

Către

Autoritatea de Supraveghere Financiară
Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare
Bursa de Valori București

RAPORT CURENT

conform Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață
și Regulamentului nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață

Data raportului: 17 octombrie 2025

Denumirea societății: STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Sediul social: Cluj-Napoca, Calea Moților nr. 119, jud. Cluj

Nr. tel: +40 735 514 941

Numărul și data înregistrării la ORC: J12/46/2023

Cod fiscal: 43151040, **Capital social:** 15.311.294,40 lei

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: BVB, categoria AeRO Premium, Segment SMT, simbol REIT

Evenimente importante de raportat: Convocarea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor și a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru 20/21 noiembrie 2025

Consiliul de Administrație al STAR RESIDENCE INVEST S.A. convoacă Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor (AGOA) pentru data de 20.11.2025, ora 15:00, și Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor (AGEA) pentru data de 20.11.2025, ora 16:00, la sediul Administratorului Unic al Societății din Cluj-Napoca, Calea Moților nr. 119, jud. Cluj.

Ordinea de zi include aprobarea unei majorări de capital social prin aport numerar, cu suma de 42,3 milioane lei, prin emiterea unui număr maxim de 211.500.000 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 lei/ acțiune, la un preț de emisiune de 0,24 lei/acțiune (inclusiv primă de emisiune de 0,04 lei/acțiune) și aprobarea unei politici de remunerare, cu scop de predictibilitate și transparență.

Este inclusă, de asemenea, aprobarea împuternicirii Administratorului Unic pentru o perioadă de 18 luni pentru a emite orice hotărâre și să îndeplinească toate actele și faptele juridice necesare, utile și/sau oportune pentru o a doua rundă de majorare a capitalului social cu suma de maximum 7,5 milioane lei, prin emiterea unui număr maxim de 37.500.000 acțiuni noi, cu o valoare nominală de 0,2 lei/acțiune, la un preț de emisiune de minimum 0,24 lei/acțiune (inclusiv primă de emisiune de 0,04 lei/acțiune).

Majorările capitalului social au ca obiectiv asigurarea surselor de finanțare necesare pentru investiția anunțată prin Raportul Curent al societății nr. 36/31.07.2025, sprijinind implementarea planului de dezvoltare a companiei pentru perioada următoare, cu scopul consolidării unui portofoliu stabil și performant. Strategia de dezvoltare include achiziția de proprietăți generatoare de venituri în zone care prezintă o creștere susținută a chirilor pe termen lung și gestionarea profesionistă a activelor pentru a urmări îmbunătățirea randamentelor prin creșterea gradului de ocupare și modernizări.

Ordinea de zi include aprobarea ridicării dreptului de preferință al acționarilor existenți pentru subscrierea acțiunilor nou emise în cadrul majorărilor de capital prezentate anterior, conform legislației în vigoare, motivat de necesitatea atragerii rapide de capital pentru finanțarea investițiilor imobiliare în curs.

Acțiunile noi vor putea fi subscribe prin piața de capital ca ofertă adresată unui număr maxim de 149 de investitori individuali, prin intermediul unui Plasament privat. Acțiunile rămase vor fi anulate prin decizia Administratorului Unic al Societății prin care se constată rezultatele majorării capitalului social.

Convocatoarele integrale pentru cele două adunări sunt anexate prezentului raport curent.

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

Administrator Unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Convocatorul Adunării Generale Ordinare si Extraordinare a Acționarilor

Star Residence Invest SA

(propusă a fi STAR INVEST S.A.)

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. J 12/2922/2020, cod unic de înregistrare 43070891 (denumită în cele ce urmează Administratorul Unic), 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, jud. Cluj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J 12/46/06.01.2023, CUI 43151040, (denumită în cele ce urmează Societatea), în conformitate cu Hotărârea nr. I la Consiliului de Administrație din data de 16.10.2025 , a prevederilor actului constitutiv al Societății valabil la data convocării, ale Legii societăților nr. 31/1990, Legii nr.24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare,

CONVOACĂ

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor (denumită în cele ce urmează AGOA), în data de 20.11.2025, ora 15:00, la sediul Administratorului Unic al Societății, din Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, jud. Cluj, pentru toți acționarii înregistrați la sfârșitul zilei de 10.11.2025, considerată dată de referință, în Registrul Acționarilor ținut de Depozitarul Central S.A., iar în cazul neîndeplinirii condițiilor statutare sau a oricăror altor condiții de validitate, AGOA se va ține în data de 21.11.2025, ora 15:00, în același loc, pentru toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor la aceeași dată de referință, cu următoarea

