

Prospect UE pentru creștere în vederea majorării capitalului social al

Star Residence Invest S.A. București



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Etapa I - Oferta Dreptului de preferință, la prețul de ofertă de 0,2 lei/acțiune

Etapa II - Plasamentul privat, la prețul de 0,218 lei/acțiune

Perioada de derulare a Ofertei Dreptului de preferință: 16.09.2021 - 16.10.2021

Perioada de derulare a Plasamentului privat: 21.10.2021 - 03.11.2021

Aprobată de ASF prin decizia nr. 1051 din 26.08.2021

Intermediar: S.S.I.F. BRK Financial Group S.A. Cluj-Napoca



APROBAREA PROSPECTULUI DE OFERTĂ PUBLICĂ NU ARE VALOARE DE GARANȚIE ȘI NICI NU REPREZINTĂ O ALTĂ FORMĂ DE APRECIERE A ASF CU PRIVIRE LA OPORTUNITATEA, AVANTAJELE SAU DEZAVANTAJELE, PROFITUL SAU RISCURILE PE CARE LE-AR PUTEA PREZENTA TRANZACȚIILE DE ÎNCHEIAT PRIN ACCEPTAREA OFERTEI PUBLICE OBIECT AL DECIZIEI DE APROBARE. DECIZIA DE APROBARE CERTIFICĂ NUMAI REGULARITATEA PROSPECTULUI DE OFERTĂ PUBLICĂ ÎN PRIVINȚA EXIGENȚELOR LEGII ȘI ALE NORMELOR ADOPTATE ÎN APLICAREA ACESTEIA.

Cuprins

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI	3
DECLARAȚII PRIVIND PERSPECTIVELE	4
DEFINIȚII	5
PARTEA I. DOCUMENTUL DE ÎNREGISTRARE UE PENTRU CREȘTERE PENTRU TITLURI DE CAPITAL	14
SECȚIUNEA 1 - PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE	14
SECȚIUNEA 2 - STRATEGIE, PERFORMANȚĂ ȘI MEDIU DE AFACERI	15
SECȚIUNEA 3 - FACTORII DE RISC	22
SECȚIUNEA 4 - GUVERNANȚA CORPORATIVĂ	28
SECȚIUNEA 5 - INFORMAȚII FINANCIARE ȘI INDICATORII-CHEIE DE PERFORMANȚĂ (KPI)	31
SECȚIUNEA 6 - INFORMAȚII PRIVIND ACȚIONARII ȘI DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE	36
SECȚIUNEA 7 - DOCUMENTELE DISPONIBILE	39
PARTEA A II-A. NOTA PRIVIND VALORILE MOBILIARE PENTRU CREȘTERE PENTRU TITLURI DE CAPITAL	39
SECȚIUNEA 1 - SCOP, PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE	39
SECȚIUNEA 2 - DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT ȘI DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALIZAREA ȘI NIVELUL DE ÎNDATORARE	41
SECȚIUNEA 3 - FACTORII DE RISC	42
SECȚIUNEA 4 - TERMENII ȘI CONDIȚIILE VALORILOR MOBILIARE	42
SECȚIUNEA 5 - DETALII PRIVIND OFERTA/ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE	46



NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

Acest Prospect (denumit în continuare "Prospectul") conține informații necesare în legătură cu oferta de acțiuni aferentă operațiunii de majorare a capitalului social prin aport în numerar (denumită în continuare "Oferta") hotărâtă în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor societății Star Residence Invest S.A. (denumită în continuare "Star Residence Invest" sau "Societatea" sau "Emitentul") din data de 04.06.2021. Această operațiune presupune oferirea către acționarii existenți la Data de Înregistrare, în baza dreptului de preferință, a posibilității de a subscrie acțiunile emise în vederea majorării capitalului social al Societății. Emisiunea de acțiuni noi se va face în două etape, în prima etapă putând fi subscribe și vărsate de deținătorii de drepturi de preferință, iar în a doua putând fi subscribe prin piața de capital ca ofertă adresată unui număr maxim de 149 de investitori de retail (denumit în cele ce urmează "Plasamentul privat") pentru acțiunile nesubscrise în etapa întâi. În prima etapă, a exercitării dreptului de preferință, acțiunile vor putea fi subscribe de către toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor ținut de Depozitarul Central la data de înregistrare stabilită de AGEA care nu și-au înstrăinat drepturile de preferință, respectiv, de persoanele care au dobândit drepturi de preferință în perioada de tranzacționare a acestora.

