

Nr. 1.1.157 / 27.03.2023

Raportul auditorului independent

Către Acționarii Societății **STAR RESIDENCE INVEST S.A.**

Raport privind auditul situațiilor financiare individuale

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății *STAR RESIDENCE INVEST S.A.* ("*Societatea*") cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, număr de ordine în registrul comerțului J12/46/2023, cod unic de înregistrare 43151040, care cuprind Bilanțul la data de 31 decembrie 2022, contul de profit sau pierdere pentru exercițiul financiar încheiat la această dată și notele la situațiile financiare, incluzând un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2022 se identifică astfel:

Total capitaluri proprii:	19.549.789 lei
Total datorii:	173.998 lei
Cifra de afaceri netă:	1.224.000 lei
Rezultatul net al exercițiului financiar (profit):	617.822 lei

3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2022 precum și a performanței financiare a *Societății* pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802 / 2014 cu modificările ulterioare ("*OMF 1802*").

Baza opiniei

4. Am efectuat auditul situațiilor financiare în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") și Legea nr. 162/2017 ("Legea").
- Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în Anexa nr. A la prezentul raport de audit denumită *Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare*. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspecte cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în opinia noastră profesională, au avut semnificația cea mai importantă pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente, respectiv au necesitat o atenție semnificativă a auditorului pentru efectuarea auditului. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare considerate ca întreg și pentru formarea opiniei noastre și nu exprimăm o opinie separată asupra acestor aspecte.

Aspectele cheie de audit se referă la exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022 și sunt următoarele:

a). Societatea a efectuat reevaluarea investițiilor imobiliare la data de 31.12.2022, aspecte care sunt prezentate în notele explicative și care au afectat valoarea diferențelor din reevaluare în anul 2022 cu valoarea de 1.831.232 lei. Aspectul este semnificativ atât datorită semnificației poziției în cadrul situațiilor financiare cât și datorită faptului că valoarea activelor stă la baza cheltuielilor de administrare facturate de societatea REIT CAPITAL S.A. în baza contractului de *administrare și management încheiat între cele două Societăți*.

A fost verificată atât înregistrarea în contabilitate a reevaluării cât și calculul comisioanelor calculate în baza contractului menționat și m-am asigurat că acestea sunt corect calculate și înregistrate. Facturile emise ulterior datei de 31.12.2022 pentru anul 2022 sunt înregistrate pe cheltuielile perioadei iar în pasivul Bilanțului ca facturi de primit.

b). Societatea STAR RESIDENCE INVEST S.A. înregistrează cheltuieli legate de investițiile imobiliare pe care le închiriază. Aceste cheltuieli ocupă o pondere semnificativă în totalul

cheltuielilor, și se regăsesc înregistrate la pozițiile: cheltuieli cu energia și apa și cheltuieli privind prestațiile externe.

Datorită faptului că acest tip de cheltuieli se facturează de regulă în luna următoare pentru luna precedentă, existând și regularizări ale acestora, m-am asigurat că toate cheltuielile aferente perioadei încheiate la 31.12.2022 sunt cuprinse în situațiile financiare ale Societății, astfel încât valoarea capitalurilor proprii pentru această dată să fie corectă. În acest sens am analizat atât facturile perioadei dar și facturile primite până în luna martie 2023 inclusiv. Situațiile financiare includ toate cheltuielile aferente perioadei anului 2023, cele primite ulterior datei de 31.12.2022 fiind înregistrate pe cheltuielile perioadei iar în pasivul Bilanțului ca facturi de primit.

Alte informații – Raportul Administratorilor

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea *altor informații*. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarații nefinanciare.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste *alte informații* și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu *OMF 1802* punctele 489 - 492.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu *OMF 1802* punctele 489 - 492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la *Societate* și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de menționat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor însărcinate cu governanța pentru situațiile financiare

7. Conducerea *Societății* este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu *OMF 1802* și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În scopul întocmirii situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității *Societății* de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze *Societatea* sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu governanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al *Societății*.

Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare

10. Obiectivele noastre sunt de a obține o asigurare rezonabilă privind măsura în care situațiile financiare ca întreg sunt lipsite de erori semnificative, datorate fie fraudei fie erorii și de a emite un raport al auditorului care include opinia noastră. Acestea sunt diferite față de responsabilitățile conducerii privind întocmirea situațiilor financiare. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel înalt de asigurare, dar nu constituie o garanție că un audit efectuat în concordanță cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întodeauna o eroare semnificativă atunci când aceasta există. Denaturările situațiilor financiare pot apărea fie ca urmare a fraudei fie ca urmare a erorii și sunt considerate semnificative dacă, considerate în mod individual sau agregat, se poate aștepta, ca în mod rezonabil, acestea să influențeze deciziile economice care se iau de către utilizatori pe baza acestor situații financiare.