ORDINE DE ZI:

1. Alegerea secretarului AGOA.
2. Aprobarea politicii de remunerare si modificarea contractului de administrare in mod corespunzator.
3. Aprobarea datei de 10.12.2025 ca dată de înregistrare (ex-date 09.12.2025_) a acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor, conform art. 87 din Legea nr. 24/2017.
4. Aprobarea mandatării Administratorului Unic prin Dl David Canta, cu posibilitate de substituire, să efectueze toate procedurile și formalitățile prevăzute de lege inclusiv pentru semnarea actului constitutiv si pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor AGOA, să depună și să preia acte și să

semneze în acest scop în numele Societății, în relația cu Registrul Comerțului, Monitorul Oficial, Autoritatea de Supraveghere Financiară, Bursa de Valori București și cu orice alte instituții,

și

CONVOACĂ

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor (denumită în cele ce urmează AGEA), în data de 20.11.2025, ora 16:00, la sediul Administratorului Unic al Societății, din Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, jud. Cluj, pentru toți acționarii înregistrați la sfârșitul zilei de 10.11.2025, considerată dată de referință, în Registrul Acționarilor ținut de Depozitarul Central S.A., iar în cazul neîndeplinirii condițiilor statutare sau a oricăror altor condiții de validitate, AGEA se va ține în data de 21.11.2025, ora 16:00, în același loc, pentru toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor la aceeași dată de referință, cu următoarea

ORDINEA DE ZI

1. Alegerea secretarului AGEA.
2. Aprobarea încheierii de către administratorul unic al Societății a actelor de dobândire, înstrăinare, schimb sau de constituire în garanție a unor active din categoria activelor imobilizate ale Societății, a căror valoare depășește, individual sau cumulativ, pe durata unui exercițiu financiar, 20% din totalul activelor imobilizate, pentru exercițiile financiare 2025, 2026 și 2027.
3. Aprobarea majorării capitalului social al societății cu suma de 42.300.000 lei, prin emiterea unui număr maxim de 211.500.000 acțiuni noi nominative, ordinare, dematerializate, cu valoarea nominală de 0,2 lei/acțiune, la un preț de emisiune de 0,24 lei/acțiune (inclusiv primă de emisiune de 0,04 lei/acțiune). Acțiunile rămase vor fi anulate prin decizia Administratorului Unic al Societății prin care se constată rezultatele majorării capitalului social și prin care se aprobă modificarea actului constitutiv, care se va raporta la acțiunile efectiv subscrise. Majorarea de capital propusă este făcută în scopul finanțării investiției anunțată prin raportul curent al societății nr. 36/31.07.2025.
4. Aprobarea împuternicirii Administratorului Unic pentru o perioadă de 18 luni cu respectarea oricăror limite legale aplicabile, să emită orice hotărâre și să îndeplinească toate actele și faptele juridice necesare, utile și/sau oportune pentru O a doua rundă de majorare a capitalului social cu suma de maximum 7,5 milioane lei prin emiterea unui număr maxim de 37.500.000 acțiuni noi nominative, ordinare, dematerializate, cu valoarea nominală de 0,2 lei/acțiune, la un preț de emisiune de minim 0,24 lei/acțiune (inclusiv primă de emisiune de 0,04 lei/acțiune). Majorarea de capital propusă este făcută în scopul finanțării investiției anunțată prin raportul curent al societății nr. 36/31.07.2025.
5. Aprobarea realizării majorărilor de capital social de la punctele 3 și 4 prin plasament privat, adresat unui număr limitat de investitori calificați și/sau necalificați (maximum 149 de persoane), în conformitate cu art. 86 din Legea nr. 24/2017 și Regulamentul ASF nr. 5/2018.

6. Aprobarea ridicării dreptului de preferință al acționarilor existenți pentru subscrierea acțiunilor nou emise, conform art. 217 alin. (1) din Legea nr. 31/1990 și art. 86 din Legea nr. 24/2017, motivat de necesitatea atragerii rapide de capital pentru finanțarea investițiilor imobiliare în curs în ce privește majorările capitalului social de la punctele 3 și 4 de mai sus, conform raport întocmit de către Consiliul de Administrație al Administratorului Unic REIT CAPITAL SA.

