Nr. 46/12.11.2026

Către

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

RAPORT CURENT

conform Legii nr. 24/2017 privind emitenţii de instrumente financiare şi operaţiuni de piaţă

şi Regulamentului nr. 5/2018 privind emitenţii de instrumente financiare şi operaţiuni de piaţă

Data raportului: 12 noiembrie 2026
Denumirea societății: STAR INVEST IMOBILIARE S.A.
Sediul social: Cluj-Napoca, Calea Moților nr. 119, jud. Cluj
Nr. tel: +40 735 514 941
Numărul şi data înregistrării la ORC: J2023000046124
Cod fiscal: 43151040, Capital social: 55.051.308,60 lei
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: BVB, categoria AeRO Premium, Segment SMT, simbol REIT

Evenimente importante de raportat: Hotărâri adoptate în cadrul Adunărilor Generale Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor din data de 12 noiembrie 2026

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor și-a desfășurat lucrările în data de 12.11.2026, ora 9:30, în prima convocare, la sediul Administratorului Unic al Societăţii, din Cluj-Napoca, Calea Moţilor nr. 119, jud. Cluj. Conform Convocatorului, au fost îndreptățiți să participe și să voteze persoanele având calitatea de acționar la data de referință, 2.11.2026.

La ședință au participat, prin corespondență, acționari deținând un număr de 229.031.227 acțiuni cu drept de vot, reprezentând 83,2065% din numărul total de acțiuni cu drept de vot din capitalul social al Societății.

În cadrul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor au fost dezbătute și aprobate toate punctele de pe ordinea de zi, cu 100% (229.031.227 acțiuni) din voturile acționarilor prezenți. Acționarii au hotărât următoarele:

Hotărârea nr. 1 – Se aprobă alegerea secretarului AGOA in persoana Dnei Ivan Monica.

Hotărârea nr. 2 – Se aprobă numirea societății ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L., cu sediul social în București, Bd. Ion Mihalache nr. 15-17, Clădirea Bucharest Tower Center, Sector 1, cod unic de înregistrare RO 11909783, înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit ținut de A.S.P.A.A.S. sub nr. FA77, în calitate de auditor financiar al Societății.

Se aprobă durata minimă a contractului de audit financiar de 3 (trei) ani, respectiv pentru exercițiile financiare 2026, 2027 și 2028, în conformitate cu art. 111 alin. (2) lit. b^1) din Legea nr. 31/1990. Aria serviciilor contractate cuprinde auditul situațiilor financiare ale Societății, întocmite în conformitate cu O.M.F.P. nr. 1802/2014 și, respectiv, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), pentru exercițiile financiare 2026, 2027 și 2028.

Se aprobă mandatarea Administratorului Unic pentru negocierea și semnarea contractului de audit financiar, pentru stabilirea remunerației auditorului financiar și a celorlalți termeni ai contractului, precum și pentru îndeplinirea tuturor formalităților de înregistrare aferente.

Hotărârea nr. 3 – Se aprobă data de 03.12.2026 ca dată de înregistrare (ex-date 02.12.2026) a acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor, conform art. 87 alin. (1) din Legea nr. 24/2017.

Hotărârea nr. 4 – Se aprobă mandatarea Administratorului Unic, prin domnul Canta David, cu posibilitate de sub-delegare, în numele și pe seama Societății, cu puteri depline, să efectueze toate procedurile și formalitățile prevăzute de lege pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor AGOA, să depună și să preia acte și să semneze în acest scop în numele Societății, în relația cu Registrul Comerțului, Monitorul Oficial, Autoritatea de Supraveghere Financiară, Bursa de Valori București, Depozitarul Central și cu orice alte instituții, respectiv persoane fizice sau juridice.

Adunarea Generală Extrardinară a Acționarilor și-a desfășurat lucrările în data de 12.11.2026, ora 12:00, în prima convocare, la sediul Administratorului Unic al Societăţii, din Cluj-Napoca, Calea Moţilor nr. 119, jud. Cluj. Conform Convocatorului, au fost îndreptățiți să participe și să voteze persoanele având calitatea de acționar la data de referință, 2.11.2026.

