MEMORANDUM

intocmit in vederea admiterii la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare a actiunilor emise de

STAR RESIDENCE INVEST SA

(societate pe actiuni constituita conform legislatiei din Romania)

Data intocmirii: 10 martie 2021

Consultant autorizat

POTENTIALII INVESTITORI IN COMPANIILE LISTATE PE SMT TREBUIE SA FIE IN CUNOSTINTA DE CAUZA CU PRIVIRE LA FAPTUL CA SISTEMUL MULTILATERAL DE TRANZACTIONARE ESTE O PIATA PENTRU CARE EXISTA TENDINTA SA SE ATASEZE UN RISC INVESTITIONAL MAI RIDICAT DECAT PENTRU COMPANIILE ADMISE LA TRANZACTIONARE PE O PIATA REGLEMENTATA.

ACEST DOCUMENT DE PREZENTARE NU A FOST SI NU VA FACE OBIECTUL UNEI APROBARI DIN PARTEA AUTORITATII DE SUPRAVEGHERE FINANCIARA („ASF")

WWW.LUMEABANILOR.RO

NOTA CATRE INVESTITORI

Dupa realizarea tuturor verificarilor rezonabile, Emitentul confirma ca prezentul Document de Prezentare cuprinde toate informatiile semnificative privind Emitentul si (inclusiv toate informatiile care, conform particularitatilor specifice Emitentului si actiunilor emise de acesta, sunt necesare pentru a permite investitorilor sa realizeze o evaluare documentata a activelor si pasivelor, a situatiei financiare, a profiturilor si pierderilor si a perspectivelor Emitentului), ca informatiile cuprinse sau incluse in prezentul Document de Prezentare sunt adevarate si corecte sub toate aspectele semnificative si nu induc in eroare, ca opiniile si intentiile exprimate in prezentul Document de Prezentare sunt declarate in mod onest si ca nu exista alte fapte a caror omisiune ar face ca prezentul Document de prezentare sau oricare dintre aceste informatii sau exprimarea unor astfel de opinii sau intentii sa induca in eroare.

Nimic din continutul prezentului Document de Prezentare nu reprezinta si nu face parte din nicio oferta sau recomandare de a cumpara valorile mobiliare la care se face referire in cadrul acestuia.

WWW.LUMEABANILOR.RO

Cuprins

NOTA CATRE INVESTITORI 2
1. DESCRIEREA EMITENTULUI 4
Informatii generale 4
Persoane responsabile 4
Istoric si obiective 5
Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului 6
Organe de administrare, conducere si supraveghere 6
Auditorul societatii 10
2.DESCRIEREA MODELULUI DE AFACERI SI A PIETEI 10
3.STRATEGIA DE AFACERI A EMITENTULUI 15
Avantajele investitiei 16
Activele Star Residence Invest SA 16
Facilitatile cartierului 18
Activitatea operationala 21
Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile. Principalii indicatori economico-financiari 21
Perspective si previziuni financiare. Declaratie privind prognozele. 22
Bugetul de venituri si cheltuieli 23
Politica de dividend a companiei 26
Politica de personal 26
4.FACTORI DE RISC 26
Riscul de piata, Riscul cu privire la investitiile in actiuni 27
Riscuri de natura operationala 28
Riscuri de natura financiara 30
5. INFORMATII CU PRIVIRE LA OFERTE RECENTE DE VALORI MOBILIARE 31
Prezentare Plasamentului privat de vanzare actiuni din decembrie 2020 31
Admiterea la tranzactionare 32
Registrul actionarilor ..... **Error! Bookmark not defined.**
6. PLANURI LEGATE DE OPERATIUNI VIITOARE PE PIATA DE CAPITAL **Error! Bookmark not defined.**
ANEXE ..... **Error! Bookmark not defined.**

WWW.LUMEABANILOR.RO

1. DESCRIEREA EMITENTULUI

Informatii generale

Star Residence Invest SA este o societate pe actiuni organizata si care functioneaza in conformitate cu legislatia din Romania, fiind inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/12985/2020, CUI 43151040.

Societatea are sediul social din Bucuresti, Sector 1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Cladirea A, Biroul 5, Etaj 1. Codul LEI al societatii este 7872005CU7IMPL0XZT69.

Capitalul social, subscris si integral varsat al Emitentului este de 9.610.000 RON, divizat in 48.050.000 actiuni, cu o valoare nominala de 0,2 lei/actiune. Potrivit Actului Constitutiv in vigoare al Emitentului, inregistrat la ORC Bucuresti in data de 02.12.2020, Societatea are ca obiect principal de activitate Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate – CAEN 2008.

Datele de contact ale Emitentului sunt urmatoarele:
Website: www.starresidenceinvest.ro
E-mail: office@reit-capital.ro
Telefon: +40 735 514 941
Persoana de legatura cu BVB: Monica IVAN (reprezentant Emitent); office@reit-capital.ro.

Actiunilor supuse admiterii la tranzactionare le-au fost alocate de catre Depozitarul Central SA codurile ISIN: RON95JJEDCB1, CFI: ESVUFRsi FISN: STAR RESI INV/REGSHS RON0.2. Simbolul de tranzactionare al actiunilor descrise mai sus pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare al BVB va fi "REIT".

Capitalizarea anticipata minima a societatii, ulterior admiterii la tranzactionare de catre BVB pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare, este de 10,47 mil. lei. Capitalizarea anticipata a rezultat in urma inmultirii numarului de actiuni supuse listarii cu pretul de subscriere (0,218 lei/actiune) din plasamentul privat de vanzare actiuni desfasurat in perioada 4-18 decembrie 2020 de catre actionarul majoritar de la acea data, Impact Developer & Contractor SA, prin care acesta viza vanzarea integrala a detinerii sale de 48.001.950 actiuni ale Emitentului catre investitori ("Plasamentul privat"). Inchiderea cu succes a Plasamentului privat de vanzare actiuni a indicat un interes al investitorilor fata de acest Emitent, probabil a se manifesta si dupa momentul listarii pe SMT al BVB.

Persoane responsabile

Star Residence Invest SA, persoana juridica romana, organizata ca si societate pe actiuni, reprezentata de REIT Capital SA, in calitate de Administrator unic, aceasta din urma fiind de asemenea organizata ca si societate cu raspundere limitata, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Cluj sub nr. J12/2922/2020, Cod Unic de Inregistrare 43070891, cu sediul in Str. Motilor, Nr. 119, Cluj-Napoca, si reprezentata legal de d-na. Monica IVAN, are calitatea de Emitent al Actiunilor supuse listarii.

SSIF BRK Financial Group SA, persoana juridica romana, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Cluj sub nr. J12/3038/1994, Cod Unic de Inregistrare 6738423, cu sediul in Cluj-

WWW.LUMEABANCILOR.RO

Napoca, str. Motilor, nr. 119, reprezentata legal de dl. Razvan RAT, Director General Adjunct, are calitatea de Consultant Autorizat al Emitentului in vederea listarii.

Star Residence Invest SA, societate reprezentata legal de REIT Capital SA prin d-na. Monica IVAN, accepta responsabilitatea pentru continutul Memorandumului si declara ca, dupa luarea tuturor masurilor rezonabile in acest sens, informatiile furnizate despre Emitent sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

De asemenea, SSIF BRK Financial Group SA, reprezentata legal de dl. Razvan RAT, Director General Adjunct, accepta responsabilitatea pentru continutul Memorandumului si declara ca, dupa luarea tuturor masurilor rezonabile in acest sens, informatiile furnizate despre Emitent sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

Istoric si obiective

Star Residence Invest SA este un proiect inovativ in piata imobiliara nationala, conceptul fiind creat pentru a replica un format international de succes, cel al unui vehicul de investitii in active imobiliare orientat spre distribuirea de dividende obtinute din chirii, respectiv REIT (real estate investment trust).

Ideea proiectului apartine unui dezvoltator imobiliar cu rezonanta in piata locala, Impact Developer & Contractor SA, la acea vreme actionarul majoritar al Star Residence Invest SA, care este, de asemenea, un emitent listat la Bursa de Valori Bucuresti, cu o bogata expertiza in dezvoltarea de proiecte rezidentiale, office si comerciale in ultimii 15 ani. Impreuna cu Reit Capital SA, societatea care a preluat administrarea Emitentului odata cu transferul actiunilor in cadrul Plasamentului privat, de asemenea o companie nou infiintata si detinuta de catre SSIF BRK Financial Group SA, au dorit sa puna bazele unei structuri profesioniste de investitie in domeniul imobiliar, administrata transparent, care sa genereze randamente constante investitorilor prin distribuirea de dividende. Veniturile Emitentului vor fi constituite, in principal, din chiriile incasate de pe urma proprietatilor din portofoliu, care, ulterior deducerii cheltuielilor care tin de administrarea acestor imobile in vederea maximizarii gradului de ocupare, vor fi directionate, in proportie de cel putin 90%, catre distribuirea catre actionari sub forma de dividende. Alte surse de venituri pentru Emitent pot fi dividende incasate aferente participatiilor in societati imobiliare, diferente favorabile de pret provenite din vanzarea de imobile, venituri din orice alta forma de cedare a dreptului de folosinta a proprietatilor imobiliare.

Modelul de afaceri al unui REIT este explicat mai jos in Document, la cap. *Descrierea modelului de afaceri si a pietei*. Emitentul propune in cadrul Planului de afaceri dezvoltat pentru o perioada de 10 ani de la data Plasamentului privat o crestere constanta a activelor imobiliare inchiriate, precum si o dezvoltare atat pe piata rezidentiala, cat si pe celelalte piete relevante (comercial, office, logistica), in masura in care se vor identifica oportunitati de investitie cu randamente ridicate din inchiriere. Punctul forte al proiectului il constituie portofoliul de start, care se regaseste in capitalul social al Emitentului sub forma de aport in natura, adus de catre Impact Developer & Contractor SA in cursul lunii octombrie 2020, respectiv un numar de 14 apartamente si 26 de parcari exterioare, care fac parte din ansamblul rezidential Greenfield Residence, faza 7.3. Platanilor, dezvoltat de catre aceasta companie in zona Baneasa din Bucuresti. Toate cele 14 apartamente fac obiectul unui

WWW.LUMEABANILOR.RO

contract de inchiriere pentru o perioada de 5 ani incepand cu luna noiembrie 2020, randamentul brut al acestui contract fiind de aprox. 11%/an. Actionarii Emitentului au preluat prin intermediul Plasamentului privat un porofoliu imobiliar rezidential cu o rata de ocupare previzionata de 100% pentru urmatorii 5 ani.

De altfel, largirea portofoliului imobiliar al Star Residence Invest SA in anii urmatori se va baza pe un mix de finantare asigurat din majorari de capital social cu aport in numerar sau natura si imprumuturi bancare, care insa sa fie contractate la un cost inferior cu cel putin 2% fata de randamentele posibil a fi obtinute din inchiriererea imobilelor pentru care se atrage finantarea. Activitatea de investitii a Emitentului va fi supervizata de catre un comitet consultativ constituit la nivelul Administratorului unic, Board of Advisors, format din profesionisti cu diverse competente, care sa se asigure ca deciziile importante privind portofoliul imobiliar al Emitentului va fi administrat etic si transparent.

Obiectivul pentru urmatorii 10 ani pe care Emitentul si-l propune este sa ajunga la un portofoliu imobiliar inchiriat in valoare de 68 milioane lei in conditiile unei dezvoltari normale, respectiv de 125 milioane lei in conditiile unei dezvoltari accelerate.

Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului

Capitalul social al Star Residence Invest S.A. este de 9.610.000 RON, divizat in 48.050.000 actiuni ordinare, dematerializate, indivizibile, liber transferabile, fiecare cu valoare nominala de 0,2 lei.
La data de 10.02.2021, conform Structurii sintetice a actionariatului, eliberata de catre Societate, aceasta avea un numar de 33 de actionari persoane fizice si juridice, capitalul social al Emitentului are urmatoarea structura:

Actionari	**Actiuni detinute (Numar)**	**(%)**
SSIF BRK Financial Group SA	12.000.000	24,9740
Fondul inchis de investitii STK Emergent	11.467.890	23,8666
Impact Developer & Contractor SA	10.742.547	22,3570
Actionari persoane fizice si juridice	13.839.563	28,7024
Total	**48.050.000**	**100 %**

Nu exista alte detineri directe sau indirecte mai mari de 5% din drepturile de vot ale Emitentului, in afara celor mentionate mai sus. Noua structura a actionarilor a fost inscrisa la ONRC Bucuresti, la data de 26.02.2021.

Actiunile emise de Societate au valoare egala si acorda drepturi egale detinatorilor lor. Fiecare actiune emisa de Societate si platita de catre actionar acorda dreptul de vot in Adunarea Generala a Actionarilor.

