabel nr. 2 - Bilanțul consolidat (lei)

Bilanț consolidat (lei)	31.12.2025	30.09.2026	Evoluție %
Active imobilizate, din care:	**19.129.136**	**119.002.377**	**522%**
– Imobilizări necorporale	14.566	45.767	214%
– Imobilizări corporale, din care:	20.984	117.724.752	n.m.
– – Terenuri	0	53.680.771	-
– – Clădiri	0	63.734.974	-
– – Instalații tehnice	0	25.445	-
– – Alte instalații, utilaje și mobilier	20.984	235.961	n.m.
– – Imobilizări în curs	0	47.601	-
– Investiții imobiliare	19.093.586	92.030	(100)%
– Imobilizări financiare	0	1.139.828	-
Active circulante, din care:	**7.249.925**	**17.667.131**	**144%**
– Stocuri	0	0	-
– Creanțe, din care:	15.768	3.514.022	n.m.

Bilanț consolidat (lei)	31.12.2025	30.09.2026	Evoluție %
– – Creanțe comerciale	0	2.156.048	-
– – Alte creanțe	15.768	1.357.974	n.m.
– Casa și conturi la bănci	7.234.157	14.153.109	96%
Cheltuieli în avans	0	578.289	-
TOTAL ACTIVE	**26.379.061**	**137.247.797**	**420%**
Datorii curente, din care:	**748.292**	**3.745.632**	**401%**
– Furnizori	426.733	1.120.105	162%
– Credite bancare < 1 an și dobânzi	0	2.231.668	-
– Alte datorii curente	321.559	393.858	22%
Datorii pe termen lung, din care:	**2.184**	**40.947.163**	**n.m.**
– Credite bancare	0	36.983.493	-
– Garanții de la chiriași	0	3.961.486	-
– Alte împrumuturi	2.184	2.184	0%
Provizioane	0	0	-
Venituri în avans	0	66.418	-
Fond comercial negativ	0	24.702.387	-
Total datorii	**750.476**	**69.461.600**	**n.m.**
Capitaluri proprii, din care:	**25.628.585**	**67.786.197**	**164%**
– Capital subscris vărsat	15.311.294	55.051.309	260%
– Prime de emisiune	0	7.948.003	-
– Rezerve din reevaluare	6.974.494	30.934	(100)%
– Rezerve legale	201.895	201.895	0%
– Rezultat reportat	1.966.367	7.140.177	263%
– Rezultatul exercițiului	1.265.046	(2.586.121)	n.m.
– Repartizarea profitului	(90.511)	0	100%
Profit distribuibil (rezultat reportat + rezultatul exercițiului)	**3.140.902**	**4.554.056**	**45%**
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	**26.379.061**	**137.247.797**	**420%**

Activele totale ale grupului au crescut de la 26,38 mil. lei la 137,25 mil. lei, în principal prin includerea clădirii Polona 68 (117,42 mil. lei, teren și clădire). Capitalurile proprii au ajuns la 67,79 mil. lei, ca urmare a majorării de capital. Datoriile, de 69,46 mil. lei, cuprind creditul bancar al companiei Polona 68 (39,13 mil. lei, din care

2,14 mil. lei scadent în următoarele 12 luni), garanțiile primite de la chiriași (3,96 mil. lei) și fondul comercial negativ din consolidare (24,70 mil. lei).

Fondul comercial negativ arată că s-a plătit pentru compania Polona 68 (59,02 mil. lei, inclusiv costurile de achiziție) mai puțin decât valoarea activelor ei nete la data preluării (84,06 mil. lei).

Capacitatea de distribuire a dividendelor. Pentru o evaluare corectă a capacității de distribuire trebuie luat în calcul și rezultatul reportat. La 30.09.2026, rezultatul reportat consolidat este de 7,14 mil. lei, iar rezultatul exercițiului este o pierdere de 2,59 mil. lei. Însumate, capacitatea de distribuire a dividendelor la nivel consolidat, la nouă luni, este de 4,55 mil. lei. Distribuirea către acționari se va face, cel mai probabil, în a doua parte a anului 2027, după ce perioada de deținere a companiei Polona 68 depășește un an (30 iulie 2027). Astfel, dividendele distribuite de filială către Star Invest vor beneficia de scutirea de impozit pe dividende, aplicabilă participațiilor deținute de cel puțin un an.

