

**Prospect privind majorarea capitalului social al
societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.**

Emitent: STAR RESIDENCE INVEST S.A.

(o societate pe acțiuni înființată conform legilor din România)

**PROSPECT UE PENTRU CREȘTERE, AFERENT MAJORĂRII CAPITALULUI SOCIAL CU APORT ÎN
NUMERAR PRIN EMISIUNEA DE PÂNĂ LA 249.000.000 ACȚIUNI NOI, ORDINARE,
NOMINATIVE ȘI DEMATERIALIZATE („ACȚIUNILE NOI”), CU O VALOARE NOMINALĂ DE 0,2
RON PE ACȚIUNE NOUĂ**

**Prețul de exercitare a drepturilor de preferință este de: 0,24 RON per Acțiune Nouă
(„Prețul de Subscriere”)**

Perioada de derulare a ofertei: 06.03.2026 - 19.03.2026

**Aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară („ASF”) prin decizia
nr. 242 din 03.03.2026**

Intermediar:

Swiss Capital S.A.



CITIȚI PROSPECTUL DE OFERTĂ CU ATENȚIE ÎNAINTE DE A SUBSCRIE!

Aprobarea Prospectului nu are valoare de garanție, nici nu reprezintă o altă formă de apreciere a ASF cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzacțiile de încheiat prin acceptarea ofertei publice, obiect al deciziei de aprobare, sau realizate ca urmare a procedurii, obiect al anunțului. Decizia de aprobare certifică numai regularitatea Prospectului în privința exigențelor legii și ale normelor adoptate în aplicarea acesteia.

**Prospect privind majorarea capitalului social al
societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.**

CUPRINS

NOTA CATRE INVESTITORI	3
DEFINITII	8
REZUMATUL PROSPECTULUI	11
SECȚIUNEA I. INFORMATII PRIVIND EMITENTUL	19
I. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMATII PRIVIND TERTII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR SI APROBAREA AUTORITATII COMPETENTE	19
II. STRATEGIE, PERFORMANTA SI MEDII DE AFACERI	20
III. FACTORII DE RISC	27
IV. GUVERNANTA CORPORATIVA	34
V. INFORMATII FINANCIARE SI INDICATORI DE PERFORMANTA	37
VI. INFORMATII PRIVIND ACTIONARI SI DETINATORII DE VALORI MOBILIARE	44
VII. DOCUMENTELE DISPONIBILE	47
SECȚIUNEA A II-A. INFORMATII PRIVIND VALORILE MOBILIARE	48
I. SCOP, PERSOANE RESPONSABILE, INFORMATII PRIVIND TERTII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR SI APROBAREA AUTORITATII COMPETENTE	48
II. DECLARATIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT SI DECLARATIA PRIVIND CAPITALIZAREA SI NIVELUL DE INDATORARE	50
III. FACTORI DE RISC	51
IV. TERMENII SI CONDITIILE VALORILOR MOBILIARE	53
V. DETALII PRIVIND MAJORAREA	59
ANEXE	85



Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

În conformitate cu prevederile art. 28, 30, 32 și 33, coroborate cu prevederile conținute în Anexele 23, 24 și 26 din Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 al Comisiei din 14 martie 2019 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei („**Regulamentul Delegat 2019/980**”), Emitentul declară următoarele:

- (a) Prezentul prospect UE pentru creștere („**Prospectul**”) a fost aprobat de către Autoritatea de Supraveghere Financiară din România („**ASF**”), care este autoritatea română competentă în sensul Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE („**Regulamentul privind Prospectul**”);
- (b) ASF a aprobat prezentul Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul privind Prospectul;
- (c) O astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a calității valorilor mobiliare care fac obiectul acestui Prospect;
- (d) Investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare care fac obiectul acestui Prospect este adecvată;
- (e) Prospectul a fost elaborat ca un prospect UE pentru creștere în conformitate cu articolul 15 din Regulamentul privind Prospectul.

Acest Prospect privește o ofertă de acțiuni („**Oferta**”) inițiată de **STAR RESIDENCE INVEST S.A.** o societate înmatriculată și funcționând în conformitate cu legea română, având sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor 119, jud. Cluj, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J2023000046124, având codul unic de înregistrare 43151040 (denumită în continuare „**Emitentul**”) corespunzătoare unei majorări de capital social prin aport în numerar, aprobată prin hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor („**AGEA**”) Emitentului nr. 5/20.11.2025, publicată în Monitorul Oficial nr. **6097/18.12.2025** („**Majorarea Capitalului Social**”).

Oferta are ca obiect un număr de până la 249.000.000 acțiuni noi ordinare, nominative și dematerializate („**Acțiunile Noi**”), emise de Emitent.

Oferta se face în baza dreptului de preferință oferit acționarilor Emitentului înregistrați la data de 10 decembrie 2025 („**Data de Înregistrare**”). Drepturile de Preferință au fost încărcate în 11 Decembrie 2025 („**Data Plății**”), în conturile acționarilor de la data de înregistrare 10 Decembrie 2025. Prin intermediul acestei Oferte, acționarilor Emitentului de la Data de Înregistrare („**Persoanele Îndreptățite**”) le este oferită posibilitatea de a subscrie Acțiunile Noi emise în vederea Majorării Capitalului Social, pe baza dreptului de preferință pe care aceștia îl dețin („**Dreptul de Preferință**”).

Numărul de Drepturi de Preferință emise în legătură cu Oferta este de 76.556.472 și nu sunt tranzacționabile. Pentru subscrierea unei Acțiuni Noi pe durata exercitării Dreptului de Preferință, o persoană trebuie să dețină un număr de 0,30745571 Drepturi de Preferință. O Persoană Îndreptățită poate achiziționa un număr maxim de Acțiuni Noi calculat prin împărțirea numărului de Drepturi de Preferință deținute de respectivul acționar la numărul drepturilor de preferință necesare pentru a subscrie o Acțiune Nouă (0,30745571). În cazul în care numărul maxim de acțiuni care pot fi subscribe pe durata exercitării Dreptului de Preferință (rezultat din calculul menționat anterior) nu este un

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

număr natural, numărul maxim de acțiuni care poate fi efectiv subscris va fi rotunjit la numărul natural inferior.

Oferta este intermediată de **SWISS CAPITAL S.A.** cu sediul în București, Bd. Dacia, Nr. 20, Clădirea Romana Offices, Et. 4, CP 010412, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1996004107405, Cod Unic de Înregistrare 8450590, societate autorizată de către Autoritatea de Supraveghere Financiară (anterior CNVM) înscrisă în Registrul A.S.F. sub nr. PJR01SSIF/400054 („Intermediarul”).

Orice Acțiuni Noi care vor rămâne nesubscrise după Oferta, vor fi oferite spre subscriere în cadrul unui plasament privat adresat către anumite persoane din Uniunea Europeană în baza excepțiilor permise de la publicarea unui prospect, inclusiv cele prevăzute la articolul 1 alineat (4), literele (a)-(d) din Regulamentul (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE și/sau către investitori cărora le pot fi adresate și direcționate asemenea plasamente private în mod legal, în conformitate cu excepțiile de la Regulamentul S din Legea Privind Valorile Mobiliare din 1933 din Statele Unite ale Americii și fără să existe o obligație de conformare cu orice alte formalități conform vreunei legi aplicabile, în măsura în care și doar dacă o investiție în acțiunile noi nu constituie o încălcare a oricărei legi aplicabile de către un asemenea investitor („Plasamentul Privat”).

Orice acțiuni noi care vor rămâne nesubscrise la finalul Plasamentului Privat, vor fi anulate prin decizia Administratorului Unic prin care se constată rezultatele finale ale Majorării Capitalului Social.

Prețul de subscriere pentru o (1) Acțiune Nouă în temeiul Dreptului de Preferință este de 0,24 RON („Prețul de Subscriere”).

Acțiunile Emitentului sunt admise la tranzacționare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare (SMT) al Bursei de Valori București („BVB”) („AeRO”) sub simbolul „REIT”, număr ISIN ON95JJEDCB1. După încheierea Ofertei Emitentul va demara toate demersurile necesare în vederea înregistrării majorării capitalului social în urma Ofertei la Depozitarul Central (DC), BVB, ASF și la Oficiul Registrului Comerțului (ONRC) prin eliberarea de către acesta din urma a Certificatului de Înscris de Mențiuni, cu noul capital social. Perioada de exercitare a Drepturilor de Preferință va fi de cel puțin 14 zile calendaristice, dar nu mai puțin de 10 zile lucrătoare, respectiv de la data de 06.03.2026 până la data de 19.03.2026.

A se vedea „Factorii de Risc” din acest Prospect pentru o discuție cu privire la anumite riscuri și alți factori care ar trebui avuți în vedere înainte de orice investiție în Acțiunile Noi.

Acest Prospect nu conține o ofertă de vânzare sau de solicitare a unei oferte de cumpărare de valori mobiliare în orice jurisdicție în care o astfel de ofertă sau solicitare ar fi ilegală. Acțiunile Noi nu au fost și nu vor fi înregistrate în conformitate cu Legea privind valorile mobiliare sau la orice autoritate de reglementare a valorilor mobiliare din orice stat sau altă jurisdicție a Statelor Unite și nu pot fi oferite sau vândute în Statele Unite.

Aprobarea de către ASF certifică numai conformitatea Prospectului cu exigențele legii și normelor adoptate în aplicarea acestora în legătură cu Oferta și nu-și asumă nicio răspundere cu privire la buna condiție din punct de vedere economic și financiar a tranzacției sau cu privire la calitatea sau solvabilitatea Emitentului.

Acțiunile Noi nu au fost și nu vor fi înregistrate potrivit Legii privind Valorile Mobiliare din Statele Unite ale Americii din 1933, astfel cum a fost aceasta modificată („Legea privind Valorile Mobiliare”) sau la orice autoritate de reglementare a valorilor mobiliare din orice stat sau din altă jurisdicție din Statele Unite ale Americii, în vederea Ofertei sau vânzării ca parte a distribuției lor și nu pot fi oferite sau vândute în Statele Unite ale Americii, decât în temeiul unei excepții de la, sau în cadrul unei tranzacții

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

care nu face obiectul cerințelor de înregistrare prevăzute de Legea privind Valorile Mobiliare și legile statale aplicabile privind valorile mobiliare din Statele Unite ale Americii. Investitorii trebuie să se asigure că ofertele și vânzările lor de Acțiuni Noi în Statele Unite și în alte țări respectă orice legi aplicabile privind valorile mobiliare. Emitentul nu a fost recomandat de nicio comisie sau autoritate federală sau de stat de reglementare a valorilor mobiliare din Statele Unite ale Americii. De asemenea, autoritățile menționate mai sus nu au confirmat exactitatea sau nu au determinat caracterul adecvat al acestui Prospect. Orice declarație contrară constituie o infracțiune în Statele Unite ale Americii.

Cu anumite excepții, Acțiunile Noi nu pot fi oferite sau vândute în nicio jurisdicție sau către sau pe seama sau în beneficiul niciunei persoane rezidente sau având cetățenia oricărei jurisdicții. Acest Prospect nu constituie o ofertă sau propunere de ofertă de a cumpăra nicio Acțiune Nouă de către nicio persoană din orice jurisdicție în care o asemenea ofertă sau propunere ar fi ilegală.

Distribuirea acestui Prospect și vânzarea Acțiunilor Noi în anumite jurisdicții pot fi restricționate de lege. Nicio acțiune nu a fost și nu va fi întreprinsă de către Emitent sau de către Intermediar pentru a permite emiterea unei oferte publice privind Acțiunile Noi în baza legilor privind valorile mobiliare din alte jurisdicții, și nicio acțiune nu a fost și nu va fi întreprinsă care să permită deținerea sau distribuirea acestui Prospect (sau a oricărui alt material de ofertă sau comunicat cu caracter publicitar cu privire la Acțiunile Noi) în nicio jurisdicție unde este necesară întreprinderea unei acțiuni în acest sens sau unde o asemenea acțiune este restricționată de lege. Prin urmare, nici acest Prospect și niciun comunicat cu caracter publicitar și niciun alt material de ofertă nu poate fi distribuit sau publicat în nicio jurisdicție decât în circumstanțe care ar duce la respectarea oricăror legi sau regulamente aplicabile. Persoanele care intră în posesia acestui Prospect trebuie să se informeze cu privire la și să respecte aceste restricții. Orice nerespectare a acestor restricții poate avea drept rezultat încălcarea legilor aplicabile valorilor mobiliare în aceste jurisdicții.

Intermediarul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la performanțele viitoare ale Emitentului. În urma verificării acestui Prospect, Emitentul își asumă răspunderea pentru conținutul său și confirmă realitatea, exactitatea și acuratețea informațiilor conținute în acesta. Nicio persoană nu este autorizată să dea alte informații sau să facă declarații ori aprecieri, cu excepția celor incluse în Prospect. În situația în care vor fi difuzate informații sau vor fi făcute declarații ori aprecieri ce nu sunt incluse în Prospect, acestea trebuie considerate ca fiind făcute fără autorizarea Emitentului sau a Intermediarului, care nu își vor asuma nicio răspundere în acest sens.

Înainte de a subscrie, fiecare acționar trebuie să realizeze o evaluare independentă, prin mijloace proprii, a Emitentului și să nu se bazeze doar pe informațiile cuprinse în prezentul Prospect. Fiecare investitor va trebui să își consulte consilierii juridici, financiari, fiscali sau alți consilieri în legătură cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau în legătură cu aspectele implicate de subscrierea, cumpărarea, păstrarea sau transferarea acțiunilor oferite în cadrul acestei oferte. Intermediarul și Emitentul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la aceste aspecte. Prezentul Prospect nu constituie o ofertă sau o invitație făcută de către Emitent sau de către Intermediar, sau în numele Emitentului ori al Intermediarului, de a subscrie Acțiunile Noi în jurisdicțiile unde o astfel de ofertă sau invitație este ilegală, nu este autorizată sau este restricționată în orice mod sau necesită autorizare, aprobare sau notificare pentru ca potențialii investitori să poată subscrie în mod legal.

Persoanele care decid să subscrie Acțiunile Noi sunt obligate să cunoască restricțiile și limitările Ofertei și să se conformeze acestora.

Emitentul și Intermediarul nu vor avea nicio răspundere pentru neexecutarea subscrierilor primite în conformitate cu acest Prospect în caz de forță majoră (orice eveniment extern, imprevizibil, absolut

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

invincibil și inevitabil, inclusiv, fără limitare, la calamități naturale, războaie, rebeliuni, tulburări civile, incendii, greve sau alte evenimente care pot limita funcționarea instituțiilor pieței de capital).

Prezentul Prospect, formularele de subscriere și de retragere a acceptului de a subscrie și decizia ASF de aprobare a Prospectului vor fi publicate pe site-urile www.bvb.ro, www.starresidenceinvest.ro și www.swisscapital.ro.



Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

INFORMAȚII ÎNCORPORATE PRIN REFERINȚĂ

Următoarele informații vor fi considerate a fi încorporate în acest Prospect ca făcând parte din acesta:

- Situațiile financiare auditate ale Emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 împreună cu Raportul auditorului independent pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023
- Situațiile financiare auditate ale Emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 împreună cu Raportul auditorului independent pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2024
- Situațiile financiare trimestriale la 30.09.2025
- Actul constitutiv

Documentele menționate mai sus pot fi consultate pe website-ul Emitentului www.starresidenceinvest.ro. La cerere, Emitentul va pune la dispoziția investitorilor, în mod gratuit, copii ale acestor documente.

La aceste documente se adauga Prospectul care va fi publicat cu urmatoarele anexe:

- **Anexa nr. 1 - Prezentare Activ cladire de birouri – str. Polona**
- **Anexa nr. 2 – Prezentare teren situat in nordul Bucurestiului**
- **Anexa nr. 3 – Dinamica indicativa a NAV Societate in urma achizitiei cladirii de birouri**
- **Anexa nr. 4 - Proiect de Buget de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2025**
- **Anexa nr. 5 – Prezentarea generala a strategiei Societatii**

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

DEFINIȚII

În cadrul acestui Prospect, cu excepția cazului în care se prevede contrariul în mod explicit, următorii termeni scriși cu majuscule vor avea următoarele semnificații, aplicabile atât formelor de singular, cât și celor de plural:

Actul constitutiv	Actul Constitutiv al Emitentului, actualizat la data de 23.12.2022, în vigoare la data prezentului Prospect, care stă la baza funcționării societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.
Acțiunile	Totalitatea acțiunilor emise de către Societate la data aprobării prezentului Prospect.
Acțiunile Noi/ Acțiunile Oferite	Cele 249.000.000 acțiuni ordinare nou oferite spre subscriere de către Emitent conform Hotărârii AGEA din data de 20.11.2025 privind majorarea capitalului social și oferite tuturor deținătorilor de acțiuni ordinare existenți la data de înregistrare 10.12.2025.
Acționari	Persoanele fizice și juridice care dețin acțiuni ordinare emise de către Emitent și care sunt înregistrate în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare 10.12.2025.
AGEA	Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor.
ASF	Autoritatea de Supraveghere Financiară.
BVB	Bursa de Valori București S.A., cu sediul în Șoseaua Nicolae Titulescu 4-8, Sector 1, București, în calitate de administrator și operator de piață.
Emitentul/ Societatea	STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J2023000046124, CUI RO 43151040, cu sediul în Cluj Napoca, Calea Motilor nr. 119.
Cont Colector/Cont de Oferta	Contul destinat colectării sumelor corespunzătoare subscrierilor în cadrul Ofertei, astfel cum sunt acestea identificate în prezentul Prospect.
Data de Înregistrare	Data calendaristică stabilită prin hot. AGEA din 20.11.2025 ca fiind data care servește la identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârii AGEA, potrivit Registrului acționarilor eliberat de Depozitarul Central, respectiv 10 decembrie 2025.
Depozitarul Central	Depozitarul Central S.A., cu sediul în București, sector 1, Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etajul 1, ce reprezintă instituția care asigură

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	servicii de depozitare, registru, compensare și decontare a tranzacțiilor cu instrumente financiare, precum și alte operațiuni în legătură cu acestea, astfel cum sunt definite în legea pieței de capital.
Drepturi de preferință	Un număr total de 76.556.472 drepturi de preferință aparținând Persoanelor Îndreptățite.
Formularul de retragere a subscrierii	Formularul care trebuie completat și semnat de către subscriitorii în vederea retragerii acceptului pentru subscrierea făcută în cadrul Ofertei, în condițiile prezentului Prospect.
Formularul de subscriere	Formularul care trebuie completat și semnat de către Investitori în vederea subscrierii în cadrul Ofertei.
Intermediarul / Intermediarul Ofertei	Intermediarul Ofertei este SWISS CAPITAL S.A. cu sediul în București, Bd. Dacia, Nr. 20, Clădirea Romana Offices, Et. 4, CP 010412, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1996004107405, Cod Unic de Înregistrare 8450590, societate autorizată de către Autoritatea de Supraveghere Financiară (anterior CNVM), înscrisă în Registrul A.S.F. sub nr. PJRO155IF/400054. („Intermediarul”).
Legea nr. 24/2017	Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Legea Societăților	Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Oferta	Oferta aferentă operațiunii de majorare a capitalului social cu aport în numerar, conform hotărârii AGEA, constând într-un număr de cel mult 249.000.000 acțiuni nou emise și oferite acționarilor detinatori de drepturi de preferință.
Prospectul	Prezentul Prospect de ofertă aferent majorării capitalului social al STAR RESIDENCE INVEST S.A., aprobat de către ASF.
Registrul Comerțului	Baza de date cuprinzând registrele și înregistrarea comercianților și a altor entități prevăzute de lege.
Regulamentul nr. 5/2018	Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare.
Secțiunea I	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului Central, în care sunt evidențiate conturilor individuale în care instrumentele financiare sunt

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	înregistrate direct în numele și pe seama proprietarului și conține informații referitoare la identificarea fiecărui deținător de instrumente financiare și la deținerile acestuia, care nu au cont deschis la un Participant.
Secțiunea II	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului Central, în care sunt evidențiate (i) conturile individuale și globale ale deținătorilor de acțiuni care au cont deschis la un Participant și (ii) conturile proprii ale Participanților.
Secțiunea III	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului Central, în care sunt evidențiate conturile individuale ale deținătorilor de acțiuni în care instrumentele financiare sunt înregistrate direct în numele și pe seama Participanților ca și proprietari ai respectivelor instrumente financiare.
Regulamentul (UE) 2017/1.129	Regulamentul (UE) 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
Regulamentul (UE) nr. 2019/980	Regulamentul (UE) de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei, cu modificările și completările ulterioare.
Regulamentul (UE) nr. 2019/979	Regulamentul (UE) de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare referitoare la informațiile financiare esențiale din rezumatul prospectului, publicarea și clasificarea prospectelor, comunicările cu caracter publicitar privind valorile mobiliare, suplimentele la prospect și portalul pentru notificări, și de abrogare a Regulamentului delegat (UE) nr. 382/2014 al Comisiei și a Regulamentului delegat (UE) 2016/301 al Comisiei, cu modificările și completările ulterioare.
RON	Moneda oficială a României.
Zi Lucrătoare	Orice zi în care atât piața românească interbancară, cât și sistemele de tranzacționare ale BVB și sistemele de compensare-decontare ale Depozitarului Central sunt deschise pentru desfășurarea activității.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

REZUMAT

Secțiunea 1	Introducere
1.1.	Denumirea valorilor mobiliare și numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare („ISIN”): Acțiunile obiect al prezentei oferte sunt acțiuni nominative ordinare, indivizibile, dematerializate, de valoare egală, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune, conform hotărârii AGEA privind majorarea de capital social a societății STAR RESIDENCE INVEST S.A. Cod ISIN: ON95JJEDCB1.
1.2.	Identitatea și datele de contact ale emitentului, inclusiv identificatorul entității juridice („LEI”): Emitentul este STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J2023000046124, CUI 43151040, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor 119, jud. Cluj . Tel. 0735514941, office@reit-capital.ro, www.starresidenceinvest.ro, Cod LEI 872005CU7IMPL0XZT69
1.3.	Identitatea și datele de contact ale autorității competente care a aprobat prospectul și, dacă sunt diferite, ale autorității competente care a aprobat documentul de înregistrare: Autoritatea de Supraveghere Financiară, cu sediul în Splaiul Independenței, nr. 15, Sector 5, București, România, adresă de e-mail office@asfromania.ro, www.asfromania.ro.
1.4.	Data aprobării Prospectului: 02.03.2026
1.5.	Avertismente: Emitentul atrage atenția cu privire la următoarele aspecte: (a) rezumatul ar trebui interpretat ca o introducere la Prospect și orice decizie de a investi în valorile mobiliare ar trebui să se bazeze pe o examinare a Prospectului, în ansamblu, de către investitor; (b) date fiind caracteristicile acțiunilor ca valori mobiliare, o investiție în acțiuni, indiferent de emitent, implică riscul pierderii întregului capital investit în situația falimentului sau insolvenței societății, respectiv a unei părți din acesta în condițiile unei evoluții negative a acțiunilor pe piața de capital din cauze interne sau externe Emitentului; (c) în cazul în care se intențează o acțiune în fața unei instanțe privind informațiile cuprinse în Prospect, este posibil ca investitorul reclamant, în conformitate cu dreptul intern al statelor membre, să trebuiască să suporte cheltuielile de traducere a Prospectului înaintea începerii procedurii judiciare; (d) răspunderea civilă le revine doar persoanelor care au prezentat rezumatul, inclusiv orice traducere a acestuia, dar doar atunci când acesta este înșelător, inexact sau contradictoriu în raport cu celelalte părți ale Prospectului, sau atunci când acesta nu furnizează, în raport cu celelalte părți ale Prospectului, informațiile esențiale necesare pentru a ajuta investitorii să decidă dacă să investească în astfel de valori mobiliare;
Secțiunea 2	Informații esențiale privind Emitentul
2.1.	Cine este emitentul valorilor mobiliare? - Emitentul este STAR RESIDENCE INVEST S.A.
2.1.1.	Informații despre Emitent:

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

(a) Sediul social și forma juridică a Emitentului, codul LEI, dreptul în temeiul căruia își desfășoară Emitentul activitatea și țara în care a fost constituit:

Emitentul este o societate pe acțiuni înființată în mod corespunzător și funcționând în mod viabil în conformitate cu legile din România, având sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moșilor 119, jud. Cluj, fiind înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J2023000046124, CUI 43151040, cod LEI **7872005CU7IMPL0XZT69**.

(b) activitățile sale principale:

STARE RESIDENCE INVEST S.A. este o societate a cărei activitate de bază o reprezintă „Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”, CAEN 6820.

(c) Acționarii săi majoritari, inclusiv dacă Emitentul este deținut sau controlat, direct sau indirect, și de către cine:

Registrul acționarilor Emitentului este ținut de către Depozitarul Central SA.

Structura sintetică consolidată a deținătorilor de acțiuni Star Residence Invest S.A., care dețineau cel puțin 5% din capitalul social la data de 30.01.2026:

Actionar	Nr. de acțiuni deținute	Procent din capitalul social
MOMENTUM CAPITAL	28.152.326	36,7732 %
MANEA ION-GHEORGHE	15.302.300	19,9882 %
TRANSILVANIA BETEILIGUNGS GMBH	5.811.822	7,5915 %
Alți actionari (Pers. Fizice)	24.609.271	32,1454 %
Alți actionari (Pers. Juridice)	2.680.753	3,5017%
TOTAL	76.556.472	100%

Emitentul este controlat de MOMENTUM CAPITAL

Asociatul unic al MOMENTUM CAPITAL SRL este Canta Corina, iar MOMENTUM CAPITAL SRL se califică drept acționar cu dețineri indirecte de peste 5% în capitalul social sau drepturile de vot la nivelul Emitentului (în temeiul relației de control identificată pentru scopul determinării unei asemenea dețineri).

(d) numele directorului executiv (sau al persoanei care ocupă o funcție echivalentă):

Conducerea Emitentului este asigurată de REIT CAPITAL S.A. („Administrator Unic”) ce este condus de Consiliu de Administrație, având în componență pe DAVID CANTA (Președinte), pe ADRIAN TANASE și pe CIPRIAN PAUN.

