



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Raport Trimestrial

T3 2025



INFORMAȚII EMITENT

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

Tipul raportului
Pentru exercițiul financiar
Data publicării
Conform

Raport Trimestrial
01.01.2025 – 30.09.2025
28.11.2025
Regulament ASF nr. 5/2018

INFORMAȚII EMITENT

Nume
Cod fiscal
Număr înregistrare Registrul Comerțului
Sediul social

STAR RESIDENCE INVEST S.A.
43151040
J 12/46/2023
Cluj Napoca, Calea Moșilor, Nr. 119,
Jud. Cluj

INFORMAȚII DESPRE INSTRUMENTELE FINANCIARE

Capital subscris și vărsat
Piața pe care se tranzacționează valorile
mobiliare

15.311.294,40 lei
Bursa de Valori București, Sistemul
multilateral de tranzacționare -
piața
AeRO, Segment Premium

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

76.556.472
Acțiuni ordinare, nominative,
valoare nominală 0,2 lei
[REIT](#)

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Telefon/Mobil
Website

+40 735 514 941
www.starresidenceinvest.ro



Conținut

1. Declarația Președintelui	4
2. Despre companie	5
3. Situația economico financiară	6
4. Analiza poziției financiare.....	6
5. Mediul economic general	9
5.1 Principalele riscuri și incertitudini cu care entitatea se confruntă ..	9
5.2 Dezvoltarea previzibilă a entității	10
5.3 Activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării	10
5.4 Alte informații relevante cu privire la trimestrul încheiat	10
6. Evenimente importante după închiderea perioadei de raportare...	11



1. Declarația Președintelui

Stimați acționari și investitori,

Primele nouă luni ale anului 2025 au confirmat direcția strategică de dezvoltare și consolidare a Star Residence Invest. Activele totale au ajuns la 31,6 milioane de lei, în creștere cu 66% față de începutul anului, evoluție susținută de achiziții, reevaluarea portofoliului și optimizarea structurii de active. În același timp, veniturile totale au avansat cu 57%, până la 5,6 milioane de lei, iar capitalurile proprii au depășit 28 de milioane de lei, înregistrând o creștere de 48% ca urmare a reevaluării activelor.

Investiția în acțiunile REIT oferă expunere la un portofoliu imobiliar diversificat, cu randamente din dividende și din creșterea valorii activelor. Strategia noastră de investiții vizează active generatoare de venituri preponderent în segmentul de birouri, din România și CEE, prin identificarea și achiziția de proprietăți cu grad de ocupare ridicat, modernizarea sustenabilă a acestora pentru creșterea gradului de ocupare și diversificarea chirișilor din industrii reziliente. În acest sens, un pas deja realizat a fost semnarea în luna iulie a unei scrisorii de intenție pentru achiziția unei clădiri de birouri în București, cu o suprafață totală construită de 13.755 mp, la un preț agreat de 19 milioane euro, tranzacție care ar putea genera un randament estimat de 11%.

Bazându-ne pe expertiză locală multidisciplinară, repoziționăm și extindem portofoliul pentru a genera valoare și randamente sustenabile, contribuind la maturizarea pieței imobiliare. Lichiditatea curentă a scăzut temporar, însă s-a îmbunătățit semnificativ în prima lună din trimestrul 4 al anului 2025, ca urmare a perfectării unei tranzacții de vânzare imobiliară pentru care s-a încasat avansul. Acesta acoperă în proporție de 89% datoriile pe termen scurt aflate în sold la finalul celui de-al treilea trimestru al anului 2025. Tranzacția vizează vânzarea unei participații de 80,52% din imobilul comercial din Cluj-Napoca, zona Piața Mărăști, la un preț de 2 milioane lei, fără TVA (regim de taxare inversă), finalizată în luna noiembrie 2025.

Consolidarea portofoliului de active se va realiza prin implementarea unui program de investiții selective, susținut prin majorări de capital, facilități de credit și alte mecanisme de finanțare adecvate obiectivelor companiei, cu scopul optimizării randamentului pentru acționari.

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

Cu stimă,

David Canta,

Președinte CA al REIT CAPITAL S.A.

Administrator Unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A.



2. Despre companie

Star Residence 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 reziliante. Într-un context în care piața imobiliară din regiune este insuficient deservită de capital instituțional local, Star Residence Invest este un vehicul transparent, cu un model operațional bazat pe administrarea activă. Se urmărește o politică de distribuire a dividendelor de minimum 90%, oferind investitorilor predictibilitate și venituri recurente.

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

REIT CAPITAL S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului Cluj sub nr. 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. J 12/46/2023, 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 trimestrul III 2025, neauditate.

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 J12/46/2023 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. 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.

4. Analiza poziției financiare

În primele trei trimestre ale exercițiului financiar 2025, activele imobilizate, categoria cu ponderea cea mai ridicată în total active, sunt în creștere față de valoarea înregistrată la începutul anului (fiind înregistrate atât vânzări de imobile – apartamente și parcări, cât și achiziții de imobile – teren și clădire, precum și ca urmare a înregistrării în evidența contabilă a raportului de reevaluare întocmit la data de 01.08.2025, în scopul stabilirii valorii juste – prețului de piață a activelor companiei). Activele circulante au înregistrat o scădere pe fondul scăderii disponibilităților și al creanțelor care au fost încasate.