4.2 Contul de profit și pierdere consolidat

Conform reglementărilor contabile românești (OMFP 1802/2014)

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

Cont de profit și pierdere consolidat (lei)	30.09.2025	30.09.2026	Evoluție %
Venituri din exploatare, din care:	**5.652.040**	**20.660.485**	**266%**
– Cifra de afaceri netă (chirii și refacturări)	0	2.266.025	-
– Venituri din cedarea activelor	5.649.130	17.895.398	217%
– Alte venituri din exploatare (refacturări și reluarea fondului comercial negativ)	2.910	499.062	n.m.
Cheltuieli de exploatare, din care:	**6.111.313**	**21.703.513**	**255%**
– Materiale și utilități	21.536	241.641	n.m.
– Chirii	6.701	40.308	502%
– Cheltuieli cu personalul	0	0	-
– Amortizări	151.110	547.055	262%
– Alte cheltuieli de exploatare, din care valoarea activelor cedate 18.975.406	5.931.966	20.874.509	252%
Rezultatul din exploatare	**(459.273)**	**(1.043.028)**	**(127)%**
– Venituri financiare	563	247.873	n.m.
– Cheltuieli financiare, din care:	2	819.024	n.m.
– – Dobânzi la credite	2	330.959	n.m.
– – Diferențe de curs valutar	0	488.065	-
Rezultatul financiar	**561**	**(571.151)**	**n.m.**
– Venituri totale	5.652.603	20.908.358	270%

Cont de profit şi pierdere consolidat (lei)	30.09.2025	30.09.2026	Evoluţie %
– Cheltuieli totale	6.111.315	22.522.537	269%
Rezultatul brut	**(458.712)**	**(1.614.179)**	**(252)%**
– Impozitul pe profit	245.860	971.942	295%
Rezultatul net	**(704.572)**	**(2.586.121)**	**(267)%**
EBITDA	**(308.163)**	**(839.748)**	**(173)%**

Veniturile din exploatare sunt de 20,66 mil. lei. Cea mai mare parte, 17,90 mil. lei, este preţul obţinut din vânzarea terenului, a apartamentului şi a locurilor de parcare din Bucureşti. Restul de 2,27 mil. lei sunt veniturile clădirii Polona 68 din august şi septembrie: 1,80 mil. lei chirii şi 0,47 mil. lei refacturări de utilităţi şi servicii către chiriaşi. Alte 0,34 mil. lei reprezintă reluarea la venituri a fondului comercial negativ, în ritmul în care compania Polona 68 realizează rezerva din reevaluare prin amortizarea clădirii. Acest venit reflectă, la nivelul grupului, partea realizată din câştigul obţinut prin achiziţia companiei Polona 68 la un preţ sub valoarea activelor nete şi nu este inclus în EBITDA.

Cheltuielile de exploatare sunt de 21,70 mil. lei, din care 18,98 mil. lei reprezintă valoarea contabilă a activelor vândute. Comisioanele, onorariile şi celelalte servicii prestate de terţi însumează 1,72 mil. lei, din care: 0,67 mil. lei comisionul de administrare REIT Capital, 0,58 mil. lei costuri one-off (comisioane de intermediere, comisioane bancare şi consultanţi, generate de majorarea de capital şi de achiziţia companiei Polona 68), 0,28 mil. lei costuri recuperate de la chiriaşi şi 0,19 mil. lei costuri recurente (audit, contabilitate, bursă şi alte costuri curente). La compania Polona 68, utilităţile şi impozitul pe clădire şi teren (inclus la alte cheltuieli de exploatare), în valoare totală de aproximativ 0,35 mil. lei, sunt de asemenea recuperate de la chiriaşi. Amortizarea este de 0,55 mil. lei, aproape toată pentru clădirea de birouri Polona 68 (0,51 mil. lei în două luni).

Rezultatul financiar este o pierdere de 0,57 mil. lei: 0,33 mil. lei dobânzi la creditul bancar al companiei Polona 68 şi 0,49 mil. lei diferenţe de curs nefavorabile, din reevaluarea creditului în euro şi din plăţile în euro pentru achiziţie.

În cele două luni de la preluare, compania Polona 68 a generat, conform situaţiilor sale individuale, un profit distribuibil de aproximativ 0,71 mil. lei: profitul net de 0,37 mil. lei, la care se adaugă 0,34 mil. lei din realizarea rezervei din reevaluare prin amortizarea clădirii. Această sumă este puternic influenţată negativ de pierderea din diferenţe de curs valutar, de 0,32 mil. lei, generată de deprecierea leului faţă de euro, care a majorat valoarea în lei a creditului bancar contractat în euro. Pierderea este nerealizată şi nu afectează numerarul companiei. Fără aceasta, profitul distribuibil ar fi fost de aproximativ 0,98 mil. lei, după efectul fiscal.