7. Aprobarea împuternicirii Administratorului Unic prin Dl David Canta, cu posibilitate de substituie, pentru selecția intermediarului autorizat (SSIF) care va derula plasamentele private, a perioadei de ofertă și a criteriilor de alocare, a pragului de succes, a pretului pentru plasamentul menționat la pct 4 din prezentul convocator, semnarea contractului de intermediere și a memorandumului de informare, notificarea ASF și BVB, și semnarea documentației pentru admiterea la tranzacționare a acțiunilor nou emise.

8. Aprobarea schimbării denumirii societății din "STAR RESIDENCE INVEST S.A." în "STAR INVEST S.A." și modificarea corespunzătoare a Actului Constitutiv inclusiv a articolului privind denumirea.

9. Aprobarea mandatării Administratorului Unic prin Dl David Canta, cu posibilitate de substituie, să efectueze toate procedurile și formalitățile prevăzute de lege inclusiv cu semnarea actului constitutiv pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor AGEA, să depună și să preia acte și să semneze în acest scop în numele Societății, în relația cu Registrul Comerțului, Monitorul Oficial, Autoritatea de Supraveghere Financiară, Bursa de Valori București și cu orice alte instituții,

10. Aprobarea datei de 10.12.2025 ca „dată de înregistrare”, a datei de 09.12.2025 ca „ex-date”, și 11.12.2025 ca data plății, în conformitate cu Regulamentul nr. 5/2018 și în conformitate cu Legea nr. 24/2017.

La Adunarea Generală Ordinară și Extraordinară a Acționarilor sunt îndreptățiți să participe și să voteze toți acționarii înregistrați la sfârșitul zilei de 10.11.2025 stabilită ca dată de referință.

Accesul acționarilor îndreptățiți să participe la "AGEA" și la "AGOA", este permis prin simpla probă a identității acestora, făcută în cazul acționarilor persoane fizice cu actul de identitate, iar în cazul acționarilor persoane juridice și a acționarilor persoane fizice reprezentate, cu procura specială sau generală, dată persoanei fizice care-i reprezintă și actul de identitate al reprezentantului. Formularul de procură poate fi obținut de la sediul administratorului Societății începând cu data de 19.10.2025 și de pe site-ul www.starresidenceinvest.ro, fiind disponibil în limba română..

Procura specială sau generală se va întocmi în trei exemplare originale (unul pentru societate, unul pentru mandant, unul pentru mandatar). Procurile și o copie a actului de identitate sau a certificatului de înregistrare și a certificatului constatator eliberat de registrul comerțului sau orice alt document emis de către o autoritate competentă din statul în care acționarul este înmatriculat legal (cu o vechime de cel mult 3 luni raportat la data publicării convocatorului adunării generale) vor fi depuse/transmise în original la sediul Societății sau transmise prin e-mail până la data de 18.11.2025 ora 15.00, la adresa de email office@reit-capital.ro

În cazul procurii speciale acordată de către un acționar unei instituții de credit care prestează servicii de custodie, aceasta va fi semnată de respectivul acționar și va fi însoțită de o declarație pe proprie răspundere dată de instituția de credit care a primit împuternicirea de reprezentare prin procura specială, din care să reiasă că:

- instituția de credit prestează servicii de custodie pentru respectivul acționar,
- instrucțiunile din procura specială sunt identice cu instrucțiunile din cadrul mesajului SWIFT primit de instituția de credit pentru a vota în numele respectivului acționar,
- procura specială este semnată de acționar.

La data adunării, la intrarea în sala de ședință a adunării generale, reprezentantul desemnat va preda originalul procurii, în cazul în care aceasta a fost transmisă prin e-mail cu semnatura electronică încorporată, și o copie a actelor sale de identificare.

Unul sau mai mulți acționari, reprezentând individual sau împreună cel puțin 5% din capitalul social, au dreptul de a introduce puncte pe ordinea de zi a Adunărilor Generale.