Auditorul statutar:

MBO Audit & Accounting SRL, cu sediul în 400379, Cluj-Napoca, str. Plopilor 56/23, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/3815/21.10.2016, CIF 36661194, având Autorizația ASPAAS nr. 1342, reprezentată prin Dl. Marian Bogdan Ovidiu, cu Legitimția FA 1342

2.2. Principalele informații financiare referitoare la Emitent

2.2.1. Principalele poziții bilanțiere sunt prezentate mai jos:

Pozitie Bilant	31.12.2023 (LEI)	31.12.2024 (LEI)
Active imobilizate – Total	23.979.425	18.820.020
Active circulante - Total	1.415.307	242.793

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Datorii ce trebuie platite într-o perioadă de un an - Total	5.321.886	46.367
Total active minus datorii curente	20.072.846	19.014.598
Datorii ce trebuie platite într-o perioadă mai mare de un an - Total	0	1.848
Total capitaluri proprii	20.072.846	19.014.598

Sursa: Situațiile financiare individuale auditate ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2024

Pozitie Cont Profit Pierdere	31.12.2023 (LEI)	31.12.2024 (LEI)
Cifra de afaceri neta	1.304.523	31.849
Venituri totale	1.304.532	5.012.776
Cheltuieli totale	1.154.788	5.529.189
Rezultat din exploatare	149.744	-516.413
Rezultat financiar	475.711	33.512
Rezultat brut	625.455	-482.901
EBITDA ¹	1.323.410	(444.308)
Rezultat net	477.212	-628.766

Sursa: Situațiile financiare individuale auditate ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2024

Rezultate financiare trimestrul III 2025

Pozitie Cont Profit Pierdere	30.09.2025 (LEI)
Cifra de afaceri neta	0
Venituri totale	5.652.602
Cheltuieli totale	6.102.744
Rezultat brut	-450.142
Rezultat net	-696.002

Sursa: Situațiile financiare trimestriale la 30.09.2025

2.2.2	O scurtă descriere a tuturor calificărilor din raportul de audit referitoare la informațiile financiare istorice: Situațiile financiare individuale ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2024 au fost auditate de societatea MBO Audit & Accounting SRL., opinia auditorului fiind fără rezerve.
2.3.	Riscurile-cheie specifice Emitentului
2.3.1.	A. Riscuri operaționale Lucrările de modernizare pot întârzia și pot afecta temporar activitatea, accesul clienților și

Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - Profit înainte de dobânzi, impozite, deprecieri și amortizare

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

funcționarea utilităților. Beneficiile modernizării pot apărea gradual, iar reconfigurările pot genera spații vacante temporare. Calitatea variabilă a serviciilor externalizate, costurile neprevăzute, posibilele răspunderi civile, o criză pandemică sau reglementările de mediu mai stricte pot influența negativ rezultatele.

B. Riscuri de piață

Cererea și performanța chiriașilor pot fi afectate de scăderea consumului, schimbarea comportamentului de cumpărare și concurența altor proiecte. Pot apărea ajustări ale chirilor, fluctuații ale cererii și riscuri de neîncasare a acestora.

C. Riscuri sistemice privind emitentul

Încetinirea economică, inflația persistentă și modificările fiscale pot reduce cererea și crește costurile. Există o expunere valutară parțială, iar presiunea pe costuri și noile formate comerciale pot afecta cererea locală.

D. Riscuri financiare

Întârzierile sau neplata chirilor, condițiile nefavorabile la reînnoirea contractelor, creșterea costurilor și depășirea bugetului investițiilor pot afecta fluxul de numerar și profitabilitatea.

E. Riscuri juridice și de reglementare

Întârzierile în obținerea avizelor și autorizațiilor, litigiile comerciale și contestațiile corporative pot afecta calendarul lucrărilor și stabilitatea decizională.

F. Riscuri reputaționale și de imagine

Lucrările pot genera disconfort și percepții negative, iar relațiile tensionate cu chiriașii, factorii externi, mediatizarea nefavorabilă sau promovarea insuficientă pot reduce atractivitatea complexului.

Secțiunea 3	Informații esențiale despre valorile mobiliare
3.1.	Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare
3.1.1.	Informații privind valorile mobiliare: (a) Tipul valorilor mobiliare, clasa, codul ISIN : Emitentul va emite acțiuni ordinare, nominative și dematerializate. Codul ISIN RON95JJEDCB1. (b) moneda în care sunt exprimate, valoarea nominală unitară a acestora, numărul de valori mobiliare emise și scadența Acțiunilor Noi: În cadrul majorării de capital, Compania emite un număr de maximum 249.000.000 acțiuni ordinare, conform Hotărârii AGEA nr. 5 din data de 20.11.2025, cu o valoare nominală de 0,2 RON. Majorarea de capital se face cu acordarea dreptului de preferință. Prețul pentru subscrierea unei Acțiuni Noi este: 0,24 RON. Pentru subscrierea unei Acțiuni Noi sunt necesare 0,30745571 drepturi de preferință conform raportului stabilit prin AGEA (c) drepturile asociate Acțiunilor: - Dreptul de a participa și de a vota la adunarea generală a acționarilor; - Dreptul la dividende, și anume de a participa la distribuirea profitului net al Emitentului; - Dreptul de preferință; - Dreptul de informare; - Dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere; - Dreptul de retragere în anumite cazuri și condiții prevăzute de lege; - Dreptul de a participa la distribuirea activelor în caz de lichidare; - Dreptul de a contesta hotărârile adunării generale; - Dreptul la mecanisme sigure de înregistrare și confirmare a proprietății asupra acțiunilor emise de Emitent; și - Alte drepturi ale acționarilor.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	(d) rangul relativ al valorilor mobiliare în structura capitalului emitentului în caz de insolvență, inclusiv, acolo unde este cazul, informații cu privire la nivelul de subordonare a valorilor mobiliare: În caz de insolvență, prin natura lor, acțiunile – inclusiv acțiunile obiect al prezentei Oferte – conferă deținătorilor un rang inferior de prioritate raportat la alți creditori ai Emitentului. În caz de insolvență, acționarii sunt îndreptățiți la sumele reziduale după lichidarea completă a activului în favoarea creditorilor Emitentului, proporțional cu cotele de participare la capitalul social. (e) politica privind dividendele sau distribuirea acestora: Conform actului constitutiv, 90% din profitul net va fi distribuit ca dividend. Adunarea Generală Ordinara a companiei va decide anual modul de distribuire a acestui dividend. Administratorul unic REIT CAPITAL S.A. prin Consiliul de Administrație, va propune Adunării Generale a Acționarilor schimbarea actului constitutiv odata cu initierea raportarilor financiare conform stadardele IFRS², prin care dividendele sa aiba ca baza de distributie castigurile conform stadardele EPRA ³(„EPRA earnings”).
3.2.	Unde vor fi tranzacționate valorile mobiliare? Acțiunile ordinare emise de STAR RESIDENCE INVEST S.A. sunt tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare operat de Bursa de Valori București, la categoria AeRO Premium. După finalizarea majorarii de capital social Acțiunile Noi se vor tranzacționa pe SMT - AeRO, în conformitate cu prevederile legale relevante.
3.3.	Nu există garanții asociate Acțiunilor Noi.
3.4.	Riscurile-cheie specifice Acțiunilor Noi
3.4.1.	Riscurile asociate cu o investiție directă în acțiuni listate - Investitorii ar trebui să fie conștienți asupra riscului asociat cu o investiție în acțiuni. Datorită volatilității și evoluției imprevizibile a prețurilor acțiunilor (care poate fi indusă de o multitudine de factori legați fie de activitatea Emitentului, fie de volatilitatea generală a pieței), alături de riscul pierderii investiției în cazul unui eventual faliment al Emitentului, nu se recomandă o astfel de investiție acelor investitori cu un nivel scăzut de toleranță față de risc. Riscul asociat cu listarea pe o piață de capital emergentă - Piața de capital din România, în raport cu piețele mai dezvoltate, prezintă un risc mai ridicat de lichiditate și volatilitate a valorilor mobiliare. Nu poate fi garantat faptul că un investitor care cumpără acțiunile va putea să le vândă oricând la un preț satisfăcător. Riscul suspendării tranzacționării acțiunilor la Bursa de Valori București - În cazuri speciale precum evenimente deosebite sau situații litigioase, ASF poate decide suspendarea tranzacționării acțiunilor, cu impact asupra posibilității investitorilor de a vinde acțiunile în orice moment dorit și asupra valorii de piață a acestora la reluarea tranzacționării.
Secțiunea 4	Informații esențiale privind oferta publică de valori mobiliare
4.1.	Termenii și condițiile ofertei, calendarul pentru a investi în aceste valori mobiliare: Oferta constă în oferirea spre subscriere a unui număr total de 249.000.000 acțiuni ordinare, nominative, indivizibile, de valoare egală, emise în formă dematerializată, cu o valoare nominală de 0,2 lei/acțiune, emise de STAR RESIDENCE INVEST S.A. Perioada de Ofertă (perioada de exercitare a drepturilor de preferință) va fi de cel puțin 14 zile calendaristice, dar nu mai puțin de 10 zile lucrătoare, începând din prima zi lucrătoare

² IFRS - International Financial Reporting Standards, Standardele Internaționale de Raportare Financiară

³ EPRA - European Public Real Estate Association - asociație europeană care reprezintă companiile imobiliare listate la bursă (real estate) și investitorii din acest sector

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

de la publicarea prospectului, respectiv între: 19.03.2026 și 06.03.2026. Subscrierea în cadrul Ofertei se va realiza în intervalul 9:30 -17:30 ale fiecărei Zile Lucrătoare, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare când programul de subscriere se încheie la ora 13:00 .

Oferta se adresează „**Persoanelor Îndreptățite**”, reprezentând acționarii înregistrați în registrul acționarilor la data de înregistrare aferentă majorării capitalului social (10 Decembrie 2025);

Acțiunile Noi vor fi oferite în cadrul Ofertei la prețul de subscriere de 0,24 RON/acțiune și se vor putea subscrie de către Persoanele Îndreptățite în baza exercitării drepturilor de preferință. Rata de subscriere este de 0,30745571 Drepturi de Preferință pentru achiziționarea unei Acțiuni Noi.

Investitorii care dețin acțiuni care sunt înregistrate în momentul efectuării subscrierii în Secțiunea I a Depozitarului Central pot subscrie numai prin intermediul Intermediarului, la sediile sale, precum și prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă. Acționarii care au transmis prin poștă electronică formularul de subscriere vor fi notificați cu privire la recepționarea e-mail-ului în termen de o zi lucrătoare de la primirea acestuia, respectiv în termen de două zile lucrătoare cu privire la validarea subscrierii lor de către Intermediar. Intermediarul va confirma, printr-un email de confirmare, primirea Formularului de Subscriere semnat electronic și trimis prin e-mail. Plata acțiunilor subscrise se face în contul colector al Emitentului: **IBAN RO91BTRLRONCRT0615686701** deschis la **Banca Transilvania**;

Acționarii care dețin acțiuni în Secțiunea a II-a și Secțiunea a III-a a Depozitarului Central vor putea subscrie prin intermediul Intermediarului sau al Participantului care administrează conturile de instrumente financiare în care sunt evidențiate. Realizarea acestor subscrieri se va face cu respectarea prevederilor prezentului Prospect, și cu reglementările interne ale fiecărui Participant aplicabile prezentului Prospect, și cu reglementările interne ale subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestionarea decontării în sistemul Depozitarului Central al instrucțiunilor de subscriere. De asemenea, plata acțiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central și procedurile intermediarului prin care investitorul subscrie.

Orice Acțiuni Noi care vor rămâne nesubscrise la finalul perioadei de subscriere aferenta exercitării Dreptului de Preferință, vor fi oferite spre subscriere în cadrul unui Plasament Privat care nu face obiectul prezentului Prospect și care se va derula pe o perioadă de maximum 120 (osutadouazeci) de zile lucrătoare de la încheierea perioadei de exercitare a dreptului de preferință.

Orice Acțiuni Noi care vor rămâne nesubscrise la finalul Plasamentului Privat, vor fi anulate prin decizia Administratorului Unic prin care se constată rezultatele finale ale Majorării Capitalului Social. Dacă toate Persoanele Îndreptățite își vor exercita dreptul de preferință (adică subscriere integrală în cadrul dreptului de preferință) structura acționarului nu va suferi modificări.

În măsura în care unele dintre Persoanele Îndreptățite ai Emitentului nu vor subscrie Acțiuni Noi în cadrul Ofertei, participația acestora va scădea, cu alte cuvinte deținerile acestora vor fi „diluare”. La momentul redactării prezentului Prospect este imposibil de determinat cuantumul și procentajul diluării.

Rezultatele Etapei I a majorării de capital – Oferta Publica (perioada de exercitare a Drepturilor de Preferință) vor fi raportate către BVB și ASF în termen de maximum 5 (cinci) zile lucrătoare de la expirarea Perioadei de Oferta.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

În cazul în care, după finalizarea Etapei I, vor rămâne Acțiuni Noi nesubscrise, acestea vor putea face obiectul Etapei a II-a – Plasamentul Privat, în condițiile descrise în prezentul Prospect.

Rezultatele finale ale operațiunii de majorare a capitalului social, incluzând, după caz, rezultatele Plasamentului Privat, vor fi raportate către BVB și ASF în termen de maximum 5 (cinci) zile lucrătoare de la finalizarea Etapei a II-a.

Majorarea capitalului social va fi considerată finalizată la data constatării rezultatelor finale prin decizia Administratorului Unic.

Acțiunile Noi emise în cadrul Majorării Capitalului Social vor fi disponibile la tranzacționare în aceleași condiții ca și acțiunile existente ale Emitentului, respectiv pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București (SMT – AeRO), după finalizarea întregii operațiuni de majorare a capitalului social.

Ulterior finalizării Etapei I – Oferta Publică și, după caz, a Etapei a II-a – Plasamentul Privat, Administratorul Unic va constata rezultatele finale ale Majorării Capitalului Social, respectiv numărul efectiv de Acțiuni Noi subscrise și plătite în cadrul ambelor etape, rezultate care vor fi aduse la cunoștință prin rapoarte curente publicate pe pagina dedicată emitentului pe site-ul BVB.

După constatarea rezultatelor finale, Emitentul va efectua toate formalitățile necesare în raport cu Depozitarul Central, Bursa de Valori București, Autoritatea de Supraveghere Financiară și Oficiul Registrului Comerțului, în vederea:

- (i) înregistrării majorării capitalului social;
- (ii) actualizării Actului Constitutiv;
- (iii) înregistrării noilor Acțiuni la Depozitarul Central;
- (iv) admiterii la tranzacționare a Acțiunilor Noi pe SMT – AeRO.

Cheltuielile aferente Ofertei și care vor fi suportate în totalitate de către Emitent, din alte fonduri decât cele atrase în Oferta, sunt: comisionul Intermediarului Ofertei, în conformitate cu contractul între părți; comision ASF de 0,1% din valoarea ofertei; Taxa ASF eliberare a certificatului de înregistrare a acțiunilor: 500 Lei; Taxe Registrul Comerțului de înregistrare a majorării capitalului social: aproximativ 3000 Lei; Taxe Depozitarul Central: aproximativ 3000 Lei, alte cheltuieli incidente operațiunii – estimate la 2000 Lei.

Emitentul și Intermediarul nu percep comisioane și taxe subscriitorilor în Ofertă. În sarcina subscriitorilor vor fi taxele și comisioanele percepute în mod curent de instituțiile pieței de capital/banci.

4.2. De ce a fost elaborat acest Prospect?

4.2.1.

Motivale Ofertei: Majorarea Capitalului Social are drept scop obținerea de fonduri pentru finanțarea investiției anunțată prin rapoartele curente ale Societății nr. 36/31.07.2025 și nr. 01/16.01.2026

Astfel, prin raportul nr. 01/16.01.2026, societatea a anunțat semnarea unui contract de vânzare cumpărare privind achiziția unei clădiri de birouri situată pe strada Polona nr. 68-72, Sector 1, București (imobilul este prezentat în detaliu în cadrul Anexei 1), investiție față de care Societatea a semnat în prealabil o scrisoare de intenție, așa cum a fost anunțat prin raportul curent nr. 36/31.07.2025.

Finalizarea tranzacției este supusă îndeplinirii unor condiții suspensive, inclusiv obținerea

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

aprobărilor necesare conform legislației aplicabile, precum și îndeplinirea altor condiții uzuale pentru acest tip de tranzacție. Societatea va informa acționarii și investitorii cu privire la îndeplinirea condițiilor suspensive și finalizarea tranzacției, în conformitate cu cerințele legale și se înscrie în strategia de dezvoltare a STAR RESIDENCE INVEST S.A., vizând extinderea portofoliului de active imobiliare generatoare de venituri recurente.

Oferta nu face obiectul unui acord de subscriere fermă.

Descrierea oricărui conflict de interese semnificativ legat de Ofertă sau de Admiterea: Nu este cazul.

4.3.

Cine este ofertantul? - Ofertantul valorilor mobiliare este Emitentul.



Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

SECȚIUNEA I. INFORMAȚII PRIVIND EMITENTUL

I. PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITAȚII COMPETENTE

1.1. Persoanele responsabile	Emitentul: STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J2023000046124, CUI 43151040, cu sediul în Calea Motilor, Nr.119, CLUJ-NAPOCA, CLUJ, România, Tel. +0735514941, office@reit-capital.ro, www.starresidenceinvest.ro, Cod LEI 7872005CU7IMPL0XZT69. („Emitentul”) Intermediarul: SWISS CAPITAL S.A. cu sediul în București, Bd. Dacia, Nr. 20, Cladirea Romana Offices, Et. 4, CP 010412, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1996004107405, Cod Unic de Înregistrare 8450590, societate autorizată de către Autoritatea de Supraveghere Financiară (anterior CNVM) înscrisă în Registrul A.S.F. sub nr. PJR01SSIF/400054 info@swisscapital.ro, www.swisscapital.ro. („Intermediarul”). Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect: din partea Emitentului: Domnul David Canta — Președinte Consiliului de Administrație al REIT CAPITAL cu sediul social în Cluj Napoca, Calea Motilor nr. 119, Administratorul Unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A. din partea Intermediarului: Bogdan Juravle — Director General
1.2. Declarațiile persoanelor responsabile	Reprezentantul Emitentului declară că, după cunoștința sa și, ca urmare a verificărilor rezonabile, prezentul Prospect oferă informații conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni susceptibile să îi afecteze semnificația. Conform cunoștințelor reprezentantului Emitentului, informațiile cuprinse în Prospect sunt corecte la data elaborării acestuia, menționată pe prima pagină, cu excepția cazului în care este specificată o altă dată în mod expres în cadrul prezentului Prospect. Activitatea și situația financiară a Emitentului, precum și informațiile incluse în Prospect pot suferi modificări ulterior acestei date. Cu excepția situațiilor menționate și prevăzute în cadrul legal aplicabil, Emitentul nu își asumă obligația de a actualiza sau revizui informațiile cuprinse în acest Prospect.
1.3. Declarațiile /rapoartele experților	Prospectul nu conține declarații sau rapoarte atribuite experților, în afara rapoartelor de audit aferente exercițiilor financiare pentru care Prospectul prezintă situații financiare (2023 și 2024). Opinia auditorului este prezentată la punctul 3, Capitolul V.
1.4. Informații din surse terțe	Nu este cazul.
1.5. Declarație	Persoanele responsabile declară că acest Prospect a fost aprobat de ASF, în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) nr. 2017/1129, prin decizia nr. <u>242/03.03.2026</u>

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

ASF aprobă acest Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse prin Regulamentul (UE) nr. 2017/1129 și Regulamentele delegate (UE) nr. 2019/979 și nr. 2019/980. Această aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a Emitentului care face obiectul acestui Prospect.

Prospectul a fost elaborat în conformitate cu articolul nr. 15 din Regulamentul (UE) nr. 2017/1129 ca Prospect UE pentru creștere.

II. STRATEGIE, PERFORMANȚĂ ȘI MEDIU DE AFACERI

2.1. Informații privind identitatea Emitentului	Denumirea emitentului: STAR RESIDENCE INVEST S.A. Sediul social: Calea Motilor, Nr.119, CLUJ-NAPOCA, CLUJ, România Cod unic de identificare fiscală: 43151040 Numarul de Înregistrare la Registrul Comerțului: J2023000046124 Identificatorul entității juridice (LEI): 7872005CU7IMPL0XZT69 Durata de funcționare: nelimitat Forma juridică a Emitentului: persoană juridică română, organizată sub forma juridică de societate pe acțiuni Legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea: Emitentul funcționează în conformitate cu legile române aplicabile și cu Actul Constitutiv Website: https://starresidenceinvest.ro/ E-mail: office@reit-capital.ro Telefon contact relația cu investitorii: +40 735514941
2.1.1. Modificări semnificative ale structurii de împrumut și de finanțare	<i>Informații privind modificările semnificative ale structurii de împrumut și de finanțare a Emitentului înregistrate de la sfârșitul ultimei perioade financiare pentru care au fost furnizate informații în documentul de înregistrare.</i> De la sfârșitul ultimei perioade de raportare, 30.09.2025, și până la data Prospectului, nu s-au înregistrat modificări semnificative ale structurii de împrumut și de finanțare a Emitentului. Implementarea strategiilor de dezvoltare va fi susținută din fondurile proprii ale Emitentului.
2.1.2. Modalitățile de finanțare preconizate	<i>Modalități de finanțare preconizate ale activităților Emitentului.</i> Emitentul are în vedere atragerea de finanțare prin emisiunea de titluri de capital suplimentare la un moment dat.

2.2. Prezentarea generală a activităților

2.2.1. Strategia și obiectivele	<i>O descriere a strategiei de afaceri și a obiectivelor strategice ale emitentului (atât financiare, cât și nefinanciare). Aceasta descriere ține seama de viitoarele provocări și perspective ale emitentului. Dacă este cazul, descrierea ține seama de mediul de reglementare în care își desfășoară activitatea emitentul.</i> STAR RESIDENCE INVEST S.A., este un proiect inovativ în piața imobiliară națională, conceptul fiind creat pentru a replica un format internațional de
--	---

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

succes, cel al unui vehicul de investiții în active imobiliare orientat spre distribuirea de dividende obținute din chirii, respectiv Real Estate Investment Trust (REIT).

Emitentul oferă o nouă structură organizatorică pe piața imobiliară din România, specifică REIT-urilor, prin externalizarea administrării societății către Reit Capital SA în baza Contractului de Management și Administrare.

În acest moment, STAR RESIDENCE INVEST S.A. funcționează după regulile unui REIT fără a opera în cadrul fiscal specific, neexistând legislație⁴ care să reglementeze astfel de instrumente în România, însă, în mod cert, în momentul în care o astfel de legislație va exista, REIT Capital SA va iniția demersurile pentru încadrarea STAR RESIDENCE INVEST S.A. ca REIT.

STAR RESIDENCE INVEST S.A. urmărește o consolidare durabilă a poziției sale. Strategia actuală se fundamentează pe câteva direcții majore:

1. Valorificarea strategică a portofoliului de active;
2. Achiziția de active ce oferă un business sustenabil;
3. Diversificarea și optimizarea structurii de chiriași, prin atragerea de parteneri relevanți și sinergici;
4. Creșterea performanței financiare și adaptarea continuă la cerințele de reglementare și dinamica pieței.

1. Active apartamente

Ațiuni în desfășurare includ, fără a se limita la

- Lichidare;
- Inchiriere.

2. Activ cladire de birouri conform anexa nr. 1

La data de 31.07.2025, prin raportul curent nr. 36, societatea informează cu privire la semnarea unei scrisori de intenție pentru achiziția unei clădiri de birouri situată pe strada Polonă, București. Clădirea are o suprafață totală construită de 13.755 mp din care 9.500 mp reprezintă suprafață închirială, suprafața teren 2.687 mp, fiind structurată pe 2 niveluri de subsol, parter și 5 etaje superioare, cu o amprentă de 1.218 mp. Proprietatea beneficiază de 136 de locuri de parcare la subsol și alte 60 locuri parcare închiriate pe un teren învecinat. Prețul de achiziție agreeat este de 19 milioane euro, iar randament estimat raportat la întreaga investiție este de 11%. Pe lângă această tranzacție, compania deține în portofoliu: • un teren cu o suprafață de 25.000 mp în București, sector 1; • un spațiu comercial cu o suprafață de 1.400 mp, în centrul Clujului; • apartamente și locuri de parcare, București. Scrisoarea de intenție prezintă anumite clauze suspensive și societatea va continua să informeze acționarii cu privire la progresele semnificative legate de această achiziție și de alte investiții relevante. În linie cu strategia de creștere, societatea intenționează să continue achiziția de proprietăți generatoare de venituri, cu scopul consolidării unui portofoliu stabil și

⁴ Exista proiect de lege în dezbateri la Camera Deputaților, adoptată deja de Senat. Mai multe detalii despre această inițiativă se pot găsi aici: https://www.cdep.ro/pls/proiecte/upl_pck2015.proiect?cam=2&idp=21714

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

performant. **Finanțarea acestor achiziții va fi realizată prin majorări de capital și atragerea de împrumuturi bancare sau alte forme de finanțare.**

Strategia Star Residence Invest S.A. urmărește un echilibru între **stabilitatea oferită de parteneri și dinamismul adus de poziționarea activului**, într-un mix coerent, atractiv și funcțional. În acest sens, compania își propune:

- **optimizarea distribuției pe suprafață și vizibilitate**, astfel încât chiriașii cu potențial ridicat de conversie sau trafic să fie poziționați strategic în fluxurile principale de circulație;
- **flexibilizarea condițiilor de închiriere** pentru a atrage parteneri specializați, antreprenori locali;
- **menținerea unui grad ridicat de ocupare (>95%) și a unui randament optimizat per metru pătrat**, prin selecție atentă a profilurilor comerciale.

În acest context, un accent deosebit este pus pe atragerea **partenerilor comerciali semnificativi**, care pot contribui decisiv la poziționarea strategică.

4. Creșterea performanței financiare și adaptarea continuă la reglementări

Creșterea performanței financiare reprezintă un obiectiv prioritar pentru Star Residence Invest S.A., vizând consolidarea veniturilor, optimizarea costurilor și valorificarea activelor existente. În 2025, veniturile sunt estimate la 7.5 milioane RON, iar strategia companiei prevede o creștere de cel puțin 100% în următorii doi ani, susținută de trecerea într-o nouă etapă de dezvoltare a societății, atragerea de parteneri strategici.

Eficiența operațională va fi îmbunătățită prin investiții în automatizare, sisteme inteligente de monitorizare a consumurilor (BMS), digitalizarea proceselor administrative și renegocierea contractelor de servicii. De asemenea, emitentul vizează diversificarea surselor de venit.

Pe partea de reglementare, Star Residence Invest S.A. urmărește ramanerea în perfecta aliniere completă la cerințele legale în materie de securitate, protecție la incendiu prin modernizarea completa a sistemelor de prevenire/alarmare si stingere. Adaptabilitatea la contextul legislativ și economic va rămâne un element definitoriu pentru stabilitatea financiară și operațională a companiei.

2.2.2. Activitățile principale

Emitentul își desfășoară activitatea principală sub codul CAEN 6820 – **Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate**, activitate ce vizează administrarea și valorificarea eficientă a unui portofoliu imobiliar situat în zone comerciale strategice din București și Cluj.