Rezultatul real al perioadei

Rezultatul net consolidat al perioadei, o pierdere de 2,59 mil. lei, subevaluează profitul realizat de grup. Aşa cum am explicat şi în raportul semestrial, conform reglementărilor contabile româneşti (RAS), o parte importantă din profitul realizat la vânzarea activelor imobiliare nu trece prin contul de profit şi pierdere, ci direct în rezultatul reportat. Pierderea contabilă din vânzare se calculează faţă de ultima valoare de evaluare a activelor, nu faţă de costul lor de achiziţie, iar diferenţa dintre cele două, înregistrată în timp ca rezervă din reevaluare, a fost transferată la vânzare direct în rezultatul reportat (6,94 mil. lei). Dovada că acest câştig este real o reprezintă chiar impozitul pe profit consolidat semnificativ datorat pentru primele nouă luni, de 0,97

mil. lei (din care 0,79 mil. lei la nivelul Star Invest), deși contul de profit și pierdere consolidat arată o pierdere. Față de costul istoric, câștigul economic din vânzări a fost de aproximativ 5,86 mil. lei.

4.3 Indicatori economico-financiari și NAV ajustat

Tabel nr. 4 - Indicatori economico-financiari consolidați

Indicator	30.09.2026
Lichiditate curentă (active circulante / datorii curente)	4,72
Grad de îndatorare (credit bancar / capitaluri proprii ajustate*)	42,3%
Capitaluri proprii ajustate* / total active	67,4%
EBITDA consolidat (lei)	(839.748)

* Capitalurile proprii ajustate includ fondul comercial negativ (24,70 mil. lei). Acesta nu este o obligație de plată, ci câștigul din achiziția companiei Polona 68 la un preț sub valoarea activelor nete, care se recunoaște în rezultat pe măsura realizării.

Pentru a reflecta mai bine valoarea grupului, prezentăm și o valoare a activului net ajustat (NAV ajustat), care include în capitalurile proprii fondul comercial negativ, din aceleași motive ca la indicatorii de mai sus.

Tabel nr. 5 - Activul net ajustat consolidat (NAV ajustat)

Element	30.09.2026
Capitaluri proprii consolidate (lei)	67.786.197
+ Fond comercial negativ (lei)	24.702.387
NAV ajustat (lei)	**92.488.584**

Și NAV-ul ajustat este subevaluat. Clădirea de birouri Polona 68 este înregistrată în lei, la valoarea stabilită de Colliers la 31.12.2024 (24,68 mil. euro, la un curs de 4,9741 lei/euro). Între timp, leul s-a depreciat față de euro: la cursul BNR de la 30.09.2026 (5,2780 lei/euro), aceeași valoare în euro corespunde unei sume cu aproximativ 7,50 mil. lei mai mari. **Cu această diferență, NAV-ul ajustat ar fi de aproximativ 99,99 mil. lei, adică 0,363 lei pe acțiune, fără a lua în calcul impozitul amânat aferent.**

4.4 Bilanțul individual

Conform reglementărilor contabile românești (OMFP 1802/2014)

Tabel nr. 6 - Bilanțul individual (lei)

Bilanț individual (lei)	31.12.2025	30.09.2026	Evoluție %
Active imobilizate, din care:	**19.129.136**	**59.211.174**	**210%**
– Imobilizări necorporale	14.566	45.767	214%
– Imobilizări corporale	20.984	55.123	163%
– Investiții imobiliare	19.093.586	92.030	(100)%
– Imobilizări financiare (participația Polona 68)	0	59.018.254	-
Active circulante, din care:	**7.249.925**	**8.547.530**	**18%**
– Creanțe	15.768	819.719	n.m.
– Casa și conturi la bănci	7.234.157	7.727.811	7%
Cheltuieli în avans	0	1.926	-
TOTAL ACTIVE	**26.379.061**	**67.760.630**	**157%**
Datorii curente, din care:	**748.292**	**626.248**	**(16)%**
– Furnizori	426.733	624.994	46%
– Alte datorii curente	321.559	1.254	(100)%
Datorii pe termen lung	2.184	2.184	0%
Total datorii	**750.476**	**628.432**	**(16)%**
Capitaluri proprii, din care:	**25.628.585**	**67.132.198**	**162%**
– Capital subscris vărsat	15.311.294	55.051.309	260%
– Prime de emisiune	0	7.948.003	-
– Rezerve din reevaluare	6.974.494	30.934	(100)%
– Rezerve legale	201.895	201.895	0%
– Rezultat reportat	1.966.367	7.140.177	263%
– Rezultatul exercițiului	1.265.046	(3.240.120)	n.m.
– Repartizarea profitului	(90.511)	0	100%
Profit distribuibil (rezultat reportat + rezultatul exercițiului)	**3.140.902**	**3.900.057**	**24%**
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	**26.379.061**	**67.760.630**	**157%**

