

RAPORT AL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

privind ridicarea dreptului de preferință și determinarea valorii de emisiune a acțiunilor

I. Contextul general

Prezentul raport este întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 217 alin. (2) din Legea nr. 31/1990 privind societățile, ale Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, precum și ale Regulamentului ASF nr. 5/2018. Raportul are scopul de a informa acționarii STAR RESIDENCE INVEST S.A. (propusă STAR INVEST S.A.) cu privire la motivele ridicării dreptului de preferință al acționarilor existenți, precum și la criteriile de determinare a valorii de emisiune a acțiunilor nou emise, în contextul majorării capitalului social supuse aprobării Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor convocată pentru data de 18.11.2025.

II. Motivele ridicării dreptului de preferință

- Necesitatea atragerii rapide de capital pentru finanțarea proiectelor de investiții imobiliare aflate în derulare și pentru consolidarea capacității de investiție a Societății;
- Flexibilitatea procedurii de plasament privat, care permite accesarea resurselor de finanțare într-un termen scurt, fără formalitățile extinse aferente unei oferte publice cu drept de preferință;
- Creșterea gradului de diversificare a bazei de acționari prin atragerea unor investitori instituționali și/sau persoane fizice cu profil investițional activ pe piața de capital;
- Menținerea competitivității Societății pe segmentul REIT și susținerea strategiei de creștere accelerată prin proiecte de investiții profitabile;
- Optimizarea structurii capitalului, în concordanță cu planul de dezvoltare pentru perioada 2025–2027.

Prin urmare, ridicarea dreptului de preferință nu urmărește excluderea acționarilor actuali din participarea la creșterea valorii societății, ci asigurarea implementării rapide a unei măsuri strategice necesare finanțării proiectelor curente.

III. Determinarea valorii de emisiune a acțiunilor

Valoarea nominală a acțiunilor nou emise este de 0,20 lei/acțiune, iar prețul de emisiune propus este de 0,24 lei/acțiune, incluzând o primă de emisiune de 0,04 lei/acțiune.

Determinarea acestui preț are la bază următoarele considerente:

- Evoluția recentă a prețului de piață al acțiunilor STAR RESIDENCE INVEST S.A. pe Bursa de Valori București;
- Valoarea activului net pe acțiune conform celor mai recente situații financiare disponibile;
- Nivelul de rentabilitate a activelor și randamentul așteptat de investitori pentru instrumente similare;
- Interesul manifestat de investitori în rundele anterioare de majorare și de plasament;
- Principiul echilibrului între atragerea de capital și protejarea intereselor acționarilor existenți.

Prețul final de subscriere urmează a fi stabilit de Administratorul Unic, împreună cu intermediarul autorizat selectat pentru derularea plasamentului privat, în funcție de condițiile de piață din momentul lansării ofertei.

IV. Concluzii

Ridicarea dreptului de preferință este justificată de necesitatea atragerii eficiente de capital pentru finanțarea investițiilor în curs și consolidarea poziției Societății pe piața imobiliară. Consiliul de administrație apreciază că măsura propusă servește interesului general al acționarilor și al Societății, contribuind la dezvoltarea sustenabilă a acesteia.

Prezentul raport va fi pus la dispoziția acționarilor odată cu convocatorul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor și va fi publicat pe site-ul Societății, în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

Administrator unic,

REIT CAPITAL S.A.

prin David Canta, Președinte CA