La ședință au participat, prin corespondență, acționari deținând un număr de 229.031.227 acțiuni cu drept de vot, reprezentând 83,2065% din numărul total de acțiuni cu drept de vot din capitalul social al Societății.

În cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor au fost dezbătute și aprobate toate punctele de pe ordinea de zi, cu 100% (229.031.227 acțiuni) din voturile acționarilor prezenți. Acționarii au hotărât următoarele:

Hotărârea nr. 1 – Se aprobă: Alegerea secretarului AGEA in persoana Dnei Ivan Monica.

Hotărârea nr. 2 – Se aprobă îndreptarea erorii de numerotare a articolelor din Capitolul III „CAPITAL SOCIAL. ACȚIUNI" al Actului Constitutiv al Societății, în sensul în care: a) paragraful numerotat în prezent 6.1, având următorul conținut: „Actiunile Societatii sunt admise la tranzactionare in sistemul multilateral de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti SA («BVB»). Evidenta actiunilor si a actionarilor Societatii este tinuta in registrul actionarilor pastrat de Depozitarul Central SA.", se renumerotează ca 7.2, ca al doilea alineat al Art. 7 „CAPITALUL SOCIAL"; b) articolul intitulat „ACTIUNI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE REZULTATE DIN ACTIUNI", numerotat în prezent tot ca Art. 7, se renumerotează ca Art. 7^1, iar alineatele acestuia se renumerotează din 7.1 – 7.5 în $7^1.1$ – $7^1.5$. Îndreptarea privește exclusiv numerotarea articolelor și a alineatelor. Conținutul acestora rămâne neschimbat, iar numerotarea celorlalte articole ale Actului Constitutiv nu se modifică.

Hotărârea nr. 3 – Se aprobă majorarea capitalului social al Societății cu aport în numerar, cu suma de până la 8.000.000 lei, de la 55.051.308,60 lei la cel mult 63.051.308,60 lei, prin emiterea a până la 40.000.000 de acțiuni noi, ordinare, nominative și dematerializate, cu o valoare nominală de 0,20 lei/acțiune, la un preț de emisiune de 0,27 lei/acțiune (inclusiv primă de emisiune de 0,07 lei/acțiune), în vederea atragerii unor fonduri în valoare totală de până la 10.800.000 lei (echivalentul a aproximativ 2.000.000 EUR), din care până la 2.800.000 lei reprezintă primă de emisiune („Majorarea Capitalului Social"; acțiunile noi emise în cadrul Majorării Capitalului Social fiind denumite „Acțiunile Noi"), după cum urmează: - Acțiunile Noi vor fi oferite spre subscriere către acționarii înregistrați în registrul acționarilor Societății ținut de către Depozitarul Central S.A., cu data de înregistrare 3 decembrie 2026 („Data de Înregistrare"), în baza drepturilor lor de preferință. - Orice Acțiuni Noi care vor rămâne nesubscrise la finalul perioadei de exercitare a drepturilor de preferință vor fi oferite spre subscriere în cadrul unui plasament privat adresat investitorilor calificați și/sau unui număr mai mic de 150 de persoane fizice sau juridice per stat membru, altele decât investitorii calificați, respectiv în baza celorlalte excepții permise de la publicarea unui prospect, prevăzute la articolul 1 alineat (4) 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 („Regulamentul privind Prospectul"), 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, iar capitalul social se va majora cu valoarea nominală a acțiunilor efectiv subscrise și plătite. - Majorarea Capitalului Social are drept scop obținerea de fonduri pentru finanțarea parțială a achiziției prevăzute la punctul 4 de pe ordinea de zi AGEA (i.e., achiziția titlurilor de participare ale unei societăți care deține o clădire de birouri situată în zona centrală a Municipiului București), diferența urmând a fi acoperită din surse proprii existente la nivelul Societății și din finanțare bancară. - Numărul drepturilor de preferință emise va fi egal cu numărul acțiunilor emise de către Societate, așa cum este înregistrat în registrul acționarilor Societății ținut de Depozitarul Central S.A., cu Data de Înregistrare. - Fiecare acționar înregistrat în registrul acționarilor Societății ținut de Depozitarul Central S.A. cu Data de Înregistrare va primi un număr de drepturi de preferință egal cu numărul de acțiuni deținute. - Drepturile de preferință nu vor fi tranzacționate. - Perioada