Imobilizările financiare cuprind costul total al participației în compania Polona 68, de 59.018.254 lei, inclusiv costurile direct atribuibile achiziției.

4.5 Contul de profit și pierdere individual

Conform reglementărilor contabile românești (OMFP 1802/2014)

Tabel nr. 7 - Contul de profit și pierdere individual (lei)

Cont de profit și pierdere individual (lei)	30.09.2025	30.09.2026	Evoluție %
Venituri din exploatare, din care:	**5.652.040**	**17.922.334**	**217%**
– Venituri din cedarea activelor	5.649.130	17.895.398	217%
– Alte venituri din exploatare	2.910	26.936	826%
Cheltuieli de exploatare, din care:	**6.111.313**	**20.450.057**	**235%**
– Materiale și utilități	21.536	17.566	(18)%
– Chirii	6.701	9.523	42%
– Cheltuieli cu personalul	0	0	-
– Amortizări	151.110	34.065	(77)%
– Alte cheltuieli de exploatare, din care valoarea activelor cedate 18.975.406	5.931.966	20.388.903	244%
Rezultatul din exploatare	**(459.273)**	**(2.527.723)**	**(450)%**
– Venituri financiare	563	232.686	n.m.
– Cheltuieli financiare (diferențe de curs)	2	153.745	n.m.
Rezultatul financiar	**561**	**78.941**	**n.m.**
– Venituri totale	5.652.603	18.155.020	221%
– Cheltuieli totale	6.111.315	20.603.802	237%
Rezultatul brut	**(458.712)**	**(2.448.782)**	**(434)%**
– Impozitul pe profit	245.860	791.338	222%
Rezultatul net	**(704.572)**	**(3.240.120)**	**(360)%**
EBITDA	**(308.163)**	**(2.493.658)**	**(709)%**

5. Mediul economic general

5.1 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.

La nivel sectorial, piața de birouri din România se află într-o etapă de reechilibrare, cu o cerere susținută din partea unor industrii reziliente, orientată spre clădiri de calitate („flight to quality"), și cu o ofertă limitată de proiecte noi pentru perioada 2026–2027. Acest context creează oportunități de achiziție la randamente atractive.

Riscul de concentrare a portofoliului

Clădirea Polona 68 este, în prezent, singurul activ generator de venituri recurente al grupului. Această concentrare crește expunerea la factori specifici activului: gradul de ocupare, condițiile contractuale și nivelul chiriilor. Compania urmărește diversificarea treptată a portofoliului, inclusiv prin achiziția aprobată de AGEA din 12 noiembrie 2026.

Riscul de credit

Odată cu achiziția clădirii Polona 68, monitorizarea bonității chiriașilor și diversificarea bazei de chiriași devin componente esențiale ale administrării riscului de credit. Chiriile sunt garantate parțial prin garanții primite de la chiriași (3,96 mil. lei la 30.09.2026).

Riscul de curs valutar

Creditul bancar al companiei Polona 68 este în euro (7,41 mil. euro la 30.09.2026), iar chiriile sunt stabilite în euro. Variațiile cursului afectează rezultatul financiar prin diferențele de curs. În primele nouă luni, efectul net a fost o pierdere de 0,43 mil. lei.

În perioada ianuarie – septembrie 2026, Star Invest a efectuat plăți în euro aferente achiziției companiei Polona 68, din care au rezultat diferențe de curs nefavorabile nete de 0,11 mil. lei.

Riscul de dobândă

O creștere a dobânzilor de referință ar mări costul finanțării.