Activitatea constă în **închirierea de spații comerciale proprii** către operatori din multiple domenii, respectiv retail, servicii, alimentație publică, sănătate. Cat priveste terenul aflat in portofoliu societatii, valorificarea acestuia se va incadra in una dintre urmatoarele directii: i) dezvoltare rezidentiala directa, ii) parteneriat de dezvoltare cu un dezvoltator specializat sau iii) revanzare partiala sau totala dupa obtinerea unor indciatori urbanistici superiori.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	Veniturile sunt generate din vanzari, din chirii fixe, în baza unor contracte comerciale ferme, încheiate cu parteneri diversificați, cu durate contractuale adaptate specificului fiecărui spațiu. Portofoliul de chiriași este atent echilibrat cu stabilitate financiară, și parteneri dinamici, cu profil antreprenorial sau funcțiuni specializate. Această activitate de bază asigură o structură solidă și predictibilă de venituri, contribuie la stabilitatea financiară a emitentului și oferă un cadru flexibil pentru dezvoltări ulterioare. <i>Indicarea oricărui produs, serviciu sau activitate nou(ă) semnificativ(ă) care a fost introdus(ă) de la publicarea ultimelor situații financiare auditate.</i> Nu este cazul.
2.2.3. Piețele principale	Piața principală este piața imobiliară din București precum și piețele imobiliare din principalele orașe din România (de ex. Cluj, Timisoara, Iasi). Emitentul deservește chirias din industrii diverse care caută spații de lucru în clădiri moderne.
2.3. Structura Organizatorică	
2.3.1. Dependența de alte entități	La data prezentului Prospect, structura sintetică consolidată a acționariatului Emitentului care deține cel puțin 10% din capitalul social este următoarea: - MOMENTUM CAPITAL S.R.L. – 36,7732% din capitalul social; - MANEA ION-GHEORGHE – 19,9882% din capitalul social. Restul acțiunilor sunt deținute de persoane fizice și juridice care dețin fiecare sub pragul de 10% din capitalul social. Emitentul nu are cunoștința despre existența unor acorduri între acționari care ar putea conduce la exercitarea controlului în comun asupra societății. Emitentul nu depinde economic de niciun acționar, neexistând contracte de finanțare, garanții sau alte angajamente care să condiționeze activitatea societății de menținerea unui anumit acționar în structura de capital.
2.3.2. Structura organizatorică și relații în cadrul grupului	Emitentul este administrat în sistem unitar de către REIT CAPITAL S.A., în calitate de Administrator Unic, numit pentru un mandat de 4 ani, conform înregistrărilor la Oficiul Registrului Comerțului. REIT CAPITAL S.A. este societate pe acțiuni, cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Motilor nr. 119, biroul E204, etaj 2, jud. Cluj, înregistrată la ORC sub nr. J12/2922/2020, având CUI 43070891. Principalul acționar al REIT CAPITAL S.A. este MOMENTUM CAPITAL S.R.L., care deține 77,1444% din capitalul social al acesteia. Astfel, MOMENTUM CAPITAL S.R.L. deține indirect influența asupra Emitentului prin participatia directă de 36,7732% în capitalul social al Emitentului și prin participatia majoritar absolută de 99,5% în REIT CAPITAL S.A., Administratorul Unic al Emitentului. Emitentul nu face parte dintr-un grup în sensul IFRS și nu are filiale sau societăți controlate. Nu există relații de dependență operațională sau comercială între Emitent și REIT CAPITAL S.A. care să afecteze autonomia decizională a Emitentului.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

2.4. Investițiile	
2.4.1. Investițiile semnificative până la data Prospectului	<i>O descriere a investițiilor semnificative ale emitentului (inclusiv cuantumul), de la sfârșitul perioadei vizate de informațiile financiare istorice incluse în prospect până la data documentului de înregistrare.</i> La data prospectului, singura investitie semnificativa a companiei este cea in terenul situat in nordul Bucurestiului (Drumul Lapus, Sector 1), cu o suprafata de aproximativ 25.000 mp, cu posibilitate de extindere pana la aproximativ 6 ha, prezentat in Anexa nr. 2 la Prospect. Valoarea tranzactiei pentru achizitia terenului a fost de 2.307.793 EUR + TVA, achitat integral, investitie anuntata la sfarsitul anului 2023. Dupa achizitie, Emitentul a continuat activitatile pregatitoare in vederea valorificarii terenului, constand in analiza optiunilor de autorizare urbanistica si structurare a scenariilor de dezvoltare. Conform strategiei Emitentului, terenul poate fi valorificat prin: (i) dezvoltare rezidentiala directa ulterior obtinerii documentatiilor de urbanism necesare (PUD-uri succesive sau PUZ/Masterplan), (ii) structurarea unui parteneriat de dezvoltare (joint-venture) cu un dezvoltator specializat sau (iii) revanzarea integrala sau partiala a terenului, inclusiv ulterior obtinerii unor indicatori urbanistici superiori, in vederea maximizarii valorii activului. La data Prospectului nu a fost demarata o dezvoltare efectiva pe teren.
2.4.2. Investițiile semnificative în derulare	<i>O descriere a investițiilor importante ale emitentului aflate în derulare sau pentru care au fost deja asumate angajamente ferme inclusiv metoda de finanțare a acestora (internă sau externă), dacă prezintă importanță pentru activitatea emitentului.</i> Investițiile au un rol strategic în re poziționarea strategica a societatii, în atragerea de noi parteneri relevanți și în creșterea sustenabilă a veniturilor din chirii, în concordanță cu obiectivele pe termen mediu și lung ale societății. La data prezentului Prospect, Emitentul are o investitie semnificativa aflata in derulare, si anume activul imobiliar situat in Bucuresti, Sector 1, Str. Polona nr. 68-72, conform prezentului prospect, plata acestei achizitii reprezentand scopul majorarii de capital. Emitentul a semnat contract de vanzare cumparare pentru acest imobil in data de 16 ianuarie 2026. In cazul in care tranzactia va fi finalizata, metoda de finantare avuta in vedere este mixta, respectiv din surse proprii ale Emitentului si/sau din surse atrase, inclusiv prin majorarea capitalului social care face obiectul prezentului Prospect si, dupa caz, prin finantare externa. In afara celor mentionate mai sus, Emitentul nu are alte investitii semnificative in derulare si nici angajamente ferme asumate pentru realizarea unor investitii suplimentare si nici angajamente ferme asumate pentru realizarea unor investitii suplimentare
2.5. Examinarea rezultatelor	<i>Trebuie furnizată de către emitenții de titluri de capital cu o capitalizare bursieră mai mare de 200.000.000 EUR numai atunci când raportul administratorilor prezentat și pregătit în conformitate cu articolele 19 și 299 din Directiva 2013/34/UE nu este inclus în prospectul UE pentru creștere.</i>

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

activității și a situației financiare	Nu este cazul, având în vedere capitalizarea bursieră a STAR RESIDENCE INVEST S.A. la data de întocmire a Prospectului.
2.6. Informații privind tendințele recente semnificative	<i>O descriere a celor mai semnificative tendințe recente care au afectat vânzările, costurile și prețurile de vânzare de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar și până la data Prospectului.</i> De la încheierea exercițiului financiar 2024 și până la data Prospectului, mediul macroeconomic și politic a suferit schimbări notabile, care și-au făcut simțită prezența și în ritmul de consum și în costurile operaționale. Context geopolitic: Războiul din Ucraina rămâne o sursă de incertitudine în regiune, determinând presiuni asupra prețurilor la energie și a lanțurilor de aprovizionare, ceea ce se traduce în creșteri moderate ale costurilor operaționale. Emitentul abordează aceste riscuri prin încheierea de contracte de energie pe termen mediu și prin implementarea de măsuri de eficiență energetică. Context politic intern: În urma seriei de alegeri (parlamentare și prezidențiale), guvernul a adoptat un set de măsuri fiscale și de austeritate menite să reducă deficitul bugetar (momentan estimat la 7,8–9% din PIB) și să evite o posibilă retrogradare a ratingului de credit pentru România. Aceste măsuri includ creșteri de taxe indirecte și îngheț salarial, care pot afecta treptat puterea de cumpărare și, implicit, apetitul pentru consum. Indicatori macro și perspectivă economică: - Deficitul bugetar este estimat la aproximativ 7,8% din PIB în 2025, cu o țintă de 6,1% în 2026, conform Ministerului Finanțelor. - Creșterea economică rămâne temperat, cu un avans modest al PIB-ului (+1,4 % în 2025 și +2,2 % în 2026), conform estimărilor Comisiei Europene. Rata anuală a inflației a crescut la 9,9% în august 2025 (conform INS), iar valoarea leului în raport cu euro a rămas sensibilă la turbulențe politice sau economice. BNR estimează că rata anuală a inflației va atinge probabil un vârf de 9,2% în septembrie 2025 și se va situa la 8,8% în decembrie 2025, mult peste valoarea de 4,6% din prognoza precedentă. Piața a început să resimtă o scădere moderată a consumului neesențial, în contextul înăsprii fiscale și al presiunii inflației. Totuși, ratele de ocupare în spațiile comerciale urbane rămân stabile, iar evoluțiile indică o trecere către consumuri pragmatice, cinematice și servicii locale, mai degrabă decât o contracție generală dramatică. Star Residence Invest S.A. se poziționează ferm în fața acestor provocări, mizând pe un portofoliu diversificat, cu profiluri adaptabile la noile obiceiuri de consum, investiții orientate către eficiență și experiență comercială atractivă (modernizare spații, _____ etc.) și își redefineste activitatea prin implementarea politici comerciale flexibile (promoții, adaptare chirie în funcție de performanță), dar prudente în gestionarea fluxurilor de numerar și a costurilor în creștere.

2.7. Previziuni sau estimări privind profitul

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

2.7.1. Previziuni

În cazul în care Emitentul a publicat o previziune sau o estimare privind profitul (care este încă în vigoare și valabilă), respectiva previziune sau estimare este inclusă în Prospect.

În cadrul Adunării Generale Ordinare a Actionarilor din data de 29.04.2025 a fost aprobat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru exercitiul financiar 2025 (Anexa 4), care reprezintă un instrument de planificare financiară internă al societății.

Bugetul aprobat pentru anul 2025 nu reprezintă o previziune sau estimare privind profitul în sensul Regulamentului (UE) 2017/1129 și al Regulamentului Delegat (UE) 2019/980, ci reflectă ipotezele de funcționare și obiectivele operaționale avute în vedere la data aprobării sale.

Evoluția efectivă a rezultatelor financiare poate diferi de valorile bugetate, în funcție de condițiile economice, de piață și operaționale.

Pentru anul 2025, conform estimărilor bugetare, **veniturile totale sunt estimate la 7,40 milioane lei**, din care **veniturile din exploatare se ridică la 7,40 milioane lei**, iar **veniturile financiare la 0,02 milioane lei**. Cheltuielile totale sunt proiectate la 6,10 milioane lei, iar **profitul net estimat este de 1,297 milioane lei**. EBITDA-ul bugetat pentru anul 2025 este de 1,655 milioane lei.

Bugetul reflectă efortul de echilibrare între susținerea investițiilor în curs și menținerea unei structuri sănătoase de profitabilitate. Societatea își menține în continuare **politica de finanțare mixtă** a investițiilor.

Previziunile financiare prezentate reflectă ipotezele de funcționare ale emitentului într-un context economic stabil, cu corecții de consum moderate și cu finalizarea lucrărilor de modernizare până la sfârșitul anului.

Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2025 aprobat în cadrul Adunării Generale Ordinare a Actionarilor Star Residence Invest S.A. din data de 29.04.2025 este prezentat în tabelul de mai jos.

	Pozitie	Cont	Profit	Bugetat 2025	Executie BVC
	Pierdere			(Lei)	la 30.09.2025
1	Cifra de afaceri neta			0	0
2	Venituri totale			7.420.000	5.652.602
3	Cheltuieli totale			5.840.750	6.102.744
4	Rezultat din exploatare (profit)			1.579.250	
5	Rezultat financiar (profit)			5.000	
6	Rezultat curent			1.584.250	
7	EBITDA			1.655.000	
8	Rezultat brut			1.544.250	-450.142
9	Rezultat net			1.297.170	-696.002

2.7.2. Principalele ipoteze pe care Emitentul

Previziunea financiară pentru anul 2025 a fost construită de Emitent pornind de la o abordare prudentă și adaptată contextului temporal specific, marcat de activele aflate în portofoliu și de climatul macroeconomic incert. Astfel, proiecțiile bugetare pentru 2025 indică o scădere/crestere moderată a

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

și-a bazat previziunea	profitului net și a EBITDA, determinată în principal de impactul temporar al lucrărilor asupra gradului de utilizare efectivă a spațiilor comerciale. Previziunea are la bază următoarele ipoteze: • Menținerea unui grad ridicat de ocupare, cu ajustări punctuale în zonele aflate în reconfigurare; • Stabilitate în relațiile comerciale cu partenerii existenți și semnarea de contracte ferme cu chiriași noi, activi în sectoare relevante; • Evitarea unor derapaje majore ale costurilor fixe sau de operare, prin control strict asupra furnizorilor și politicilor interne de eficiență; • Context economic general fără șocuri majore (fiscale, de consum, de reglementare), dar cu recunoașterea presiunilor existente asupra puterii de cumpărare; • Menținerea finanțării investițiilor din surse mixte. Pentru exercitiul financiar 2026, Emitentul va elabora și supune aprobării Adunării Generale Ordinare a Acționarilor un Buget de Venituri și Cheltuieli, în conformitate cu practica sa anuală și cu prevederile legale aplicabile. Evoluția performanțelor financiar-operationale ale Emitentului în anul 2026 va depinde de dinamica activelor din portofoliu, de eventualele investiții finalizate și de condițiile generale de piață existente la acel moment.
2.7.3. Declarație privind prognozele	Estimările cuprinse în Proiectul de Buget de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2025 au fost elaborate pe o bază care este atât comparabilă cu informațiile financiare istorice, cât și conformă cu politicile contabile ale Emitentului.

III. FACTORI DE RISC SPECIFICI EMITENTULUI

Orice investiție în Acțiunile Oferite implică riscuri. Înainte de a investi în Acțiunile Noi, potențialii investitori trebuie să analizeze cu atenție factorii de risc asociați oricărei investiții în Acțiunile Oferite, afacerilor Emitentului și domeniului în cadrul căruia Emitentul își desfășoară activitatea, precum și toate celelalte informații conținute în acest Prospect, inclusiv, în mod particular, factorii de risc descriși mai jos. Potențialii investitori trebuie să aibă în vedere că riscurile cu privire la Emitent, la sectorul economic în cadrul căruia Emitentul își desfășoară activitatea și cele cu privire la Acțiunile Noi, astfel cum sunt prezentate în Capitolul denumit „Rezumat” din prezentul Prospect, sunt riscurile pe care Emitentul le consideră drept cele mai semnificative pentru analiza efectuată de un potențial investor în contextul deciziei de investiție a acestuia în Acțiunile Noi. Cu toate acestea, întrucât riscurile la care este expus Emitentul sunt în legătură cu evenimente și depind de circumstanțe care se pot materializa sau nu în viitor, potențialii investitori ar trebui să ia în calcul nu doar informarea cu privire la riscurile-cheie descrise în prezentul Prospect.

Apariția oricăruia dintre următoarele evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, a perspectivelor, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Emitentului. Factorii de risc descriși mai jos nu reprezintă o listă exhaustivă sau o explicație a tuturor riscurilor la care ar putea fi expuși investitorii atunci când fac o investiție în Acțiunile Noi și trebuie folosiți doar în scop de îndrumare. Riscurile și incertitudinile suplimentare cu privire la Emitent, care nu sunt cunoscute în prezent Emitentului sau pe care Emitentul le consideră în prezent ca fiind lipsite de importanță, pot avea, de asemenea, în mod individual sau cumulativ, un efect negativ semnificativ asupra activității, a rezultatelor operațiunilor și a situației financiare a Emitentului și, în situația materializării

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

unui asemenea risc, prețul Acțiunilor Oferite ar putea scădea, iar investitorii ar putea pierde investiția făcută, în totalitate sau în parte.

O investiție în Acțiunile Noi implică riscuri financiare complexe și este adecvată numai pentru investitorii care (fie singuri, fie împreună cu un consultant corespunzător în domeniul financiar sau în alt domeniu) sunt capabili să evalueze avantajele și riscurile unei astfel de investiții și care dispun de resurse suficiente pentru a putea să suporte pierderile care ar putea rezulta din aceasta. Investitorii ar trebui să analizeze cu atenție dacă o investiție în Acțiunile Oferite este potrivită pentru aceștia, ținând seama de informațiile din acest Prospect și de circumstanțele personale ale acestora. Așadar, Investitorii trebuie să întreprindă diligențele necesare în vederea unei evaluări proprii asupra oportunității investiției, în raport cu nevoile, așteptările, disponibilitățile bănești și obiectivele investiționale proprii.

Activitatea desfășurată de Star Residence Invest S.A. poate fi influențată de o serie de factori interni și externi, ale căror efecte pot avea un impact asupra performanței financiare, strategiei de dezvoltare, fluxurilor de numerar sau imaginii publice a societății. Prezentarea de mai jos reflectă principalele categorii de riscuri identificate până la data redactării Prospectului, fără a avea caracter limitativ.

3.1. Riscuri de natură operațională

Din punct de vedere operațional, activitatea Emitentului poate fi influențată de factori care țin de desfășurarea proiectelor de investiții, administrarea curentă a proprietăților și relațiile comerciale cu partenerii săi.

1. Riscuri asociate activelor din portofoliu sau în plan

Risc asociat loturilor de teren din București este în principal legat de procesul de obținere a autorizațiilor de construcție, acest proces nefiind încă inițiat. De asemenea, cu privire la semnarea unei scrisori de intenție pentru achiziția unei clădiri de birouri, riscul principal este dat de cererea pentru spații de birouri la expirarea contractelor actuale.

2. Riscul unei perioade de tranziție

Poate fi necesară o perioadă de ajustare pentru optimizarea circulației interne, re poziționarea unor chiriași, implementarea strategiilor de marketing și rebranding. În această perioadă, anumite beneficii pot apărea gradual, nu imediat, ceea ce poate genera decalaje între proiecțiile financiare și realitatea operațională imediată.

3. Riscuri privind gradul de ocupare post-modernizare

Deși obiectivul declarat al Emitentului este de menținere a unui grad de ocupare peste 95%, reconfigurarea spațiilor comerciale, politica de re poziționare a chiriașilor și strategia de atragere a unor clienți noi pot genera temporar perioade de vacantare. Emitentul își propune să gestioneze această tranziție în mod activ, prin oferte comerciale dedicate și calendar de relocări sincronizat.

4. Riscul determinat de serviciile externalizate

Societatea are subcontractate servicii externalizate. Calitatea acestor servicii poate varia și, în cazuri punctuale, poate influența negativ funcționarea optimă a spațiilor sau experiența clienților. Emitentul monitorizează riguros

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

calitatea contractelor și are implementate mecanisme de evaluare și penalizare, dar riscurile de discontinuitate sau de performanță îndoielnică nu pot fi excluse.

5. Riscuri legate de administrarea actelor imobiliare

Operarea eficientă implică gestionarea unei game largi de riscuri operaționale. Eșecul în a gestiona corespunzător aceste riscuri poate duce la costuri neprevăzute, întreruperi ale activității și daune de imagine. Riscurile principale includ:

- **Cheltuieli de capital neprevăzute:** Necesitatea unor reparații majore și neplanificate la structura imobilelor, la acoperiș, la fațade sau la sistemele critice (HVAC, instalații electrice, lifturi).
- **Creșterea costurilor operaționale:** Volatilitatea și creșterea prețurilor la utilități (energie electrică, gaze naturale, apă), servicii de securitate, curățenie și întreținere. Dacă aceste costuri nu pot fi transferate integral chiriașilor prin taxele de servicii (service charge), ele erodează direct venitul operațional net al Emitentului.
- **Riscuri de răspundere civilă:** Posibilitatea producerii de accidente (alunecări, căderi) pe proprietate, care pot duce la vătămări corporale ale clienților sau angajaților și la situații litigioase costisitoare.

6. Riscul apariției unei noi crize pandemice

Așa după cum s-a dovedit în cazul crizei generate de pandemia de COVID-19, majoritatea sectoarelor economice a fost afectată. În cazul apariției unor noi pandemii, Emitentului îi este greu să anticipeze cu certitudine evoluția acestora și eventualele consecințe asupra climatului politic, social și economic la nivel global. O eventuală criză socială și/sau economică poate avea consecințe negative grave asupra activității acestuia. Mai mult, o asemenea potențială pandemie poate avea consecințe greu de anticipat asupra disponibilităților de lichiditate la nivel național cât și la nivelul clienților. Măsurile ce ar putea fi dispuse de autorități în cazul unei noi pandemii, limitarea libertății de mișcare a clienților cât și măsurile luate direct de mulți dintre chiriașii Emitentului pot duce la închiderea temporară sau reducerea substanțială a utilizării spațiilor comerciale, rezultând astfel o scădere a veniturilor Emitentului. Astfel de efecte directe sau indirecte într-un nou potențial context pandemic pot duce la reducerea profitabilității, scăderea valorii imobilelor Emitentului sau chiar pierderi în legătură cu activitatea de închiriere de spații comerciale.

7. Riscuri legate de protecția mediului

Este posibil să fie necesar ca în viitor Emitentului să îi fie aplicabile noi legi cu privire la mediu, sănătate și securitate în muncă sau politici sancționatoare mai stricte decât în prezent. Este posibil ca atât respectarea unor standarde mai ridicate să determine suportarea unor costuri semnificative care ar putea afecta negativ rezultatele operațiunilor Emitentului.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

3.2. Riscuri de piața

Activitatea Emitentului se desfășoară într-un mediu economic și comercial în continuă schimbare, care poate influența performanța chirișilor, comportamentul consumatorilor și cererea pentru spații comerciale.

1. Riscul scăderii apetitului pentru consum

În contextul macroeconomic actual, caracterizat de inflație persistentă, presiuni fiscale și incertitudine politică, se constată o **moderare a consumului populației**, în special în segmentele neesențiale. Acest fenomen poate avea un impact indirect asupra traficului comercial și performanței vânzărilor realizate de chiriași, influențând astfel încasările din chirii variabile, cererea pentru spații suplimentare sau sustenabilitatea anumitor afaceri. Emitentul monitorizează evoluțiile din zona de influență a complexului și adaptează mixul de chiriași pentru a menține relevanța comercială.

2. Riscuri legate de comportamentul de cumpărare al consumatorilor

Preferințele clienților urbani s-au schimbat semnificativ în ultimii ani, accentuând nevoia de acces mai rapid și de digitalizare. **Migrarea parțială a consumului spre online, apariția unor modele hibride de cumpărare și reducerea loialității față de locații comerciale tradiționale** pot influența decizia de vizitare. Emitentul răspunde acestor tendințe prin modernizare, creșterea confortului general.

3. Riscul legat de competiție

Deși Star Residence Invest SA nu beneficiază de un brand consacrat, în acest an aniversând 5 de ani de funcționare non-stop, și o poziționare strategică, **există riscul apariției unor proiecte concurente**, fie sub forma unor dezvoltări comerciale noi, fie prin renovarea centrelor comerciale din proximitate sau apariția unor entități comerciale pe formate alternative (strip-mall-uri, parcuri de proximitate etc.). Acestea pot exercita presiune asupra nivelului chiriilor practicate, ritmului de contractare sau retenției chirișilor existenți. Emitentul contrabalansează acest risc prin politici comerciale flexibile, investiții în infrastructură și fidelizarea partenerilor.

4. Riscul ajustării prețurilor de închiriere

În perioade de incertitudine economică sau scădere a consumului, chiriașii pot solicita **ajustări ale valorii chiriilor**, extinderi de grație sau renegocieri ale condițiilor contractuale. Emitentul analizează individual aceste solicitări, menținând un echilibru între sustenabilitatea parteneriatelor comerciale și protejarea profitabilității. Politica de preț rămâne una adaptabilă, dar fundamentată pe valorificarea poziției și atractivității comerciale.

5. Riscul fluctuației cererii pentru spații comerciale urbane

Modificările în planurile urbanistice, evoluția transportului public, lucrările de infrastructură din zonă sau tendințele de migrație rezidențială pot afecta cererea pentru spații comerciale în anumite arii. Deși zonele de interes ale activelor deținute au fost marcate central, orice dezechilibru între cerere și ofertă poate influența dinamica închirierilor. Emitentul monitorizează atent tendințele din zona de influență și își adaptează strategia comercială în consecință.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

**3.3.
Riscuri sistemice
privind emitentul**

Activitatea Emitentului este influențată atât de evoluția indicatorilor macroeconomici naționali și regionali, cât și de factori microeconomici specifici pieței comerciale urbane.

1. Riscul încetinerii creșterii economice și al inflației persistente

După o perioadă de redresare economică post-pandemie, economia României traversează o fază de încetinire, cu revizuirii în scădere ale prognozelor de creștere și inflație încă ridicată în anumite sectoare. Această situație poate afecta atât puterea de cumpărare a populației, cât și costurile de operare pentru chiriașii Emitentului. Deși impactul direct asupra activității de închiriere este moderat, contextul general influențează apetitul pentru consum și stabilitatea cererii comerciale.

2. Riscuri fiscale și bugetare

În contextul consolidării bugetare la nivel național, sunt iminente ajustări suplimentare de taxe, contribuții sau reglementări privind deductibilitatea cheltuielilor. Emitentul monitorizează constant aceste evoluții, însă apariția unor măsuri fiscale suplimentare poate afecta indirect disponibilitatea bugetară a clienților finali sau profitabilitatea chirieșilor.

3. Riscul valutar

Emitentul are o expunere valutară moderată și gestionată în mod prudent. Majoritatea contractelor de închiriere sunt exprimate în euro, iar facturarea se efectuează în lei, utilizând cursul oficial BNR din ziua emiterii facturii. Acest mecanism este uzual în segmentul comercial și asigură corelarea veniturilor cu evoluția pieței valutare.

Pentru reducerea riscurilor asociate, societatea aplică o strategie echilibrată de plasamente în ambele monede.

Această diversificare valutară oferă un grad bun de reziliență financiară și permite gestionarea eficientă a eventualelor variații de curs, fără impact semnificativ asupra stabilității operaționale sau a capacității de finanțare a investițiilor.

4. Riscuri microeconomice specifice sectorului comercial

Emitentul își desfășoară activitatea într-un segment competitiv și sensibil la variațiile locale de cerere. Evoluția proiectelor rezidențiale din proximitate, lucrările de infrastructură sau migrarea consumatorilor către alte formate (parcuri comerciale de proximitate, retail online) pot influența performanța locală a centrului comercial. De asemenea, presiunea pe costuri pentru chiriași, în special IMM-uri și comercianți independenți, poate conduce la solicitări de renegociere sau reechilibrare contractuală. Emitentul atenuează aceste riscuri printr-o politică comercială flexibilă, relații contractuale solide și un mix funcțional atent calibrat.

**3.4.
Riscuri financiare**

Emitentul se află într-o poziție financiară solidă, cu un grad ridicat de autonomie și lichiditate. Cu toate acestea, există o serie de riscuri financiare potențiale care pot influența fluxurile de numerar, profitabilitatea sau capacitatea de finanțare a investițiilor.