Detinatorii de actiuni au dreptul de a avea acces la informatii suficiente despre problemele supuse dezbaterii in cadrul Adunarii Generale. Astfel, Societatea va pune la dispozitia actionarilor documente si informatii cu privire la subiectele inscrise pe ordinea de zi, inclusiv situatiile financiare anuale, raportul anual al Administratorului Unic, precum si propuneri cu privire la distribuirea de dividende.

Organe de administrare, conducere si supraveghere

Emitentul ofera o noua structura organizatorica pe piata imobiliara din Romania, specifica REIT-urilor, prin externalizarea administrarii societatii catre Reit Capital SA (Administrator Unic) in baza Contractului de Management si Administrare incheiat in anul 2020. Acesta

WWW.LUMEABANILOR.RO

garanteaza angajamentul echipei de management de a duce la indeplinire dezvoltarea proiectului pe orizontul de timp prognozat (10 ani). Contractul asigura planul de dezvoltare al afacerii pana la obiectivele setate in Planul de afaceri, si contine clauze de performanta in functie de care este calculata retributia echipei de management.

Astfel, conducerea si administrarea Societatii a fost delegata Administratorului Unic, Reit Capital SA, prin incheierea unui Contract pentru o durata de 4 (patru) ani incepand cu decembrie 2020. In baza Contractului de Administrare si Management, Administratorul Unic va presta pentru Societate servicii calificate de administrare si management cu privire la Emitent, cele mai importante prerogative fiind urmatoarele:

- va indeplini toate actele necesare administrarii si desfasurarii activitatii companiei, cu exceptia celor rezervate Adunarii Generale a Actionarilor in cazul in care acestea nu au fost deja delegate catre acesta
- fi reprezentant al companiei pe toata perioada de derulare a contractului in relatiile cu tertii cu puteri nelimitate cu exceptia celor care sunt in competenta Adunarii Generale a Actionarilor care nu au fost delegate catre administrator, fara a se limita la achiziții bunuri imobile, închirieri, valorificări, reprezentare cu puteri depline in numele Star Residence Invest SA in fata autoritatilor, în limita prevederilor legale
- va actiona in interesul companiei, intr-un mod onest, corect, profesionist si transparent, in concordanta cu strategia companiei si cu respectarea prevederilor actului constitutiv si a prevederilor legale in vigoare
- va realiza administrarea cu buna credinta si se va asigura ca numarul de angajati este suficient si ca angajatii cu atributii in managementul activelor companiei detin abilitatile si pregatirea necesara realizarii unei administrari eficiente
- va evita pe cat posibil eventualele situatii potential generatoare de conflicte de interese, iar acolo unde nu este posibila evitarea lor le va trata cu maxima responabilitate si transparenta, respectand in primul rand interesele companiei
- va aplica cel mai înalt standard de profesionalism, dedicare şi diligenţă în ceea ce priveşte furnizarea serviciilor de administrare şi îndeplinirea sarcinilor şi obligaţiilor aferente funcţiei sale, şi va acţiona întotdeauna în cel mai bun interes şi beneficiu al Emitentului.

Ca urmare a incheierii cu succes a vanzarii actiunilor Emitentului in cadrul Plasamentului privat, Reit Capital SA va trece pana la 31.03.2021 la o forma de administrare bazata pe un Consiliu de Administratie format din 3 (trei) membri numiti de AGA, pentru un mandat de 4 (patru) ani. La momentul intocmirii Documentului de prezentare, Reit Capital SA este condusa de un Administrator Unic, in persoana D-nei. Monica Ivan, Director General al SSIF BRK Financial Group SA. Licentiata a Facultatii de Management din cadrul Academiei de Studii Economice din Bucuresti, aceasta are o experienta de peste 20 de ani pe piata de capital, debutand in cadrul companiei de brokeraj Actinvest Brasov, ca apoi sa detina functii de conducere sau administrare in cadrul unor companii de servicii de investitii financiare locale, Depozitarul Sibex, Casa Romana de Compensatie, Fondul de Compensare a Investitorilor sau Bursa Monetar-Financiar si de Marfuri Sibiu. Din anul 2016 s-a alaturat ehipei BRK, unde a ocupat functii de Director General Adjunct, membru in Consiliul de Administratie, Vice-Presedinte al acestuia si Director General, in prezent.

La nivelul Reit Capital SA, in prezent, este format un consiliu consultativ („Board of Advisors"), care va avea atributii specifice in selectarea proiectelor de investitii ale Emitentului. S-a urmarit o acoperire a unor competente cat mai variate la nivelul acestui

WWW.LUMEABANILOR.RO

consiliu, astfel ca input-urile aduse de membrii acestuia sa constituie o garantie solida pentru actionarii Star Residence Invest S.A. ca proiectele de investitii in care compania se va lansa vor fi unele potrivite cu strategia acesteia si cu obiectivele de crestere asumate. In acest comitet consultativ se vor regasi:

Razvan Cuc

Detinator al francizei RE/MAX Romania – parte din franciza globala no.1 in imobiliare, cu peste 8.000 de birouri si peste 130.000 de agenti pe mapamond, avand acum o crestere expansiva in Europa, iar local RE/MAX Romania are peste 600 de Agenti Imobiliari si 50 de birouri francizate, in 18 orase din tara, fiind cea mai mare retea de profil din Romania. In 2020 reteaua RE/MAX va genera comisioane de intermediere de cca 5,5 mil euro, din tranzactionarea unor proprietati in valoare de peste 180 milioane de euro.
Razvan a fost de asemenea, fondatorul si dezvoltatorul retelei de retail PlusGSM, care, la momentul exit-ului din 2008 catre fondul spaniol GED Capital, opera 57 de magazine partener Orange, cu 270 de angajati si 15 milioane dolari vanzari. Un alt exit de succes este Autoland, cu activitati in domeniul vanzarilor auto, pe care a fondat-o in 1998 la Cluj-Napoca,
De profesie inginer, absolvent al Universitatii Tehnice din Cluj-Napoca, Razvan Cuc s-a transformat intr-un investitor si dezvoltator in piata imobiliara locala imprena cu sotia Ramona, construind un portofoliu de investitii in cladiri si terenuri.

Ciprian Paun

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

WWW.LUMEABANILOR.RO

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.

Adrian Ciocoi, CFA

Adrian este un analist financiar cu 17 ani experienta in domeniul evaluarii companiilor listate la bursele tarilor emergente. A lucrat pentru mai bine de 10 ani in USA (BB&T Bank si Riedel Research Group) si in ultimii 7 ani in Singapore si Malaezia (RHB Investment Bank). Adrian detine titlul de MBA obtinut in Finante, de la Carnegie Mellon University in Pittsburgh, USA si Masters of Science obtinut la Universitatea Politehnica din Bucuresti. In prezent, Adrian este implicat in dezvoltarea Departamentului de Analiza al SSIF BRK Financial Group si in acoperirea prin evaluari periodice al unor emitenti de actiuni de la Bursa de Valori Bucuresti, precum Medlife, Teraplast, Nuclearlectrica sau Biofarm.

Administratorul Unic, Reit Capital SA, este remunerat pentru activitatea prestata astfel:

- comision de administrare fix, de 0,07%/luna din valoarea totala a activelor companiei. Valoarea activelor totale va fi determinata in baza ultimei balante lunare incheiate
- comision de baza in cuantum de 5% din valoarea EBITDA, excepand rezultatul obtinut in urma valorificarii activelor companiei
- comision de succes reprezentand 10% din profitul realizat in urma valorificarii imobilelor detinute. In cazul in care un imobil este vandut pentru o suma mai mica decat pretul platit la achizitionare, valoarea comisionului de succes va fi ajustata la urmatoarea operatiune de vanzare, fiind aplicabil principiul ”high-water-mark” .

Exit bonus: la sfarsitul orizontului de timp prognozat, in cazul rezilierii unilaterale sau in cazul in care acest contract ajunge la maturitate si nu este prelungit, managerul are dreptul de a primi din partea companiei un comision de 10% din diferenta de valoare pozitiva intre valoarea de piata a imobilelor determinata in baza ultimului raport de evaluare realizat actualizat cu rata inflatiei pentru perioada scursa de la data evaluarii si valoarea de achizitie a imobilelor detinute.

Structura mecanismului de recompensare al managementului Emitentului are rolul de a motiva o crestere echilibrata a business-ului, atat cantitativa, prin valoarea activelor imobiliare

WWW.TUMEABANILOR.RO

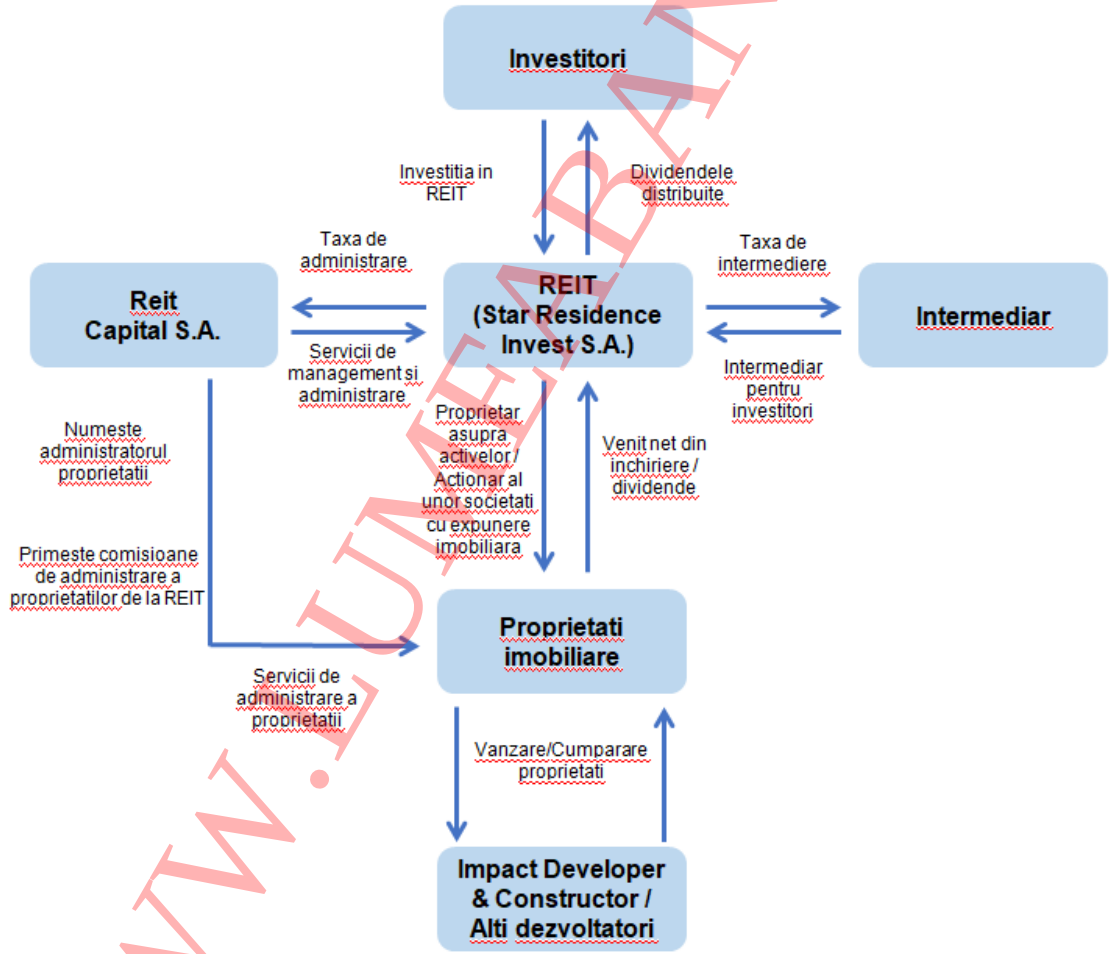
operate, cat si calitativa, prin performanta data de gradul de inchiriere al imobilelor si veniturile generate de inchiriere.

Auditorul societatii

Auditorul societatii este MBO Auditing & Accounting SRL, fiind desemnat in cadrul AGOA a societatii din data de 24.11.2020.

2.DESCRIEREA MODELULUI DE AFACERI SI A PIETEI

Un REIT este o companie care are un model de afaceri asemanator cu cel al fondurilor mutuale, diferenta fiind ca aceste companii REIT detin, opereaza sau finanteaza operatiuni imobiliare. Astfel, investitorii individuali au posibilitatea sa castige dividende din investitii imobiliare, fara a fi nevoiti sa finanteze sau sa administreze astfel de operatiuni singuri. Schita de mai jos ofera o perspectiva de ansamblu asupra modalitatii de lucru al REIT-urilor, adaptata specificului Star Residence Invest SA.