Riscul de lichiditate

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 Societăţii referitoare la lichidităţi este de a păstra suficiente lichidităţi astfel încât să poată fi achitate obligaţiile la datele scadente. Activele şi datoriile sunt analizate în funcţie de perioada rămasă până la scadenţele contractuale.

În concluzie, conducerea nu poate estima în mod fiabil efectele asupra poziţiei financiare a Societăţii a scăderii în continuare a lichidităţii pieţelor financiare şi a creşterii volatilităţii cursului de schimb al monedei naţionale şi a indicilor pieţelor de capital.

Riscul de evaluare a proprietăților

Valoarea clădirii Polona 68 depinde de piaţa imobiliară din Bucureşti. Ultima evaluare este din 31.12.2024. O scădere a valorilor de piaţă poate duce la ajustări de valoare. Compania a iniţiat o nouă evaluare a clădirii, ale cărei rezultate vor fi reflectate în situaţiile financiare la 31 decembrie 2026.

Riscul fiscal și legislativ

Măsurile de consolidare fiscală adoptate din august 2025 şi eventualele modificări viitoare ale impozitelor (inclusiv impozitul pe clădiri şi terenuri) pot creşte costurile şi pot afecta fluxurile de numerar.

Riscul geopolitic

Instabilitatea din regiune poate afecta cererea de spaţii de birouri, cursul de schimb, dobânzile şi accesul la finanţare.

5.2 Dezvoltarea previzibilă a entității

În trimestrul IV 2026, prioritatea Star Invest este accelerarea demersurilor pentru finalizarea achiziţiei clădirii de birouri din zona centrală a Bucureştiului, aprobată de AGEA din 12 noiembrie 2026, inclusiv a paşilor necesari pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare şi asigurarea finanţării. În paralel, compania continuă administrarea activă a clădirii Polona 68, în vederea menţinerii unui grad ridicat de ocupare, şi finalizarea noii evaluări a clădirii, ale cărei rezultate vor fi reflectate în situaţiile financiare anuale. Rezultatele financiare preliminare pentru anul 2026 vor fi publicate conform calendarului de comunicare financiară al Companiei.

6. Evenimente importante în perioada de raportare

Majorarea capitalului social. AGEA din 20.11.2025 a aprobat majorarea capitalului social cu aport în numerar. Operaţiunea s-a încheiat în 2026, cu o majorare de 39.740.014,20 lei şi prime de emisiune de 7.948.002,84 lei. Capitalul social subscris şi vărsat a ajuns la 55.051.308,60 lei, integral privat.

Schimbarea denumirii. Societatea şi-a schimbat denumirea din Star Residence Invest S.A. în Star Invest Imobiliare S.A., conform hotărârii AGEA din 30.03.2026, modificare înregistrată la Registrul Comerţului la 11.05.2026.

Vânzarea terenului, a apartamentului şi a locurilor de parcare. În mai 2026 am vândut apartamentul şi două locuri de parcare, iar în iunie 2026 terenul din Str. Drumul Lăpuş, cu 3,25 mil. euro. Preţul total obţinut din aceste vânzări a fost de 17,90 mil. lei.

Dividende. Compania a distribuit dividende de 2.944.285,86 lei din profitul anului 2025 şi din surplusul din reevaluare realizat. Plata s-a efectuat la 30 aprilie 2026, la o valoare brută de 0,038459 lei/acţiune.

Echipa de management. La 5 februarie 2026, Compania a anunţat numirea lui Adrian Tănase în funcţia de Director Financiar. David Canta, Preşedintele Consiliului de Administraţie al REIT Capital, a preluat şi funcţia de Director General al Star Invest.

Politica de distribuire. AGEA din 30 iulie 2026 a modificat Actul Constitutiv pentru a prevedea returnarea către acționari a cel puțin 90% din profitul net distribuibil, prin dividende și/sau programe de răscumpărare a acțiunilor proprii, și a aprobat finalizarea achiziției companiei Polona 68.

Achiziția companiei Polona 68. La 30.07.2026, Star Invest a finalizat achiziția a 100% din compania care deține clădirea de birouri Polona 68, la un cost total al investiției de 59.018.254 lei. De la aceeași dată, compania este administrată de REIT CAPITAL S.A.

Contract de market making. La 24 septembrie 2026, Star Invest a anunțat încheierea unui contract cu BRK Financial Group pentru furnizarea de servicii de market making pentru acțiunile REIT, cu scopul de a crește lichiditatea acțiunilor și de a facilita tranzacționarea acestora.