Tabel nr. 1 – Indicatori de bilanț (lei)

Poziții bilanțiere	01.01.2025	30.09.2025	Variație procentuală (30.09.2025/ 01.01.2025)	Pondere în Total Activ la 30.09.2025
Active Imobilizate	18.820.020	31.556.410	67,67%	99.87%
Imobilizări necorporale	-	-	0%	0%
Imobilizări corporale	18.820.020	31.556.410	67,67%	99,87%
Imobilizări financiare	-	-	-	-
Active circulante din care:	242.793	40.759	(83,21)%	0,13%
Stocuri	0	-	-	0%
Creanțe	83.276	27.044	(67,52)%	0,09%
Casa și conturi la bănci	159.517	13.715	(91,40)%	5,15%
Cheltuieli în avans	0	-	0%	0,04%
Total Active	19.062.813	31.597.169	65,75%	

Scăderea valorică a activelor circulante este determinată de variația în același sens a casei și conturilor la bănci, creșterea activelor imobilizate fiind consecința achiziției de noi investiții imobiliare, rezultând o creștere a activului total cu 12.534.356 lei, respectiv de 65,75%.

Capitalul social rămâne principală sursă de finanțare a activului, reprezentând 54% din pasivul total.

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

Poziții bilanțiere	01.01.2025	30.09.2025	Variație procentuală (30.09.2025/ 01.01.2025)	Pondere în Total Activ la 30.09.2025
Datorii pe termen scurt	46.367	3.424.735	7.286,15%	20,18%
Datorii pe termen lung	1.848	1.848	-	-
Total Datorii	48.215	3.426.583	7.006,88%	20,19%
Capital social	15.311.294	15.311.294	0%	-
Prime de capital	0	0	-	-
Rezerve	2.258.796	11.858.582	425,00%	-
Rezultat reportat	2.073.274	1.696.712	(18,16)%	-
Rezultat perioadă	(628.766)	(696.002)	10,69%	-
Repartizarea profitului			-	-
Total Capitaluri Proprii	19.014.598	28.170.586	48,15%	-

Datoriile pe termen scurt au crescut, cele mai reprezentative fiind datoriile către furnizori (aferente investițiilor imobiliare efectuate) aflate în termenul de scadență, și obligații curente datorate la bugetul de stat.

De asemenea, au crescut rezervele din reevaluare ca urmare a reevaluării activelor companiei, cu impact în creșterea capitalurilor proprii în primele trei trimestre ale anului 2025.

4.1 Analiza performanței financiare

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

Indicatori	30.09.2024	30.09.2025
Venituri totale	3.588.422	5.652.602
Cheltuieli totale	(3.942.927)	(6.102.744)
Rezultat brut	(354.505)	(450.142)
Impozitul pe profit	(114.557)	(245.860)
Profitul net/pierdere	(469.062)	(696.002)



4.2 Analiza fluxurilor de numerar

Conform reglementărilor contabile aplicabile, această situație financiară este opțională, urmând ca entitatea să o prezinte doar la nivelul întregului an fiscal. La finalul primelor trei trimestre ale anului 2025, se concretizează un sold al trezoreriei de 13.715 lei, cu 145.802 lei mai puțin decât la începutul exercițiului.

4.3 Principali indicatori economico-financiari

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. 4 - Indicatori economico-financiari

Indicator	Interval optim	Dec.24	Sep.25
Lichiditate curentă AC/DC	>2	5,24	0,01
Lichiditate imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	5,24	0,01
Lichiditate rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	3,44	0,004
Solvabilitate financiară (TA/TD)	>1	395,37	9,22
Solvabilitate patrimonială (Cap. Proprii/ Cap. Proprii +TD)%	>30%	99,75%	89,17%
Ind. gradului de îndatorare (DTL/(Cap Proprii+DTL))%	<50%	0,0097%	0,0065%
Rata de îndatorare (DT/TA)%	<80%	0,25%	10,84%

Indicatorul lichidității curente, care reflectă capacitatea societății de a-și îndeplini obligațiile financiare pe termen scurt pe seama activelor sale curente, înregistrează o scădere datorită creșterii datoriilor care, însă, se află în cadrul termenului de scadență.

Este de menționat faptul că indicatorul lichidității curente a înregistrat o creștere în prima lună din trimestrul 4 al anului 2025, ca urmare a perfectării în forma autentică a unei tranzacții de vânzare imobiliară pentru care s-a încasat avansul, acesta acoperind în proporție de 89% datoriile pe termen scurt aflate în sold la finalul celui de-al treilea trimestru al anului 2025.

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. La 30.09.2025, în contextul decelerării activității de finanțare, acest aspect reflectă atât echilibrul activității economice și autonomia financiară foarte bună (compania fiind foarte bine capitalizată), precum și un nivel redus de risc financiar.

Situațiile financiare interimare la data de 30.09.2025 nu au fost auditate.

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 ținute 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 perioadei ianuarie - septembrie 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.

5.2 Dezvoltarea previzibilă a entității

Societatea își va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității, pastrându-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.

Cifrele înscrise în situațiile financiare simplificate încheiate la 30.09.2025 și contul de profit și pierderi corespund datelor din bilanța de verificare încheiată la data de 30.09.2025 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.

5.3 Activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării

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

5.4 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 simplificate a fost întocmit pe baza bilanței de verificare a conturilor sintetice, puse de acord cu soldurile din bilanța conturilor analitice, cu respectarea normelor metodologice cu privire la întocmirea acestora.

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

Posturile din situațiile financiare simplificate corespund cu datele înregistrate în contabilitate, puse de acord cu situația patrimoniului societății.

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.

6. Evenimente importante după închiderea perioadei de raportare

- 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 care s-a concretizat în semnarea contractului la data de 26.11.2025.
- 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 49,8 milioane de lei.

David Canta, Președinte CA al REIT CAPITAL S.A.

Administrator Unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A.