Propunerile privind introducerea de puncte noi pe ordinea de zi a adunării generale, respectiv proiectele de hotărâri pentru punctele incluse sau propuse spre a fi incluse pe ordinea de zi a adunării generale, vor fi însoțite de copiile actelor de identificare ale inițiatorilor. Acestea se referă la actele de identitate (buletin/carte de identitate) în cazul persoanelor fizice și certificatele de înmatriculare și constatatoare sau orice alt document emis de către o autoritate competentă din statul în care acționarul este înmatriculat legal (cu o vechime de cel mult 2 luni raportat la data publicării convocatorului adunării generale) indicând deținătorii calității de reprezentanți legali pentru persoanele juridice acționari ai Societății. Documentele care atestă calitatea de reprezentant legal întocmite într-o limbă străină alta decât limba engleză vor fi însoțite de o traducere realizată de un traducător autorizat, în limba română sau în limba engleză, iar constatarea calității de reprezentant legal se va face în baza listei acționarilor pusă la dispoziție de către Depozitarul Central. Propunerile vor fi depuse la sediul administratorului Societății până cel târziu la data de 04.11.2025, ora 17.00, în plic închis, cu mențiunea scrisă în clar și cu majuscule "PENTRU ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ și EXTRAORDINARĂ A ACȚIONARILOR" sau transmise și prin e-mail, cu semnătură electronică încorporată conform Legii nr.455/2001, privind semnatura electronică, în același termen la adresa: office@reit-capital.ro, menționând la subiect "PENTRU ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ și EXTRAORDINARĂ A ACȚIONARILOR".

Se aduce la cunoștință acționarilor că în ceea ce privește propunerile privind introducerea de puncte noi pe ordinea de zi a adunării, este necesar ca pentru fiecare punct propus de inițiatori să existe o justificare sau un proiect de hotărâre propus spre adoptare de adunarea generală.

Ultima variantă actualizată a procurilor și buletinelor de vot prin corespondență va fi disponibilă pe siteul societății începând cu data de 05.11.2025 ora 17.00.

Fiecare acționar are dreptul să adreseze Administratorului Unic întrebări în scris înaintea datei de desfășurare a adunării generale, privind punctele de pe ordinea de zi, conform art 198-199 din Regulamentul ASF nr. 5/2018. Raspunsul se consideră dat dacă informația solicitată este publicată pe pagina de internet a societății.

Acționarii înregistrați la data de referință în registrul acționarilor, au posibilitatea de a vota prin corespondență, înainte de data sesiunii adunărilor prin utilizarea formularului de vot prin corespondență. Formularul de vot prin corespondență, împreună cu copia actului de identitate și/sau a certificatului de înregistrare și a certificatului constatator emis de ORC sau orice alt document al acționarului, emis de către o autoritate competentă din statul în care acționarul este înmatriculat legal (cu o vechime de cel mult 3 luni raportat la data publicării convocatorului adunării generale) vor fi transmise Societății, în original, la sediul acesteia sau prin e-mail, cu semnatura electronică extinsă, încorporată conform Legii nr. 455/2001, la adresa de email office@reit-capital.ro, până la data 18.11.2025 ora 15.00. Formularele vor fi redactate fie în limba română fie în limba engleză, Acționarii care au votat prin procuri speciale sau buletine de vot prin corespondență își pot modifica opțiunea inițială de vot sau mijlocul de exprimare a votului, fiind considerat valabil ultimul vot exprimat și înregistrat până în data 18.11.2025, ora 15.00.

În situația în care acționarul care și-a exprimat votul prin corespondență participă personal sau prin reprezentant la adunarea generală, votul prin corespondență exprimat pentru acea adunare generală va fi anulat. În acest caz, va fi luat în considerare doar votul exprimat personal sau prin reprezentant.

Formularele de buletin de vot prin corespondență, formularele de procuri speciale (ambele disponibile în limba română și în limba engleză), documentele și materialele informative referitoare la problemele incluse pe ordinea de zi, inclusiv proiectele de hotărâri, se pun la dispoziția acționarilor începând cu data de 19.11.2025, ora 17.00 pe website-ul societății la adresa www.starresidenceinvest.ro și la sediul administratorului societății din Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 119.

Administratorul Unic recomandă acționarilor să consulte materialele suport pentru AGOA și AGEA, disponibile pe site-ul www.starresidenceinvest.ro începând cu data publicării Convocatorului în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a.

David Canta,

Presedinte CA al REIT CAPITAL S.A., Administrator Unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A.