1. Riscul de neîncasare sau întârziere a chiriilor

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	Astfel de situații pot influența temporar cash-flow-ul operațional și pot genera cheltuieli suplimentare legate de gestionarea recuperărilor, acțiuni legale sau reluarea procesului de ocupare a spațiului. Emitentul aplică măsuri preventive, inclusiv solicitarea de garanții contractuale, monitorizarea continuă a partenerilor și încheierea de contracte cu termene de plată clare și penalități aferente. 2. Riscul la reînnoirea contractelor de închiriere La expirarea unui contract de închiriere, nu există nicio garanție că acesta va fi reînnoit. Chiar dacă se reînnoiește, există riscul ca noile condiții comerciale, în special nivelul chiriei, să fie mai puțin favorabile decât cele anterioare (fenomen cunoscut ca „reversiune negativă”). Deși Emitentul face eforturi constante pentru a renegocia chiriile în cele mai bune condiții comerciale, există riscul ca la prelungirea unor contracte chiriașii să nu accepte condițiile propuse de Emitent iar unele contracte să nu fie prelungite. 3. Riscul de majorare a costurilor fixe și operaționale Într-un context inflaționist, costurile legate de întreținerea proprietăților, utilități, servicii externe. Deși emitentul bugetează prudent aceste cheltuieli și urmărește optimizarea contractelor de furnizare, o creștere accelerată a acestor costuri poate afecta marja operațională. 4. Riscul de majorarea a costurilor investițiilor Emitentul desfășoară investiții, cu finanțare mixta. În cazul unor ajustări neprevăzute de buget sau întârzieri în finalizarea lucrărilor, există riscul presiunii asupra rezervelor disponibile. Emitentul are expunere nesemnificativă la credit sau instrumente de datorie, ceea ce limitează riscul de supraîndatorare.
3.5. Riscuri juridice și de reglementare	Activitatea Emitentului se desfășoară într-un cadru legislativ și administrativ care presupune conformare permanentă la reglementări urbanistice, comerciale, fiscale și de guvernanță corporativă. Evoluțiile legislative sau procedurale pot avea impact asupra ritmului de implementare a proiectelor sau asupra stabilității instituționale a societății. 1. Riscul întârzierii obținerii avizelor, autorizațiilor și recepțiilor Implementarea proiectelor de investiții și operarea legală a spațiilor comerciale depind de obținerea în timp util a unor avize, acorduri, autorizații sau recepții tehnice emise de instituții publice. Întârzieri cauzate de birocrație, modificări legislative, interpretări adverse sau capacitate administrativă limitată pot afecta calendarul de finalizare a lucrărilor și, implicit, pot amâna valorificarea spațiilor vizate. Emitentul colaborează cu proiectanți și consultanți specializați, depune documentații complete și urmărește activ fluxul de avizare, dar nu poate controla în totalitate termenele sau abordările autorităților competente. 2. Riscul litigiilor comerciale Emitentul poate avea în derulare un număr de contracte comerciale, iar apariția unor neînțelegeri, întârzieri în executare sau încălcări contractuale

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	din partea partenerilor nu poate fi exclusă. Litigiile comerciale pot genera costuri neprevăzute (onorarii, daune, întârzieri), precum și blocaje punctuale în relațiile operaționale. Societatea aplică o politică contractuală riguroasă, cu clauze clare de protecție, și urmărește soluționarea amiabilă a disputelor, atunci când este posibil. 3. Riscul litigiilor corporative Ca societate listată pe piața Aero a BVB, Emitentul este supus reglementărilor specifice privind guvernanta corporativă, informarea acționarilor și desfășurarea adunărilor generale. Pot apărea situații în care decizii ale Adunărilor Generale sunt contestate de acționari sau terți, fie din motive de formă, fie de fond. Astfel de litigii pot genera întârzieri în implementarea unor hotărâri, pot impune costuri procedurale sau pot crea incertitudine temporară în raport cu anumite proiecte strategice. Emitentul respectă cu strictețe procedurile legale și statutare, iar riscul este considerat moderat.
3.6. Riscuri reputaționale și de imagine	Imaginea publică a Emitentului și percepția în rândul partenerilor și autorităților pot influența în mod direct atractivitatea comercială, încrederea în brand și stabilitatea relațiilor contractuale. 1. Riscul percepției negative privind desfășurarea lucrărilor de modernizare Pe durata execuției lucrărilor, pot apărea perioade cu disconfort vizual, fonic sau funcțional, care pot influența temporar experiența vizitatorilor sau percepția publică. Deși lucrările sunt esențiale pentru re poziționarea strategică a societății, Emitentul este conștient că o parte a publicului poate interpreta perioada de tranziție ca o scădere de calitate. Pentru a diminua acest risc, societatea comunică proactiv etapele modernizării și asigură continuitatea activității comerciale în condiții cât mai bune. 2. Riscul asociat gestionării relației cu chiriașii Imaginea Emitentului este influențată și de calitatea relației cu partenerii comerciali. Eventuale nemulțumiri legate de acces, condiții contractuale, modificări de layout sau termene de execuție pot genera reacții publice sau litigii care pot afecta reputația societății. Emitentul aplică o politică de comunicare transparentă, oferă soluții comerciale de compromis acolo unde este cazul și gestionează punctual fiecare solicitare relevantă. 3. Riscuri legate de comunicare și mediatizare În era digitală, o eventuală mediatizare negativă, fie ea legată de aspecte comerciale, incidente punctuale sau opinii izolate exprimate în spațiul public, poate afecta temporar percepția generală asupra companiei sau a centrului comercial. Emitentul are un istoric pozitiv în relația cu clienții și cu partenerii instituționali, dar recunoaște importanța unei comunicări coerente și a unei gestionări atente a crizelor de imagine. 5. Riscul de re poziționare și promovare comercială Succesul procesului de modernizare depinde nu doar de calitatea lucrărilor executate, ci și de capacitatea Emitentului de a re poziționa eficient complexul comercial în percepția publicului. O strategie de promovare prea modestă sau o campanie de comunicare neadecvată poate duce la

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

subvalorificarea investițiilor realizate, la o creștere lentă a traficului de vizitatori sau la menținerea unor percepții învechite despre funcționalitatea și atractivitatea centrului comercial.

Emitentul are în vedere lansarea unei campanii de comunicare coordonate după finalizarea lucrărilor, dar recunoaște că eficiența acestor demersuri depinde de alegerea mesajelor potrivite, de canalele de comunicare utilizate și de gradul de implicare al partenerilor comerciali în promovarea noului format.

IV. GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

In cadrul acestui capitol este explicat modul de administrare a Emitentului și rolul persoanelor implicate în administrarea societății. În plus, aceasta furnizează informații privind activitatea anterioară a membrilor personalului de conducere de nivel superior, remunerarea acestora și legătura potențială dintre remunerare și performanțele emitentului.

4.1.

Organele de administrare din conducerea superioară

Conducerea Emitentului este asigurată în sistem unitar de către REIT CAPITAL S.A., în calitate de Administrator Unic, numit pentru un mandat de 4 ani, conform Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor și înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului.

REIT CAPITAL S.A. este administrată de un Consiliu de Administrație format din:

- David Canta – Președinte al Consiliului de Administrație al REIT CAPITAL S.A.;
- Adrian Tanase – Membru al Consiliului de Administrație;
- Ciprian Paun – Membru al Consiliului de Administrație.

Administrarea societății **STAR RESIDENCE INVEST S.A.** este realizată de administratorul unic **REIT CAPITAL S.A.**, în conformitate cu prevederile actelor constitutive ale celor două societăți. Activitatea de administrare și luare a deciziilor se desfășoară de la sediul social situat în municipiul Cluj-Napoca, Calea/Str. Motilor nr. 119, jud. Cluj, unde este stabilit sediul atât al societății administrate, cât și al administratorului, conform actelor constitutive

Domnul David Canta Președinte/Director General - cu o experiență de peste 10 ani în real estate, David Canta coordonează un grup de firme în sectorul de servicii imobiliare, fiind implicat într-o serie de afaceri complementare – consultanță imobiliară, spații de coworking, facility și proiect management. Activitatea grupului de firme se extinde la nivel regional în țări precum Bulgaria, România, Serbia și Cehia, adunând în echipă sa peste 200 de angajați. În cariera sa, David a coordonat tranzacții de investiții și închiriere imobiliară pentru companii de top din industria FMCG, IT, publicitate, finanțe, outsourcing și logistică.

Domnul Adrian Tanase Membru CA/Director Financiar. Peste 25 de ani de experiență profesională în sectorul piețelor de capital. Fost Director Executiv al NN Pensions, cel mai mare fond de pensii privat din România; Director Executiv și Director de Investiții în Capital la ING Asset Management România și Director Executiv al Bursei de Valori București. Experiență vastă în investiții, administrare de portofoliu și cadre de reglementare.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	Domnul Ciprian Paun – Membru CA Partener al NNDKP Romania in ultimii 2 ani, co-head al biroului din Cluj-Napoca pe care l-a infiintat sub numele de PCA Law Office. Este conferentiar universitar la Facultatea de Stiinte Economice si Gestiunea Afacerilor a Universitatii Babes-Bolyai si avocat in Baroul Cluj, recomandat de Camera de Comert si Industrie a Austriei si avocat recomandat de Ambasada Germaniei. Domnul Paun este specializat in domeniul dreptului fiscal si comercial. In perioada 2007-2008 a fost OMV Research Fellow la Universitatea Economica din Viena – Institutul de Drept Fiscal austriac si international. Din 2009 pana in 2014 a fost profesor asociat la Plymouth State University din SUA, unde a predat cursul de Legal Environment of International Business MBA online. In perioada 2013-2015 a fost profesor asociat la Ecole de Management de Caen, unde a predat cursul de EU Business Law. Din anul 2012 este profesor asociat la Facultatea de Drept a Universitatii din Bucuresti, unde a predat cursul de Impozit pe venit la Masterul de Drept fiscal, iar acum sustine cursul de Drept fiscal al Uniunii Europene in cadrul aceluiasi masterat. Din anul 2016 este profesor asociat la Universitatea de Vest din Timisoara, Facultatea de Drept, Masteratul de Drept Fiscal. Din 2002 este Master in Drept german, Dreptul comunitar al afacerilor, la Westfälische Wilhelms-Universität, Münster, Germania, MASTER Legum Lega Magister, iar din 2008 este doctor in drept al Facultatii de Drept a Universitatii Babes-Bolyai. Ciprian Paun este autor unic a 6 carti, coautor la 10 carti publicate in tara si strainatate si autor a peste 80 de articole publicate in reviste si periodice in Romania, Austria, Germania, Marea Britanie, SUA, Franta, Olanda si este expert in mai multe proiecte europene vizand imbunatatirea sistemului fiscal european. Nu există relații de rudenie între persoanele menționate la pct.4.1. La data prezentului Prospect, nu exista intelegeri sau acorduri incheiate cu actionari, clienti, furnizori sau alte persoane in temeiul carora persoanele mentionate au fost numite in functie. Nu exista restrictii acceptate de persoanele mentionate cu privire la instrainarea, intr-o anumita perioada de timp, a detinerilor lor de valori mobiliare ale Emitentului, daca este cazul. <i>Detalii privind orice condamnare pentru fraudă pronunțată în cursul ultimilor cinci ani cel puțin și detalii privind orice incriminare și/sau sancțiune publică oficială adusă/impusă persoanei de la punctul 4.1. de către autoritățile statutare sau de reglementare (inclusiv de către organismele profesionale).</i> Nu au existat cazuri de condamnare pentru fraudă, incriminare și/sau sancțiuni publice oficiale aduse de către autoritățile statutare sau de reglementare în dreptul persoanelor menționate în prezentul capitol. Persoanele menționate la punctul 4.1. nu au fost împiedicate de o instanță să acționeze ca membru al unui organ de administrare sau supraveghere al unui emitent sau să intervină în gestionarea sau desfasurarea afacerilor unui emitent.
4.2. Remunerație	4.2.1. Cuantumul remunerației platite și a beneficiilor acordate pentru ultimul exercițiu financiar complet, pentru administratorul unic.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

și beneficii

Indemnizații totale nete încasate în 2024 (lei)	
Comision administrare	0,07% lunar din active
Comision bază	5% EBITDA
Comision succes	10% profit din vânzări imobile

Pentru anul 2025, până la data de 20.11.2025 politica de remunerare este similară anului 2024 iar după această dată se prezintă după cum urmează: Remunerația Administratorului este compusă din două elemente principale:

- Comision fix anual, calculat ca procent din valoarea activului net al Societății (NAV);
- Comision de performanță, acordat condiționat de atingerea unui prag minim de randament total anual pentru acționari.

Comisionul fix anual Administratorul are dreptul la un comision anual în cuantum de 1,5% (unu virgulă cinci la sută) din valoarea activului net al Societății („NAV”), calculată la sfârșitul fiecărui exercițiu financiar. Comisionul se plătește trimestrial, proporțional, pe baza valorii medii a NAV aferente trimestrului respectiv.

Comisionul de performanță Administratorul va fi remunerat suplimentar printr-un comision de performanță egal cu 20% (douăzeci la sută) din randamentul total anual al Societății care depășește pragul minim de 6%. Randamentul total anual se definește ca suma dintre:

- variația procentuală a valorii activului net pe acțiune (NAV per share), și
- dividendele distribuite în perioada respectivă, raportate la NAV-ul de început de an. Aplicarea principiului „High Watermark” Comisionul de performanță se aplică cu respectarea principiului „High Watermark”, conform căruia:
- Administratorul nu poate încasa comision de performanță pentru randamente ulterioare care doar recuperează scăderi anterioare ale valorii activului net;
- Comisionul de performanță se calculează numai pentru valoarea totală a randamentului care depășește cel mai înalt nivel anterior al NAV per share pentru care s-a plătit un comision de performanță.

Aprobarea și revizuirea politicii Prezenta politică este supusă aprobării Adunării Generale Ordinare a Acționarilor și poate fi modificată numai prin hotărârea aceleiași adunări, la propunerea Consiliului de Administrație al Administratorului.

Durata aplicării Politică intră în vigoare la data aprobării de către acționari și rămâne valabilă pe toată durata contractului de administrare

4.2.2. Cuantumul total al sumelor alocate de Emitent pentru plata pensiilor sau a altor beneficii

Emitentul nu a alocat sume pentru plata de pensii și alte beneficii persoanelor menționate la punctul 4.1. sau pentru administratorul unic.

4.2.3. Cele mai recente informații posibile privind participațiile deținute în capitalurile proprii ale Emitentului și eventualele opțiuni pe acțiunile

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Emitentului de către fiecare dintre persoanele menționate la punctul 4.1

La momentul redactării prezentului Prospect, MOMENTUM CAPITAL deține 27.922.864 acțiuni, reprezentând 36,4736 % din capitalul social al Emitentului.

La data prezentului Prospect, membrii conducerii superioare a Emitentului nu dețin în mod direct acțiuni ale Emitentului.

Cu toate acestea, prin participatia detinuta de MOMENTUM CAPITAL in capitalul social al Emitentului, domnul David Canta poate detine o influenta indirecta, fiind sotul doamnei Corina Canta, doamna fiind asociatul unic in cadrul MOMENTUM CAPITAL.

Membrii conducerii superioare nu dețin opțiuni sau alte instrumente care sa le confere dreptul de a achizitiona acțiuni ale Emitentului.

V. INFORMAȚII FINANCIARE ȘI INDICATORII-CHEIE DE PERFORMANȚA

5.1. Informații financiare istorice

Informațiile financiare incluse în prezentul Prospect sunt preluate din situațiile financiare ale Emitentului la **31.12.2023** și **31.12.2024**, situații întocmite în conformitate cu Standardele Naționale de Contabilitate. Situațiile financiare anuale aferente celor două exerciții financiare au fost auditate. Pentru toate exercițiile financiare, opinia auditorului este fără rezerve.

5.1.1. Informații istorice auditate pentru ultimele două exerciții financiare

A. Poziția financiară

Poziție Bilant	31.12.2023 (LEI)	31.12.2024 (LEI)
Active imobilizate – Total	23.979.425	18.820.020
Active circulante - Total	1.415.307	242.793
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de un an - Total	5.321.886	46.367
Active circulante, respectiv datorii curente nete	-3.906.579	196.426
Total active minus datorii curente	20.072.846	19.014.598
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an - Total	0	1.848
Total capitaluri proprii	20.072.846	19.014.598
Creanțe - Total	276.923	83.276
Datorii - Total	5.321.886	48.215

Sursa: Situațiile financiare individuale auditate ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2024.

La data de 31.12.2024 avea imobilizari corporale (apartamente, loc parcare) in suma de 18.820.020 lei, 0,2484 lei/acțiune -valoarea contabilă netă a unei acțiuni STAR RESIDENCE INVEST la 31.12.2024.

B. Performanța financiară

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Poziție Cont Profit Pierdere	31.12.2023 (LEI)	31.12.2024 (LEI)
Cifra de afaceri netă	1.304.523	31.849
Venituri totale	1.304.532	5.012.776
Cheltuieli totale	1.154.788	5.529.189
Rezultat din exploatare	149.744	-516.413
Rezultat financiar	475.711	33.512
EBITDA	1.323.410	-444.308
Rezultat brut	625.455	-482.901
Rezultat net	477.212	-628.766
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerva din reevaluare	0	0
Total rezultat net realizat distribuibil	477.212	N/A
Capitalizare bursiera	11,25 MIL LEI	8,96 MIL LEI

Sursa: Situațiile financiare individuale auditate ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2024

Profit și rezultat global realizat

În anul 2024, Star Residence Invest S.A. a înregistrat pierdere. Deși vanzarile de apartamente au generat venituri de aproape 5 mil Lei, cheltuielile operationale au avut un nivel crescut care a dus la pierdere operationala. Acest lucru este cauzat de modul in care se inregistreaza castigurile de capital sub starndardele romanesti de contabilitate, in contul de profit si pierderi fiind raportat castigul realizat din vanzare fata de ultima valoare de reevaluare a activului tranzactionat. Castigul fata de costul de achizitie neamortizat este reflectat in mod fidel de contul 1175 al rezultatului reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare, cont din care au si fost acordate dividende pentru exercitiul financiar 2024 in suma bruta de 1.219.286.

Prin urmare, **rezultatul net total realizat** aferent exercițiului financiar 2024 sa fost de -628.766 lei, marcând o scadere comparativ cu anul 2023, când s-a înregistrat un rezultat de 477.212 lei.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Structura costurilor și a cheltuielilor

Cheltuielile operaționale s-au majorat cu 379% față de anul precedent, crescând de la 1.154.788 lei în 2023 la 5.529.189 lei în 2024. Aceasta dinamica a fost determinată în principal de efectul vânzării a 6 apartamente în cursul anului 2024, vânzare ce a dus atât la creșterea veniturilor dar și a costurilor cu cheltuielile (nemonetare) aferente valorii ramase în suma de 4.778. 607 lei.

- **Cheltuielile cu personalul** -nu sunt.
- **Cheltuielile cu prestațiile externe** efectuate de terți s-au situat la **529.923 lei**, în creștere cu **63 %** față de anul anterior 324.078 Acestea au inclus:
 - întreținere la imobilele societății
 - servicii juridice și contabile (avocați, notari, experți)
 - servicii consultanță și comision.

Lichiditate, poziție financiară și rezerve

La finalul exercițiului 2024, activele circulante nete ale societății totalizau 196.426lei, în timp ce lichiditatea se situa la **159.517 lei**. Este de menționat că societatea nu înregistrează credite bancare la finalul anului 2024, păstrând un grad de îndatorare nul și o capacitate ridicată de autofinanțare a proiectelor în curs.

Sursa: Situațiile financiare individuale auditate ale Emitentului la data de și pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și la 31 decembrie 2024

Rapoartele auditorului independent aferente exercițiilor financiare încheiate sunt disponibile pe site-ul emitentului www.starresidenceinvest.ro

5.1.2. Modificarea datei de referință contabilă

Dacă Emitentul și-a modificat data de referință contabilă în intervalul pentru care îi sunt solicitate informațiile financiare istorice, informațiile istorice auditate vor acoperi cel puțin 24 de luni sau întreaga perioadă în care Emitentul a fost activ, respectiv perioada cea mai scurtă dintre cele menționate.

Nu este cazul

5.1.3. Standardele de contabilitate: Principii, politici și metode contabile

Societatea întocmește situații financiare individuale. Evidențele contabile ale Societății se țin în limba română și în moneda națională. Formatul și conținutul situațiilor financiare anuale, principiile contabile și regulile de evaluare, precum și regulile de întocmire, aprobare, auditare și publicare a situațiilor financiare anuale sunt în concordanță cu actele normative comunitare în domeniul contabilității, transpuse în legislația națională prin Reglementările contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin Ordinul nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate. Emitentul întocmește situații financiare anuale și raportări contabile periodice, potrivit Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Politicile contabile aplicate în întocmirea situațiilor financiare auditate sunt:

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

- **Contabilitatea de angajament:** Situațiile financiare sunt elaborate conform contabilității de angajament. Astfel, efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când acestea se produc și nu pe măsură ce numerarul sau echivalentele de numerar este încasat sau plătit, și sunt înregistrate în evidențele contabile și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.
- **Principiul continuității activității:** Situațiile financiare sunt elaborate pornind de la prezumția că Societatea își va desfășura activitatea și în viitorul previzibil, aceasta neavând nici intenția, nici nevoia de a-și lichida sau reduce semnificativ activitatea.

Principii contabile:

- **Principiul permanenței metodelor**
Presupune continuitatea aplicării acelorași reguli și norme privind evaluarea, înregistrarea în contabilitate și prezentarea elementelor patrimoniale și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.
- **Principiul prudenței**
Valoarea elementelor patrimoniale a fost determinată pe baza principiului prudenței. Au fost avute în vedere următoarele aspecte:
 - au fost luate în considerare numai profiturile recunoscute până la data încheierii exercițiului financiar;
 - s-a ținut seama de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercițiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercițiu financiar anterior, chiar dacă asemenea obligații sau pierderi au apărut între data încheierii exercițiului financiar și data întocmirii situațiilor financiare;
 - s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate depreciilor..
- **Principiul independenței exercițiului**
S-au luat în considerare toate veniturile și cheltuielile aferente exercițiului financiar pentru care se face raportarea, fără a se ține seama de data încasării sumelor sau a efectuării plăților.
- **Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv**
În vederea stabilirii valorii totale corespunzătoare unei poziții din bilanț, s-a determinat separat valoarea fiecărui element individual de activ sau de pasiv.
- **Principiul necompensării**
Valoarea elementelor ce reprezintă active nu a fost compensată cu valoarea elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.
- **Principiul prevalenței economicului asupra juridicului**
Informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

**5.1.4.
Modificarea cadrului contabil**

Ultimele informații financiare istorice auditate ale Emitentului, care conțin informații comparative pentru exercițiul precedent, sunt prezentate și elaborate într-o formă comparabilă cu cadrul standardelor contabile care va fi adoptat în următoarele situații financiare anuale publicate ale Emitentului.

Informațiile financiare auditate la 31.12.2023 și 31.12.2024 sunt elaborate în conformitate cu standardele naționale de contabilitate, incluzând (a) bilanțul, (b)

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	contul de profit și pierdere și (c) note explicative, iar Emitentul nu intenționează modificarea cadrului contabil în următoarele situații financiare..
5.1.5. Informațiile financiare auditate	Situațiile financiare aferente anilor 2023 și 2024 au fost auditate, opinia auditorului fiind fără rezerve.
5.1.6. Situațiile financiare consolidate	Nu este cazul. Societatea nu are obligativitatea întocmirii situațiilor financiare consolidate, conform cerințelor OMFP 1802/2014.
5.1.7. Data situațiilor financiare	Bilanțul ultimului exercițiu pentru care informațiile financiare au fost auditate este încheiat la data de 31.12.2024.



5.2. Indicatori situații financiare interimare și alte informații financiare	Pozitia financiară la 30.09.2025 Situațiile financiare individuale aferente trimestrului III 2025 nu sunt auditate. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Poziție Bilant</th><th>30.09.2025 (LEI)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Active imobilizate – Total</td><td>31.556.410</td></tr> <tr> <td>Active circulante - Total</td><td>40.759</td></tr> <tr> <td>Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de un an - Total</td><td>3.424.735</td></tr> <tr> <td>Active circulante, respectiv datorii curente nete</td><td>-3.383.976</td></tr> <tr> <td>Total active minus datorii curente</td><td>28.172.434</td></tr> <tr> <td>Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an - Total</td><td>1.848</td></tr> <tr> <td>Total capitaluri proprii</td><td>28.170.586</td></tr> <tr> <td>Creanțe - Total</td><td>27.044</td></tr> <tr> <td>Datorii - Total</td><td>3.426.583</td></tr> </tbody> </table> La data de 30 septembrie 2025, imobilizările corporale ale societății (teren, apartamente, locuri de parcare) sunt reflectate în bilanț la o valoare contabilă totală de 31,56 milioane lei, determinată ca urmare a aplicării metodei reevaluării, în conformitate cu politicile contabile ale societății. Valoarea istorică estimată (la cost) a imobilizărilor corporale este de aproximativ 21,96 milioane lei, diferența de 9,60 milioane lei reprezentând surplus din reevaluare, recunoscut în rezervele din reevaluare și inclus în capitalurile proprii. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Indicator</th><th>Valoare (mil. lei)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Imobilizări corporale – la cost (estimare)</td><td>22,0</td></tr> <tr> <td>Surplus din reevaluare</td><td>9,6</td></tr> </tbody> </table>	Poziție Bilant	30.09.2025 (LEI)	Active imobilizate – Total	31.556.410	Active circulante - Total	40.759	Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de un an - Total	3.424.735	Active circulante, respectiv datorii curente nete	-3.383.976	Total active minus datorii curente	28.172.434	Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an - Total	1.848	Total capitaluri proprii	28.170.586	Creanțe - Total	27.044	Datorii - Total	3.426.583	Indicator	Valoare (mil. lei)	Imobilizări corporale – la cost (estimare)	22,0	Surplus din reevaluare	9,6
Poziție Bilant	30.09.2025 (LEI)																										
Active imobilizate – Total	31.556.410																										
Active circulante - Total	40.759																										
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de un an - Total	3.424.735																										
Active circulante, respectiv datorii curente nete	-3.383.976																										
Total active minus datorii curente	28.172.434																										
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an - Total	1.848																										
Total capitaluri proprii	28.170.586																										
Creanțe - Total	27.044																										
Datorii - Total	3.426.583																										
Indicator	Valoare (mil. lei)																										
Imobilizări corporale – la cost (estimare)	22,0																										
Surplus din reevaluare	9,6																										

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Imobilizări corporale – valoare reevaluată (justă)	31,6
--	------

La aceste imobilizari, asa cuum este descris si la capitolul investitii in derulare,se va adauga achizitia unei clădiri de birouri situata pe strada Polonă, București. Clădirea are o suprafață totală construită de 13.755 mp din care 9.500 mp reprezintă suprafață închiriabilă, suprafata teren 2.687 mp, fiind structurata pe 2 niveluri de subsol, parter si 5 etaje superioare, cu o amprenta de 1.218 mp Proprietatea beneficiază de 136 de locuri de parcare la subsol si alte 60 locuri parcare inchiriate pe un teren invecinat. Prețul de achiziție agreeat este de 19 milioane euro, iar randament estimat raportat la intreaga investittie de 11%.

La data de 30.09.2025 activul net al societății era de 0,368 lei/acțiune.

Acțiunile sunt tranzacționate la un discount semnificativ față de valoarea activului net contabil (NAV).

Principalii indicatori economico-financiar

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

5.3.