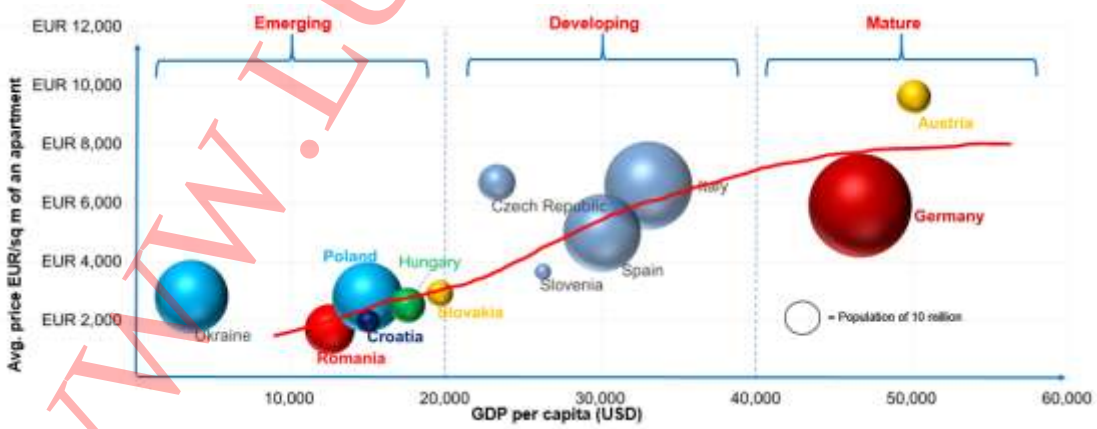


WWW.LUMEABANILOR.RO

Cererea imobiliara in Romania comparativ cu UE

Sursa: www.anuntul.ro

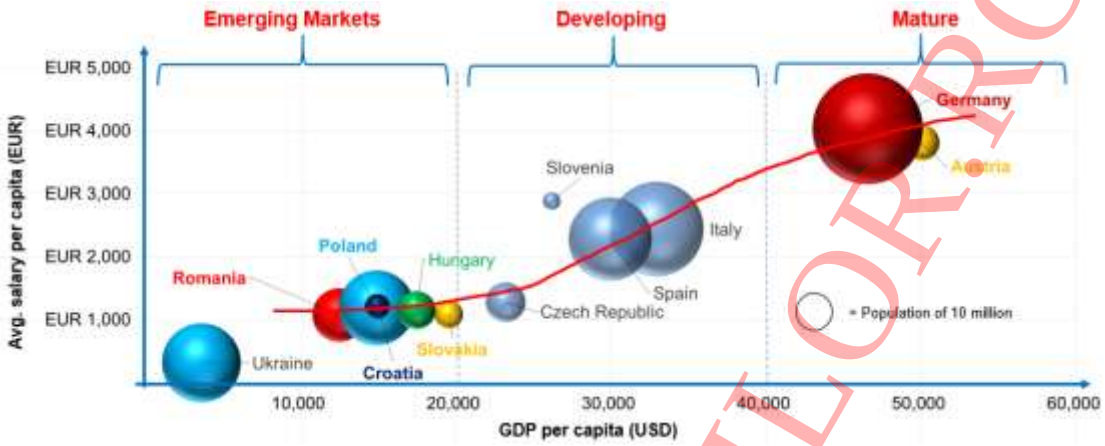
Pretul curent pe metru patrat al unui apartament cu trei camere (120 m^2) din Bucuresti Baneasa este aproximativ 1.700 euro/m^2 util. Raportandu-ne la Spania, unde pretul pe m^2 al unui apartament este de 4.978 euro, in 10 ani pretul apartamentelor din Romania are un puternic potential de apreciere. In Ungaria, care este tot o tara emergenta, pretul mediu pe m^2 este de 2.500 euro, iar in Polonia este de 2.700 euro/m^2. Prin urmare, o data cu cresterea salariilor in Romania, este de asteptat ca cererea pentru apartamente va creste, odata cu pretul de piata al acestora.



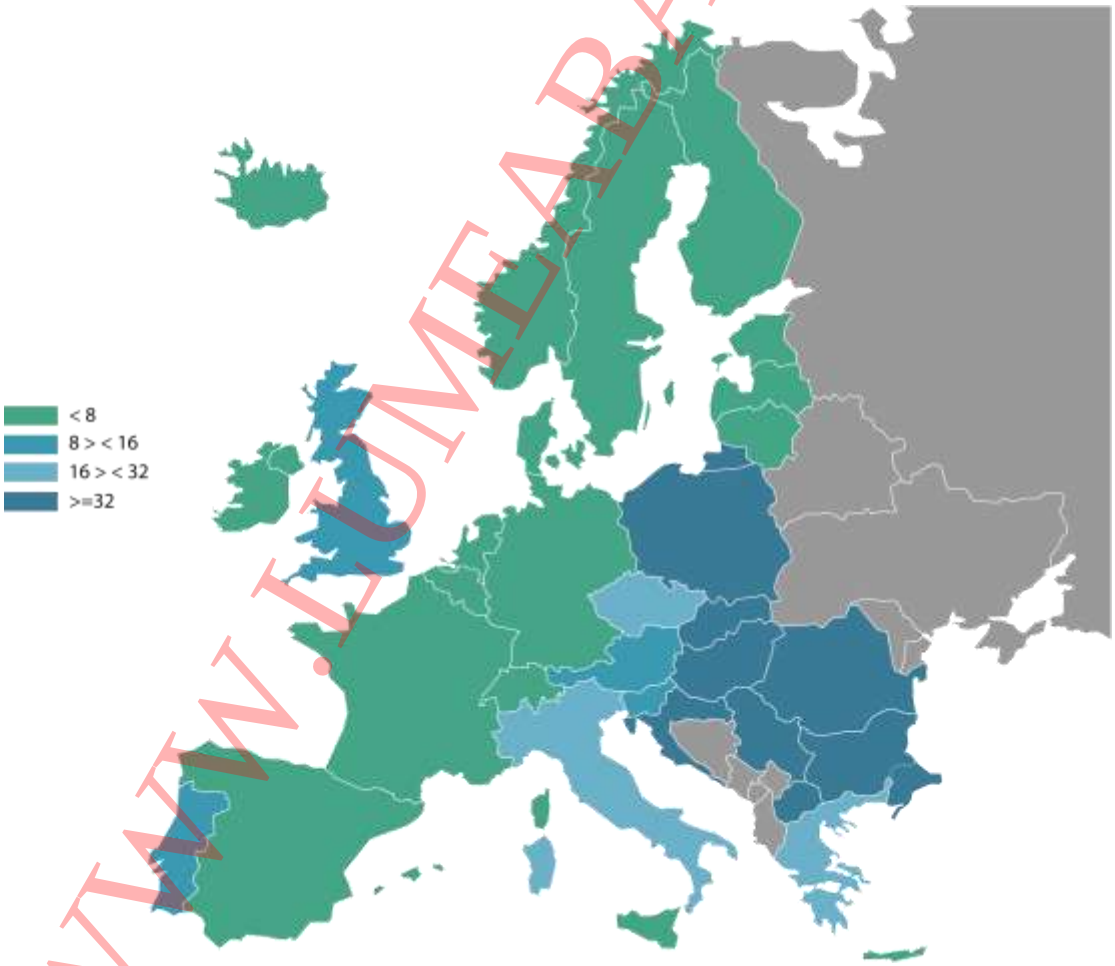
Convergenta din UE este dezbatutata de cel putin 20 de ani. UE foloseste diferite modalitati pentru a incuraja convergenta, transfera fonduri de la tarile de pe pietele dezvoltate si mature catre cele in curs de dezvoltare. Este de asteptat ca Romania sa ajunga la un stadiu de dezvoltare mai ridicat in urmatorii 10 ani, iar ca rezultat media salariului pe cap de locuitor s-

WWW.LUMEABANILOR.RO

ar putea dubla de la valoarea curenta, de 1.075 EUR/cap de locuitor, sa ajunga la nivelul Spaniei, de 2.279 EUR/cap de locuitor, iar peste inca 10 ani sa ajunga la nivelul Germaniei, 4.000 EUR/cap de locuitor.



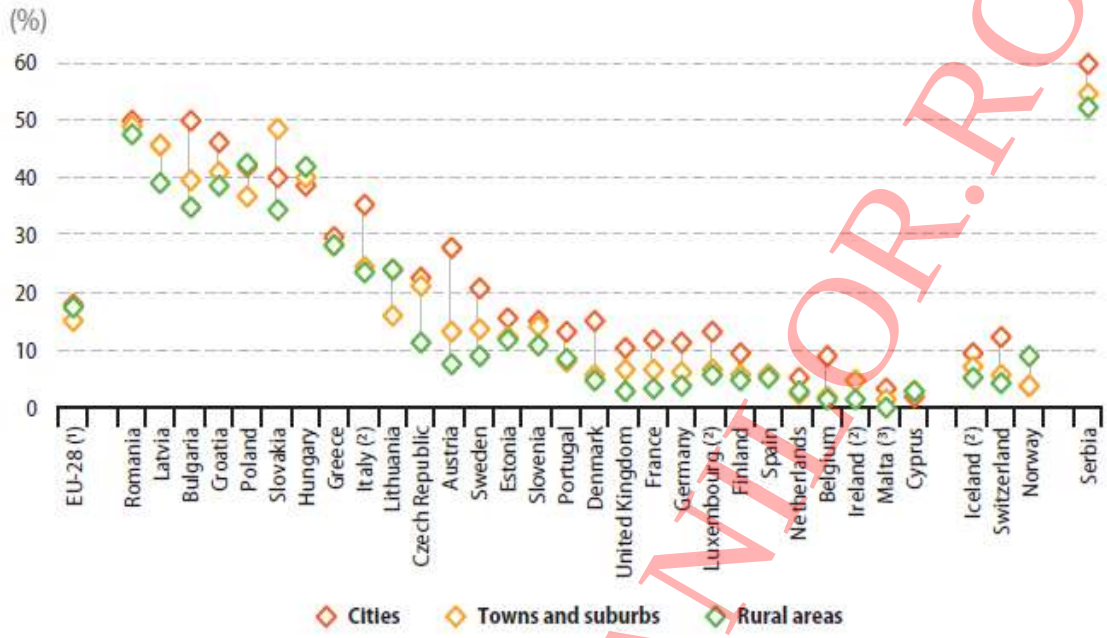
Rata supraaglomerarii este definita pe baza numarului de camere disponibile intr-o locuinta, marimea locuintei, situatia familiei si varsta membrilor familiei. In 2016, aproximativ 16.6% din populatia UE traieste intr-o locuinta supraaglomerata, aceasta rata a variat de la un minim de 5% in Cipru, Irlanda, Belgia sau Olanda, la peste 40% in Ungaria, Slovacia, Polonia, Croatia si cea mai ridicata rata a supraaglomerarii este in Romania, 48%.



Graficul de mai jos ne arata faptul ca pentru persoanele care traiesc in mediul urban este mult mai probabil sa traiasca in conditii de aglomerare, in comparatie cu cei care traiesc in afara oraselor. Romania are cea mai ridicata rata a supraaglomerarii, de 48%, atat in zonele

WWW.LUMEABANILOR.RO

urbane, cat si in cele rurale. O data cu procesul de dezvoltare al Romaniei, ceea ce va duce la cresterea veniturilor populatiei, in urmatorii 10-15 rata supraaglomerarii se va diminua.



REIT in SUA si in regiune

SUA

Istoria REIT-urilor a inceput in SUA in 1960 cand Congresul American a adoptat o lege (Real Estate Investment Trust Act) care a permis integrarea acestui tip de companii de investitii.

- **Forma organizatorica**

Un REIT poate fi intemeiat sub forma unei societati comerciale cu un minim de 100 de actionari, dintre care cinci sau mai putin de cinci actionari nu pot detine mai mult de 50% din actiunile totale.

- **Cadrul legal**

Cadrul legislativ a fost modificat de-a lungul timpului, astfel incat sa ramana in concordanta cu cererea din piata si sa evidentieze principalelor avantaje: transparenta fiscala, randament ridicat si stabil, un potential al rentabilitatii totale atractive, lichiditate, management profesional. Performanta pietei este in permanenta supravegheata, diminuarea riscurilor prin diversificarea portofoliului fiind primordiala.

Veniturile brute anuale ale REIT-urilor trebuie sa fie minim 75% din activitati legate de imobiliare, precum veniturile din chirii, vanzarea de bunuri imobiliare, dividende primite de la alte REIT-uri din SUA. Venitul brut anual obtinut din vanzarea proprietatilor imobiliare care sunt detinute de mai putin de patru ani si din actiuni care le detin de mai putin de sase luni nu trebuie sa depaseasca 30% din total venituri ale companiei.

Trimestrial, REIT-urile trebuie sa aiba cel putin 75% din active sub forma de proprietati imobiliare, titluri de stat, numerar si echivalent de numerar. Totodata, nu pot detine mai mult de 10% din valorile mobiliare ale unei alte enitati si din dreptul de vot asupra acesteia.