7. Evenimente importante după închiderea perioadei de raportare

După închiderea perioadei. După 30.09.2026 au avut loc următoarele evenimente:

Scrisoare de intenție pentru o nouă achiziție. La 5 octombrie 2026, Star Invest a semnat o scrisoare de intenție pentru achiziția, prin share deal, a 100% din titlurile de participare ale unei societăți care deține o clădire de birouri situată în zona centrală a Bucureștiului (raport curent nr. 43 din 5 octombrie 2026).

Numirea auditorului financiar. Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din 12 noiembrie 2026 a numit Ernst & Young Assurance Services SRL auditor financiar al Societății pentru exercițiile 2026, 2027 și 2028, pentru situațiile financiare întocmite conform OMFP 1802/2014 și conform IFRS.

Majorarea capitalului social. Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din 12 noiembrie 2026 a aprobat majorarea capitalului social cu aport în numerar, cu până la 8.000.000 lei, prin emiterea a până la 40.000.000 de acțiuni noi la prețul de 0,27 lei/acțiune (inclusiv prima de emisiune de 0,07 lei/acțiune), pentru atragerea a până la 10,8 mil. lei (circa 2 mil. euro). Acțiunile noi se oferă întâi acționarilor înregistrați la 3 decembrie 2026, pe baza drepturilor de preferință, iar cele nesubscrise prin plasament privat.

Aprobarea noii achiziții. Aceeași adunare a aprobat achiziția, prin share deal, a 100% din societatea care deține clădirea de birouri din zona centrală a Bucureștiului, la o valoare a proprietății de până la 12,1 mil. euro, corespunzătoare unui randament estimat de aproximativ 9%. Tranzacția va fi finanțată din majorarea capitalului social, din surse proprii și din credit bancar. Datele proprietății vor fi comunicate investitorilor după semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Includerea acțiunilor Star Invest în Piața de Creștere pentru IMM. La 22 octombrie 2026, Star Invest a semnat cu Bursa de Valori București contractul de tranzacționare a acțiunilor în cadrul SMT – Piața de Creștere pentru IMM (BVB Growth). Piața a fost lansată de BVB vineri, 20 noiembrie 2026, iar de la această dată acțiunile Star Invest (simbol REIT) se tranzacționează pe noul segment, construit după modelul european SME Growth Market.

Declarația conducerii

Prin prezenta confirmăm că, după cunoştinţele noastre, situaţiile financiare interimare consolidate şi individuale nesupuse auditului la 30.09.2026 oferă o imagine corectă şi conformă cu realitatea a activelor, datoriilor, poziţiei financiare şi contului de profit şi pierdere ale Star Invest Imobiliare SA şi ale grupului. Ele sunt întocmite conform reglementărilor contabile aplicabile (OMFP 1802/2014).

Raportul prezentat oferă o imagine corectă şi conformă cu realitatea a evenimentelor importante din primele nouă luni ale anului 2026 şi a impactului lor asupra situaţiilor financiare.

David Canta,

Preşedintele Consiliului de Administraţie al REIT CAPITAL S.A.,

Administrator unic al STAR INVEST IMOBILIARE S.A.

S1121_A1.0.0 / 17.04.2026

Anul	2026	Trimestrul	○ T1	○ T2	● T3	○ T4
(Anul de sfarsit de trimestru)		(cumulat de la inceputul exercitiului financiari)				

Tip situaţie financiară : BS

Bifati numai dacă este cazul :

- ☐ Mari Contribuabili care depun bilanţul la Bucuresti
- ☐ GIE - grupuri de interes economic
- ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

☐ Exercitiu financiar modificat

Data începerii exercitiului financiar	01.01.2026
Data de sfarsit de trimestru	30.09.2026

Entitatea: STAR INVEST IMOBILIARE S.A.