**5.3.1.
Auditarea
informațiilor
financiare anuale**

Situațiile financiare anuale ale Emitentului pentru exercițiile financiare încheiate la 31.12.2023 și 31.12.2024 au fost auditate de către firma de audit **MBO Audit & Accounting SRL**, cu sediul în 400379, Cluj-Napoca, str. Plopilor 56/23, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/3815/21.10.2016, CIF 36661194, având Autorizația ASPAAS nr. 1342, reprezentată prin Dl. Marian Bogdan Ovidiu, cu Legitimatia FA 1342.

Opinii ale auditorului financiar pentru situațiile financiare auditate:

Pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2024, auditorul independent al societății a exprimat o opinie fără rezerve, concluzionând că situațiile financiare întocmite de Societate redau o imagine fidelă, în toate aspectele semnificative, a poziției financiare a acesteia, a rezultatelor exercițiului

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	financiar și a fluxurilor de trezorerie, în conformitate cu reglementările contabile românești aplicabile.
5.3.2. Alte informații auditate de auditori	<i>Indicarea celorlate informații din documentul de înregistrare care au fost auditate</i> Nu este cazul
5.3.3. Informații financiare neauditate	<i>În cazul în care informațiile financiare din Prospect nu au fost extrase din situațiile financiare auditate ale Emitentului, se menționează sursa acestora și faptul că informațiile sunt neauditate.</i> Informațiile financiare aferente Semestrului 1 al anului 2024 și al anului 2024 sunt revizuite de auditorul financiar MBO Audit & Accounting SRL
5.4. Indicatorii cheie de performanță (KPI)	<i>În măsura în care nu este prezentată în altă parte în documentul de înregistrare și în cazul în care un Emitent a publicat indicatori-cheie de performanță financiari și/sau operaționali sau a ales să includă astfel de indicatori în documentul de înregistrare, în documentul de înregistrare se include o descriere a indicatorilor-cheie de performanță ai Emitentului pentru fiecare exercițiu financiar din perioada vizată de informațiile financiare istorice. KPI trebuie calculați pe o bază comparabilă.</i> Emitentul nu a publicat și nu dorește să publice în Prospect indicatori-cheie de performanță financiari și/sau operaționali.
5.5. Modificări semnificative ale poziției financiare a Emitentului	<i>O descriere a oricărei modificări semnificative a poziției financiare a grupului care s-a produs de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar pentru care au fost publicate situații financiare auditate sau informații financiare interimare, sau o declarație negativă adecvată.</i> De la momentul prezentării situațiilor financiare interimare la data de 30.09.2025 și până la data întocmirii Prospectului, nu s-au înregistrat modificări semnificative ale poziției financiare.
5.6. Politica de distribuire a dividendelor	<i>O descriere a politicii Emitentului privind distribuirea dividendelor și a oricărei restricții în acest sens. Dacă Emitentul nu dispune de o astfel de politică, trebuie inclusă o declarație negativă adecvată. Pentru fiecare exercițiu financiar din perioada vizată de situațiile financiare anuale, valoarea dividendelor per acțiune, eventual ajustată pentru a permite efectuarea unor comparații, în cazul în care numărul de acțiuni ale Emitentului s-a modificat.</i> Emitentul declară că la data întocmirii Prospectului, Societatea are stabilită o politică de dividend. Repartizarea profitului net anual cu destinația dividend sau cu altă/alte destinații prevăzute de lege se decide în fiecare an prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a acționarilor societății.
5.7. Informații financiare proforma	<i>În cazul unei modificări semnificative a valorilor brute, se introduce o descriere a modului în care tranzacția ar fi putut afecta activele, datoriile și rezultatul Emitentului, dacă tranzacția ar fi avut loc la începutul perioadei care face obiectul raportării sau la data indicată.</i> Nu există modificări semnificative în valorile brute ale indicatorilor financiari și nu au fost evidențiate tranzacții care ar putea afecta activele, pasivele și rezultatul Emitentului. În această situație, nu este cazul a se furniza informații financiare pro forma.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

VI. INFORMAȚII PRIVIND ACȚIONARIII ȘI DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE

6.1. Principalii acționari

În măsura în care aceste informații sunt cunoscute de Emitent, numele oricărei persoane care, în mod direct sau indirect, are un interes în capitalul sau drepturile de vot ale Emitentului care reprezintă cel puțin 5% din capitalul total sau drepturile de vot totale, precum și cuantumul interesului fiecărei astfel de persoane, la data Prospectului, sau, în absența unor astfel de persoane, o declarație negativă adecvată.

Potrivit Registrului Acționarilor ținut de Depozitarul Central S.A., la data de înregistrare, respectiv 30.01.2026, acționarii principali ai Emitentului, cu dețineri cunoscute peste pragul de 5% din totalul drepturilor de vot, sunt prezentați în tabelul următor:

Actionar	Nr. de acțiuni deținute	Procent din capitalul social
MOMENTUM CAPITAL	28.152.326	36,7732%
MANEA ION-GHEORGHE	15.302.300	19,9882 %
TRANSILVANIA BETEILIGUNGS GMBH	5.811.822	7,5915 %
Alți acționari (Pers. Fizice)	24.609.271	32,1454 %
Alți acționari (Pers. Juridice)	2.680.753	3,5017%
TOTAL	76.556.472	100%

6.1.1. Drepturi de vot diferite

Informații din care să reiasă dacă acționarii principali ai emitentului au drepturi de vot diferite sau o declarație negativă adecvată.

La data întocmirii Prospectului, toate acțiunile Emitentului sunt ordinare și conferă deținătorilor lor drepturi egale. Nu există situații în care acționari ai Emitentului să aibă drepturi de vot diferite.

6.1.2. Controlul asupra Emitentului

În măsura în care aceste informații sunt cunoscute de Emitent, se precizează dacă Emitentul este deținut sau controlat, direct sau indirect, și de către cine, precum și natura controlului și măsurile adoptate pentru ca acest control să nu fie exercitat în mod abuziv.

La data întocmirii Prospectului, acționarul ce controlează Emitentul este MOMENTUM CAPITAL, cu o deținere de 28,152,326 acțiuni, reprezentând 36,7732 % din capitalul social. MOMENTUM CAPITAL este deținută în proporție de 100% de către doamna Canta Corina.

Prin politici și proceduri interne, în vederea conformării cu prevederile legale în vigoare, dar și a alinierii la principiile de guvernanta corporativă, există și se aplică mecanisme de identificare și gestionare a potențialelor acțiuni care pot, într-o măsură sau alta, să fie considerate abuzive.

6.1.3. Acorduri privind controlul

O descriere a acordurilor cunoscute de emitent, a căror aplicare poate genera sau împiedica, la o dată ulterioară, o schimbare a controlului asupra emitentului.

La data întocmirii Prospectului, Emitentul nu are cunoștință de existența unor acorduri a căror aplicare poate genera, la o dată ulterioară, schimbarea controlului.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

6.2. Proceduri judiciare si de arbitraj	Informații privind orice procedură guvernamentală, judiciară sau de arbitraj (inclusiv orice astfel de procedură în derulare sau potențială de care emitentul are cunoștință) din ultimele 12 luni, cel puțin, care ar putea avea sau a avut recent efecte semnificative asupra poziției financiare sau a profitabilității emitentului și/sau a grupului, sau o declarație negativă adecvată. Societate nu are litigii.
6.3. Conflicte de interese la nivelul organelor de administrare, conducere si supraveghere si al conducerii superioare	Informații clare privind orice potențial conflict de interese între obligațiile față de emitent ale oricăreia dintre persoanele menționate la punctul 4.1 și interesele sale private și alte obligații. În cazul în care nu există astfel de conflicte de interese, trebuie făcută o declarație în acest sens. Informații privind orice înțelegere sau acord cu acționarii principali, clienții, furnizorii sau alte persoane, în temeiul cărora oricare dintre persoanele menționate la punctul 4.1 a fost aleasă membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere sau membru al conducerii superioare. Detalii privind orice restricție acceptată de persoanele menționate la punctul 4.1. privind cesionarea, într-o anumită perioadă de timp, a valorilor mobiliare ale emitentului deținute de acestea. La nivelul organelor de administrare și al conducerii superioare nu s-au identificat situații de conflict de interese, nici înțelegeri, acorduri cu acționarii principali, furnizori, clienți sau alte persoane în temeiul cărora oricare din persoanele menționate la punctul 4.1. a fost aleasă ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere sau ca membru al conducerii superioare. Nu există restricții acceptate de persoanele menționate la punctul 4.1. privind cesionarea, într-o anumită perioadă de timp, a participațiilor lor la capitalul social al emitentului. La această dată, aceștia nu dețin acțiuni. Prin politici și proceduri interne, în vederea conformării cu prevederile legale în vigoare dar și a alinierii la principiile de guvernare corporativă, există și se aplică mecanisme de identificare și gestionare a potențialelor conflicte de interese la nivelul administrării și conducerii Emitentului.
6.4. Tranzacții cu părți afiliate	Dacă Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate în conformitate cu Regulamentul (CE) nr. 1606/2002 nu se aplică emitentului, trebuie prezentate următoarele informații pentru perioada acoperită de informațiile financiare istorice și până la data documentului de înregistrare: (a) natura și cuantumul tuturor tranzacțiilor cu părți afiliate (i) care, luate separat sau în ansamblu, sunt importante pentru emitent. Dacă tranzacțiile cu părți afiliate nu s-au desfășurat în condițiile pieței, se explică motivele. În cazul împrumuturilor în curs, inclusiv al garanțiilor de orice tip, se indică cuantumul soldului de rambursat; (b) cuantumul sau procentajul reprezentat de tranzacțiile încheiate cu părți afiliate din cifra de afaceri a emitentului. Societatea nu are si deci nu a derulat operațiuni cu parti afiliate.
6.5. Capitalul social	Cuantumul capitalului emis și, pentru fiecare categorie de acțiuni: (a) capitalul social autorizat total al emitentului; (b) numărul de acțiuni emise și achitate integral și numărul de acțiuni emise, dar neachitate integral; (c) valoarea nominală a unei acțiuni sau faptul că acțiunile nu au o valoare nominală;

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	(d) o reconciliere a numărului de acțiuni aflate în circulație la data deschiderii și la data închiderii exercițiului. Se precizează dacă peste 10% din capitalul social a fost vărsat prin intermediul altor active decât numerarul în perioada vizată de situațiile financiare anuale. La data Prospectului, capitalul social subscris al STAR RESIDENCE INVEST S.A. este divizat în 76.556.472 acțiuni nominative, ordinare, emise în formă dematerializată, tranzacționabile, conferind drepturi egale în Adunarea Generală a Acționarilor, la valoarea nominală de 0,2 RON fiecare (Cod ISIN: RON95JJEDCB1). Nicio fracțiune din capitalul social nu a fost vărsată prin intermediul altor active decât numerarul în perioada vizată de situațiile financiare anuale la care se face referire în prezentul Prospect.
6.5.1.	Numărul și caracteristicile principale ale acțiunilor care nu reprezintă capital, dacă există. Nu este cazul
6.5.2.	Numărul, valoarea contabilă și valoarea nominală a acțiunilor Emitentului deținute de Emitent sau în numele Emitentului ori de către filialele acestuia. Nu este cazul
6.5.3.	Cuantumul valorilor mobiliare convertibile, preschimbabile sau însoțite de bonuri de subscriere, cu indicarea condițiilor și a procedurilor de conversie, schimb sau subscriere. Nu este cazul
6.5.4.	Informații despre orice drept de achiziție și/sau obligație aferent(ă) capitalului autorizat, dar neemis, sau despre orice angajament de majorare a capitalului social, precum și condițiile acestora. Nu este cazul
6.5.5.	Informații privind capitalul social al oricărui membru al grupului care face obiectul unei opțiuni sau al unui acord condiționat sau necondiționat care prevede acordarea unor opțiuni asupra capitalului și detalii privind opțiunile respective, inclusiv identitatea persoanelor la care se referă. Nu este cazul
6.6. 6.6.1. Actul constitutiv și Statutul	O scurtă descriere a oricărei prevederi din actul constitutiv care ar putea avea ca efect amânarea, suspendarea sau împiedicarea schimbării controlului asupra emitentului. Nu există prevederi din Actul Constitutiv, statut, ori în orice regulament care ar putea avea ca efect amânarea, suspendarea sau împiedicarea schimbării controlului asupra Emitentului.
6.7. 6.7.1. Contracte importante	Rezumatul oricărui contract important (altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității) încheiat de către emitent sau orice alt membru al grupului, în cursul anului imediat anterior publicării documentului de înregistrare. Nu există contracte importante încheiate de Societate, altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității, în cursul anului 2025. Societatea nu face parte dintr-un grup de societati.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

VII. DOCUMENTELE DISPONIBILE

7.1.

O declarație prin care se confirmă faptul că, în perioada de valabilitate a Prospectului, pot fi consultate, după caz, următoarele documente:

(a) actul constitutiv și statutul actualizate ale Emitentului;

(b) toate rapoartele, corespondența și alte documente, evaluările și declarațiile făcute de un expert la solicitarea Emitentului, din care anumite părți sunt incluse sau menționate în documentul de înregistrare. Indicarea site-ului pe care pot fi consultate documentele.

Acest Prospect împreună cu Formularul de subscriere și Formularul de retragere a subscrierii vor fi disponibile pe site-ul Emitentului, la adresa www.staresidence.ro, pe site-ul Bursei de Valori București, la adresa www.bvb.ro, pe website-ul Intermediarului, la adresa www.swisscapital.ro, iar variantele în formă tipărită ale acestuia vor fi puse la dispoziție gratuit, la cerere, în timpul programului normal de lucru, la sediul Emitentului din Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119 și la sediul central al Intermediarului din București, Bd. Dacia, Nr. 20, Clădirea Romana Offices, Et. 4.

Următoarele documente sunt disponibile pe website-ul Emitentului la adresa www.starresidenceinvest.ro sau pe website-ul Bursei de Valori București www.bvb.ro, iar copii ale acestora vor putea fi solicitate la sediul Emitentului, pe toată perioada de valabilitate a Prospectului.

- Situațiile financiare auditate ale Emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 împreună cu Raportul auditorului independent pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023:
[REIT_20240430165707_RaportAnual2023.pdf](#)
[Raport-audit-financiar-STAR-RESIDENCE-INVEST-2023.pdf](#)
- Situațiile financiare auditate ale Emitentului pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024 împreună cu Raportul auditorului independent pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2024:
[REIT_20250430141424_Raport-anual-2024.pdf](#)
[Raport-audit-financiar-STAR-RESIDENCE-INVEST-2024.pdf](#)
- Situațiile financiare trimestriale la 30.09.2025
[REIT_20251128111509_Raport-financiar-T3-2025-Star-Residence-Invest.pdf](#)
- Actul constitutiv
[Act-constitutiv .pdf](#)

La aceste documente se adauga urmatoarele anexe:

- Anexa nr. 1 - Prezentare Activ cladire de birouri – str. Polona
- Anexa nr. 2 – Prezentare teren situat in nordul Bucurestiului
- Anexa nr. 3 – Dinamica indicativa a NAV Societate in urma achizitiei cladirii de birouri
- Anexa nr. 4 - Proiect de Buget de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2025
- Anexa nr. 5 – Prezentarea generala a strategiei Societatii

Prospect privind majorarea capitalului social al
societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

SECȚIUNEA A II-A. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE

I. SCOP, PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE

1.1.
Persoane
responsabile

Se identifică toate persoanele responsabile pentru informațiile privind valorile mobiliare, indicând, în cel de-al doilea caz, părțile în cauză. În cazul în care persoanele responsabile sunt persoane fizice, inclusiv membri ai organelor de administrare, conducere sau supraveghere ale emitentului, se indică numele și funcția acestora; în cazul persoanelor juridice, se indică denumirea.

Emitentul: STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J2023000046124, CUI RO 43151040, cu sediul în Cluj Napoca, Calea Motilor nr. 119.

office@reit-capital.ro, www.starresidenceinvest.ro,

Cod LEI 7872005CU7IMPL0XZT69

(„Emitentul”)

Intermediarul: SWISS CAPITAL S.A. cu sediul în București, Bd. Dacia, Nr. 20, Cladirea Romana Offices, Et. 4, CP 010412, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1996004107405, Cod Unic de Înregistrare 8450590, societate autorizată de către Autoritatea de Supraveghere Financiară (anterior CNVM) înscrisă în Registrul A.S.F. sub nr. PJR01SSIF/400054 („Intermediarul”).

Persoanele responsabile pentru informațiile cuprinse în prezentul Prospect

- din partea Emitentului: Dl. David Canta — Presedinte CA al Administratorului Unic
- din partea Intermediarului: Dl. Bogdan Juravle — Director General

1.2.
Declarațiile
persoanelor
responsabile

O declarație a persoanelor responsabile pentru informațiile privind valorile mobiliare din care să reiasă că informațiile incluse în secțiunea privind valorile mobiliare sunt, după cunoștințele lor, conforme cu realitatea și că informațiile privind valorile mobiliare nu conțin omisiuni susceptibile să le afecteze semnificația.

Reprezentantul Emitentului declară că, după cunoștința sa și, ca urmare a verificărilor rezonabile, informațiile privind valorile mobiliare, incluse în secțiunea privind valorile mobiliare din prezentul Prospect sunt conforme cu realitatea și nu prezintă omisiuni susceptibile să le afecteze semnificația.

1.3.
Declarații, rapoarte
atribuite experților

Secțiunea a II-a a prezentului Prospect nu conține declarații sau rapoarte atribuite experților.

1.4.
Informații de la o
terță parte

În cazul în care informațiile provin de la o terță parte, se furnizează o confirmare privind caracterul acurat și complet al acestora, precum și sursa acestora.

Nu este cazul, prezenta secțiune nu conține declarații atribuite unei terțe părți.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

1.5. Declarație	Persoanele responsabile declară că acest Prospect a fost aprobat de ASF în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) nr. 2017/1.129, prin decizia nr. 342/03.03.2026 ASF aprobă acest Prospect doar din punctul de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse prin Regulamentul (UE) nr. 2017/1129 și Regulamentele delegate (UE) nr. 2019/979 și nr. 2019/980. Această aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a calității valorilor mobiliare care fac obiectul acestui Prospect. În vederea luării unei decizii investiționale bine fundamentate, investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare oferite conform Prospectului le este adecvată. Prospectul a fost elaborat în conformitate cu articolul nr. 15 din Regulamentul UE nr. 2017/1129 ca Prospect UE pentru creștere.
1.6. Interesele persoanelor implicate în Oferta	Emitentul și Intermediarul declară că niciunul dintre ei nu are niciun interes care ar putea influența în mod semnificativ emisiunea de acțiuni, cu excepția celor legate de ducerea la îndeplinire a contractului încheiat în vederea intermedierei prezentei Oferte.
1.7. 1.7.1. – 1.7.2. Motivele Ofertei, Utilizarea fondurilor obținute și cheltuielile aferente emisiunii/ Ofertei	<i>Motivele ofertei și, după caz, valoarea netă estimată a veniturilor obținute, defalcată pe principalele utilizări prevăzute, în ordinea descrescătoare a priorității. Trebuie furnizate, de asemenea, informații detaliate privind utilizarea veniturilor obținute, în special în cazul în care acestea sunt utilizate pentru achiziționarea de active altfel decât în cursul normal al activităților, pentru finanțarea achiziției anunțate a altor întreprinderi sau pentru rambursarea, reducerea sau răscumpărarea unor datorii. Valoarea totală netă a veniturilor obținute în urma emisiunii/ofertei și o estimare a cheltuielilor totale aferente emisiunii/ofertei. O explicație a modului în care veniturile obținute din această ofertă sunt în concordanță cu strategia de afaceri și cu obiectivele strategice descrise în documentul de înregistrare.</i> Majorarea Capitalului Social are drept scop obținerea de fonduri pentru finanțarea investiției anunțată prin rapoartele curente ale Societății nr. 36/31.07.2025 și nr. 01/16.01.2026 Astfel, prin raportul nr. 01/16.01.2026, societatea a anunțat semnarea unui contract de vânzare cumpărare privind achiziția unei clădiri de birouri situată pe strada Polona nr. 68-72, Sector 1, București (imobilul este prezentat în detaliu în cadrul Anexei 1), investiție față de care Societatea a semnat în prealabil o scrisoare de intenție, așa cum a fost anunțat prin raportul curent nr. 36/31.07.2025. Finalizarea tranzacției este supusă îndeplinirii unor condiții suspensive, inclusiv obținerea aprobărilor necesare conform legislației aplicabile, precum și îndeplinirea altor condiții uzuale pentru acest tip de tranzacție. Societatea va informa acționarii și investitorii cu privire la îndeplinirea condițiilor suspensive și finalizarea tranzacției, în conformitate cu cerințele legale și se înscrie în strategia de dezvoltare a STAR RESIDENCE INVEST S.A., vizând extinderea portofoliului de active imobiliare generatoare de venituri recurente. Valoarea maximă totală a fondurilor care pot fi obținute din Ofertă este de 59.760.000 RON, în cazul în care toate Acțiunile Oferte sunt subscrise. În cazul

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

în are societatea nu va obține fondurile necesare pentru încheierea tranzacției descrise mai sus, vor fi accelerate demersurile pentru vânzarea totală sau parțială a activelor curente pentru a suplimenta sumele necesare finalizării investiției.

Maniera efectivă de alocare și utilizare a sumelor atrase prin majorare va fi determinată de Administratorul Unic, în funcție de cuantumul sumelor atrase prin majorare.

Cheltuielile detaliate aferente Ofertei și care vor fi suportate în totalitate de către Emitent sunt următoarele:

- Comisionul Intermediarului: conform Contractului dintre părți;
- Comision ASF de 0,1% din valoarea sumelor subscrise în mod valid în Ofertă, nu mai mult de 1.000.000 lei;
- Taxa ASF de eliberare a Certificatului de înregistrare a Instrumentelor Financiare: 500 Lei;
- Taxe Registrul Comerțului de înregistrare a majorării capitalului social: aproximativ 3.000 Lei;
- Alte cheltuieli legate de autentificare documente/declarații: aproximativ 2.000 Lei;
- Taxa Depozitarul Central servicii registru: aproximativ 3.000 Lei.

Cheltuielile prezentate anterior sunt estimative.



1.8. Informații suplimentare

1.8.1. Consilieri	<i>Dacă în secțiunea de informații privind valorile mobiliare sunt menționați consilieri care au legătură cu emisiunea, o declarație precizând calitatea în care au acționat aceștia.</i> Nu este cazul
1.8.2. Informații verificate sau examinate de către auditori	<i>Se precizează ce alte informații din secțiunea privind valorile mobiliare au fost verificate sau examinate de către auditori și dacă aceștia au elaborat un raport. Se prezintă raportul în întregime sau, cu aprobarea autorității competente, un rezumat al acestuia.</i> Nu este cazul, cu excepția informațiilor financiare istorice aferente exercițiilor financiare, încheiate la 31.12.2023 și 31.12.2024 care au fost auditate. Concluziile rapoartelor auditorilor sunt prezentate la punctul 5.3, Capitolul 5, Secțiunea I a prezentului Prospect.

II. DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT ȘI DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALIZAREA ȘI NIVELUL DE ÎNDATORARE

2.1. Capitalul circulant	Persoana responsabilă din partea Emitentului declară fără rezerve că, în opinia sa, Emitentul dispune de capital circulant suficient pentru o perioadă de cel puțin 12 luni, având acces la numerar și alte resurse lichide disponibile pentru acoperirea datoriilor la scadență. Capitalul circulant la 31.12.2024, calculat ca diferență dintre valoarea activelor curente și cea a datoriilor cu termen de exigibilitate sub 1 an, este în valoare de 196.426 lei.
---------------------------------	--

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	Capitalul circulant la 31.12.2023, calculat ca diferență dintre valoarea activelor curente și cea a datoriilor cu termen de exigibilitate sub 1 an, este în valoare de -3.906.579 lei. Veniturile obținute din ofertă nu au fost incluse în calculul capitalului circulant.
2.2. Capitalizare și nivel de îndatorare	Nu se aplică. Informație furnizată numai de emitenții de titluri de capital cu o capitalizare bursieră de peste 200.000.000 EUR.



III. FACTORII DE RISC

3.1. **Principalele riscuri specifice valorilor mobiliare ale emitentului**

Fiecare dintre riscurile privind Emitentul, așa cum au fost acestea identificate și descrise la Capitolul 3, punctul 3.1–3.4 din Partea I a prezentului Prospect, odată materializat, poate influența negativ, într-o măsură dificil de cuantificat, prețul și lichiditatea acțiunilor STAR RESIDENCE INVEST S.A. pe piața de capital. Pe lângă acestea, investiția în acțiuni, în sine, prezintă riscuri specifice derivate din particularitățile acestor instrumente financiare în contextul evoluțiilor economice, sociale și politice la scară națională și internațională.

3.1.1. Riscurile asociate cu o investiție directă în acțiuni, ca de altfel și randamentul asociat acestei investiții sunt, în principiu, superioare celor aferente depozitelor bancare sau investiției în alte instrumente financiare precum obligațiuni de stat, participații la fonduri de investiții sau chiar obligațiuni corporative. Volatilitatea și evoluția puțin predictibilă a lichidității și prețului acțiunilor, alături de riscul pierderii investiției în cazul falimentului Emitentului, nu recomandă investiția în acțiuni acelor investitori cu nivel scăzut de toleranță față de risc.

De asemenea, acest produs nu este considerat corespunzător acelor investitori care:

- doresc protecția integrală a capitalului și/sau certitudinea rambursării sumelor investite;
- au o toleranță scăzută la risc, nefiindu-le potrivite investițiile bursiere;
- necesită în mod obiectiv existența unei garanții de stat sau investiții în active fără risc.

Rangul relativ al valorilor mobiliare în structura capitalului emitentului în caz de insolvență.

În caz de insolvență, prin natura lor, acțiunile — inclusiv acțiunile obiect al prezentei Oferte — conferă deținătorilor un rang inferior de prioritate raportat la alți creditori ai Emitentului. În caz de insolvență, acționarii sunt îndreptățiți la sumele reziduale după lichidarea completă a activului în favoarea creditorilor Societății, proporțional cu cotele de participare la capitalul social.

3.1.2. Riscul de preț este specific acțiunilor listate și derivă din evoluțiile negative ce pot interveni în cotația acțiunilor emitentului, după admiterea acestora la tranzacționare. Fluctuația prețului poate fi indusă de o multitudine

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

de factori legați de activitatea Emitentului sau de volatilitatea generală a pieței.

Prețul de piață al acțiunilor oferite poate fi volatil.

Prețul de piață al acțiunilor oferite poate înregistra fluctuații ca urmare a unui număr mare de factori, dintre care unii pot fi specifici Emitentului și operațiunilor acestuia, iar alții pot avea legătură cu piața industriei de retail și cu piețele de capital, în general. Volatilitatea prețului poate fi determinată de variații de la o perioadă la alta ale rezultatelor operaționale, de modificări la nivelul veniturilor sau la nivelul oricăror estimări de profit realizate de Emitent, participanți la industrie sau analiști financiari.