REIT-urile trebuie sa plateasca minim 90% din profitul lor anual impozabil sub forma de dividende.

Ungaria

- **Forma organizatorica**

WWW.LUMEABANITOR.RO

In Ungaria REIT-urile pot fi organizate doar sub forma unor societati pe actiuni cu sediul in Ungaria sau in orice alta tara membra a Spatiului Economic European. Trebuie sa fie listate pe o piata reglementata din Uniunea Europeana. REIT-ul isi poate gestiona direct proprietatile imobiliare sau printr-o companie de management, detinuta de REIT in proportie de 100%.

Capitalul social al unui REIT trebuie sa fie de cel putin 5 miliarde HUF (aproximativ 16 milioane de euro). Un REIT din Ungaria poate emite doar actiuni ordinare, actiuni ale angajatilor si anumite tipuri de actiuni preferentiale.

- **Cadrul legal**

In anul 2011 au fost introduse in legislatia tarii reglementarile pentru REIT-uri. 25% din actiunile REIT-ului trebuie sa fie disponibile publicului (free-float), iar fiecare actionar poate detine pana la 5% din totalul actiunilor. Investitorii precum institutiile de credit si companiile de asigurari nu trebuie sa detina mai mult de 10% din dreptul de vot. Totodata, valoarea datoriilor nu poate fi mai mare de 65% din valoarea activelor imobiliare. Activitatea REIT-urilor cuprinde diferite servicii imobiliare, dar si alte activitati de dezvoltare imobiliara.

REIT-urile trebuie sa plateasca dividende minim 90% din profitul distribuibil.

Bulgaria

- **Forma organizatorica**

REIT-urile din Bulgaria pot fi doar sub forma de societati pe actiuni publice. Capitalul social initial trebuie sa fie de minim 500.000 BGN (aproximativ 0,25 mil euro). Cel putin 30% din capitalul social trebuie sa fie detinut de investitori institutionali.

- **Cadrul legal**

In ianuarie 2004 a fost introdus regimul SPIC (Special Purpose Investment Companies Act). Pentru a functiona legal trebuie sa primeasca o licenta de la Autoritatea de Supraveghere Financiara, iar daca in primele 12 luni de la emitere nu intreprind nici o activitate, licenta este anulata. Totodata, sunt scutite de la plata impozitului pe venit. Majoritatea REIT-urilor sunt diversificate, investind in diverse tipuri de proprietati imobiliare. Acestea trebuie sa fie listate la Bursa de Valori din Bulgaria.

REIT-urile din Bulgaria trebuie sa distribuie cel putin 90% din profitul contabil ajustat al unui an fiscal sub forma de dividende.

In 2019 numarul REIT-urilor din Bulgaria era de 29, iar capitalizarea de piata a sectorului este de 430 mil EUR.

	Numarul REIT-urilor	Sector Mkt Cap (EUR m)
Bulgaria	29	430

Sursa: EPRA

Germania

- **Forma organizatorica**

In Germania REIT-urile sunt constituite ca si societati pe actiuni, aceasta fiind singura forma legala permisa, sunt scutite de impozitul pe venit, si trebuie sa fie listate fie la locala, in UE sau in Spatiul Economic European. Capitalul social trebuie sa fie de cel putin 15 mil euro.

- **Cadrul legal**

In anul 2007 Germania a implementat legea pentru REIT-uri. Activele si veniturile REIT-urilor trebuie sa provina in proprtie de cel putin 75% din active imobiliare. Cel putin 15% din totalul actiunilor trebuie sa fie publice (free float), iar cei care detin aceste actiuni nu pot avea o

WWW.LUMEABANCILOR.RO

detinere individuala mai mare de 3%. Din diferenta de 85%, nu este permis ca un singur actionar sa detina mai mult de 10%.

Sunt obligate sa distribuie 90% din profit. Impozitul pe dividendele distribuite se retine la sursa, iar valoarea acestuia este de 26,4%.

In 2019 numarul REIT-urilor din Germania era de 5, iar capitalizarea de piata a sectorului este de 4.241 mil EUR.

	Numarul REIT-urilor	Sector Mkt Cap (EUR m)
Germania	5	4.241

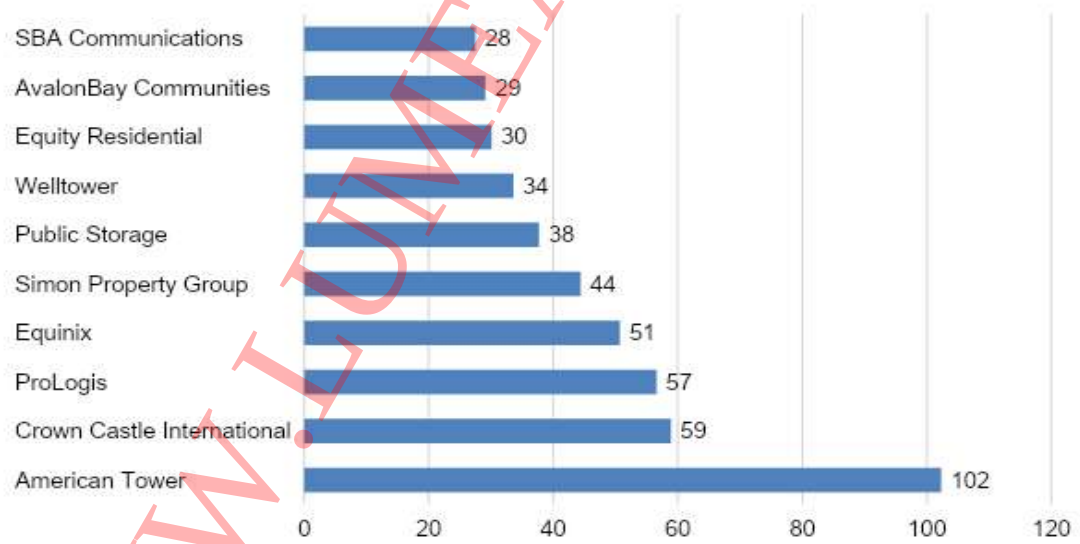
Sursa: EPRA

Surse text: PWC, Jagodić, D., Dobrojević, G., & Suljić, S., EPRA

Potrivit EPRA (European Public Real Estate Association), un **REIT ideal listat in Uniunea Europeana** ar trebui sa aiba urmatoarele caracteristici:

- Listat la o bursa din UE sau din Spatiul Economic European;
- Lichiditate ridicata;
- Detine proprietati imobiliare pe termen lung, iar principala sursa de venit provine din exploatarea acestora;
- Performanta ridicata pe termen lung cu un randament ridicat;
- Accesibil pentru diferite tipuri de investitori;
- Trebuie sa distribuie minim 90% din venit sub forma de dividende actionarilor;
- Impozitul pe dividende se va plati la sursa;
- Nu trebuie sa existe restrictii pentru investitori straini.

Potrivit datelelor de la inceputul anului 2020, in graficul de mai jos sunt prezentate 10 cele mai mari REIT-uri la nivel global in functie de capitalizarea de piata (mld USD), toate aflandu-se in SUA.



Sursa: statista.com

3.STRATEGIA DE AFACERI A EMITENTULUI

Star Residence Invest SA a fost constituita in anul 2020, capitalul social al societatii fiind de 9.610.000 lei, constituit din aport in numerar in valoare de 39.543 lei si aport in natura in valoare de 9.570.457 lei. Aporturile in natura au fost certificate printr-un Raport de evaluare

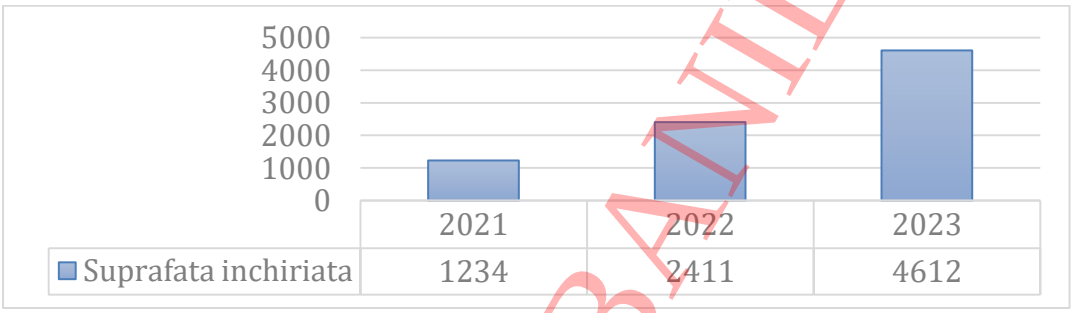
WWW.LUMEABANILOR.RO

emis de Colliers Romania, care, in septembrie 2020, evalua apartamentele in cauza la preturi cuprinse intre 1.400 si 1.450 EUR/mp util, iar parcarile exterioare la aproximativ 6.950 EUR unitatea.

Aportul in natura a fost subscris si varsat de catre Impact Developer & Contractor SA si consta intr-un numar de 14 apartamente cu suprafete utile cuprinse intre 70 si 90 de mp si un numar de 26 de locuri de parcare cu suprafete de 12-13 mp.

Imobilele aduse ca aport la capitalul social al companiei sunt situate in Mun. Bucuresti, Aleea Teisani, in cadrul ansamblului rezidential Greenfield Residence (https://www.greenfieldresidence.ro/). Imobilele sunt libere de sarcini.

Mai mult de atat, compania isi asuma prin politica de dividend sa recompenseze anual investitorii prin dividende, cuprinse intre 90 si 95% din profitul net realizat si isi propune sa-si creasca portofoliul de active imobiliare astfel incat pana la finalul anului 2023 sa detina o suprafata utila inchiriabila de peste 4.600 de mp.



Avantajele investitiei

Investitorii vor fi recompensati pe termen lung prin **aprecierea capitalului investit** ca urmare a cresterii valorii imobilelor detinute

Dividende - prin politica de dividend stabilita prin actul constitutiv al RSI, valoarea acetira va fi intre 90 si 95% din profitul net realizat anual, randamentele situandu-se la aproximativ 5-7%

Discounturi la achizitia de imobile - Beneficiind de o putere de negociere mai insemnata comparativ cu investitorii individuali, Emitentul va putea achizitiona in conditii preferentiale imobilele pretabile inchirierii.

Investitii cu sume si riscuri mai mici - Investitorii vor reusi cu sume relativ reduse sa realizeze investitii cu expunere pe piata imobiliara, beneficiind totodata atat de aprecierea capitalului cat si de o lichiditate superioara investitiilor directe in imobile

In Bucuresti, un yield mediu este de 5.88% pe an, mai ridicat decat media in aceasta industrie. Compania propune un yield de 11% avand in vedere ca apartamentele de 4 camere au un standard premium.

Activele Star Residence Invest SA

WWW.LUMEABANILOR.RO

Portofoliul initial al Emitentului este compus din 12 apartamente de 4 camere, cu o suprafata construita de 124 mp, 2 apartamente de 3 camere cu o suprafata construita de 95 mp si 26 de parcari, aflate in incinta cartierului rezidential Greenfield Baneasa. Toate activele fac obiectul unui contract de inchiriere incepand cu luna noiembrie 2020, pentru o perioada de 5 ani, la un randament brut de 11%/an.
Apartamentele de 4 camere au in componenta 2 bai si un grup sanitar, terasa, avand o suprafata construita de 124 mp si o suprafata utila de 90 mp. Planimetria aproximativa a unui apartament de 4 camere este reprezentata in figura urmatoare:

Clienti, contracte semnificative

Activele imobiliare ale Star Residence Invest SA descrise mai sus fac obiectul unui contract de inchiriere, cu scadenta la 1 noiembrie 2025, incheiat cu RCTI Comapany SRL Brasov, companie cu activitati de constructii civile si industriale. Contractul de inchiriere imobile prevede includerea si consumurilor normale de utilitati ale locatarilor, precum si obligatii uzuale in acest tip de contracte ale Emitentului. Sunt prevazute si clauze penalizatoare pentru chiriasi in cazul deteriorarii obiectelor de inventar sau in cazul denuntarii anticipate a contractului.
Apartamentele sunt complet mobilate si utilate, fiind vorba de apartamente noi, aflate la prima inchiriere, dotate cu:

- Mobilier modern pentru toate camerele;
- Echipate complet: aer conditionat, masina de spalat vase, plita electrica, LED TV, masina de spalat;
- Toate accesorile incluse, pregatit pentru ocupare imediata
- Internet prin fibra optica, activ.