Adresa

Judeţ	Sector	Localitate
Cluj		CLUJ-NAPOCA

Strada	Nr.	Bloc	Scara	Ap.	Telefon
CALEA MOTILOR	119				0735514941

Cod unic de inregistrare: 4 3 1 5 1 0 4 0

Forma de proprietate: 34--Societati pe actiuni

Suma de control: 55.051.309

○ CAEN 2024 ● CAEN 2025

Activitatea preponderenta (cod si denumire CAEN)	Activitatea preponderenta efectiv desfasurata(cod si denumire CAEN)
6820	6820

- ○ **Entităţi de interes public**
- ○ **Entităţi mijlocii si mari**
- ● **Entităţi mici**
- ○ **Microentităţi**

Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442):

Situaţii financiare interimare încheiate la 30.09.2026, întocmite potrivit OMF nr. 3067/ 2018 privind completarea unor reglementări contabile, de către entităţile cărora le sunt incidente Reglementările contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP nr. 1802/2014, cu modificările şi completările ulterioare.
F10 - BILANT PRESCURTAT
F20 - CONTUL DE PROFIT ŞI PIERDERE

Indicatori :

Capitaluri - total	67.786.197
Capital subscris	55.051.309
Profit/ pierdere	-2.586.121

INTOCMIT,

REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAŢIA GESTIONĂRII ENTITATII),

Numele si prenumele: REIT CAPITAL SA .

Semnătura _____

Numele si prenumele: IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea: 21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional: 14208

CIF/CUI membru CECCAR: 1 3 0 6 3 6 2 0

Semnătura _____

Semnătura electronica

Entitatea **are obligaţia legală** de auditare a situatiilor financiare anuale? ○ DA ● NU

AUDITOR,

Nume si prenume persoana fizică/ Denumire firma de audit

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/CUI

Situatiile financiare anuale sunt supuse verificarii de catre cenzori ? ○ DA ● NU

Formular VALIDAT

BILANT prescurtat

Cod 10 la data de 30.09.2026 - lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la **Nr.rd.** din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 107/ 2025	Nr. rd.	Sold la: 01.01.2026	Sold la: 30.09.2026
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	14.566	45.767
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	19.114.570	117.816.782
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03		1.139.828
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (**rd. 01 + 02 + 03**)	04	04	19.129.136	119.002.377
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05		
II.CREANŢE 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	15.768	3.514.022
2. Creanţe reprezentând dividende repartizate în cursul exerciţiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	15.768	3.514.022
III. INVESTIŢII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ŞI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	7.234.157	14.153.109
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (**rd. 05 + 06 + 07 + 08**)	11	09	7.249.925	17.667.131
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10		578.289
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11		578.289
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	748.292	3.745.632
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	6.501.633	14.433.370
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	25.630.769	133.435.747
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	2.184	40.947.163
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18		24.768.805
1. Subvenţii pentru investiţii (ct. 475), **(rd.20+21)**	21	19		66.418
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		66.418
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (**rd.23+24**)	24	22		

Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienţi (ct. 478) **(rd.26+27)**	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		24.702.387
J. CAPITAL ŞI REZERVE				
I. CAPITAL (**rd. 30+31+32+33+34**)	31	29	15.311.294	55.051.309
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	15.311.294	55.051.309
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naţionale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		7.948.003
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	6.974.494	30.934
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	201.895	201.895
Acţiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câştiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) **SOLD C** (ct. 117)	43	41	1.966.367	7.140.177
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRŞITUL PERIOADEI DE RAPORTARE				
SOLD C (ct. 121)	45	43	1.265.046	0
SOLD D (ct. 121)	46	44		2.586.121
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	90.511	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	25.628.585	67.786.197
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	25.628.585	67.786.197

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.
**) Solduri debitoare ale conturilor respective.
***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

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

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA .

Semnătura _____

Formular VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

la data de 30.09.2026

Cod 20 - lei -

Denumirea indicatorilor (formulele de calcul se refera la **Nr.rd.** din col.B)	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Exercitiul financiar 2025	Exercitiul financiar 2026
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (**rd. 02+03-04+06**)	01	01	0	2.266.025
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activităţii preponderente efectiv desfăşurate	02	01a (301)		2.266.025
- din care, cifra de afaceri netă realizată din operaţiuni desfăşurate pe teritoriul naţional	03	01b (318)		2.266.025
Producţia vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	04	02		2.266.025
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	05	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	06	04		
~~Venituri din dobânzi înregistrate de entităţile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766*)~~		~~05~~		
Venituri din subvenţii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	07	06		
2. Venituri aferente costului producţiei în curs de execuţie (ct.711+712)				
Sold C	08	07		
Sold D	09	08		
3. Venituri din producţia de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	10	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	11	10		
5. Venituri din producţia de investiţii imobiliare (ct. 725)	12	11		
6. Venituri din subvenţii de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	13	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	14	13	5.652.040	18.394.460
-din care, venituri din subvenţii pentru investiţii (ct.7584)	15	14		343.774
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	16	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	17	16	5.652.040	20.660.485
8. a) Cheltuieli cu materiile prime şi materialele consumabile (ct.601+602)	18	17		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	19	18		3.019
b) Cheltuieli privind utilitatile (ct.605), din care:	20	19	21.536	238.622
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	21	19a (302)	5.700	215.050
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	22	19b (303)	-1.115	6.329
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	23	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	24	21		
9. Cheltuieli cu personalul (**rd. 23+24**)	25	22		
a) Salarii şi indemnizaţii (ct.641+642+643+644)	26	23		