de exercitare a drepturilor de preferință va fi de cel puțin 14 zile calendaristice, dar nu mai puțin de 10 zile lucrătoare, fiind ulterioară Datei de Înregistrare. - Pentru subscrierea unei Acțiuni Noi, pe durata exercitării drepturilor de preferință, o persoană trebuie să dețină 6,88141358 drepturi de preferință (după caz, cu orice rotunjiri aplicabile conform reglementărilor în vigoare, inclusiv cele elaborate de Depozitarul Central). - Un acționar al Societății înregistrat în registrul acționarilor Societății ținut de Depozitarul Central S.A. la Data de Înregistrare poate subscrie 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 (6,88141358) (după caz, cu orice rotunjiri aplicabile conform reglementărilor în vigoare, inclusiv cele elaborate de Depozitarul Central). - În cazul în care numărul maxim de acțiuni care pot fi subscrise pe parcursul perioadei de exercitare a drepturilor de preferință (rezultând prin aplicarea calculului de mai sus) nu este un număr natural, numărul maxim de acțiuni care pot fi efectiv subscrise va fi rotunjit în jos la următorul număr natural inferior. - Detalii cu privire la procedura de subscriere, perioada de subscriere, procedura și metoda de plată, validarea subscrierii, formularul de subscriere etc. cu privire la Acțiunile Noi vor fi incluse în prospectul care va fi aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară în legătură cu Majorarea Capitalului Social. - Administratorul Unic este împuternicit să emită orice hotărâre, decizie și să îndeplinească toate actele și faptele juridice necesare, utile și/sau oportune pentru aducerea la îndeplinire a hotărârilor ce urmează să fie adoptate de către AGEA cu privire la Majorarea Capitalului Social, inclusiv cu privire la următoarele aspecte: i. stabilirea structurii Majorării Capitalului Social, a perioadei și a condițiilor Plasamentului Privat, a investitorilor cărora li se adresează oferta, a prospectului, a documentului de ofertă și a procedurii de alocare (precum și aprobarea celorlalți termeni finali și condiții ale Majorării Capitalului Social, cum ar fi, dar fără a se limita la, criteriile de alocare, pragul de succes etc.), selectarea intermediarilor pentru Majorarea Capitalului Social, negocierea, aprobarea și semnarea oricăror acte ce au legătură cu Majorarea Capitalului Social, după caz, negocierea și semnarea oricăror contracte cu intermediari și consultanți, îndeplinirea oricăror acte și fapte juridice necesare, utile sau oportune în legătură cu cele de mai sus; ii. constatarea rezultatelor Plasamentului Privat, anularea acțiunilor nesubscrise, stabilirea valorii exacte a Majorării Capitalului Social și modificarea corespunzătoare a prevederilor din Actul Constitutiv, precum și aprobarea oricăror contracte privind Majorarea Capitalului Social sau a oricăror alte aranjamente, angajamente, documente de ofertă, contracte de subscriere, vânzare, agenție, de consultanță, certificate, declarații, registre, notificări, acte adiționale și a oricăror alte acte și documente necesare, îndeplinirea oricăror formalități și autorizarea și/sau executarea oricăror alte acțiuni necesare pentru a da efecte depline Majorării Capitalului Social (inclusiv actualizarea Actului Constitutiv); iii. împuternicirea reprezentanților Societății pentru a semna orice astfel de documente, a îndeplini orice astfel de formalități și a îndeplini orice astfel de acțiuni; și iv. reprezentarea Societății în fața oricăror autorități și instituții competente (cum ar fi Oficiul Registrului Comerțului, Autoritatea de Supraveghere Financiară, Bursa de Valori București, Depozitarul Central S.A.) în legătură cu Majorarea Capitalului Social, inclusiv pentru admiterea la tranzacționare a Acțiunilor Noi pe SMT AeRO. – Se aproba următoarele date în legătură cu Majorarea Capitalului Social la care se face referire în prezentul punct de pe ordinea de zi AGEA: i. 3 decembrie 2026 ca dată de înregistrare pentru identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele prezentei hotărâri, în conformitate cu prevederile art. 87 alin. (1) din Legea nr. 24/2017; ii. 2 decembrie 2026 ca „ex-date", calculată în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (2) lit. l) din Regulamentul nr. 5/2018; iii. 27 noiembrie 2026 ca dată a participării garantate, în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (2) lit. j) din Regulamentul nr. 5/2018; și iv. 4 decembrie 2026 ca dată a plății, în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (2) lit. h) și ale art. 178 din Regulamentul nr. 5/2018.