WWW.LUMEABANILOR.RO

WWW.LUMEABANILOR.RO

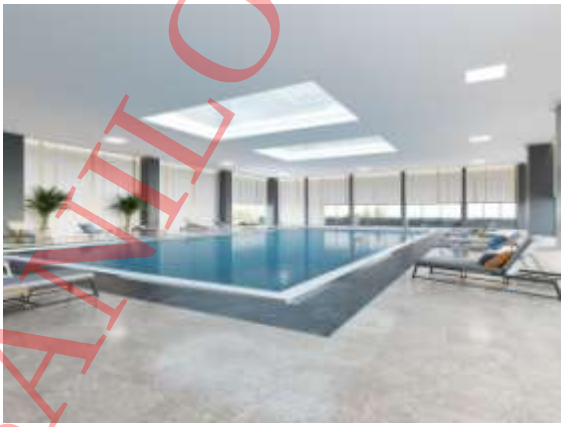
Facilitatile cartierului

"Greenfield marcheaza inceputul unei noi etape de dezvoltare a proiectului rezidential, prin construirea unui centru comunitar. Acest lucru va aduce un nou standard de confort si eficienta, prin includerea tuturor acelor funcționalitati necesare unei comunitati largi (zona

comerciala si de servicii, centru de fitness și SPA, gimnazii prescolare si publice, zone de promenada si recreere si transport optional). Dezvoltatorul continua initiativele constructive, consolidand o comunitate urbana cu un nivel de trai occidental, care va defini conceptul de bunastare in Bucuresti" este prezentarea pe care dezvoltatorul o face facilitatilor pe care le dezvolta la acest moment.

WWW.LUMEABANCAR.RO

Prin integrarea functiunilor de shopping, relaxare, educatie (gradinita si scoala gimnaziala publica), transport public in interiorul noului Greenfield Plaza de catre dezvoltatorul proiectului rezidential, Star Residence Invest SA mizeaza pe o apreciere in timp a valorii portofoliului imobiliar initial, precum si pe obtinerea unor randamente din inchiriere peste media pietei din Bucuresti.



WWW.LUMEABANILOR.RO

Activitatea operationala

Activitatea operationala a companiei vizeaza achizitia de imobile in vedere inchirierii acestora sau achizitia de titluri de participare emise de societati cu profil imobiliar, mizand atat pe un randament ridicat din inchiriere cat si pe o tendinta de crestere a valorii imobilelor.

Primul pas a fost realizat de catre actionarii initiali ai societatii, fiind aduse ca aport la capitalul societatii, imobile reprezentand un numar de 14 apartamente si 26 de locuri de parcare, la o valoare de evaluare, certificata la data de 17.09.2020 de catre Colliers Romania, de 1.887.418 EUR, la care s-au adaugat dotarile interioare realizate de dezvoltator, in valoare de 80.152 EUR. Suma de 1.967.570 EUR a constituit aportul in natura al actionarului initial.

Compania va achizitiona imobile sau titluri de participare la societati cu profil imobiliar cu operatiuni in zone urbane avand o piata dezvoltata a chiriilor. Principala tinta este reprezentata de imobile rezidentiale, centre comerciale sau parcuri logistice.

Principalii catalizatori care stau la baza estimarilor de crestere a pretului imobilelor din principalele centre urbane sunt:

- Convergenta veniturilor salariale. Dinamica de crestere a veniturilor salariale va duce implicit si la un proces de convergenta a pretului imobilelor.
- Rata ridicata de supraaglomerare

Politica de investitii definita la nivelul administratorului vizeaza un management activ cu posibilitatea balansarii portofoliului de active, atat intre clase de active cat si in interiorul acestora. Achizitiile vor fi realizate doar ulterior derularii unui proces de due diligence adecvat investitiei realizate.

Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile. Principalii indicatori economico-financiari

La 31.12.2020, Star Residence Invest SA consemna practic doua luni de existenta a societatii. Asa cum prezentam si mai sus, principala activitate generatoare de venituri pentru aceasta, este reprezentata de inchirierea portofoliului imobiliar initial, respectiv cele 24 de apartamente si 16 parcari exterioare din incinta cartierului rezidential Greenfield Baneasa.

Pozitia financiara a Emitentului, la finele anului trecut, pe baza situatiilor financiare auditate si aprobate de catre AGA Star Residence Invest SA din data de 4 martie 2021, releva un nivel al imobilizarilor corporale de 9,62 mil lei, mare parte dintre acestea, respectiv 9,54 mil lei fiind reprezentate de valoarea de aport a activelor imobiliare, precum si de investitiile in dotarile initiale ale apartamentelor.

Indicator	31.12.2019 (lei)	31.12.2020 (lei)	Variatie '20/'19(%)
Active imobilizate, din care:	**-**	**9.619.514**	**-**
Imobilizari necorporale	-	80.958	-
Imobilizari corporale	-	9.538.556	-
Imobilizari financiare	-	-	-
Active circulante, din care:	**-**	**2.062.229**	**-**
Stocuri	-	-	-
Creante	-	1.789.507	-
Investitii pe termen scurt	-	-	-
Disponibilitati banesti	-	272.722	-
Cheltuieli in avans	**-**	-	**-**
TOTAL ACTIV	**-**	**11.681.743**	**-**
Datorii curente	**-**	**1.934.455**	**-**
Active circulante nete / Datorii curente nete	-	127.774	-
Total Active minus Datorii curente	-	9.747.288	-
Datorii pe termen lung	-	-	-

WWW.LUMEABAILOR.RO

Capitaluri proprii, din care:	**-**	**9.747.288**	**-**
Capital social, din care:	-	9.610.000	-
capital social subscris si nevarsat	-	-	-
Prime de capital	-	-	-
Rezultat reportat	-	-	-
Rezultatul exercitiului	-	137.288	-
TOTAL PASIV	**-**	**11.681.743**	**-**

Valoarea creantelor la 31.12.2020, de 1,79 mil lei, reprezinta sume de recuperat de la Bugetul de stat, respectiv aferente decontului de TVA. Aceste sume isi gasesc corespondenta in datoriile curente ale societatii, de 1,93 mil lei. Asadar, la 31.12.2020, societatea inregistra doar datorii pe termen scurt, fara a accesa si surse externe de finantare, de tipul imprumuturilor bancare, finantarii non-bancare (obligatiuni sau leasing).

Rezultatele financiare la 31.12.2020, pe baza situatiilor financiare auditate si aprobate de catre AGA Star Residence Invest SA din data de 4 martie 2021, au fost influentate de activitatea limitata a societatii in cursul anului 2020. Veniturile societatii au fost realizate exclusiv din contractul de inchiriere imobile, iar cheltuielile au fost constituite din ajustari de valoare aferente amortizarii imobilizarilor corporale, in suma de 48.093 lei, alte cheltuieli cu mentenanta si furnizarea de utilitati, de 12.499 lei, precum si cheltuieli cu impozite, de 6.120 lei. Profitul net al Emitentului in 2020 a fost de 137.288 lei.

Indicator	**31.12.2019 (lei)**	**31.12.2020(lei)**	**Variatie '20/'19(%)**
Cifra de afaceri neta	**-**	**204.000**	**-**
Cheltuieli totale, din care:	**-**	**66.712**	**-**
Cheltuieli materiale	-	-	-
Cheltuieli cu personalul	-	-	-
Ajustari de valoare	-	48.093	-
Alte cheltuieli	-	12.499	-
Impozite	-	6.120	-
Rezultatul net al exercitiului	**-**	**137.288**	**-**

Dat fiind nivelul redus al datoriilor curente, a lipsei celor pe termen lung, in raport cu activele sale, valorile indicatorilor de lichiditate, solvabilitate si risc pozitioneaza Emitentul in intervalele de confort, demonstrand o capacitate ridicata de acoperire a obligatiilor pe termen scurt, mediu si lung, pe seama activelor sale, precum si un grad de indatorare foarte redus.

Indicatori	**Formula de calcul**	***31.12.2020***	**Intervale de referinta**
Lichiditatea generala	Active curente / Datorii curente	*1,07*	<2
Solvabilitatea generala	Active totale / Datorii totale	*6,04*	>1
Gradul de indatorare	Datorii totale / Active totale*100	*1,66%*	<80%

Perspective si previziuni financiare. Declaratie privind prognozele.

Legat de existenta unei politici formale privind prognozele, Emitentul declara ca nu a elaborat la acest moment un asemenea document, care sa faca referire la frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor, daca acestea vor fi publicate sau vor fi parte a rapoartelor anuale sau semestriale. Totusi, acesta are in vedere in perioada urmatoare elaborarea unei astfel de politici si implementarea ei, iar decizia va fi facuta cunoscuta investitorilor la momentul la care aceasta va fi luata.

Compania vizeaza o dezvoltare accelerata mai ales in prima faza de dezvoltare a proiectului, insa obiectivul este de a maximiza randamentul investitiei pentru investitori actionand in directia stabilitatii de venituri pe de-o parte si a potentialul de crestere a valorii pe de alta parte.

WWW.LUMEABANCHIER.RO

In vederea dezvoltarii accelerate, compania are in plan contractarea de imprumuturi bancare sau obligatare, prin care proiectele investitionale sa fie cofinantate, in vederea imbunatatirii marjelor de profitabilitate prin intermediul efectului de levier.

Compania se va focaliza pe achizitia de imobile din zona rezidentiala, comerciala sau logistica, fiind vizate principalele centre urbane la nivel national. In conditii favorabile societatea va putea investi si in alte proiecte imobiliare care urmeaza sa fie finalizate si oferite spre inchiriere intr-un termen de maxim 12 luni.

Conducerea companiei estimeaza o valoare a activelor companiei, dupa 10 ani de activitate, de 68 milioane lei in conditiile unei dezvoltari normale, respectiv de 125 milioane lei in conditiile unei dezvoltari accelerate.

Administratorul va depune toate diligentele astfel incat:

- gradul de ocupare al imobilelor detinute sa se situeze la un nivel de minim 75%.
- Randamentul din inchiriere pentru investitiile realizate sa fie mentinut la un nivel de minim 6%/an iar la achizitiile nou realizate sa fie de minim 8%/an.

Rata interna de rentabilitate a proiectului este de aprox. 16%.

Bugetul de venituri si cheltuieli

Avand in vedere structura actuala a portofoliului imobiliar al Emitentului, bugetul de venituri si cheltuieli a fost considerat atat pentru o dezvoltare normala a companiei cat si pentru o dezvoltare accelerata. Ipotezele de lucru in realizarea proiectiilor financiare au luat in considerare un cost al imprumutului de 6%/an pentru Emitent pentru cei 10 ani previzionati, o rata anuala de apreciere a activelor de 7%/an, conform criteriilor de convergenta a preturilor cu pietele imobiliare din alte state europene, precum si o rata a inflatiei de 2,5%/an. Cheltuielile de administrare ale Star Residence Invest SA au fost deja prezentate anterior in cadrul Documentului de prezentare, ele de asemenea, fiind luate in calculul variantelor de buget prezentate mai jos.

Scenariul 1 – Dezvoltarea normala a companiei

In cadrul acestui scenariu s-a considerat realizarea plasamentului privat exclusiv pentru componenta de vanzare de actiuni, urmand ca in anul 2 si 3 de activitate sa fie realizate operatiuni de majorare a capitalului social cu 1 respectiv 2 milioane de euro, concomitent cu atragerea de imprumuturi in vederea cofinantarii investitiilor. Sumele imprumutate de catre companie sunt estimate la echivalentul a 1 mil EUR in anul 2 de activitate, respectiv 2 mil EUR in anul 3 de activitate (finantare suplimentara).