Majorarea capitalului social al Societății, cu suma de 19.220.000 lei, se va face prin emisiunea unui număr de 96.100.000 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 lei/acțiune, cu aport în numerar. Astfel, capitalul social al Societății se va majora de la suma de 9.610.000 lei, respectiv 48.050.000 acțiuni, la maxim 28.830.000 lei, respectiv maxim 144.150.000 acțiuni.

Drepturile de preferință vor fi tranzacționabile în cadrul pieței relevante a Bursei de Valori București (BVB) potrivit cu prevederile prezentului Prospect și cu reglementările specifice pieței pe care se vor tranzacționa, pentru o perioadă de 5 zile lucrătoare, respectiv în perioada 02.09 - 07.09.2021, prima zi de tranzacționare fiind a cincea zi lucrătoare de la data publicării Prospectului.

Dreptul de preferință va putea fi exercitat pentru a putea subscrie în Ofertă pe durata Perioadei de subscriere, de 31 de zile calendaristice. Perioada de subscriere va începe a cincea zi lucrătoare după închiderea perioadei de tranzacționare a drepturilor de preferință, respectiv în intervalul 15.09.2021 - 16.10.2021. Deținătorii de drepturi de preferință le vor putea exercita, prin subscrierea și vărsarea în numerar a două acțiuni noi pentru fiecare drept de preferință deținut. Numărul maxim de acțiuni noi care va putea fi subscris de către un deținător de drepturi de preferință se va calcula prin înmulțirea numărului de drepturi de preferință deținute cu 2. Prețul de subscriere din prima etapă, la care deținătorii drepturilor de preferință vor putea subscrie, va fi egal cu valoarea nominală. Acțiunile ce nu vor fi subscrise și vărsate de titularii drepturilor de preferință în termenul stabilit prin prezenta AGEA, vor fi oferite în etapa a doua, cea a Plasamentului privat, la un preț de emisiune egal cu cel din prima etapă plus o primă de emisiune de 0,018 lei/acțiune.

Acțiunile rămase nesubscrise după oferirea acestora în etapa a doua, a Plasamentului privat vor fi anulate prin decizia Administratorului Unic al Societății prin care se constată rezultatele majorării capitalului social și prin care se aprobă modificarea Actului constitutiv, care se va raporta la acțiunile efectiv subscribe în cele două etape ale majorării.

Majorarea capitalului social se realizează cu scopul asigurării surselor de finanțare necesare pentru implementarea planului de dezvoltare a activității.

Majorarea capitalului social se va face prin conversia în acțiuni a sumelor efectiv subscribe și vărsate conform prevederilor din prezentul Prospect. Plata acțiunilor subscribe se face integral la data subscrierii.

Oferta se adresează acționarilor Emitentului înregistrați la Data de Înregistrare și altor investitori în Etapa Plasamentului privat, iar nivelul de informații prezentate în Prospect este cel prevăzut pentru acest tip de emisiune, conform Reg. UE 1129/2017.

Emitentul este o societate pe acțiuni, înființată și funcționând conform legislației române, cu sediul social în București, Sector 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, Etaj 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/12985/2020, CUI 43151040, având un capital social de 9.610.000 RON, împărțit într-un număr de 48.050.000 acțiuni nominative, cu o valoare nominală de 0,2 RON/acțiune, din care 39.543 RON aport în numerar și

9.570.457 RON echivalentul a 1.967.570 EUR la cursul BNR din 23.09.2020 de 1 EUR=4,8641 RON, aport în natură.

Informațiile conținute în acest Prospect au fost furnizate de către Emitent sau provin din alte surse care sunt indicate în Prospect. Alegerea surselor și selectarea informațiilor s-a realizat de către Emitent și Intermediar.