De asemenea, prețul de piață ar putea fi afectat în mod negativ de evenimente care nu au legătură cu performanța activității Emitentului, cum ar fi, de exemplu, performanța și prețul acțiunilor altor companii pe care investitorii le pot considera comparabile cu Emitentul, speculații în presă sau în comunitatea investitorilor referitoare la Emitent, articole de presă nefavorabile, acțiuni strategice ale concurenților (inclusiv achiziții și restructurări), modificări ale condițiilor de piață și legislative. Oricare dintre acești factori pot determina fluctuații semnificative ale prețului Acțiunilor Oferite, care ar putea duce la un randament negativ pentru investitori.

3.1.3. Riscurile generate de piața de capital din România, în ansamblul ei. Volatilitatea și lichiditatea sunt elemente care caracterizează mecanismul pieței de capital, conturând un risc de natură sistemică pentru toate instrumentele financiare tranzacționate.

În egală măsură, riscul de inflație și riscul de rată a dobânzii pot afecta randamentul investiției în acțiuni în general, ca alternativă investițională în raport cu depozitele bancare sau investiția în obligațiuni guvernamentale sau corporative. Orice creștere în rata dobânzii poate afecta evoluția cotației acțiunilor, în timp ce creșterea ratei inflației erodează câștigurile reale ale investitorului.

De asemenea, în cazuri speciale, ASF este autorizată să suspende tranzacționarea de valori mobiliare sau să solicite Bursei de Valori București să suspende de la tranzacționare valorile mobiliare tranzacționate pe Bursa de Valori București, dacă o continuare a tranzacționării ar afecta negativ interesele investitorilor sau în măsura în care emitentul relevant și-ar încălca obligațiile care îi revin potrivit legilor și reglementărilor relevante privind valorile mobiliare.

Bursa de Valori București are dreptul să suspende de la tranzacționare Acțiunile Oferite în alte circumstanțe, în conformitate cu reglementările sale. Orice suspendare ar putea afecta prețul de tranzacționare al Acțiunilor Oferite și ar afecta transferul Acțiunilor Oferite.

Nu există nicio garanție că se va dezvolta o piață activă de tranzacționare pentru Acțiunile Oferite sau că, dacă aceasta s-ar dezvolta, ar putea fi menținută după închiderea Ofertei. Prin urmare, lichiditatea Acțiunilor Oferite este incertă. În cazul în care o piață activă de tranzacționare nu este dezvoltată

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

sau menținută, lichiditatea și prețul de tranzacționare al Acțiunilor Oferite ar putea fi afectate în mod negativ.

3.1.4. Riscul de neplată a dividendului.

Capacitatea Emitentului de a plăti dividende acționarilor poate fi limitată, aceasta depinzând în mod direct de o serie de factori, inclusiv (dar fără a se limita la) valoarea profiturilor și a rezervelor distribuibile și planurile de investiții, venituri, nivelul de rentabilitate, rata de îndatorare a capitalului propriu, restricțiile aplicabile cu privire la plata dividendelor în conformitate cu legislația aplicabilă, nivelul dividendelor plătite de alte societăți listate din același sector de activitate sau sectoare înrudite și alți factori pe care Administratorul Unic îi poate considera relevanți la anumite intervale de timp. Prin urmare, capacitatea Emitentului de a plăti dividende în viitor poate fi limitată. În cazul în care Emitentul nu plătește dividende în viitor, creșterea prețului Acțiunilor Oferite, dacă este cazul, ar fi singura sursă de câștig asociată investiției în Acțiunile Oferite.

IV. TERMENII SI CONDIȚIILE VALORILOR MOBILIARE

4.1. Informații privind valorile mobiliare care urmează a fi oferite

4.1.1. Caracteristicile valorilor mobiliare obiect at ofertei, inclusiv codul ISIN	Oferta are ca obiect un număr maxim de 249.000.0000 acțiuni ordinare, nominative, de valoare egală, emise în formă dematerializată, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune și un preț de subscriere egal cu 0,24 RON/acțiune, emise de STAR RESIDENCE INVEST S.A., conform Hotărârii AGEA nr. 5/20.11.2025, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, nr. 6097 din data de 18.12.2025 Codul ISIN al acțiunilor emise de STAR RESIDENCE INVEST S.A. este RON95JJEDCB1
4.1.2. Legislația in temeiul căreia au fost create valorile mobiliare	• Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare; • Legea 31/1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare; • Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare; • Regulamentul UE nr. 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, cu modificările și completările ulterioare; • Regulamentele delegate (UE) 2019/979 și 2019/980, de completare a Regulamentului (UE) 1129/2017.
4.1.3. Forma valorilor mobiliare	<i>Forma sub care au fost emise valorile mobiliare: titluri nominative sau la purtător, fizice sau dematerializate. În cazul valorilor mobiliare dematerializate, se indică denumirea și adresa entității însărcinate cu efectuarea înregistrărilor necesare.</i> Acțiunile care vor fi oferite în baza prezentului Prospect sunt ordinare, nominative, indivizibile, dematerializate, asigură deținătorilor drepturi egale și au o valoare nominală egală de 0,2 RON fiecare. În baza contractului de

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	registru încheiat între Emitent și Depozitarul Central S.A., efectuarea înregistrărilor necesare asupra Registrului Acționarilor sunt în sarcina Depozitarului Central, reprezentând instituția care asigură servicii de depozitare, registru, compensare și decontare a tranzacțiilor cu instrumente financiare, precum și alte operațiuni în legătură cu acestea, astfel cum sunt definite în legislația pieței de capital.
4.1.4. Moneda emisiunii de valori mobiliare	Acțiunile Noi emise și oferite sunt denominate în lei.
4.1.5. Drepturile asociate valorilor mobiliare	<i>O descriere a drepturilor asociate valorilor mobiliare, inclusiv a oricărei restricții care le este aplicabilă, și a modalităților de exercitare a drepturilor în cauză:</i> a) <i>Dreptul la dividend:</i> i. <i>Data (datele) fixă (fixe) la care ia naștere acest drept;</i> ii. <i>Termenul de prescripție și persoana în favoarea căreia intervine prescripția;</i> iii. <i>Restricțiile aplicabile dividendelor și procedurile aplicabile deținătorilor de titluri nerezidenți;</i> iv. <i>Rata sau modul de calcul al dividendelor, frecvența și natura cumulativă sau necumulativă a plăților;</i> b) <i>Drepturile de vot;</i> c) <i>Drepturile preferențiale de subscriere a unor valori mobiliare din aceeași categorie;</i> d) <i>Dreptul de participare la profiturile emitentului;</i> e) <i>Dreptul de participare la excedent în cazul lichidării;</i> f) <i>Clauzele de răscumpărare;</i> g) <i>Clauzele de conversie.</i> Fiecare Acțiune Nouă subscrisă și plătită de acționari conferă acestora aceleași drepturi cu cele ale acțiunilor ordinare deja existente ale Emitentului: dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor Societății, dreptul de a alege organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea profitului în condițiile legii și ale Actului Constitutiv, dreptul de preferință în cadrul unei majorări de capital social ulterioare, dreptul la informare, drepturi derivate din lichidarea Emitentului, respectiv dreptul de participare la excedent în cazul lichidării, precum și orice alte drepturi prevăzute de Actul Constitutiv și de prevederile legale în vigoare. Deținerea a cel puțin uneia din Acțiunile Emitentului implică adeziunea Acționarului la prevederile Actului Constitutiv. Drepturile și obligațiile legate de Acțiuni prevăzute în Actul Constitutiv urmează Acțiunile în cazul trecerii lor în proprietatea altor persoane. Obligațiile Emitentului sunt garantate cu patrimoniul Emitentului, iar acționarii vor fi ținuti răspunzători numai în limita valorii acțiunilor subscrise. Dreptul la dividend Dreptul la dividende aparține acționarilor înscrși în Registrul Acționarilor la data de înregistrare stabilită prin hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor care decide distribuirea dividendelor din profitul net al societății. Începând cu data ex-date (ziua anterioară datei de înregistrare), acțiunile se tranzacționează fără drept la dividend. Ex-date este menționată în mod expres în fiecare hotărâre a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor privind distribuirea de dividende. În conformitate cu prevederile Legii Societăților, coroborate cu dispozițiile referitoare la prescripția extinctivă din Codul civil, termenul de prescripție al

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

dreptului la dividende neridicate este de 3 ani. Prescripția intervine în favoarea Societății.

În cazul dividendelor plătite unei persoane fizice nerezidente, se va solicita certificat de rezidență fiscală. Dacă un contribuabil este rezident al unei țări cu care România a încheiat o convenție pentru evitarea dublei impuneri, cota de impozit care se aplică venitului impozabil obținut de către acel contribuabil din România nu poate depăși cota de impozit prevăzută în convenția care se aplică asupra acelui venit. În situația în care sunt cote diferite de impozitare în legislația internă sau în convențiile de evitare a dublei impuneri, se aplică cotele de impozitare mai favorabile.

Impozitul se calculează, se reține, se declară și se plătește, în lei, la bugetul de stat, la cursul de schimb al pieței valutare comunicat de Banca Națională a României, pentru ziua în care se efectuează plata venitului către nerezidenți. Termenul de declarare este data de 25, inclusiv, a lunii următoare celei în care s-a plătit venitul, prin formularul 100, „Declarație privind obligațiile de plată la bugetul de stat”.

Impozitul datorat de nerezidenți, pentru veniturile obținute în România cu titlu de dividende de la o persoană juridică română, se calculează, respectiv se reține în momentul plății venitului, de către plătitorul de venituri care are obligația, de asemenea, să depună o declarație privind calcularea și reținerea impozitului pentru fiecare beneficiar de venit la organul fiscal competent.

Dreptul la vot

Fiecare Acțiune Nouă emisă de Emitent conferă titularului dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor. Acționarii îndreptățiți să participe și să voteze în Adunarea Generală a Acționarilor sunt acei Acționari înregistrați în Registrul Acționarilor Emitentului la data de referință stabilită conform prevederilor legislației privind piața de capital. Potrivit Legii 24/2017, data de referință se stabilește de către Emitent și nu poate să fie anterioară cu mai mult de 30 de zile adunării generale căreia i se aplică.

Acționarii înregistrați la data de referință pot participa la adunările generale direct sau pot fi reprezentați și prin alte persoane decât Acționarii, în baza unei împuterniciri speciale sau generale, în conformitate cu art. 105 alin. (10)-(16) din Legea nr. 24/2017, republicată, cu modificările ulterioare.

Drepturile preferențiale de subscriere a unor valori mobiliare din aceeași categorie

Conform Legii Societăților, majorarea capitalului social se poate face prin emisiunea de acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a acțiunilor existente, în schimbul unor aporturi în numerar și/sau în natură ale acționarilor. De asemenea, acțiunile noi pot fi emise prin încorporarea rezervelor disponibile, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune, ori prin compensarea unor creanțe certe și exigibile asupra Emitentului cu acțiuni ale acestuia.

Capitalul social nu poate fi majorat și nu se pot emite noi acțiuni până când acțiunile subscrise într-o emisiune anterioară nu sunt complet plătite.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Acțiunile emise pentru majorarea capitalului social vor fi oferite spre subscriere în primul rând acționarilor existenți, proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Potrivit art. 85 alin. (1) din Legea 24/2014 privind Emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare, modificată prin Legea nr. 11/2025, perioada pentru exercitarea dreptului de preferință este de cel puțin 14 zile calendaristice, dar nu mai mică de 10 zile lucrătoare de la data stabilită în prospectul aprobat de către ASF, dată ulterioară datei de înregistrare și datei de publicare a hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor sau a Administratorului Unic, după caz, în Monitorul Oficial al României.

Potrivit Legii 24/2017, majorarea capitalului social prin aport în numerar se realizează prin emiterea de acțiuni noi ce sunt oferite spre subscriere:

- deținătorilor de drepturi de preferință, aparținând acționarilor existenți la data de înregistrare, care nu și le-au înstrăinat în perioada de tranzacționare a acestora și care le-au dobândit în perioada de tranzacționare a acestora, dacă este cazul.
- publicului, în condițiile în care acțiunile noi nu au fost subscrise în totalitate în decursul perioadei de exercitare a dreptului de preferință, dacă Emitentul nu decide în AGEA anularea acestora.

Numărul drepturilor de preferință emise este egal cu numărul de acțiuni înregistrate în registrul Emitentului la data de înregistrare. Hotărârea AGEA sau, după caz, Decizia Administratorului Unic de majorare a capitalului social precizează inclusiv numărul drepturilor de preferință necesare pentru subscrierea unei acțiuni nou emise, prețul de subscriere sau modalitatea de determinare a prețului de subscriere de acțiuni noi pe baza drepturilor de preferință și perioada în care va avea loc subscrierea, prețul sau modalitatea de determinare a prețului la care se oferă public acțiunile noi ulterior subscrierii în baza drepturilor de preferință, dacă este cazul. Operațiunea de majorare a capitalului social efectuată cu încălcarea prevederilor Legii Societăților privind exercitarea dreptului de preferință este anulabilă.

Dreptul de participare la profiturile Emitentului

AGEA poate decide asupra repartizării profitului net cu destinația de alocare de acțiuni cu titlu gratuit acționarilor existenți. Distribuirea acțiunilor cu titlu gratuit se va face proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Acest drept la alocarea de acțiuni cu titlu gratuit revine acționarului în ipoteza majorărilor de capital social prin încorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune.

Dreptul de participare la excedent în cazul lichidării

Acest drept poate fi valorificat de către Acționari în cazul încetării existenței Emitentului, având dreptul să primească partea ce li se cuvine în urma lichidării. În situația în care lichiditățile obținute în urma lichidării activului depășesc valoarea cumulată a datoriilor, Acționarii Emitentului au dreptul la repartizarea activului social net proporțional cu cota de participare a fiecăruia la capitalul social vărsat.

Clauzele de răscumpărare

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	Acționarii se pot retrage din Societate în cazuri strict determinate, în condițiile prevăzute de Legea Societăților și Legea 24/2017. Acționarii Emitentului care nu sunt de acord cu hotărârile luate de Adunarea Generală a Acționarilor au dreptul să se retragă din Societate în anumite condiții. Astfel, Legea Societăților, prin art. 134 coroborat cu Legea nr. 24/2017, modificată și completată prin Legea nr. 11/2025, prin art. 92, prevede dreptul acționarilor de a se retrage din Societate și de a solicita răscumpărarea acțiunilor atunci când aceștia nu au votat în favoarea unei hotărâri luate cu privire la mutarea sediului social în străinătate, schimbarea formei juridice a societății, fuziunea sau divizarea societății, cu excepția unei fuziuni prin absorbție în cadrul căreia acțiunile societății absorbante sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată și acestea sunt menținute la tranzacționare pe piața reglementată și după fuziune. Acționarii beneficiază de clauzele de răscumpărare prevăzute în art. 44 și 45 din Legea 24/2017 republicată. Potrivit acestora, în urma derulării unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor deținătorilor și pentru toate deținerile acestora, în care ofertantul achiziționează sau ajunge să dețină un număr de acțiuni potrivit cu pragurile minime stabilite de lege, acționarii minoritari vor vinde ofertantului, la cererea acestuia, propriile acțiuni, respectiv vor putea solicita ofertantului răscumpărarea propriilor acțiuni, la un preț echitabil, așa cum este acesta definit prin lege. Clauze de conversie – Nu este cazul.
4.1.6. O declarație privind hotărârile, autorizațiile și aprobările în temeiul cărora au fost emise valorile mobiliare	Oferta obiect al prezentului prospect corespunde operațiunii de majorare a capitalului social ce a fost aprobată prin Hotărârea AGEA nr. 5/20.11.2025 a STAR RESIDENCE INVEST S.A., publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 6097/18.12.2025. Oferta se va derula în baza prezentului Prospect, care a fost aprobat prin Decizia Autorității de Supraveghere Financiară (ASF) nr. 242/03.03.2026
4.1.7. Data emisiunii	Acțiunile Noi subscrise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social se consideră emise după publicarea, pe pagina BVB destinată Emitentului, a anunțului Depozitarului Central referitor la procesarea evenimentului corporativ, începerea tranzacționării putându-se realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către ASF.
4.1.8. Restricții impuse asupra transferabilității valorilor mobiliare	Nu exista restricții privind libera transferabilitate a Acțiunilor.
4.1.9. Informații privind tratamentul fiscal	Legislația fiscală a statului membru al investitorului și cea a țării de înregistrare a Emitentului pot afecta venitul obținut din valorile mobiliare. Investiția propusă poate atrage un tratament fiscal diferit, altul decât cel impus de Codul Fiscal din România. Se recomandă potențialilor investitori ca, înainte de a decide asupra oportunității achiziționării Acțiunilor, să-și consulte propriii consultanți financiari și/sau fiscali cu privire la reglementările fiscale

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	specifice fiecăruia dintre ei, inclusiv incidența tratatelor de evitare a dublei impunerii, precum și cu privire la potențiale modificări ale legislației fiscale. Potrivit legislației fiscale din România, respectiv prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal actualizată, veniturile din dividende, precum și câștigurile din transferul titlurilor de valoare se includ în categoria veniturilor din investiții și se supun reglementărilor fiscale privind impozitul pe venit.
4.1.10. Identificarea ofertantului	<i>Dacă aceste persoane sunt diferite de Emitent, identitatea și datele de contact ale ofertantului valorilor mobiliare și/sau ale persoanei care solicită admiterea la tranzacționare, inclusiv identificatorul entității juridice (LEI), în cazul în care ofertantul are personalitate juridică.</i> Nu este cazul. Ofertantul valorilor mobiliare nu este diferit de Emitent.
4.1.11.	<i>(a) O declarație cu privire la existența oricărui act legislativ național sau a oricărei reglementări naționale privind achizițiile aplicabile Emitentului și posibilitatea aplicării unor măsuri de împiedicare, dacă există.</i> Nu este cazul. <i>(b) O scurtă descriere a drepturilor și obligațiilor acționarilor în cazul unei oferte publice de cumpărare obligatorii și/sau a reglementărilor privind retragerea obligatorie sau răscumpărarea obligatorie.</i> Emitentul este listat pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare. Potrivit legislației în vigoare, prevederile referitoare la ofertele publice obligatorii sunt aplicabile doar pentru piața reglementată. Acționarii se pot retrage din Societate în cazuri strict determinate, în condițiile prevăzute de Legea Societăților și Legea 24/2017. Acționarii Emitentului care nu sunt de acord cu hotărârile luate de AGA au dreptul să se retragă din Societate în anumite condiții. Astfel, Legea Societăților, prin art. 134, coroborată cu Legea nr. 24/2017, modificată și completată prin Legea nr. 11/2025, prin art. 92, prevede dreptul acționarilor de a se retrage din Societate și de a solicita răscumpărarea Acțiunilor atunci când aceștia nu au votat în favoarea unei hotărâri luate cu privire la mutarea sediului social în străinătate, schimbarea formei juridice a societății, fuziunea sau divizarea societății, cu excepția unei fuziuni prin absorbție în cadrul căreia acțiunile societății absorbante sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată și acestea sunt menținute la tranzacționare pe piața reglementată și după fuziune. Acționarii beneficiază de clauzele de răscumpărare prevăzute la art. 44 și art. 45 din Legea 24/2017 republicată, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit acestora, în urma derulării unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor deținătorilor și pentru toate deținerile acestora, în care ofertantul achiziționează sau ajunge să dețină un număr de acțiuni potrivit cu pragurile minim stabilite de lege, acționarii minoritari vor vinde ofertantului, la cererea acestuia, propriile acțiuni, respectiv vor putea solicita ofertantului răscumpărarea propriilor acțiuni, la un preț echitabil, așa cum este acesta definit prin lege.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	<i>(c) Indicarea ofertelor publice de cumpărare făcute de terți asupra capitalului Emitentului în cursul exercițiului financiar precedent sau al exercițiului financiar în curs. Trebuie indicate, de asemenea, prețul sau condițiile de schimb și rezultatul acestor oferte.</i> Nu au fost efectuate oferte publice de cumpărare de către terți asupra capitalului Emitentului în cursul exercițiului financiar precedent sau al exercițiului financiar în curs.
4.1.12.	<i>Dacă este cazul, impactul potențial asupra investiției în cazul rezoluției în temeiul Directivei 214/59/UE</i> Nu este cazul



V. DETALII PRIVIND MAJORAREA

5.1. Termenii si modalitățile Ofertei publice de valori mobiliare. Condiții, statistici privind Oferta, calendarul previzional si modalitățile de solicitare a subscrierii.

5.1.1. Condițiile care reglementează oferta	Oferta este inițiată și derulată cu respectarea condițiilor, specificațiilor și cerințelor: • Hotărârii AGEA nr. 5/20.11.2025, publicată în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 6097 din 18.12.2025. • Legii nr. 24/2017 privind Emitenții de titluri financiare și operațiuni de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare, • Legii Societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, • Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind Emitenții de titluri financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare, • Regulamentului (UE) 2017/1129 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, completat de Regulamentul delegat (UE) 2019/979 și Regulamentul delegat (UE) 2019/980 privind normele de elaborare a rezumatului și conținutului Prospectului (Anexele 23, 24, 26).
5.1.2. Cuantumul total al emisiunii	<i>Cuantumul total al emisiunii/Ofertei, facand distinctie intre valorile mobiliare oferite spre vanzare si valorile mobiliare oferite spre subscriere.</i> Numarul de Acțiuni Noi emise va fi integral oferit spre subscriere deținătorilor de Drepturi de preferință în cadrul Ofertei publice. Emisiunea si Oferta au ca obiect un numar total de 249.000.000 Acțiuni Noi nominative, ordinare, dematerializate, fiecare având o valoare nominala de 0,2 RON și un preț de subscriere egal cu 0,24. Valoarea totală a Emisiunii este de 59.760.000 RON, în ipoteza în care toate acțiunile puse în vanzare se vor subscrie de către Investitori. În cazul subscrierii integrale a Ofertei, valoarea cu care se va majora capitalul social al Emitentului este de 49.800.000 RON, de la 15.311.294 RON la 65.111.294 RON.
5.1.3.	<i>Durata de valabilitate a Ofertei, inclusiv orice modificare posibilă, și o descriere a procedurii de subscriere</i>

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Durata de valabilitate a Ofertei și descrierea procedurii de subscriere

Durata de valabilitate a ofertei

Cele 249.000.000 acțiuni ordinare, nominative, indivizibile, de valoare egală, oferite în cadrul Ofertei se vor putea subscrie în baza exercitării Drepturilor de preferință alocate tuturor Acționarilor înscrși în Registrul Acționarilor la data de înregistrare 10 Decembrie 2025, câte un Drept de preferință pentru fiecare acțiune ordinară deținută la Data de Înregistrare.

Pentru subscrierea, în cadrul dreptului de preferință, a unei Acțiuni Noi emise este necesar un număr de 0,30745571 Drepturi de preferință. Prin urmare, un deținător de Drepturi de preferință înregistrat în registrul acționarilor Societății, ținut de Depozitarul Central S.A., la data de înregistrare de 10 Decembrie 2025, poate subscrie un număr de acțiuni noi calculat prin împărțirea numărului de Drepturi de preferință deținute de respectivul deținător la numărul Drepturilor de preferință necesare pentru a subscrie o acțiune nouă (0,30745571). Dacă din calcule rezultă că numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris în cadrul dreptului de preferință nu este un număr natural, numărul maxim de acțiuni care poate fi efectiv subscris va fi rotunjit în minus la numărul natural imediat inferior.

Drepturile de preferință nu vor fi tranzacționabile.

Perioada de exercitare a drepturilor de preferință va fi de 14 zile calendaristice, dar nu mai puțin de 10 zile lucratoare, începând din prima zi lucratoare de la publicarea prospectului, respectiv între: 06.03.2026 și 19.03.2026. Subscrierea în cadrul Ofertei se va realiza în intervalul 9:30 -17:30 ale fiecărei Zile Lucrătoare, cu excepția ultimei Zile Lucrătoare când programul de subscriere se încheie la ora 13:00.

Majorarea capitalului social se va desfășura în două etape.

Etapa I – Exercițarea drepturilor de preferință

În cadrul primei etape, Acțiunile Noi sunt oferite spre subscriere acționarilor existenți, proporțional cu detinerile acestora la Data de Înregistrare, în perioada de exercitare a drepturilor de preferință, în condițiile prevăzute în prezentul Prospect.

Rezultatele subscrierilor din cadrul Etapei I vor fi notificate BVB și ASF în termen de maximum 5 (cinci) zile lucratoare de la data încheierii perioadei de exercitare a drepturilor de preferință.

Etapa a II-a – Plasament privat

Acțiunile Noi ramase nesubscrise după finalizarea Etapei I vor putea fi oferite spre subscriere în cadrul unui plasament privat.

Cea de-a doua etapă nu face obiectul prezentului Prospect.

Termenii și condițiile plasamentului privat, inclusiv perioada de derulare, prețul de subscriere și criteriile de alocare, vor fi stabilite prin decizia Administratorului Unic al Emitentului care va fi adusă la cunoștința publicului prin publicarea unui raport curent pe pagina dedicată emitentului pe site-ul B.V.B..

Plasamentul privat se va finaliza în cel mult 120 (osutadouazeci) de zile lucratoare de la data încheierii Etapei I.

În situația în care, după finalizarea Etapei a II-a, vor exista Acțiuni Noi nesubscrise, acestea vor fi anulate prin decizia Administratorului Unic, urmând a se constata majorarea capitalului social cu suma corespunzătoare Acțiunilor Noi efectiv subscrise și platite.

**Prospect privind majorarea capitalului social al
societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.**

Rezultatele finale ale operațiunii de majorare a capitalului social vor fi notificate BVB și ASF în termen de maximum 5 (cinci) zile lucrătoare de la data finalizării Etapei a II-a.

Procedura de subscriere

Subscrierea în cadrul ofertei se realizează astfel:

Investitorii care dețin acțiuni care sunt înregistrate în momentul efectuării subscrierii în **Secțiunea I** a Depozitarului Central pot subscrie numai prin intermediul Intermediarului, la sediile sale, poștă/curier precum și prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă. Acționarii care au transmis prin poștă electronică formularul de subscriere vor fi notificați cu privire la recepționarea e-mail-ului în termen de o zi lucrătoare de la primirea acestuia, respectiv în termen de două zile lucrătoare cu privire la validarea subscrierii lor de către Intermediar. Intermediarul va confirma, printr-un email de confirmare, primirea Formularului de Subscriere semnat electronic și trimis prin e-mail. Plata acțiunilor subscrise se face în contul colector al Emitentului: **IBAN RO91BTRLRONCRT0615686701** deschis la **Banca Transilvania**;

Acționarii care dețin acțiuni în **Secțiunea a II-a** și **Secțiunea a III-a** a Depozitarului Central vor putea subscrie prin intermediul Intermediarului sau al Participantului care administrează conturile de instrumente financiare în care sunt evidențiate. Realizarea acestor subscrieri se va face cu respectarea prevederilor prezentului Prospect, și cu reglementările interne ale fiecărui Participant aplicabile preluării, validării și transmiterii a ordinelor aferente subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestionarea decontării în sistemul Depozitarului Central al instrucțiunilor de subscriere. De asemenea, plata acțiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central și procedurile intermediarului prin care investitorul subscrie.

a) Subscrierea de Acțiuni Noi de către acționarii care, la momentul efectuării subscrierii, au acțiunile înregistrate în Secțiunea I.