Scenariul 1										
Curs de schimb EUR/RON	4.87	4.95	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
TOTAL ACTIVE (x000 RON)	10,471	21,103	42,581	45,561	48,751	52,163	55,815	59,722	63,902	68,375
Venituri anuale (x000 RON)	**Y1 (2021)**	**Y2**	**Y3**	**Y4**	**Y5**	**Y6**	**Y7**	**Y8**	**Y9**	**Y10 (2030)**
Star Residence Invest	1,224	1,255	1,286	1,318	1,351	1,385	1,419	1,455	1,491	1,529
Proiect 2	0	1,238	1,268	1,300	1,333	1,366	1,400	1,435	1,471	1,508
Proiect 3	0	0	2,500	2,563	2,627	2,692	2,760	2,829	2,899	2,972
Total venituri anuale (x000 RON)	**1,224**	**2,492**	**5,054**	**5,181**	**5,310**	**5,443**	**5,579**	**5,719**	**5,862**	**6,008**

Cheltuieli operationale (x000 RON)										
Costuri de evaluare	-20	-30	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35
Costuri de audit	-10	-15	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Costuri administrative	-185	-336	-358	-383	-410	-438	-469	-502	-537	-574
Taxe si impozite	-18	-37	-75	-77	-80	-84	-89	-93	-98	-103

WWW.LUMEABANILOR.RO

Amortizari	-91	-181	-362	-362	-362	-362	-362	-362	-362	-362
Cheltuieli de mentenanta	-88	-99	-150	-158	-165	-174	-182	-191	-201	-211
Cheltuieli cu emisiunea de titluri		-149	-300	0	0	0	0	0	0	0
Total cheltuieli operationale (x000 RON)	**-411**	**-846**	**-1,300**	**-1,034**	**-1,072**	**-1,113**	**-1,157**	**-1,203**	**-1,252**	**-1,305**

Cheltuieli cu dobanzile	0	-297	-844	-740	-686	-648	-611	-573	-535	-497

Rezultat brut	**813**	**1,349**	**2,911**	**3,407**	**3,552**	**3,682**	**3,812**	**3,942**	**4,074**	**4,206**
Impozit pe venit	-12	-216	-466	-545	-568	-589	-610	-631	-652	-673
Profit net	**800**	**1,133**	**2,445**	**2,862**	**2,984**	**3,093**	**3,202**	**3,311**	**3,422**	**3,533**

Soldul imprumuturilor (x000 RON)	**0**	**4,950**	**14,059**	**12,328**	**11,427**	**10,800**	**10,180**	**9,554**	**8,922**	**8,284**
Suma imprumutata		**4,950**	**10,000**							
Suma rambursata			**-891**	**-1,731**	**-901**	**-627**	**-620**	**-626**	**-632**	**-638**
Dividende acordate (x000 RON)		**-760**	**-1,076**	**-2,323**	**-2,719**	**-2,835**	**-2,938**	**-3,042**	**-3,146**	**-3,251**
Numar de actiuni emise (x000)	48,050	69,572	111,238	111,238	111,238	111,238	111,238	111,238	111,238	111,238
EPS (RON)	0.0167	0.0163	0.0220	0.0257	0.0268	0.0278	0.0288	0.0298	0.0308	0.0318
DPS(RON)	-	0.0109	0.0097	0.0209	0.0244	0.0255	0.0264	0.0273	0.0283	0.0292
BV/SHARE (RON)	***0.2179***	***0.2322***	***0.2564***	***0.2988***	***0.3355***	***0.3718***	***0.4102***	***0.4510***	***0.4943***	***0.4899***
EBITDA (x000)	903	1,530	3,273	3,769	3,914	4,044	4,174	4,304	4,436	4,568
IRR= 16.24%	-0.2180	0.0109	0.0097	0.0209	0.0244	0.0255	0.0264	0.0273	0.0283	0.5191

Asadar, in Scenariul 1, IRR-ul proiectului pentru cei 10 ani de activitate prognozati (Internal Rate of Return, definit ca randamentul intern realizat) este de 16,24%/an. Acest indicator, care reprezinta castigurile de capital realizate de catre actionari pe durata proiectului, provenite atat din aprecierea activelor, cat si din dividend, este calculat dupa urmatoarea formula:

$$\sum_{t=1}^{10} \frac{C_t}{(1+r)^t} + \frac{VS_{10}}{(1+r)^{10}} - \sum_{t=1}^{10} \frac{I_t}{(1+r)^t} = 0$$

unde:

I_t = investitii efectuate de investitori in cadrul fiecarei runde de finantare (aporturi la capitalul social)
C_t = net cash inflow in anul "t" (dividend platite/diminuari de capital social in anii 1-10,
VS_{10} = Valoarea Societatii la data calcularii Exit Bonusului
r = IRR
t = numarul de ani

Activul net/actiune la finalul orizontului investitional de 10 ani, dupa deducerea taxei de succes a managementului companiei, este previzionat la o valoare de 0,4899 lei (Coloana ***BV/SHARE (RON)*** din tabelul de mai sus.

Scenariul 2 – Dezvoltarea accelerata a companiei

Scenariul 2										
Curs de schimb EUR/RON	4.87	4.95	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
TOTAL ACTIVE (x000 RON)	49,431	72,691	77,779	83,224	89,049	95,283	101,952	109,089	116,725	124,896
Venituri anuale (x000 RON)	**Y1 (2021)**	**Y2**	**Y3**	**Y4**	**Y5**	**Y6**	**Y7**	**Y8**	**Y9**	**Y10 (2030)**

WWW.LUMEABANILOR.RO

Star Residence Invest	1,224	1,255	1,286	1,318	1,351	1,385	1,419	1,455	1,491	1,529
Proiect 2	4,870	4,950	5,074	5,201	5,331	5,464	5,600	5,740	5,884	6,031
Proiect 3	0	2,500	2,563	2,627	2,692	2,719	2,746	2,774	2,802	2,830
Total venituri anuale (x000 RON)	**6,094**	**8,705**	**8,922**	**9,145**	**9,374**	**9,568**	**9,766**	**9,969**	**10,177**	**10,389**

Cheltuieli operationale (x000 RON)										
Costuri de evaluare	-37	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Costuri de audit	-19	-25	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
Costuri administrative	-825	-1,274	-1,343	-1,385	-1,448	-1,504	-1,563	-1,626	-1,691	-1,762
Taxe si impozite	-87	-122	-128	-135	-141	-148	-156	-164	-172	-180
Amortizari	-1,125	-1,318	-1,818	-1,818	-1,818	-1,818	-1,818	-1,818	-1,818	-1,818
Cheltuieli de mentenanta	-247	-363	-382	-401	-421	-442	-464	-487	-511	-537
Cheltuieli cu emisiunea de titluri	-584	-149	0	0	0	0	0	0	0	0
Total cheltuieli operationale (x000 RON)	**-2,925**	**-3,300**	**-3,750**	**-3,818**	**-3,908**	**-3,992**	**-4,080**	**-4,174**	**-4,273**	**-4,377**

Cheltuieli cu dobanzile	-1,169	-1,689	-1,601	-1,483	-1,364	-1,245	-1,125	-1,004	-883	-761

Rezultat brut	**2,000**	**3,715**	**3,571**	**3,844**	**4,102**	**4,331**	**4,561**	**4,791**	**5,021**	**5,251**
Impozit pe venit	-61	-594	-571	-615	-656	-693	-730	-767	-803	-840
Profit net	**1,939**	**3,121**	**2,999**	**3,229**	**3,445**	**3,638**	**3,831**	**4,024**	**4,218**	**4,411**

Soldul imprumuturilor (x000 RON)	**19,480**	**28,158**	**26,684**	**24,716**	**22,736**	**20,746**	**18,746**	**16,737**	**14,717**	**12,688**
Suma imprumutata	**19,480**	**9,900**	**0**							
Suma rambursata		**-1,222**	**-1,474**	**-1,968**	**-1,979**	**-1,990**	**-2,000**	**-2,010**	**-2,019**	**-2,029**
Dividende platite (x000 RON)		**-1,842**	**-2,965**	**-2,849**	**-3,068**	**-3,273**	**-3,456**	**-3,640**	**-3,823**	**-4,007**
Numar de actiuni emise (x000)	137,408	179,074	179,074	179,074	179,074	179,074	179,074	179,074	179,074	179,074
EPS (RON)	0.0141	0.0174	0.0167	0.0180	0.0192	0.0203	0.0214	0.0225	0.0236	0.0246
DPS(RON)	-	0.0103	0.0166	0.0159	0.0171	0.0183	0.0193	0.0203	0.0213	0.0224
BV/SHARE (RON)	***0.2180***	***0.2487***	***0.2853***	***0.3267***	***0.3703***	***0.4162***	***0.4646***	***0.5157***	***0.5696***	***0.5647***
EBITDA (x000)	4,294	6,722	6,990	7,145	7,284	7,394	7,504	7,613	7,722	7,830
IRR= 16.53%	-0.2180	0.0103	0.0166	0.0159	0.0171	0.0183	0.0193	0.0203	0.0213	0.5870

Si in acest caz consemnam o rata interna de rentabilitate a proiectului pentru investitori de peste 16%/an pentru un orizont investitional de 10 ani, insa in acest caz vorbim de o capitalizare suplimentara a companiei inca din anul 1 de activitate, de la 2,15 mil EUR pana la 10,15 mil EUR la finele primului an de activitate, prin intermediul unor majorari de capital social cu aport in numerar desfasurate in acest prim an (4 mil EUR), precum si prin contractarea unor imprumuturi bancare sau obligatare, de aprox. 4 mil EUR in anul 1.

Cresterea activelor companiei in anul 2 este prognozata a se realiza doar prin cresterea gradului de indatorare, respectiv prin contractarea unor imprumuturi suplimentare echivalente a 2 mil EUR. Ulterior, cresterea activelor companiei se va baza pe cresterea medie considerate de 7%/an a preturilor, deziderat posibil a fi atins prin selectarea foarte atenta a portofoliului societatii si a mentinerii unui grad de inchiriere ridicat.

In acest scenariu, activul net/actiune la finalul orizontului investitional de 10 ani, dupa deducerea taxei de succes a managementului companiei, este previzionat la o valoare de 0,5647 lei.

WWW.LUMEABANILOR.RO

Politica de dividend a companiei

Dividendele sunt parte a profitului companiei distribuite intre actionari proportional cu numarul de actiuni pe care le detin. Luarea deciziei privind achitarea dividendelor este atributul Adunarii Generala a Actionarilor cu respectarea prevederilor actului constitutiv al societatii si cu politica generala adoptata in cadrul actelor normative adoptate cu privire la societatile cu profil imobiliar.

Prin prevederile Actului Constitutiv al societatii, **minim 90% din profitul net** realizat de catre companie va distribuit actionarilor sub forma de dividend. Adunarea Generala a Actionarilor poate stabili un procent mai mare din profitul realizat care sa fie distribuit actionarilor sub forma de dividend.

Dividendele vor fi achitate in termen de maxim 3 luni de la data aprobarii situatiilor financiare anuale.

Politica de personal

Intrucat administrarea Emitentului a fost externalizata catre Reit Capital SA, acesta nu va avea in perioada urmatoare personal angajat. Adunarea Generala a Actionarilor, cu respectarea prevederilor Actului Constitutiv, va putea in viitor sa impuna o Organigrama a Emitentului, in masura in care acest lucru va fi necesar, in cazul in care contractul de administrare va ajunge la scadenta sau va fi desfiintat inainte de termen, iar Emitentul va prelua prerogativele de administrare.

Litigii

Nu este cazul. Din informatiile pe care le detine la data intocmirii acestui Document de Prezentare, Emitentul declara ca nu are cunostinta de existenta vreunei proceduri guvernamentale, judiciare sau de arbitraj, inclusiv orice astfel de proceduri in derulare sau potentiale, din ultimele 12 luni, si nici nu are cunostinta de vreo eventuala astfel de procedura, care sa aiba efecte semnificative asupra situatiei finaciare sau asupra profitabilitatii.

4.FACTORI DE RISC

O investitie in actiuni implica un grad mare de risc. Inainte de a lua decizia de a cumpara actiunile oferite, trebuie sa analizati cu atentie urmatoarele informatii referitoare la riscuri, precum si informatiile cuprinse in alte sectiuni ale prezentului Document de Prezentare. Oricare dintre factorii de risc prezentati mai jos, separat sau impreuna, ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activitatii, situatiei financiare si rezultatelor activitatii Emitentului si asupra pretului de tranzactionare al Actiunilor.

Emitentul a realizat o descriere a riscurilor si a incertitudinilor pe care le considera ca fiind importante, insa este posibil ca aceste riscuri si incertitudini sa nu fie singurele cu care Emitentul se confrunta. Riscuri si incertitudini suplimentare, inclusiv cele despre care Emitentul nu are cunostinta in prezent sau pe care acesta le considera nesemnificative, ar putea avea efectele prezentate mai sus.

Potentialii investitori ar trebui sa aiba cunostinta de faptul ca valoarea actiunilor si orice venit rezultat din acestea este posibil sa nu se materializeze sau sa scada si ca investitorii pot pierde intreaga investitie initiala sau o parte din aceasta. Astfel, potentialii investitori ar trebui sa actioneze cu mare atentie atunci cand evalueaza riscurile implicate si ar trebui sa decida, individual, daca o astfel de investitie este oportuna avand in vedere factorii de risc prezentati.

WWW.LUMEABANILOR.RO

Potentialii Investitori ar trebui sa retina ca riscurile descrise mai jos nu sunt singurele riscuri cu care se confrunta Emitentul. Emitentul a descris doar riscurile legate de activitatea, operatiunile, situatia financiara sau perspectivele pe care le considera semnificative si de care are cunostinta in prezent. Pot exista si alte riscuri suplimentare pe care Emitentul nu le considera a fi semnificative in prezent sau de care nu are inca cunostinta. Potentialii investitori ar trebui sa citeasca despre acesti factori de risc si despre celelalte informatii detaliate cuprinse in acest Document de Prezentare pentru a-si forma propria opinie inainte de a lua decizia de investitie.