Hotărârea nr. 4 – Se aprobă achiziția de către Societate, printr-o tranzacție de tip share deal, a 100% din titlurile de participare emise de o societate care deține o clădire de birouri situată în zona centrală a Municipiului București („Societatea Țintă"), la o valoare a proprietății, luată în calcul la stabilirea prețului, de până la 12.100.000 EUR, corespunzătoare unui randament estimat (yield) de aproximativ 9% (calculat ca raport între venitul operațional net anual – net operating income – și valoarea proprietății), în termenii scrisorii de intenție a cărei semnare a fost adusă la cunoștința investitorilor prin raportul curent nr. 43 din data de 5 octombrie 2026 („Tranzacția"). Datele de identificare ale proprietății vor fi comunicate investitorilor printr-un raport curent, imediat după semnarea contractului de vânzare-cumpărare a titlurilor de participare („SPA"). Se aproba mandatarea Administratorului Unic, cu posibilitate de sub-delegare, ca, în numele și pe seama Societății, să ia toate măsurile necesare pentru negocierea, încheierea, finanțarea și finalizarea Tranzacției, în limitele aprobate la prezentul punct, inclusiv pentru: a) negocierea și stabilirea prețului final și a celorlalți termeni ai Tranzacției, cu condiția ca prețul să fie determinat pe baza unei valori a proprietății de cel mult 12.100.000 EUR, precum și angajarea consultanților necesari pentru realizarea due diligence-ului și pentru Tranzacție; b) negocierea, aprobarea și semnarea SPA, a oricăror acte adiționale la acesta și a tuturor celorlalte documente necesare pentru

semnarea și finalizarea Tranzacției (closing), inclusiv plata prețului; c) negocierea și contractarea, în numele Societății, a finanțării bancare necesare pentru acoperirea părții din prețul Tranzacției care nu este finanțată din Majorarea Capitalului Social sau din surse proprii, precum și semnarea documentației de finanțare; d) constituirea, în favoarea finanțatorului, a garanțiilor solicitate în legătură cu finanțarea prevăzută la lit. c), inclusiv a gajului asupra titlurilor de participare dobândite în Societatea Țintă; e) exercitarea drepturilor Societății în calitate de asociat unic al Societății Ținte, inclusiv pentru aprobarea oricăror garanții, angajamente, contracte, obligații etc. constituite la nivelul Societății Țintă; și f) reprezentarea Societății în fața oricăror autorități și instituții competente, notari publici sau terți și îndeplinirea tuturor formalităților necesare pentru finalizarea Tranzacției și a finanțării acesteia.

Hotărârea nr. 5 – Se aprobă data de 03.12.2026 ca dată de înregistrare (ex-date 02.12.2026) a acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, conform art. 87 alin. (1) din Legea nr. 24/2017.

Hotărârea nr. 6 – Se aprobă mandatarea Administratorului Unic, prin domnul Canta David, cu posibilitate de sub-delegare, în numele și pe seama Societății, cu puteri depline, să efectueze toate procedurile și formalitățile prevăzute de lege pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor AGEA, să depună și să preia acte și să semneze în acest scop în numele și pe seama Societății (inclusiv Actul Constitutiv actualizat), în relația cu Registrul Comerțului, Monitorul Oficial, Autoritatea de Supraveghere Financiară, Bursa de Valori București, Depozitarul Central și cu orice alte instituții, respectiv persoane fizice sau juridice.

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

Administrator Unic al STAR INVEST IMOBILIARE S.A.