Subscrierea se realizează exclusiv prin Intermediar la sediul central al **SWISS CAPITAL S.A.** respectiv, București, Bd. Dacia, Nr. 20, Clădirea Romana Offices, Et. 4, în timpul programului normal de lucru, de luni până vineri între orele 9:30 – 17:30 (ora Europei de Est – GMT+2), respectiv între orele 9:30 și 13:00 (ora Europei de Est – GMT+2) în ultima zi de derulare a ofertei sau prin transmiterea documentelor necesare prin poștă sau curier (cu confirmare de primire), precum și prin e-mail, la adresa info@swisscapital.ro, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă, pe întreaga durată a Perioadei de Ofertă în fiecare

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Zi Lucrătoare între orele 9:30 și 17:30, ora României, și respectiv între orele 9:30 și 13:00 ora României în ultima Zi Lucrătoare din Perioada de Ofertă.

Intermediarul va valida subscrierile cu condiția ca acționarii care figurează în lista deținătorilor de drepturi de preferință care subscriu Acțiuni Noi să respecte toate cerințele de mai jos:

- să dețină acțiunile înregistrate în Secțiunea I;
- să depună/trimită Formularul de Subscriere semnat în două exemplare originale (sau transmise prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect) pentru numărul de Acțiuni Noi pe care dorește să le subscrie în limita numărului maxim de Acțiuni Noi pe care are dreptul să le subscrie pe baza Drepturilor de Preferință pe care le deține. Formularul de Subscriere va fi disponibil pe website-ul Intermediarului (www.swisscapital.ro), pe website-ul Emitentului (www.starresidenceinvest.ro) și al BVB (www.bvb.ro);
- să depună/transmită documentul care confirmă plata Acțiunilor Noi subscribe (a se înțelege inclusiv transmiterea prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect), în conformitate cu condițiile prezentate în acest Prospect;
- să depună/transmită împreună cu Formularul de Subscriere documentele necesare subscrierii (a se înțelege inclusiv transmiterea prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect).

b) Subscrierea de Acțiuni Noi de către acționarii care au un contract valabil de prestări de servicii de investiții financiare încheiat cu un Intermediar/Participant, inclusiv cu Intermediarul Ofertei, și care, la momentul efectuării subscrierii, au acțiunile înregistrate într-un cont deschis de respectivul Intermediar/Participant în Secțiunea II sau Secțiunea III

Acționarii pot subscrie în mod valabil Acțiuni Noi prin exercitarea Drepturilor de Preferință, fără a fi necesar să prezinte documentele de identificare menționate mai jos, cu excepția cazului în care au intervenit schimbări în legătură cu datele sale de identificare de la data ultimei actualizări.

Investitorii care dețin acțiuni ale Emitentului în **Secțiunea II** a Depozitarului Central, respectiv în conturile de tranzacționare deschise la intermediari (-conturi globale), vor putea subscrie doar prin intermediarii (participanții autorizați la sistemul Depozitarului Central) la care aceștia dețin acțiuni într-un cont de investiții. Validarea subscrierilor efectuate de către investitorii cu dețineri în Secțiunea II a Depozitarului Central va fi realizată de intermediarii prin care se realizează subscrierea numai după verificarea deținerilor drepturilor de preferință de către fiecare investitor.

Investitorii care dețin acțiuni ale Emitentului în **Secțiunea III** a Depozitarului Central (conturi ale participanților) vor subscrie direct în sistemul Depozitarului Central, plata acestora fiind în conformitate cu reglementările Depozitarului Central S.A.. Responsabilitatea pentru calcularea corectă a numărului maxim de acțiuni noi pe care îl poate subscrie în ofertă un investitor cu dețineri în Secțiunea III a Depozitarului Central revine Participantului respectiv.

Subscrierea se realizează prin transmiterea unei instrucțiuni de subscriere conform prevederilor contractului de prestări de servicii de investiții financiare/custodie valabil încheiat cu Participantul/Intermediarul, prin orice

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

mijloace de comunicare prevăzute în respectivul contract. În acest caz, nu este obligatorie completarea Formularului de Subscriere de către acționari.

Participantul/ Intermediarul va accepta subscrierile în conformitate cu prezentul Prospect și cu regulamentele interne aplicabile primirii, validării și transmiterii spre executare a subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestiunea decontării instrucțiunilor de subscriere.

Validarea subscrierilor de către Participant/ Intermediar include și verificarea faptului că acționarul nu a subscris un număr mai mare de Acțiuni Noi decât este îndreptățit potrivit numărului de Drepturi de Preferință deținute. După verificarea fiecărei subscrieri, Intermediarul sau Participantul, după caz, va înregistra respectiva subscriere în sistemul Depozitarului Central. Instrucțiunile de subscriere sunt plasate pe baza Drepturilor de Preferință deținute de acționari, iar fondurile sunt decontate prin mecanismul de decontare administrat de Depozitarul Central, în cadrul sesiunilor zilnice de decontare.

Pe durata Perioadei de Ofertă, Participantul/ Intermediarul care preia subscrierea va primi instrucțiunile de subscriere și va procesa, valida și înregistra, în cel mai scurt timp posibil, toate subscrierile recepționate în mod valabil. Subscrierile pentru Acțiunile Noi nu vor fi validate dacă procedurile de subscriere prevăzute în prezentul Prospect nu au fost îndeplinite. Subscrierile pentru Acțiunile Noi care nu au fost validate vor fi anulate, iar acționarii respectivi vor fi informați în consecință, în condițiile incluse în contractul de prestări servicii de investiții/custodie încheiat cu Participantul/Intermediarul. Responsabilitatea existenței fondurilor necesare decontării instrucțiunilor de subscriere revine în totalitate Participantului/Intermediarului, prin intermediul căruia s-au realizat subscrierile în cadrul Ofertei. Acțiunile Noi subscrise vor trebui plătite conform procedurilor comunicate de Participant/Intermediar. Subscrierile Acțiunilor Noi în Perioada de Subscriere pentru Acțiuni se vor realiza cu respectarea reglementărilor și procedurilor Depozitarului Central, precum și cu respectarea procedurilor interne ale Participantului/Intermediarului, prin intermediul căruia se realizează subscrierea de Acțiuni Noi.

Participantii trebuie să informeze deținătorii de acțiuni cu privire la condițiile de implementare a Ofertei și sunt exclusiv responsabili pentru implementarea Ofertei și respectarea acestui Prospect și a reglementărilor ASF, inclusiv, dar fără a se limita la, realizarea decontării instrucțiunilor de subscriere, validarea și înregistrarea în sistemul Depozitarului Central.

c) Dispoziții comune

Indiferent de modul în care a fost realizată subscrierea, o subscriere pentru Acțiunile Noi de către un acționar înseamnă că investitorul subscritor este de acord să achiziționeze Acțiunile Noi la Prețul de Subscriere. Fiecare investitor trebuie să se conformeze controalelor corespunzătoare în materie de spălare a banilor solicitate de Intermediarul relevant sau de Participantul prin intermediul căruia a subscris Acțiunile Noi.

Se va considera că fiecare acționar care subscrie pentru Acțiunile Noi a confirmat și a fost de acord că respectivul investitor nu se poate baza pe informații sau

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

declarații, altele decât cele disponibile în acest Prospect sau orice supliment la prospect, că, în cazul în care legea oricărei jurisdicții în afara României sunt aplicabile contractului respectivului investitor cu Intermediarul sau cu Participantul prin care s-a făcut subscrierea pentru Acțiunile Noi, respectivul investitor a respectat toate acele legi și Emitentul sau Intermediarul nu vor încălca nicio lege din nicio jurisdicție în afara României ca urmare a drepturilor și obligațiilor respectivului investitor care rezultă din respectivul contract al investitorului, și că informațiile personale ale respectivului investitor pot fi deținute sau utilizate de Intermediar sau de Participantul prin care se face subscrierea sau de Emitent în scopuri legate de Ofertă, care pot include furnizarea datelor sale către terțe părți pentru a efectua verificări ale referințelor privind creditele anterioare, verificări în materie de spălare a banilor și pentru depunerea unor declarații fiscale, precum și pentru păstrarea unei evidențe a subscrierilor în baza Ofertei pentru o perioadă de timp rezonabilă.

Se va considera că acționarii au investit exclusiv pe baza Prospectului, împreună cu orice suplimente ale acestuia și a respectivei lor subscrieri pentru Acțiunile Noi.

Subscrierile de Acțiuni Noi nu vor fi validate dacă:

- suma transferată în Contul Colector este mai mică decât Prețul de Subscriere înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi subscrise de respectivul investitor; sau
- procedurile de subscriere nu au fost respectate.

Validarea subscrierilor efectuate de acționari cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central prin intermediul Intermediarului se va face după verificarea documentelor depuse sau prezentate de acționar și după verificarea existenței Drepturilor de Preferință și a încasării contravalorii Acțiunilor Noi subscrise în contul Emitentului. Registrul acționarilor cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central, precum și numărul drepturilor de preferință alocate acestora va fi comunicată Intermediarului de către Emitent.

Validarea subscrierilor efectuate de către acționari cu dețineri în Secțiunea a II-a și a III-a a Depozitarului Central va fi realizată de Intermediar/Participantii numai după verificarea deținerilor Drepturilor de Preferință de către fiecare acționar. Instrucțiunile de subscriere se introduc în baza Drepturilor de Preferință deținute de investitori iar fondurile bănești sunt decontate prin mecanismul de decontare administrat de Depozitarul Central în cadrul sesiunii zilnice de decontare. Responsabilitatea validării și decontării subscrierilor revine Intermediarului, respectiv celorlalți Participanți prin intermediul cărora investitorii vor realiza subscrieri. O subscriere pentru achiziționarea Acțiunilor Noi nu poate fi acoperită printr-o combinație de sume disponibile în contul(urile) de client și de ordine de plată direct într-un cont bancar pentru sumele rămase. Numerarul existent în contul de client deschis la un Intermediar sau Participant care este destinat plății Acțiunilor Noi nu poate fi utilizat de acționar pentru alte tranzacții.

Subscrierile efectuate de acționarii cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central vor fi validate cu condiția ca, până la sfârșitul ultimei zi lucrătoare a

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

perioadei de desfășurare a ofertei, subscrierea să fie însoțită de documentele de subscriere (dacă este cazul) și de dovada plății Prețului de Subscriere înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi subscrise („Dovada Plății”), reprezentând transfer bancar în Contul Colector, deschis în RON, având **IBAN RO91BTRLRONCRT0615686701** deschis la **Banca Transilvania**, beneficiar Star Residence Invest S.A. (singura Dovadă a Plății acceptată în cazul Deținătorilor de Drepturi de Preferință care dețin acțiuni ale Emitentului în Secțiunea I a Depozitarului Central), cu condiția ca respectivul cont să fie creditat cel târziu la ora 17:00 în ultima zi lucrătoare a perioadei de desfășurare a ofertei.

Ordinul de plată trebuie să cuprindă codul numeric personal / seria pașaportului / codul de identificare al investitorului, alături de mențiunea “majorare capital social”. Numărul contului care trebuie completat în formularul de subscriere trebuie să fie numărul contului din care se transferă efectiv suma aferentă subscrierii. Sumele transferate în contul bancar sau în contul de client nu vor fi purtătoare de dobândă în favoarea respectivului investitor.

Combinarea mai multor ordine de plată pentru o singură subscriere valabilă nu este permisă. Prețul pentru Acțiunile Noi cumpărate nu include comisioanele bancare sau alte taxe aplicabile, inclusiv orice comisioane sau taxe aplicabile ale instituțiilor relevante ale pieței de capital. Investitorii trebuie să aibă în vedere taxele aplicabile transferurilor bancare și durata acestora.

Subscrierile vor fi luate în considerare numai pentru suma efectiv transferată în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respective.

Dacă suma transferată de un Deținător de Drepturi de Preferință în Contul Colector relevant sau în contul (conturile) de client respectiv este mai mare decât Prețul de Subscriere înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi menționat în formularul/ordinul de subscriere, subscrierea va fi validată numai pentru numărul de Acțiuni Noi menționat în respectivul formular/ordin.

Dacă suma transferată de un acționar este mai mică decât Prețul de Subscriere, înmulțit cu numărul de Acțiuni Noi menționat în formularul/ordinul de subscriere, numărul de acțiuni alocat va fi ajustat de către intermediar împreună cu emitentul astfel încât contravaloarea acțiunilor alocate să fie acoperită de suma transferată. Dacă procedurile de subscriere din prezentul document nu au fost respectate, subscrierea va fi invalidată pentru numărul total de Acțiuni Noi subscrise, iar acționarului i se va restitui suma transferată în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la închiderea ofertei.

În cazul în care un acționar a subscris un număr mai mare de Acțiuni Noi decât ar putea subscrie conform Drepturilor de Preferință pe care le deține și a transferat în Contul Colector sau în contul (conturile) de client respective o sumă mai mare, subscrierea va fi validată doar pentru numărul de Acțiuni Noi care ar putea fi subscrise conform numărului de Drepturi de Preferință deținute de respectivul Deținător de Drepturi de Preferință iar acționarului i se va restitui diferența în termen de 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la închiderea ofertei.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Subscrierile pentru Acțiunile Noi care nu sunt validate nu vor fi luate în considerare. Subscrierile pentru Acțiunile Noi nu vor fi validate dacă procedurile de subscriere prevăzute în prezentul Prospect nu au fost îndeplinite. Subscrierile pentru Acțiunile Noi care nu au fost validate vor fi anulate, iar investitorii vor fi anunțați cu privire la acest fapt în condițiile prevăzute în contractul de prestări de servicii de investiții/custodie încheiat cu Participantul, respectiv cu Intermediarul. Subscrierile realizate în baza documentelor primite în afara Perioadei de Subscriere sau care nu respectă condițiile menționate în prezentul Prospect nu vor fi validate.

Orice restituiri către investitori se vor efectua fără acordarea de dobânzi și vor fi nete de orice comisioane de transfer bancar și orice comisioane aplicabile ale instituțiilor pieței, în contul bancar precizat de fiecare investitor în formularul de subscriere depus în legătură cu achiziționarea Acțiunilor Noi, în contractul de servicii de investiții financiare sau agreeat în alt mod cu Intermediarul sau cu Participantul prin care s-a făcut subscrierea, după caz. Nu se va plăti nicio dobândă investitorilor cu privire la sumele respective. Dacă un investitor a indicat mai mult de un cont pentru restituirea oricăror asemenea sume, întreaga sumă poate fi restituită doar în unul dintre conturile indicate de investitor, la libera alegere a Intermediarului sau Participantului, după caz.

Documentația de subscriere

În cazul unui acționar ale cărui acțiuni, la data efectuării subscrierii, au fost înregistrate într-un cont al unui Participant, inclusiv al Intermediarului, deschis în Secțiunea II, acesta poate subscrie în mod valabil prin respectivul Participant/ Intermediar, dacă a încheiat cu acesta din urmă un contract de prestări de servicii de investiții, fără a avea obligația de a depune documentația de identificare prevăzută mai jos, cu excepția cazului în care au intervenit schimbări în legătură cu datele sale de identificare de la data ultimei actualizări.

În cazul subscrierilor efectuate prin Intermediar corespunzătoare acțiunilor înregistrate în Secțiunea I la momentul efectuării subscrierii, acționarul va depune sau transmite Intermediarului Formularul de Subscriere completat în mod corespunzător în două exemplare originale (sau transmise prin e-mail conform procedurilor din acest Prospect), însoțit de o Dovadă a Plății și de documentele enumerate mai jos, care vor fi furnizate în limba română. Documentele redactate în orice altă limbă decât limba română, puse la dispoziție de către un investitor persoană juridică sau o entitate fără personalitate juridică, vor fi însoțite de traduceri legalizate în limba română.

Pentru evitarea oricărui dubiu, Intermediarul este responsabil pentru verificarea documentelor care corespund subscrierilor pe care le primește și nu va fi responsabil pentru verificarea sau validarea subscrierilor de Acțiuni Noi realizate prin alți Participanți, pentru aceștia din urmă răspunderea aparținând Participantului prin intermediul căruia a fost realizată subscrierea.

Formularul de subscriere este disponibil la sediile autorizate ale Intermediarului, precum și online, pe site-ul Intermediarului la <https://www.swisscapital.ro/>, al emitentului <https://www.starresidenceinvest.ro/> și al BVB <https://bvb.ro/>.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Formularul de subscriere va fi transmis în original, completat, semnat olograf de către investitor, sau prin e-mail, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă, însoțit de Dovada Plății și documentația următoare:

- | | | |
|-----------|--|---|
| A. | Persoane fizice rezidente care subscriu pentru Acțiunile Noi în nume propriu: | Carte/buletin de identitate (în original și copie); |
| B. | Persoane fizice rezidente care subscriu pentru Acțiunile Noi în numele altor persoane fizice: | <p>Carte/buletin de identitate (în original și copie) al reprezentantului și carte/buletin de identitate (copie) al persoanei fizice reprezentate;</p> <p>Procura în formă autentică dată reprezentantului (în original și copie)</p> |
| C. | Persoane fizice rezidente incapabile (fără discernământ) sau aflate sub curatelă: | <p>Carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei fizice rezidente care subscrie pentru persoana fizică reprezentată și carte/buletin de identitate (copie) a persoanei incapabile</p> <p>Pașaport (în original și copie) și/sau permis de ședere (în original și copie) al persoanei fizice care subscrie pentru persoana incapabilă – aplicabil doar în cazul cetățenilor străini</p> <p>Actul juridic care stabilește curatela sau, după caz, documentul care stabilește curatela</p> |
| D. | Persoane fizice nerezidente care subscriu în nume propriu: | Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte/buletin de identitate emis de un stat membru al SEE (în original și copie) |
| E. | Persoane fizice nerezidente care subscriu prin reprezentanți autorizați rezidenți: | <p>Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte/buletin de identitate al persoanei fizice reprezentate emis de un stat membru al SEE (copie)</p> <p>Carte/buletin de identitate al reprezentantului autorizat (în original și copie)</p> |

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

F. Persoane juridice rezidente care subscriu în nume propriu:

Procura în formă autentică (și, dacă este necesar, apostilată) pentru reprezentant (copie)

Certificat de înregistrare eliberat de Registrul Comerțului (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)

Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original)

Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original și orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)

Carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice

G. Persoane juridice nerezidente care subscriu în nume propriu:

Certificat de înregistrare sau act de înființare eliberat de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare, dacă există (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice nerezidente)



Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Certificat constatator/certificat privind situația actuală sau documente echivalente eliberate de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare sau, în cazul în care nicio instituție nu este autorizată să emită un astfel de certificat, orice alt document care să dovedească deținerea calității de reprezentanți legali ai entității respective (în original), și care să fie emis cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original); un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza în mod clar dacă reprezentanții legali au dreptul să acționeze separat sau împreună

În cazul în care subscrierile se fac printr-o altă persoană decât reprezentantul (reprezentanții) legal(i) al (ai) persoanei juridice nerezidente, procura/mandatul semnat de reprezentanții legali ai persoanei juridice nerezidente împuternicind persoana respectivă să subscrie Acțiunile Noi pe seama persoanei juridice nerezidente (în original și copie)

Carte/buletin de identitate al persoanei care subscrie în calitate de reprezentant legal sau de mandatar al persoanei juridice nerezidente: pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, carte de identitate (pentru cetățeni ai UE/SEE) (copie)

H. Persoane juridice nerezidente care subscriu printr-o persoană juridică rezidentă

Certificat de înregistrare sau act de înființare eliberat de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare, dacă există (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice nerezidente)

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Certificat constatator/certificat privind situația actuală sau documente echivalente eliberate de registrul comerțului sau de o instituție echivalentă din jurisdicția de înființare sau, în cazul în care nicio instituție nu este autorizată să emită un astfel de certificat, orice alt document care să dovedească deținerea calității de reprezentanți legali ai entității respective (în original), și care să fie emis cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original); un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza în mod clar dacă reprezentanții legali au dreptul să acționeze separat sau împreună

Certificat de înregistrare al reprezentantului persoană juridică rezidentă emis de Registrul Comerțului (copie)

Act constitutiv actualizat/statut al reprezentantului persoană juridică rezidentă (copie conformă cu originalul certificată pentru conformitate cu originalul de reprezentant legal al persoanei juridice)

Certificat constatator pentru reprezentantul persoană juridică rezidentă emis de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original)

Carte/buletin de identitate al reprezentantului legal al persoanei juridice rezidente care subscrie în calitate de reprezentant pe seama persoanei juridice nerezidente (în original și copie);

Procura semnată de reprezentantul/reprezentanții legal(i) al/ai persoanei juridice nerezidente prin care se împuternicește persoana juridică rezidentă să subscrie în cadrul Ofertei;

I. Instituții Financiare Internaționale (IFI)

Act constitutiv/statut al IFI sau o copie a legii române prin care România a acceptat sau a aderat la actul constitutiv al IFI respective

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

- J. Persoane fizice rezidente/nerezidente reprezentate de o societate de administrare a activelor prin intermediul unui mandat de administrare a portofoliului.**
- Documente pentru societatea de administrare a activelor**

Procură/certificat prin care se împuternicește persoana care va semna formularul de subscriere în vederea subscrierii pe seama IFI (în original sau copie legalizată)

Carte/buletin de identitate al persoanei care va semna formularul de subscriere pe seama IFI (copie)

Carte/buletin de identitate (copie), în cazul persoanelor fizice rezidente;

Pașaport și dovada domiciliului, în cazul în care nu este menționat în pașaport, sau carte de identitate pentru cetățenii unui stat membru al UE/SEE (copie), în cazul persoanelor fizice nerezidente

Mandat de reprezentare (în original și copie)

Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conformă cu originalul certificată de reprezentantul legal al persoanei juridice)

Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (în original)

Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original și orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

K. Entități administrate de alte persoane juridice rezidente/nerezidente (e.g. fonduri de investiții, fonduri de pensii)

Carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice

Documentele listate mai jos vor fi prezentate pentru persoana juridică ce administrează entitatea respectivă și vor fi însoțite de autorizația obținută de către entitatea respectivă de la autoritatea de supraveghere competentă

Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului (copie)

Act constitutiv/statut actualizat (copie conforma cu originalul certificată de reprezentantul legal al persoanei juridice)

Certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 Zile Lucrătoare înainte de data subscrierii (copie)

Procură/mandat în original pentru persoana sau persoanele care semnează formularul de subscriere, emis în forma prevăzută de actul constitutiv sau dovada că persoana respectivă reprezintă în mod legal persoana juridică ce subscrie, cu drept de reprezentare individual (dacă societatea este reprezentată în mod colectiv de către două sau mai multe persoane care sunt toate prezente pentru semnarea formularului de subscriere, asemenea dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane) (procură în original și orice alte documente certificate conform cu originalul de către reprezentantul legal al persoanei juridice)

Carte/buletin de identitate (în original și copie) al persoanei care subscrie în numele persoanei juridice

Intermediarul sau Participantul, după caz, prin care un investitor subscrie pentru achiziționarea Acțiunilor Noi poate solicita documente suplimentare necesare în scopul îndeplinirii obligațiilor ce îi revin privind respectarea regulilor de „cunoaștere a clientelei” și a procedurilor de identificare a clienților, în conformitate cu procedurile sale interne. Intermediarul Ofertei sau Participantul,

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	după caz va verifica formularele de subscriere primite și documentația aferentă, și le va valida în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Prospect. Investitorii care au transmis prin poștă electronică formularul de subscriere vor fi notificați cu privire la recepționarea e-mail-ului în termen de o zi lucrătoare de la primirea acestuia, respectiv în termen de două zile lucrătoare cu privire la validarea subscrierii lor de către Intermediar. În cazul în care (i) Formularul de Subscriere conține erori de fapt sau de drept sau (ii) drepturile de preferință sunt afectate de opțiuni sau alte drepturi în favoarea unei terțe părți sau (iii) drepturile de preferință nu sunt deținute în cont de către investitorul care a completat și semnat Formularul de Subscriere, respectivele Formulare de Subscriere vor fi considerate nule și nu vor fi validate de către Participanții respectivi. Intermediarul Ofertei și intermediarii autorizați participanți la Ofertă vor verifica validitatea Formulelor de Subscriere/ordinelor (instrucțiunilor) de subscriere și a documentației aferente și le vor valida în conformitate cu termenii și condițiile Prospectului de Ofertă înainte de introducerea ordinelor de cumpărare în sistemul administrat de Depozitarul Central. Documentele redactate în orice altă limbă decât limba română, puse la dispoziție de către un investitor persoană juridică sau o entitate fără personalitate juridică, vor fi însoțite de traduceri legalizate în limba română.
5.1.4. Revocarea sau suspendare Ofertei	<i>Indicarea momentului și a condițiilor în care Oferta poate fi revocată sau suspendată, precum și a posibilității sau imposibilității de revocare a Ofertei după începerea tranzacționării.</i> Oferta nu poate fi revocată sau suspendată de către Emitent după aprobarea Prospectului de către Autoritatea de Supraveghere Financiară. Potrivit art. 32 alin. (1) lit. d) și f) din Regulamentul (UE) 2017/1129, precum și art. 12 și 13 din Legea 24/2017 republicată, ASF poate să suspende sau să interzică Oferta. ASF poate suspenda Oferta pentru o perioadă de cel mult 10 Zile Lucrătoare consecutive, ori de câte ori există motive întemeiate să suspecteze încălcarea prevederilor legislative. Suspendarea Ofertei oprește curgerea perioadei de derulare a acesteia, iar la ridicarea sau la încetarea suspendării, derularea Ofertei va fi reluată. Revocarea deciziei de aprobare a Prospectului în timpul derulării Ofertei publice lipsește de efecte subscrierile efectuate până la momentul revocării. Anularea deciziei de aprobare a Prospectului lipsește de efecte tranzacțiile încheiate până la data anulării, dând loc la restituirea fondurilor primite de la ofertanți. De asemenea, ASF poate decide interzicerea Ofertei în cazul în care constată încălcarea prevederilor legislative sau există motive întemeiate pentru a suspecta aceasta. ASF poate să interzică o ofertă publică prin: (i) revocarea aprobării prospectului, dacă se constată că derularea ofertei publice se face cu încălcarea prevederilor Legii nr. 24/2017, republicată, ale reglementărilor emise de A.S.F. în aplicarea acesteia, precum și în următoarele situații:

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	1. dacă se apreciază că circumstanțe apărute ulterior deciziei de aprobare determină modificări fundamentale ale elementelor și datelor care au stat la baza acesteia; 2. când ofertantul informează A.S.F. că retractează oferta, înainte de lansarea anunțului de ofertă; (ii) anularea aprobării prospectului, dacă aceasta a fost obținută pe baza unor informații false sau de natură să inducă în eroare. A.S.F. poate exercita această competență în termen de un an de la închiderea ofertei publice.
5.1.5. Posibilitățile de reducere a subscrierii și modul de rambursare a sumelor excedentare platite de subscriitori	Deținătorii de Drepturi de Preferință nu își pot modifica sau retrage nicio subscriere cu privire la Acțiunile Noi, altfel decât în conformitate cu prevederile acestei secțiuni. Subscrierile din cadrul Ofertei sunt irevocabile, cu excepția prevăzută prin art. 23 alin. (2) din Regulamentul privind Prospectul. Emitentul este obligat să publice un supliment la prospect în cazul în care, pe durata perioadei de valabilitate a prospectului, intervine un factor semnificativ, sau se constată o eroare ori o inexactitate materială privind informațiile incluse în prospect, care ar putea influența evaluarea valorilor mobiliare. Conform art. 23 alin. (2) din Regulamentul (UE) nr. 1129/2017, în cazul în care Investitorii au acceptat să subscrie Acțiunile Nou Emise înaintea publicării suplimentului, aceștia au dreptul să își retragă subscrierea în termen de trei Zile Lucrătoare de la publicarea respectivului supliment, prin depunerea unui Formular de retragere a acceptului de subscriere în Ofertă, în condițiile prevăzute în prezentul Prospect. Sumele cuvenite Investitorilor ca urmare a retragerii acceptului de subscriere, în conformitate cu prevederile prezentului Prospect, vor fi returnate în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data retragerii subscrierii. Sumele cuvenite Investitorilor ca urmare a invalidării subscrierii și a diferențelor constatate între valoarea Acțiunilor subscrise efectiv în baza Drepturilor de preferință deținute și valoarea plătită în plus de către Investitor vor fi returnate acestora în conformitate cu instrucțiunile din Formularele de Subscriere, în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data închiderii Ofertei. Toate comisioanele incidente plăților efectuate către Acționarii îndreptățiți cad în sarcina acestora și vor fi suportate de către aceștia. În perioada de Ofertă pot fi efectuate subscrieri multiple, cu condiția ca numărul total de acțiuni subscrise să nu depășească numărul maxim de acțiuni care poate fi subscris de un Investitor. Nu există posibilitatea de a se înregistra suprasubscriere în cadrul prezentei Oferte.
5.1.6.	<i>Detalii privind cuantumul minim și/sau maxim al unei subscrieri (exprimat fie în număr de valori mobiliare, fie în valoarea globală a investiției)</i> Nu este cazul. Volumul de acțiuni pe care un investitor este îndreptățit să îl subscrie se înscrie în intervalul de la 1 acțiune până la numărul maxim la care este îndreptățit să

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	subscrie, în funcție de numărul de Drepturi de preferință deținute la data de înregistrare. Numărul maxim de acțiuni la care este îndreptățit să subscrie se calculează prin împărțirea numărului de Drepturi de preferință deținute de respectivul deținător la numărul Drepturilor de preferință necesare pentru a subscrie o acțiune nouă, respectiv la 0,30745571.
5.1.7. Termenul de retragere a subscrierilor	<i>Indicarea termenului în care poate fi retrasă o solicitare de subscriere, dacă investitorii sunt autorizați să își retragă subscrierea.</i> Subscrierile efectuate sunt irevocabile pe întreaga perioadă de subscriere. Subscrierea poate fi retrasă numai în cazul unui supliment la prospectul de ofertă, în conformitate cu prevederile art. 20 din Legea nr. 24/2017 și art. 23 alin. (2) și din Regulamentul delegat (UE) 1129/2017, în termen de trei zile lucrătoare după publicarea respectivului supliment. Retragerea subscrierii de către acționari se face prin completarea, semnarea și transmiterea către Intermediar/Participantul prin care s-a scris în ofertă a Formularului de Retragere a acceptului de achiziționare sau subscriere. În cazul publicării unui supliment la prospectul de ofertă, acesta va cuprinde perioada în care investitorii își vor putea exercita dreptul de retragere și pe care pot contacta investitorii în cazul în care doresc să își exercite dreptul de retragere. Revocarea unei subscrierii poate fi numai integrală, nu și parțială. Retragerea subscrierii de către investitori se face prin completarea, semnarea și transmiterea către Intermediarul/Participantul prin care s-a scris în ofertă a Formularului de retragere a acceptului de achiziționare sau subscriere și depunerea acestuia prin aceeași metodă în care s-a efectuat subscrierea: • la sediul Intermediarului/Participantului; • prin transmiterea Formularului de retragere a acceptului de achiziționare sau subscriere prin poștă sau curier la sediul Intermediarului/Participantului; • electronic prin transmiterea formularului de retragere a acceptului de achiziționare, semnat cu semnătura electronică calificată în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă; În cazul unei revocări a subscrierii, sumele corespunzătoare acțiunilor subscrise vor fi returnate subscriitorului prin transfer bancar în contul bancar specificat de fiecare investitor în Formularul de Subscriere, în termen de maximum cinci (5) Zile Lucrătoare de la data retragerii subscrierii respective. Investitorilor nu li se va plăti nicio dobândă cu privire la sumele la care se face referire mai sus. Sumele vor fi restituite de către Depozitarul Central sau Emitent, după caz, persoanelor care își retrag subscrierea, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data retragerii subscrierii, prin transfer în același cont bancar din care s-a făcut subscrierea. Formularul de subscriere, precum și celelalte documente ale Ofertei, sunt disponibile pe suport hârtie la sediul Intermediarului, al Emitentului, precum și electronic pe website-urile www.swisscapital.ro, www.bvb.ro, www.starresidenceinvest.ro. Dacă un investitor a indicat mai multe conturi pentru restituirea unor astfel de sume, Intermediarul își rezervă dreptul de a plăti întreaga sumă care urmează a

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	fi restituită într-un singur cont dintre cele specificate de Investitor în Formularul de Subscriere.
5.1.8. Metoda și datele-limită pentru plata, respectiv livrarea valorilor mobiliare	Acțiunile subscrise vor trebui plătite integral la data subscrierii, conform celor prezentate în acest Prospect. Investitorii cu dețineri în Secțiunea I a Depozitarului Central și nu la un Participant, care vor subscrie prin intermediul Swiss Capital S.A., vor achita acțiunile subscrise în contul Emitentului deschis la Banca Transilvania, IBAN RO91BTRLRONCRT0615686701 (Contul Colector). Dovada achitării prețului acțiunilor subscrise de către un investitor care deține acțiuni ale Emitentului în Secțiunea I a Depozitarului Central se face prin documentul justificativ de plată care dovedește că prețul a fost integral transferat prin virament bancar în contul colector deschis de Emitent, care, la rubrica „Detalii” va conține Codul Numeric Personal / seria pașaportului / codul unic de înregistrare sau echivalent al investitorului și numărul de acțiuni subscrise. Investitorul trebuie să ia în considerare și să își asume eventualele comisioane de transfer bancar. Contul bancar din care se va face transferul sumelor aferente subscrierii trebuie să fie același cu contul bancar menționat în Formularul de subscriere și titularul de cont va fi subscriitorul însuși. În ceea ce privește subscrierile care dețin drepturile de preferință în Secțiunea a II-a (la Participanții în sistemul Depozitarului Central) și a III-a a Depozitarului Central, plata acțiunilor subscrise se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central, completate de politicile Intermediarului prin care se subscrie. Astfel, pentru subscrierile realizate printr-un participant/intermediar autorizat de către ASF, la care investitorii dețin acțiuni ale Emitentului, sumele aferente acțiunilor subscrise vor fi virate de către investitori conform procedurilor indicate de intermediarul respectiv, iar decontarea sumelor plătite se realizează direct între Participant și Depozitarul Central S.A. Pentru validarea subscrierii, acțiunile subscrise vor trebui constatate ca plătite integral la data subscrierii, conform celor prezentate în acest Prospect. Emitentul și Intermediarul nu percep comisioane și taxe suplimentare subscriitorilor în Ofertă. În sarcina subscriitorilor vor fi taxele și comisioanele percepute în mod curent de instituțiile pieței de capital. Ulterior finalizării operațiunii de majorare a capitalului social în urma Ofertei, Administratorul Unic va constata rezultatele Ofertei, respectiv numărul efectiv de Acțiuni subscrise și plătite în cadrul Ofertei de către Investitori, și va efectua toate formalitățile necesare în raport cu Depozitarul Central, BVB, ASF și Registrul Comerțului, în vederea înregistrării majorării capitalului social și tranzacționării Acțiunilor Noi prin sistemele BVB. Pe baza subscrierilor realizate prin intermediul Intermediarului, corespunzătoare Drepturilor de preferință evidențiate în momentul subscrierii, rezultatul subscrierilor se va înregistra în următoarea Zi Lucrătoare de la încheierea

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	perioadei de subscriere și va fi comunicat ASF și pieței în termenele prevăzute de lege. Acțiunile Noi subscrise în cadrul prezentei operațiuni de majorare a capitalului se consideră emise după publicarea, pe pagina BVB destinată Emitentului, a anunțului Depozitarului Central referitor la procesarea evenimentului corporativ, începerea tranzacționării putându-se realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către ASF.
5.1.9. Modalitățile de publicare a rezultatelor Ofertei și data publicării	<i>O descriere detaliată a modalităților de publicare a rezultatelor Ofertei și data publicării.</i> Rezultatele majorării capitalului social vor fi făcute publice printr-o notificare publicată pe site-ul BVB (https://www.bvb.ro/) și transmisă, de asemenea, către A.S.F., în termenul legal de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la finalizarea operațiunii de majorare a capitalului social. (dupa finalizarea inclusiv si a Etapei a II a, asa cum e descris in prezentul prospect).
5.1.10. Dreptul preferențial de subscriere	<i>Procedura de exercitare a oricărui drept preferențial de subscriere, negociabilitatea drepturilor de subscriere și regimul aplicat drepturilor de subscriere neexercitate.</i> Potrivit hotărârii AGEA nr. 5/20.11.2025, majorarea de capital social se derulează cu acordarea de Drepturi de preferință acționarilor îndreptățiți, respectiv acționarilor care se regăsesc în Registrul Acționarilor ținut de Depozitarul Central la finalul zilei de 10.12.2025. Astfel, subscrierea în Oferta publică obiect al prezentului Prospect se face în baza exercitării Drepturilor de preferință deținute de către acționarii îndreptățiți, care le-au fost încărcate în conturile de instrumente financiare la data de 11.12.2025, prima zi lucrătoare după data de înregistrare, într-un număr egal cu numărul de acțiuni deținute la data de înregistrare. În cadrul Ofertei nu sunt înregistrate alte drepturi preferențiale de subscriere, drepturi negociabile sau drepturi neexercitate, în afara Dreptului de preferință acordat acționarilor îndreptățiți să subscrie în Ofertă.

5.2. Planul de distribuie și de alocare a valorilor mobiliare

5.2.1.	<i>Diversele categorii de potențiali investitori cărora le sunt oferite valorile mobiliare. În cazul în care oferta se face simultan pe piețele din două sau mai multe țări și dacă o tranșă a fost sau este rezervată anumitor piețe, se indică această tranșă.</i> Nu este cazul
5.2.2.	<i>În măsura în care aceste informații sunt cunoscute Emitentului, se indică dacă principalii săi acționari sau membri ai organelor sale de administrare, supraveghere sau conducere intenționează să subscrie la ofertă sau dacă orice persoană intenționează să subscrie peste 5 % din ofertă.</i> Nu este cazul. Emitentului nu îi sunt cunoscute informațiile cu privire la subscrierile în cadrul Ofertei de către acționarii săi. Se menționează că Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din data de 20.11.2025, având ca obiect aprobarea majorării capitalului social, a fost

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	convocată de Consiliul de Administrație al administratorului unic REIT CAPITAL SA.
5.2.3.	<i>Informații înainte de alocare</i> (a-f: divizarea ofertei în tranșe, exercitarea dreptului de redistribuire, metode de alocare aplicabile tranșei investitorilor individuali / angajaților emitentului, regimuri preferențiale, alocări minime individuale). Oferta nu este divizată în tranșe și nu este prevăzută alocarea distinctă a unui volum de acțiuni pentru anumite categorii de investitori. Toate acțiunile nou emise sunt oferite spre subscriere exclusiv deținătorilor de drepturi de preferință înregistrați la data de înregistrare, în condițiile stabilite în prezentul Prospect. Nu se aplică reguli de redistribuire a acțiunilor sau regimuri preferențiale pentru angajații Emitentului sau alte categorii specifice de investitori. Alocarea se va realiza proporțional cu numărul de drepturi de preferință exercitate. Nu sunt stabilite alocări minime individuale în cadrul acestei Oferte. <i>(g) Condițiile de închidere a ofertei și data la care oferta ar putea fi închisă cel mai devreme.</i> Oferta se va închide la expirarea perioadei de subscriere stabilite în Prospect, respectiv la finalul celor 14 zile calendaristice, dar nu mai puțin de 10 zile lucrătoare, de la data de începere a Ofertei, cu excepția cazului în care aceasta este suspendată sau întreruptă de către Autoritatea de Supraveghere Financiară (ASF), în condițiile legii. Oferta nu poate fi închisă anticipat din inițiativa Emitentului sau a Intermediarului. Prin urmare, data la care oferta ar putea fi închisă cel mai devreme este ultima zi a Perioadei de Subscriere, respectiv ultima zi lucrătoare prevăzută în calendarul Ofertei. <i>(h) Dacă se admit subscrieri multiple și, în caz contrar, modul în care vor fi tratate subscrierile multiple.</i> În perioada Ofertei, se admit subscrieri multiple, cu condiția ca numărul total de acțiuni subscrise de un investitor să nu depășească numărul maxim de acțiuni la care este îndreptățit în baza Drepturilor de preferință deținute la data de înregistrare.
5.3. Procedura de notificare a subscriitorilor cu privire la cuantumul care le-a fost alocat și informații din care să reiasă dacă tranzacționarea poate să înceapă	După finalizarea ofertei și înregistrarea noilor valori mobiliare de către DC, acționarii subscriitori vor putea afla numărul de acțiuni care le-a fost alocat în urma încheierii majorării capitalului social. Acțiunile subscrise sunt liber tranzacționabile imediat după înregistrarea acestora la DC. Depozitarul Central procesează evenimentul corporativ pe baza hotărârii organului statutar al emitentului, conform art. 92² alin. (2) din Legea nr. 24/2017, iar în termen de 24 de ore de la finalizarea procesării transmite confirmarea către ASF, operatorul pieței reglementate și către emitent.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

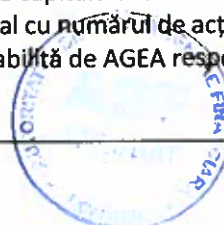
Înainte de această
notificare

Conform art. 92² alin. (3)–(4) din Legea nr. 24/2017, operatorul pieței reglementate publică anunțul Depozitarului Central referitor la procesarea evenimentului corporativ, iar începerea tranzacționării valorilor mobiliare se poate realiza independent de emiterea certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare de către ASF.

Acționarii Star Residence Invest SA pe toată durata subscrierii, se pot informa la sediul Emitentului și Intermediarilor autorizați cu privire la numărul de acțiuni pe care le pot subscrie.

Obligația calculării corecte a numărului maxim de acțiuni ce pot fi subscribe de fiecare acționar, cade exclusiv în sarcina și responsabilitatea Emitentului și Depozitarului Central.

Acțiunile emise pentru majorarea capitalului social vor fi oferite spre subscriere acționarilor existenți, proporțional cu numărul de acțiuni deținute la Depozitarul Central la data de înregistrare stabilită de AGEA respectiv 10.12.2025.



5.4. Stabilirea prețurilor

5.4.1. – 5.4.2.

Indicarea prețului la care vor fi oferite valorile mobiliare și a cuantumului eventualelor cheltuieli și taxe percepute subscriitorului sau cumpărătorului..

Potrivit Hotărârii AGEA nr. 5/20.11.2025, publicată în Monitorul Oficial nr. 6097/18.12.2025 prețul la care deținătorii Drepturilor de preferință vor putea subscrie va fi 0,24 RON/acțiune.

Emitentul și Intermediarul nu percep cheltuieli și taxe suplimentare subscriitorilor în Ofertă. În sarcina subscriitorilor vor rămâne taxele și comisioanele percepute în mod curent de instituțiile pieței de capital.

5.5. Plasarea și subscrierea

5.5.1. Coordonatorul Ofertei

Numele și adresa coordonatorului sau coordonatorilor ofertei în general și a diverselor părți ale acesteia. În măsura în care aceste informații sunt cunoscute emitentului sau ofertantului, numele și adresa intermediarilor din diversele țări în care se desfășoară oferta.

Intermediarul Ofertei este **SWISS CAPITAL S.A.** cu sediul în București, Bd. Dacia, Nr. 20, Clădirea Romana Offices, Et. 4, CP 010412, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1996004107405, Cod Unic de Înregistrare 8450590, societate autorizată de către Autoritatea de Supraveghere Financiară (anterior CNVM) înscrisă în Registrul A.S.F. sub nr. PJR01SSIF/400054 („Intermediarul”)

Date de contact suplimentare:

Telefon: 021 408 42 00 / 021 408 42 01

Fax: 021 408 42 27

E-mail: info@swisscapital.ro

Website: www.swisscapital.ro

5.5.2.

Numele și adresa agenților de plată și a depozitarilor din fiecare țară implicată.

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Depozitarul si Agentul de plata	Registrul Acționarilor Emitentului este ținut de către Depozitarul Central S.A., societate cu sediul social în București, sector 1, Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etajul 1, cod poștal 011141, România. Contul Colector al Emitentului destinat fondurilor atrase prin subscrierea în cadrul Ofertei a Investitorilor cu Drepturi de preferință deținute în Secțiunea I a Depozitarului Central este deschis la Banca Transilvania, IBAN RO91BTRLRONCRT0615686701.
5.5.3. Angajamente ferme de subscriere	<i>Denumirea și adresa entităților care și-au asumat un angajament ferm de a subscrie emisiunea și a entităților care și-au dat acordul în vederea plasării valorilor mobiliare, fără a-și asuma un angajament ferm sau în temeiul unui contract care prevede o obligație de mijloace. Se indică trăsăturile semnificative ale acordurilor încheiate, inclusiv cotele. În cazul în care nu este subscrisă întreaga emisiune, se include o declarație privind partea neacoperită. Se indică valoarea globală a comisionului de subscriere și a comisionului de plasare.</i> Nu este cazul. În cazul în care numărul de acțiuni oferite nu este subscris integral în cadrul ofertei obiect al prezentului prospect, dar nici în cadrul plasamentului privat, acțiunile nesubscrise vor fi anulate pe baza deciziei Consiliului de Administrație al Administratorului Unic Reit Capital SA.
5.5.4. Momentul în care acordul de subscriere a fost sau nu va fi încheiat	Nu este cazul



5.6 Admiterea la tranzacționare si modalitățile de tranzacționare

5.6.1. Solicitarea de admiterea a valorilor in cadrul unul sistem multilateral de tranzacționare	<i>Se indică dacă valorile mobiliare oferite fac sau vor face obiectul unei solicitări de admitere la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, în vederea distribuirii lor pe o astfel de piață de creștere sau în cadrul unui astfel de sistem, caz în care se indică piețele în cauză. Aceste informații trebuie precizate fără a se lăsa impresia că admiterea la tranzacționare va fi în mod necesar aprobată. Se indică, dacă sunt cunoscute, datele cele mai apropiate la care vor fi admise la tranzacționare valorile mobiliare.</i> Valorile mobiliare nou emise vor fi disponibile la tranzacționare în aceleași condiții ca și celelalte Acțiuni ale Emitentului, respectiv piața SMT administrată de BVB.
5.6.2.	<i>Sistemele multilaterale de tranzacționare în cadrul cărora sunt deja admise la tranzacționare valori mobiliare din aceeași clasă ca și cele care urmează a fi oferite ca admise la tranzacționare.</i> Acțiunile ordinare ale Emitentului sunt tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de BVB, în categoria AeRO Premium, sub simbolul REIT.
5.6.3.	<i>Dacă, simultan sau aproape simultan cu crearea valorilor mobiliare care fac obiectul admiterii la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de</i>

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	tranzacționare sau care sunt oferite publicului, sunt subscrise sau plasate alte valori mobiliare din aceeași clasă sau dacă sunt create valori mobiliare din alte clase care vor face obiectul unui plasament public sau privat, se indică natura acestor operațiuni, precum și numărul și caracteristicile valorilor mobiliare care fac obiectul operațiunilor în cauză. Nu este cazul.
5.6.4.	În cazul admiterii la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, informații detaliate privind entitățile care și-au asumat un angajament ferm de a acționa ca intermediari pe piețele secundare și de a garanta lichiditatea acestora prin cotații de vânzare și cumpărare, precum și o descriere a principalilor termeni ai angajamentului asumat. Nu este cazul. Emitentul nu are angajamente cu intermediari de a acționa în piața secundară și de a garanta lichiditatea tranzacțiilor acțiunilor.
5.6.5.	Detalii privind stabilizarea, în conformitate cu punctele 5.6.5.1–5.6.5.6, în cazul unei admiteri la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, în cazul în care un emitent sau un acționar care dorește să vândă a acordat o opțiune de supraalocare sau s-a propus, în alt fel, desfășurarea unor activități de stabilizare a prețului în legătură cu o ofertă. Nu este cazul.
5.6.6.	Informații privind dispozitivele de supraalocare și prelungire. Nu este cazul.

5.7. Deținători de valori mobiliare care doresc să le vândă

5.7.1.	Numele și adresa de la locul de muncă ale persoanei sau entității care oferă spre vânzare valorile mobiliare, natura funcției ocupate sau a altor relații semnificative avute de potențialii vânzători cu Emitentul sau oricare dintre predecesorii acestuia sau părțile afiliate la acesta în cursul ultimilor trei ani. Nu este cazul.
5.7.2.	Numărul și clasa valorilor mobiliare oferite de fiecare dintre deținătorii care doresc să vândă. Nu este cazul.
5.7.3.	În ceea ce privește contractele de restricționare, se furnizează detalii cu privire la următoarele elemente: (a) părțile implicate; (b) conținutul contractului și excepțiile prevăzute; (c) indicarea duratei perioadei de restricționare. Nu este cazul.

5.8. Diluarea

5.8.1.	O comparație între participarea la capitalul social și drepturile de vot ale acționarilor existenți, înainte și după majorarea capitalului rezultată în urma ofertei publice, presupunând că acționarii existenți nu subscriu noile acțiuni.
---------------	---

Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Datorită acordării dreptului de preferință tuturor Acționarilor deținători de acțiuni ordinare la data de înregistrare 10.12.2025 în cadrul operațiunii de majorare de capital social, prezenta Ofertă nu conduce la diluarea directă și automată a deținerilor Acționarilor. În ipoteza în care toți acționarii subscriu în Ofertă, nu se înregistrează diluarea deținerilor lor.

În măsura în care unii dintre acționarii Emitentului nu vor subscrie acțiuni noi în cadrul Ofertei, în mod evident participația acestora va scădea, deținerile acestora fiind „dilate”. La momentul redactării prezentului Prospect este imposibil de determinat cuantumul și procentajul diluării.

Însă, cu titlu de exemplu, un acționar cu o deținere de 1,00% anterior majorării de capital, va înregistra o diluare a deținerilor până la 0,24%, respectiv o diminuare cu 76% a procentului deținut în numărul de drepturi de vot anterior majorării, **în ipoteza în care acționarul nu subscrie în majorare, iar toate acțiunile puse în vânzare în majorarea de capital sunt subscribe.**

5.8.2.

În cazul în care acționarii existenți vor face obiectul diluării indiferent dacă subscriu la dreptul lor, deoarece o parte a emisiunii relevante de acțiuni este rezervată numai anumitor investitori (de exemplu, o ofertă instituțională cuplată cu o ofertă pentru acționari), ar trebui să se indice și diluarea care va fi aplicată acționarilor existenți în cazul în care aceștia fac uz de dreptul lor (în plus față de situația de la punctul 5.8.1, în care nu fac acest lucru).

Nu se aplică. Acționarii care subscriu proporțional cu deținerea lor nu se vor dilua. Nu există vreo situație în care întreaga emisiune sau parte din ea să fie rezervată anumitor investitori instituționali sau de retail.



Prospect privind majorarea capitalului social al societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.

DOCUMENTELE DISPONIBILE

Acest Prospect va fi disponibil pe website-ul Emitentului, la adresa www.staresidenceinvest.ro, pe website-ul Bursei de Valori București, la www.bvb.ro, pe website-ul Intermediarului, la www.swisscapital.ro, iar variantele în formă tipărită ale acestuia vor fi puse la dispoziție gratuit, la cerere, în timpul programului normal de lucru, la sediul Emitentului din Calea Motilor, Nr.119, CLUJ-NAPOCA, CLUJ, România, la sediul central al Intermediarului din București, Bd. Dacia nr. 20, Cladirea Romana Offices, etaj 4. Informațiile din acest Prospect sunt exacte numai la data deciziei ASF de aprobare menționată pe prima pagină a acestui Prospect, respectiv la data aprobării prezentului Prospect.

În perioada de valabilitate a prezentului Prospect, pot fi consultate copii ale următoarelor documente pe site-ul Emitentului la: www.starresidenceinvest.ro:

1. Decizia ASF de aprobare a prezentului Prospect;
2. Prezentul Prospect, în forma aprobată de ASF;
3. Actul Constitutiv;
4. Formularul de Subscriere;
5. Formularul de retragere a acceptului de subscriere a Acțiunilor Oferite;
6. Situațiile financiare aferente exercițiilor financiare 2023 și 2024 și Rezultate financiare aferente trimestrului III 2025.



Pe întreaga durată a ofertei, documentele menționate mai jos pot fi consultate și în format electronic pe site-ul Emitentului la: www.starresidenceinvest.ro, pe site-ul Intermediarului (www.swisscapital.ro), precum și pe site-ul Bursei de Valori București (www.bvb.ro). Prospectul poate fi consultat și pe site-ul Autorității de Supraveghere Financiară (www.asfromania.ro).

1. Decizia ASF de aprobare a prezentului Prospect;
2. Prezentul Prospect, în forma aprobată de ASF;
3. Formularul de Subscriere;
4. Formularul de retragere a acceptului de subscrierea Acțiunilor Oferite;

INFORMATII

Pentru informații suplimentare în legătură cu oferta, vă puteți adresa:

- Intermediarului Ofertei:

persoana de contact: Bogdan Juravle,

e-mail: info@swisscapital.ro

telefon: 021 408 42 00 / 021 408 42 01

- Emitentului:

persoana de contact: David CANTA

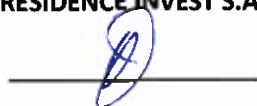
e-mail: office@reit-capital.ro

telefon: 0735514941

**Prospect privind majorarea capitalului social al
societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.**

**EMITENTUL
STAR RESIDENCE INVEST S.A.**

**Prin David CANTA
Presedinte al consiliului de administratie al
REIT CAPITAL Administrator Unic al STAR
RESIDENCE INVEST S.A.**



**INTERMEDIARUL
Swiss Capital S.A.**

**Prin Bogdan Juravle
Director General**



**Prospect privind majorarea capitalului social al
societății STAR RESIDENCE INVEST S.A.**

ANEXE

Anexa nr. 1 – Prezentare Activ cladire de birouri – str. Polona

Anexa nr. 2 – Prezentare teren situat in nordul Bucurestiului

Anexa nr. 3 – Dinamica indicativa a NAV Societate in urma achizitiei cladirii de birouri

Anexa nr. 4 - Proiect de Buget de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2025

Anexa nr. 5 – Prezentarea generala a strategiei Societatii