Riscuri referitoare la activitatea Emitentului si domeniului in care acesta isi desfasoara activitate si modul de administrare

Riscul de piata, Riscul cu privire la investitiile in actiuni

Fiecare dintre riscurile prezentate mai jos, odata materializate, poate influenta negativ, intr-o masura dificil de cuantificat, pretul si lichiditatea actiunilor Star Residence Invest, odata admise la tranzactionare pe piata de capital. Pe langa acestea, o categorie de risc de natura sistemica asociata titlurilor financiare in sine se refera la:

Riscurile generate de piata de capital din Romania, in ansamblul ei. Investitorii trebuie sa fie constienti de faptul ca piata romaneasca de capital este o piata emergenta cu risc mai ridicat pe planul lichiditatii si volatilitatii in raport cu pietele dezvoltate, asociate unor politici economice mature, stabile si eficiente.
De asemenea, riscul de inflatie si riscul de rata a dobanzii pot afecta randamentul investitiei in actiuni in general, ca alternativa investitionala in raport cu depozitele bancare sau investitia in obligatiuni guvernamentale sau corporative. Orice crestere in rata dobanzii poate afecta evolutia cotatiei actiunilor, in general, ca alternativa investitionala, pe piata de capital, in timp ce cresterea ratei inflatiei erodeaza castigurile reale ale investitorului.

Riscul de pret este specific actiunilor listate si consta in probabilitatea evolutiei negative pentru cotatia actiunilor emitentului, dupa admiterea acestora la tranzactionare. Fluctuatia pretului poate fi indusa de o multitudine de factori legati de activitatea emitentului sau de volatilitatea generala a pietei. De asemenea, in cazuri speciale precum evenimente deosebite sau situatii litigioase, Autoritatea de Supraveghere Financiara poate decide suspendarea tranzactionarii actiunilor, cu impact asupra posibilitatii investitorilor de a vinde actiunile in orice moment dorit si asupra valorii de piata a actiunilor la momentul reluarii tranzactionarii.

In situatia in care Societatea nu indeplineste anumite cerinte sau obligatii potrivit legilor si reglementarilor aplicabile societatilor ale caror actiuni sunt admise la tranzactionare in cadrul SMT administrat de BVB, sau daca tranzactionarea obisnuita la bursa, siguranta tranzactionarii pe aceasta sau interesele investitorilor sunt puse in pericol, atunci, sub rezerva indeplinirii anumitor conditii, actiunile pot fi excluse de la tranzactionare la BVB. Nu poate exista nicio asigurare ca asemenea evenimente nu vor avea loc in legatura cu actiunile. In cazul in care se materializeaza, toate aceste riscuri ar avea un efect negativ semnificativ asupra pretului actiunilor si asupra capacitatii investitorilor de a-si vinde actiunile prin intermediul BVB.

Riscurile asociate cu o investitie directa in actiuni, ca de altfel si randamentul asteptat asociat acestei investitii sunt, in principiu, superioare celor aferente depozitului bancar sau investitiei in alte instrumente financiare precum obligatiuni de stat, participatii la fonduri de investitii sau chiar obligatiuni corporative. Volatilitatea si evolutia putin predictibila a lichiditatii si pretului actiunilor, alaturi de riscul pierderii investitiei in cazul falimentului Emitentului nu recomanda

WWW.LUMEABANILOR.RO

investitia in actiuni acelor investitori cu un nivel scazut de toleranta fata de risc. Potrivit descrierii pietei tinta, in opinia intermediarului Plasamentului privat care a premers listarea pe SMT a BVB, investitia in actiunile Star Residence Invest este corespunzatoare acelor clienti care:

a. pe baza experientei sau cunostintelor acumulate, inteleg cel putin conceptele de baza privind modul de functionare a pietei de capital, caracteristicile actiunilor, drepturile si obligatiile asociate acestora si obtin acces la informatii privind evolutia pietei si situatia economico-financiara a emitentului;

b. au o situatie financiara cel putin stabila, care, avand in vedere riscurile implicate, pot suporta pierderi de pana la 100% din capitalul investit;

c. pot suporta fluctuatiile de pret si lichiditatea scazuta asociate cu listarea si tranzactionare unui instrument pe o piata nereglementata;

d. cu profil investitional dar si speculativ, cu un orizont de timp al investitiei de cel putin 1 an, care urmaresc cresterea capitalului cu asumarea riscurilor implicate

De asemenea, acest produs nu este considerat corespunzator acelor investitori care;

a. doresc protectia integrala a capitalului si/sau certitudinea rambursarii sumelor investite;

b. au o toleranta scazuta la risc, nefiindu-le potrivite investitiile bursiere;

c. necesita in mod obiectiv existenta unei garantii de stat sau investitii in active fara risc.

Riscuri de natura operationala

Riscul operational este riscul ca societatea sa inregistreze pierderi ca rezultat al unor procese interne inadecvate, erori umane sau de sistem sau ca rezultat al unor evenimente externe, al riscului legislativ sau juridic.

Riscul generat de eventuale conflicte de interese. Chiar daca, la aceasta data, nu exista conflicte de interese in ceea ce priveste organele de conducere, administrative si de supraveghere ale Emitentului, managementul Societatii se angajeaza sa analizeze in mod continuu posibilele cauze generatoare de risc de conflicte de interese si sa fie pregatita procedural sa le intampine, evidenta acestor potentiale conflicte fiind evidentiata intr-un registru.

Riscul legat de realizarea cifrei de afaceri. Se refera la faptul ca investitorii nu pot considera plata dividendelor catre ei din partea Emitentului la un randament garantat, acestea fiind influentate de marimea veniturilor pe care Star Residence Invest SA le poate genera din activitatea de inchiriere. De exemplu, daca unele contracte de inchiriere ajunse la scadenta sau altele incheiate intempestiv vor fi afectate de unele clauze de renegociere a pretului, in scadere, sau daca Emitentul va inregistra un grad de ocupare al imobilelor inferior in viitor, constituie factori de risc. Structurarea contractelor de inchiriere in functie de valori medii de inchiriere a zonei sau chirii fixe pe perioade indelungate, in conditiile unei dinamici a pretului chiriilor pot influenta de asemenea negativ randamentul investitorilor.

Riscul de lichiditate. In situatia in care administratorul Emitentului va trebui sa rebalanseze participatiile, in sensul vanzarii unor active deficitare ca venituri generate raportat la celellate active imobiliare detinute, acesta va putea intampina dificultati in gasirea unui cumparator potrivit pentru proprietatile in cauza. De asemenea, in conditii economice adverse sau exceptionale, administratorului poate avea dificultati in vanzarea unor active pe termen scurt, fara a afecta prin pretul de vanzare valoarea de evaluare a acestora.

WWW.LUMEABANILOR.RO

Riscul de levier. In masura in care Emitentul va utiliza o cofinantare bancara pentru achizitia de proprietati imobiliare pentru a-si realiza Planul de afaceri, acesta isi va asuma riscul de levier. Acesta include, in varianta unei evolutii defavorabile a situatiei financiare a Emitentului, posibilitatea ca activele imobiliare ale acestuia sa faca obiectul unor proceduri de executare silita pentru plata creditorilor. Acestia au prioritate in recuperarea creantelor inregistrate la societate, in fata actionarilor. Sumele ramase de distribuit dupa indestularea creditorilor vor ramane in societate si eventual vor fi distribuite actionarilor. Planul de afaceri prevede insa o utilizare limitata a efectului de levier, in acest sens administratorul Emitentului avand responsabilitati specifice de respectare a acestor proportii si de fundamentare a deciziilor de investitii din surse atrase, prin selectarea proiectelor care asigura un ecart minim de 2% intre randamentul preconizat si costul finantarii. Orice accelerare a utilizarii efectului de levier va face obiectul unei hotarari a adunarii generale a actionarilor Star Residence Invest SA la momentul potrivit.

Riscul concentrarii. Acest risc se manifesta atunci cand o pondere importanta din imobilele aflate in proprietatea Emitentului se concentreaza in acelasi proiect rezidential, oras sau tip de functiune (rezidential, comercial, office, logistic). De asemenea, acest risc se poate manifesta cand un client sau un grup de clienti este responsabil de o parte insemnata a veniturilor pe care Star Residence Invest SA le genereaza din activitatea de inchiriere. La momentul desfasurarii plasamentului privat, administratorul Emitentului nu poate nega existenta acestui risc, insa prin preluarea unor apartamente intr-un complex rezidential nou, aflate la prima inchiriere, utilate la standarde moderne, aflate in zona Baneasa-Bucuresti, unde valoarea proprietatilor rezidentiale este una peste media pietei din Bucuresti, considera ca riscul concentrarii activelor este unul moderat. De asemenea, iminenta construirii unor facilitati in cadrul complexului Greenfield, asa cum au fost descrise in cadrul documentului de prezentare, constituie un argument puternic in aprecierea valorii de piata a acestora in urmatorii ani. Odata cu atragerea in societate a unor fonduri suplimentare prin aportul actionarilor si creditare bancara, cresterea activelor imobiliare ale Emitentului va fi realizata prin diversificare, atat geografica, cat si ca si functiuni, insa intotdeauna se vor viza proiecte de investitii in centrele urbane dinamice din Romania.

Riscul legislativ si juridic. In activitatea curenta, ca urmare a modificarilor legislative, ale dinamicii in relatiile sale cu contraparti (clienti, concurenti sau autoritati de reglementare), Emitentul este supus riscului de litigiu, cu impact asupra situatiei financiare si asupra imaginii societatii. Zonele principale de vulnerabilitate identificate sunt:

Vulnerabilitati contractuale – vulnerabilitati rezultand din actele juridice incheiate intre Emitent si clienti / furnizori principali, care pot genera pierderi sau venituri in scadere pentru societate. O parte au fost detaliate la *Riscul legat de realizarea cifrei de afaceri*, altele pot fi de tipul imposibilitatii recuperarii unor daune aduse de catre chiriasi imobilelor, daca acestia actioneaza cu rea credinta sau intra in procedura de faliment, lacune in contractarea unor imobile cu predare viitoare. In acest sens, administratorul Emitentului, va intreprinde activitati de due-dilligence cu privire la proiecte de investitii viitoare, care vor acoperi si aspecte legale privind dreptul de proprietate, de a vinde, valabilitatea si respectarea documentatiilor de urbanism aferente imobilelor. Rolul consiliului consultativ de la nivelul administratorului legat de examinarea acestor aspecte anterior demararii unor investitii va fi primordial.

Cadrul legislativ in continua dinamica, cu acte normative multiple pe diferite zone fiscale si cu numeroase neclaritati poate crea confuzie. Procesul de consolidare si armonizare a sistemului de impozitare din Romania cu legislatia europeana, permite interpretari diferite ale anumitor aspecte care sunt tratate in mod diferit de catre autoritatile fiscale. Acest aspect

WWW.LUMEABANI.COR.RO

poate conduce la amenzi si penalitati suplimentare. In cadrul prevenirii acestor riscuri sunt implicati, pe langa management, auditorii si controlul intern al Societatii. La acest moment, putem aminti lipsa unui cadru legislativ specific in Romania pentru societatile de tip REIT, insa este de presupus ca in viitorul apropiat si Romania va elabora o legislatie specifica care sa elimine multe din aceste riscuri privind cadrul legislativ existent. In masura in care un asemenea cadru legislativ va fi instituit, Emitentul se obliga sa faca toate eforturile pentru a se conforma cat mai repede acestuia si sa propuna adunarii generale a actionarilor, la momentul potrivit, modificari ale actului constitutiv care sa conduca la aceasta aliniere.

Riscul de tara vizeaza posibilitatea ca statul de rezidenta al Emitentului sa nu-si poata onora angajamentele financiare, afectand toate instrumentele financiare interne, cat si unele instrumente externe. In contextul actual intern caracterizat de instabilitate politica si economica, de evolutii economice si sociale divergente, precum si in contextul international marcat de dinamica neuniforma si imprevizibila a factorilor si proceselor pe scena geopolitica regionala si globala, de interdependente multiple si strans corelate la scara globala pe plan economic si financiar, evaluarea riscului de tara reprezinta o provocare pentru specialisti si investitori. Potrivit raportului MARSH, pentru anul 2020, Romania ramane incadrata in categoria tarilor cu indice de risc mediu alaturi de alte tari precum Bulgaria, Ungaria, Croatia, Italia sau Spania, inregistrand un scor de 65,8 din maxim 100 puncte coresponzator nivelului minim de risc, in ceea ce priveste riscul politic, scor de 63,5 pentru indicele de risc operational, in timp ce indicele de risc politic pe termen scurt este evaluat la 64,6. Potrivit clasificarii S&P (Standard&Poor's), la 5 iunie 2020 Romania a fost evaluata la categoria de risc BBB-/negative, pastrandu-si ratingul investitional, nivelul costurilor de imprumut si al atractivitatii pentru fluxurile investitionale de capital. Consolidarea fiscala sustinuta, diminuarea datoriei guvernamentale si intarirea cadrului de guvernare pot imbunatati evaluarea riscului de tara.