11. O descriere suplimentară a responsabilităților noastre pentru auditul situațiilor financiare este inclusă în Anexa nr. A a acestui raport de audit. Această descriere reprezintă parte integrantă din raportul de audit.

În numele

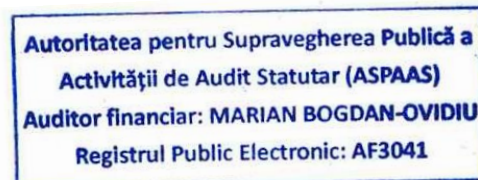
MBO Audit&Accounting SRL
400379 Cluj-Napoca, str. Plopilor nr. 56 / 23
Nr. înregistrare în Registrul Public Electronic (*RPE*) publicat de
Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
sub nr. FA1342

prin

Marian Bogdan-Ovidiu,
înregistrat în *RPE* cu nr. AF3041



Cluj-Napoca, 27 martie 2023



ANEXA nr. A*Responsabilitățile auditorului pentru auditul Situațiilor Financiare*

- A.1 În plus față de responsabilitățile auditorului pentru auditul Situațiilor Financiare menționate la secțiunea cu aceeași denumire în corpul raportului de audit, auditorul are și responsabilitățile menționate în cadrul acestei Anexe.
- A.2 Ca parte a unui audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, auditorul își exercită raționamentul profesional și își menține scepticismul profesional pe tot parcursul auditului.

De asemenea, noi:

- A.3.1 • Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, datorate fie fraudei fie erorii; proiectăm și desfășurăm proceduri de audit ca răspuns la aceste riscuri; și obținem probe de audit care sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza pentru opinia de audit. Riscul de a nu detecta o denaturare semnificativă rezultând din fraudă este mai mare decât cel care ar rezulta din eroare, deoarece fraudă poate implica înțelegeri, falsuri, omisiuni intenționate, denaturări voite, sau evitarea controlului intern;
- A.3.2 • Obținem o înțelegere a controlului intern relevant pentru audit în scopul stabilirii procedurilor de audit adecvate circumstanțelor, dar nu pentru scopul exprimării unei opinii privind eficacitatea controlului intern al *Societății*;
- A.3.3 • Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile folosite și rezonabilitatea estimărilor contabile și a prezentărilor aferente efectuate de către conducere;
- A.3.4 • Concluzionăm în baza probelor de audit obținute asupra adecvării aplicării de către conducere a principiului continuității activității, dacă există o incertitudine semnificativă în legătură cu evenimente sau condiții care pot induce o îndoială semnificativă asupra capacității *Societății* de a-și continua activitatea.
Dacă noi concluzionăm că există incertitudini semnificative, ne este solicitat să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare, sau, dacă aceste prezentări sunt neadecvate, să modificăm opinia.
Concluziile noastre au la bază probele de audit obținute până la data raportului de audit. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot cauza o întrerupere a continuității activității *Societății*;

- A.3.5 • Evaluăm prezentarea de ansamblu, structura și conținutul situațiilor financiare, incluzând prezentările, pentru a evalua dacă acestea sunt întocmite în concordanță cu cadrul de prezentare aplicabil și evaluăm dacă situațiile financiare prezintă tranzacțiile și evenimentele care stau la bază într-o manieră care asigură prezentarea justă;
- A.3.6 • Determinăm dintre aspectele comunicate cu persoanele din conducerea societății acele aspecte care au necesitat o atenție semnificativă din partea auditorului în efectuarea auditului, luând în considerare:
- secțiuni cu un risc evaluat mai mare de denaturare semnificativă sau riscuri semnificative identificate în concordanță cu ISA 315 (revizuit);
 - raționamente semnificative ale auditorului în legătură cu secțiuni ale situațiilor financiare care implică raționamente semnificative ale conducerii, incluzând estimări contabile care au fost identificate ca având o incertitudine mare privind estimarea lor; și
 - efectele asupra auditului a evenimentelor semnificative sau tranzacțiilor care au avut loc în cursul perioadei.
- A.4 Semnificația poate fi descrisă ca o importanță relativă a unui aspect, considerat în contextul unor factori cantitativi și calitativi;

Prevederi privind comunicarea

- A.5.1 Noi comunicăm cu persoanele din conducerea *Societății* în ceea ce privește, printre altele, întinderea și momentul în timp planificate ale auditului și rezultatele de audit semnificative, incluzând orice deficiențe semnificative ale controlului intern pe care noi le identificăm pe parcursul auditului;
- A.5.2 Transmitem persoanelor din conducerea *Societății* o declarație prin care comunicăm faptul că am îndeplinit cerințele etice relevante privind independența și comunicăm acestora toate relațiile și orice alte aspecte de la care se poate aștepta să aibă vreun impact asupra independenței noastre, și, acolo unde este aplicabil, măsurile de siguranță luate, atunci când este cazul.