b) Cheltuieli cu asigurările şi protecţia socială (ct.645+646)	27	24		
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale şi necorporale (**rd. 25a + 26 - 27**)	28	25	151.110	547.055
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	29	25a (306)	151.110	547.055
a.2) Alte cheltuieli (ct.~~6811~~+6813+6817+ din ct.6818)	30	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	31	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (r**d. 29 - 30**)	32	28		
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	33	29		
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	34	30		
11. Alte cheltuieli de exploatare (**rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37**)	35	31	5.938.667	20.914.817
11.1. Cheltuieli privind prestaţiile externe (ct.611+~~613~~+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	36	32	548.398	1.681.384
11.2. Cheltuieli cu redevenţele, locaţiile de gestiune şi chiriile (ct. 612), din care:	37	33	6.701	40.308
- cheltuieli cu redevenţe (ct. 6121)	38	33a (307)		
- cheltuieli cu locaţiile de gestiune (ct. 6122)	39	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	40	33c (309)	6.701	40.308
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	41	33d (310)		
- cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	42	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	43	33f (312)		
- cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	44	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanţă (ct. 618), din care:	45	33h (314)		
- cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	46	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe şi vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri şi contribuţii datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	47	33j (316)	117.385	192.022
11.7. Cheltuieli cu protecţia mediului înconjurător (ct. 652)	48	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	49	35		
11.9. Cheltuieli privind calamităţile şi alte evenimente similare (ct. 6587)	50	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	51	37	5.266.183	19.001.103
~~Cheltuieli cu dobânzile de refinanţare înregistrate de entităţile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.666*)~~		~~38~~		
12. Ajustări privind provizioanele (**rd. 40 - 41**)	52	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	53	40		
- Venituri (ct.7812)	54	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	55	42	6.111.313	21.703.513
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (**rd. 16 - 42**)	56	43	0	0
- Pierdere (**rd. 42 - 16**)	57	44	459.273	1.043.028
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	58	45		
- din care, veniturile obţinute de la entităţile afiliate	59	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	60	47	362	191.213
- din care, veniturile obţinute de la entităţile afiliate	61	48		
15. Venituri din subvenţii de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	62	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	63	50	201	56.660
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	64	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	65	52	563	247.873
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare şi investiţiile financiare deţinute ca active circulante (r**d. 54 - 55**)	66	53		
- Cheltuieli (ct.686)	67	54		
- Venituri (ct.786)	68	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	69	56	2	330.959
- din care, cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	70	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	71	58		488.065
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	72	59	2	819.024
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (**rd. 52 - 59**)	73	60	561	0
- Pierdere (**rd. 59 - 52**)	74	61	0	571.151
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	75	62	5.652.603	20.908.358
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	76	63	6.111.315	22.522.537
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (**rd. 62 - 63**)	77	64	0	0
- Pierdere (**rd. 63 - 62**)	78	65	458.712	1.614.179
20. Impozitul pe profit (ct.691)	79	66	245.860	971.942
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	80	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	81	66b (305)		
~~Impozitul specific unor activităţi (ct. 695)~~		~~67~~		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	82	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	83	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIŢIULUI FINANCIAR:				
- Profit (**rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a ~~+ 67~~ + 67a + 68**)	84	69	0	0
- Pierdere (**rd. 65 + 66 + 66a ~~+ 67~~ + 67a + 68) - (64 + 66b**)	85	70	704.572	2.586.121

***)** Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 26 (cf.OMF nr.107/ 2025)- se cuprind şi drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislaţiei muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii", analitic „Colaboratori persoane fizice".

La rândul 47 (cf.OMF nr.107/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri şi contribuţii datorate în baza unor acte normative speciale" se evidenţiază cheltuielile reprezentând transferuri şi contribuţii datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

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

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA .

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Formular VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

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

Atentie ! Selectati mai intâi tipul entitătii (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont		Suma	
1		Alege cont		-
				+