Riscuri de natura financiara

Riscul expirarii unor concesiuni. In cazul in care Emitentul va prelua in proprietate sau in exploatare active imobiliare care fac obiectul unor contracte de concesiune, fie asupra terenului, fie in integralitatea lor, valoarea timp ramasa pana la expirarea acestor contracte se va diminua, iar veniturile generate de inchirierea acestor imobile se vor diminua in consecinta. Ca atare, este de asteptat ca asemenea tip de contracte sa aiba o influenta negativa asupra evaluarii actiunilor Emitentului de catre investitori, insa, investitia in acest tip de proprietati va fi facuta de catre administratorul Emitentului doar atunci cand potentialul de inchiriere si randamentul generat vor fi peste media unor proiecte de investitii echivalente in conditii de proprietate deplina a imobilelor.

Riscul asociat cu ratele dobanzilor. Evolutiile macroeconomice si internationale care se reflecta in dinamica inflatiei, politicile monetare la nivel national si european dar si in evolutia pietei de capital influenteaza rata dobanzii, la fluctuatiile careia emitentul este expus cu precadere prin creditele si liniile de credit contractate. Cresterea ratelor dobanzii este absorbita la nivelul costurilor financiare, cu impact negativ asupra situatiei financiare, rezultatelor operatiunilor si perspectivelor emitentului.
In activitatea curenta, ca urmare a modificarilor legislative, ale dinamicii in relatiile sale cu contraparti (clienti, concurenti sau autoritati de reglementare), Emitentul este supus riscului de litigiu, cu impact asupra situatiei financiare si asupra imaginii societatii. Zonele principale de vulnerabilitate identificate sunt:

Riscul de lichiditate reprezinta probabilitatea ca Societatea sa nu fie in masura sa isi onoreze obligatiile curente prin valorificarea activelor disponibile. Dificultatile de incasare a creantelor reprezinta o sursa potentiala importanta de arierate in indeplinirea obligatiilor de plata ale

WWW.LUMEAPIATA.RO

societatii. Prin monitorizarea previziunilor privind necesarul de lichiditati, conducerea societatii urmareste sa se asigure ca exista disponibil suficient pentru a raspunde cerintelor operationale, astfel incat societatea sa isi poata onora obligatiile curente fata de creditorii sai.

Riscul de refinantare. Prin Planul de afaceri asumat, Star Residence Invest SA va distribui cea mai mare parte a profitului net inregistrat actionarilor sai sub forma de dividende. In aceste conditii, societatea va avea dificultati in constituirea unor rezerve care sa-i permita continuarea dezvoltarii. Aceasta va fi realizata din majorari ulterioare de capital social prin aport in natura sau numerar, precum si prin creditare bancara. La momentul contractarii unor credite bancare sau la momentul refinantarii unora aflate la scadenta, in conditiile in care acestea vor fi dificil de rambursat din lipsa rezervelor, dobanzile se vor putea situa la un nivel superior decat celui inregistrat in prezent. Aceste situatii vor putea antrena chiar vanzari de active pe termen scurt sau situatii descrise la *Riscul de levier*, care pot afecta profitabilitatea si pretul de piata al actiunilor Emitentului.

Riscul valutar se asociaza cu precadere contractarii unor finantari in moneda locala, incheierea unor contracte de inchiriere de asemenea exprimate in moneda locala si achizitia/vanzarea unor imobile care, in mod specific, sunt exprimate in eurov. Devalorizarea monedei nationale poate influenta negativ veniturile societatii. Administratorul societatii considera ca impactul potential al acestui risc nu afecteaza semnificativ rentabilitatea financiara a societatii si nu intentioneaza sa foloseasca instrumente speciale de protectie in acest sens.

Riscul de scadere a randamentelor din activitatea de inchiriere. Romania, prin polii de dezvoltare urbana care asigura acces la invatamantul superior si la o infrastructura de transport decenta, precum si la o forta de munca calificata, ofera la acest moment randamente din activitatea de inchiriere si de apreciere a valorii activelor superioare celor din multe tari din Uniunea Europeana. Pe viitor, este de asteptat ca aceste randamente generate de inchiriere sa nu se mai situeze la acelasi nivel, odata cu scaderea costurilor de finantare a achizitiilor de imobile. Totusi, asa cum a fost relevat anterior in cadrul Documentului de prezentare, potentialul de apreciere al preturilor proprietatilor rezidentiale din Romania este unul important, odata cu cresterea veniturilor populatiei, astfel ca, pe orizontul prognozat de administrare, de 10 ani de la data plasamentului privat, Reit Capital SA propune un ramdament combinat din activitatea de inchiriere si din aprecierea activelor important pentru investitori. descrierii

Riscul de inflatie si riscul de rata a dobanzii afecteaza costul de oportunitate. Rata inflatiei poate fluctua si, in consecinta, operatiunile, conditiile financiare si rezultatele Emitentului pot fi afectate. De asemenea, investitorii trebuie sa tina seama de impactul acestor riscuri asupra rezultatelor reale ale emitentului si asupra profitului real al investitiei.

5. INFORMATII CU PRIVIRE LA OFERTE RECENTE DE VALORI MOBILIARE

Prezentare Plasamentului privat de vanzare actiuni din decembrie 2020

In cursul lunii decembrie 2020, actionarul majoritar al Societatii de la acea vreme, Impact Developer & Contractor SA, a agreat prin contractul incheiat cu Intermediarul Plasamentului privat (BRK Financial Group SA) vanzarea integrala sau partiala a actiunilor sale, adica 48.001.950 actiuni, cu o valoare nominala de 0,2 lei/actiune si un pret de vanzare de 0,218 lei/actiune. Unicii actionari ai Emitentului erau Impact Developer & Contractor SA Bucuresti, cu o detinere de 48.001.950 actiuni (99,9%), si Greenfield Copou Residence SRL Bucuresti,

WWW.LUMEABANILOR.RO

cu o detinere de 48.050 actiuni (0,1%). De asemenea, Emitentul a aprobat in cadrul Adunarii Generale Extraordinare din data de 24 noiembrie 2020 majorarea capitalului social, prin aport in numerar, cu suma maxima de 20.000.000 lei, prin emiterea unui numar maxim de 100.000.000 actiuni nominative ordinare, dematerializate, indivizibile, fiecare cu valoare nominala de 0,2 lei („Valoarea Nominala") si o prima de emisiune ce 0,018 lei per actiune. Asadar, actiunile oferite in cadrul Plasamentului privat de catre Impact Developer & Contractor SA, impreuna cu actiunile pe care Emitentul le oferea spre subscriere in cadrul aceluiasi Plasament privat, respectiv 148.001.950 actiuni au constituit „Actiunile Oferite".

Actiunile oferite au vizat investitori din Romania, precum si din alte jurisdictii de pe teritoriul Uniunii Europene, prin intermediul unui plasament privat, in temeiul exceptiilor permise de Regulament (UE) 2017/1129 de la obligatia de aprobare si publicare a unui prospect intocmit in acest sens. Actiunile ordinare existente sau nou emise au fost oferite spre subscriere (i) investitorilor calificati, asa cum sunt definiti in art. 2 lit. e din Regulamentului (UE) 2017/1129 si/sau (ii) unui numar mai mic de 150 de investitori persoane fizice sau juridice, altele decat investitorii calificati, in conformitate cu prevederile referitoare la exceptiile prevazute de art. 1 alin. (4), lit. a) si b) din Regulamentului (UE) 2017/1129.

Plasamentul Privat nu a facut obiectul Regulamentului (UE) 2017/1129 si nu a fost intocmit niciun prospect care sa fie aprobat si publicat in vederea derularii ofertei de vanzare a actiunilor sub forma Plasamentului Privat. Pretul de vanzare al actiunilor oferite a fost de 0,218 lei per actiune.

Actionarul majoritar de la acea vreme, Emitentul si Intermediarul Ofertei au convenit ca initial sa fie oferite spre subscriere cele 48.001.950 actiuni existente ale Impact Developer & Contractor, iar, in cazul epuizarii acestora Emitentul sa ofere spre subscriere actiuni noi pana la un numar maxim de 100.000.000 actiuni. Nu a fost cazul activarii emisiunii suplimentare de actiuni a Societatii, Plasamentul privat incheindu-se cu succes prin colectarea si acceptarea, in perioada alocata acestuia (4-18 decembrie 2020), unui numar de 31 de subscrieri provenite de la persoane fizice si juridice, pentru un numar de 37.259.403 actiuni, cu o valoare nominală de 0,2 lei și un preț de subscriere de 0,218 lei. Valoarea totala a subscrierilor a fost de 8.122.549,85 lei. Vanzarea actiunilor a fost realizata integral din contul actionarului Impact Developer & Contractor SA. **In cadrul Plasamentului privat au subscris doar investitori eligibili**. Actiunile suplimentare emise de Societate, in baza Hotararii AGEA din 24.11.2020, au fost astfel anulate.

Admiterea la tranzactionare

Emitentul intentioneaza ca actiunile societatii sa fie admise la tranzactionare in cadrul Sistemului Multilateral de Tranzactionare (SMT) administrat de Bursa de Valori Bucuresti, in termen de maxim 6 (sase) luni de la data inchiderii plasamentului privat de vanzare actiuni descris mai sus.

Admiterea la tranzactionare a actiunilor emise de Societate in cadrul SMT administrat de BVB, presupune: (i) incheierea unui contract intre Emitent si Depozitarul Central cu privire la inregistrarea actiunilor in sistemul operat de Depozitarul Central (ii) semnarea unei cereri de admitere si mentinere la tranzactionare in cadrul SMT administrat de Bursa de Valori Bucuresti de catre Emitent precum si a unui contract de tranzactionare si (iii) aprobarea de catre Directorul General al Bursei de Valori Bucuresti, pe baza opiniei emise in acest sens de catre Comisia de Admitere la Tranzactionare a Bursei de Valori Bucuresti.

Emitentul nu intentioneaza sa solicite admiterea la tranzactionare a actiunilor sale in cadrul altor burse de valori.

WWW.LUMEAACTIUNILOR.RO

Registrul actionarilor

Acesta fost tinut electronic de catre Emitent pana la momentul admiterii la tranzactionare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare administrat de BVB – piata AeRO, dupa care acesta este tinut de catre Depozitarul Central SA Bucuresti, in baza unui contract de registru incheiat intre acesta din urma si Emitent.

6. PLANURI LEGATE DE OPERATIUNI VIITOARE PE PIATA DE CAPITAL

Societatea nu a aprobat la acest moment vreo majorare de capital social ulterioara listarii sau vreo alta modalitate de finantare din piata de capital, insa, in planurile sale de dezvoltare accelerata a afacerii, asa cum au fost prezentate in cadrul Cap. 3, subcap. Bugetul de venituri si cheltuieli, Scenariul 2 al Documentului de prezentare, aceasta un exclude in viitorul apropiat luarea unei astfel de decizii care sa sustina planul de dezvoltare accelerat al afacerii.

ANEXE

Urmatoarul document constituie parte integranta a Document de Prezentare:

- Bugetul de venituri si cheltuieli al Emitentului pentru 2021, aprobat de Adunarea Generala Ordinara a Emitentului, din 4 martie 2021

Emitent
Star Residence Invest SA
REIT Capital SA
Administrator Unic
Monica IVAN

Consultant Autorizat
SSIF BRK Financial Group SA

Director General Adjunct
Razvan Rat

WWW.LUMEABANILOR.RO

Bugetul de venituri si cheltuieli al Star Residence Invest SA aferent anului 2021

In cadrul acestui scenariului de dezvoltare a companiei s-a avut in vedere realizarea unei operatiuni de majorare a capitalului social cu aproximativ 1 milion de euro, echivalent lei, concomitent cu atragerea de imprumuturi in vederea cofinantarii investitiilor. Sumele imprumutate de catre companie sunt estimate la echivalentul a 1 million de euro in cursul anului 2021 (finantare suplimentara).

BVC	2021
Curs de schimb EUR/RON	4.95
TOTAL ACTIVE (x000 RON)	21,103
Venituri anuale (x000 RON)	
Star Residence Invest portofoliu initial 2020	1,255
Proiect 2	1,238
Total venituri anuale (x000 RON)	2,492
Cheltuieli operationale (x000 RON)	
Costuri de evaluare	-30
Costuri de audit	-15
Costuri administrative	-336
Taxe si impozite	-37
Amortizari	-181
Cheltuieli de mentenanta	-99
Cheltuieli cu emisiunea de titluri	-149
Total cheltuieli operationale (x000 RON)	**-846**
Cheltuieli cu dobanzile (x000 RON)	-297
Rezultat brut	**1,349**
Impozit pe venit	-216
Profit net	**1,133**
Soldul imprumuturilor	**4,950**
Suma imprumutata	**4,950**
Suma rambursata	

WWW.LUMEABANILOR.RO