

Nr. 1.1.191 / 25.03.2024

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

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

Raport privind auditul situațiilor financiare individuale

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare individuale 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 de înregistrare fiscal RO43151040, care cuprind Bilanțul la data de 31 decembrie 2023, 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 2023 se identifică astfel:

Total capitaluri proprii:	20.072.846 lei
Total datorii:	5.321.886 lei
Cifra de afaceri netă:	1.304.523 lei
Rezultatul net al exercițiului financiar (profit):	477.212 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2023 precum și a performanței financiare 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 pentru opinie

4. Am desfășurat auditul situațiilor financiare anexate 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.

Evidențierea unor aspecte

Fără a modifica opinia exprimată evidențiem următoarele aspecte:

5. În situațiile financiare la 31.12.2023 sunt reflectate active curente în valoare de 1.415.307 lei și datorii curente în valoare de 5.321.886 lei, cu un deficit de 3.906.579 lei. Datoriile curente conțin datorii către furnizori de imobilizări în legătură cu achiziția unui teren ce are un sold la 31.12.2023 de 5.223.930 lei (50% din valoarea tranzacției) cu scadență la 20.12.2024, deci aproape de limita superioară a benzii de încadrare a datoriilor cu termen sub 1 an. Valoarea de achiziție a terenului și costurile atribuibile achiziției sunt evidențiate la punctul 2 din Notele explicative.
6. În situațiile financiare la 31.12.2023 sunt reflectate rezerve din reevaluare în valoare de 3.764.160 lei, în creștere față de anul comparativ 31.12.2022. Societatea a realizat la sfârșitul exercițiului financiar 2023 reevaluarea activelor de tipul apartamente și parcări situate în București, înregistrând o creștere față de valoarea netă a acestora la 31.12.2022 de 488.833 lei. Față de 31.12.2022 când a avut loc reevaluarea precedentă, valoarea netă a activelor reevaluate a scăzut ca efect al amortizărilor cu valoarea de 350.275 lei și a crescut ca efect al reevaluării cu valoarea de 488.833 lei (creștere netă de 138.558 lei).
7. Astfel cum a fost comunicat către Bursa de valori București prin raportul curent nr. 11/21.09.2023, contractul de închiriere pentru cele 14 apartamente și 26 parcări din patrimoniul Societății a fost denunțat unilateral de către RCTI Company SRL cu un preaviz de 90 zile.

Aspecte cheie de audit

8. 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 31.12.2023 și sunt următoarele:

ASPECT CHEIE AL AUDITULUI: Recunoașterea cheltuielilor și veniturilor

În cursul exercițiului 2023 au avut loc unele operațiuni/evenimente excepționale în legătură cu care aspectele legate de recunoașterea cheltuielilor și veniturilor au avut incidență semnificativă:

- înregistrarea în valoarea activelor achiziționate în cursul perioadei a costurilor direct atribuibile tranzacției;
- aplicarea prevederilor cadrului contabil aplicabil în legătură cu recunoașterea facturilor atunci când acestea se referă la alt exercițiu financiar, precum și înregistrarea unor diferențe de preț aferente contractului;

Pentru a adresa acest aspect cheie de audit, am efectuat următoarele proceduri de audit:

- am analizat cheltuielile aferente perioadei și am verificat modul de recunoaștere a cheltuielilor direct atribuibile achizițiilor de active;
- am analizat facturile emise după sfârșitul exercițiului financiar precum și documente semnate între părți aferente contractului de închiriere pentru a verifica alocarea veniturilor exercițiului la care se referă.

Ca urmare a procedurilor de audit aplicate ne-am asigurat că valoarea profitului recunoscută în situațiile financiare nu este denaturată.

Alte informații – Raportul Administratorilor

9. 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 2023, 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 2023, 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 guvernarea pentru situațiile financiare

10. 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.
11. 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.
12. Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al *Societății*.

Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare

13. 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 întotdeauna 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.

14. 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, 25 martie 2024

**Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)**
Auditor financiar: MARIAN BOGDAN-OVIDIU
Registrul Public Electronic: AF3041

**Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)**
Firma de Audit:
MBO AUDIT & ACCOUNTING SRL
Registrul Public Electronic: FA1342

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.