Emitentul declară că a depus toate diligențele necesare pentru a se asigura că toate informațiile conținute de prezentul Prospect să fie reale, exacte și să nu inducă în eroare în ceea ce privește aspectele semnificative. Prospectul, inclusiv informațiile financiare și anexele acestuia, au fost întocmite în conformitate cu reglementările legale în vigoare, precum și cu reglementările ASF.

După verificarea acestui Prospect, Emitentul își asumă răspunderea pentru conținutul său și confirmă realitatea, exactitatea și acuratețea informațiilor conținute în prospect. S.S.I.F. BRK Financial Group S.A., în calitate de Intermediar, a întreprins toate demersurile necesare în cadrul procedurilor de due diligence pentru a se asigura că, în conformitate cu documentele și informațiile puse la dispoziție de Emitent, informațiile cuprinse în Prospect sunt conforme cu realitatea și nu conțin omisiuni de natură să afecteze semnificativ conținutul Prospectului.

Intermediarul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la performanțele și evoluția viitoare ale Emitentului. Nimic din conținutul acestui Prospect nu va fi interpretat ca o recomandare de a investi sau o opinie a Intermediarului asupra situației Emitentului, sau ca o consiliere juridică sau fiscală. Fiecare potențial investitor trebuie să facă o evaluare independentă prin propriile mijloace, care să nu fie bazată doar pe informațiile cuprinse în acest Prospect.

Emitentul și Intermediarul recomandă potențialilor investitori consultarea propriilor consilieri în ceea ce privește aspectele juridice, fiscale, comerciale sau financiare.

Nicio persoană nu este autorizată de către Emitent sau de către Intermediar să ofere alte informații sau să facă alte declarații sau aprecieri, cu excepția celor incluse în acest Prospect. Difuzarea unor astfel de informații, declarații sau aprecieri care nu sunt incluse în acest Prospect trebuie considerate ca fiind făcute fără autorizarea Emitentului sau a Intermediarului, care nu își asumă nicio răspundere în acest sens. De asemenea, trebuie avut în vedere faptul că situația Emitentului precum și datele și informațiile incluse în Prospect pot suferi modificări după aprobarea de către ASF a acestui Prospect.

După aprobarea Prospectului pot fi consultate următoarele documente, (i) gratuit pe suport hârtie la sediul Emitentului din București, Sector 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, Etaj 1, (ii) gratuit pe suport hârtie la sediul Intermediarului din Cluj-Napoca, Str. Moșilor, nr. 119, județul Cluj, (iii) în format electronic pe website-urile www.brk.ro, www.bvb.ro, www.starresidenceinvest.ro:

- Prezentul Prospect;
- Decizia ASF de aprobare a Prospectului;
- Actul constitutiv al Emitentului;
- Informațiile financiare istorice anuale ale Emitentului pentru perioada acoperită de Prospect și rapoartele auditorului financiar cu privire la acestea;
- Formularul de subscriere;
- Formularul de revocare a subscrierii.

Emitentul și Intermediarul nu vor avea nicio răspundere pentru executarea subscrierilor primite în conformitate cu acest Prospect în caz de forță majoră (cazuri de forță majoră înseamnă evenimente neprevăzute și care nu pot fi evitate sau, în orice caz, evenimente în afara controlului părților, inclusiv dar fără a fi limitat la: războaie, rebeliuni, tulburări civile, calamități naturale, incendii, inundații, furturi, greve, schimbări legislative sau alte tulburări de ordin general în procesul activității).

DECLARAȚII PRIVIND PERSPECTIVELE

Acest Prospect conține, printre altele, declarații care reflectă așteptările conducerii Emitentului referitoare la oportunitățile de afaceri, planurile de dezvoltare și, în general, perspectivele Emitentului. Declarațiile privind perspectivele de acest gen implică riscuri cunoscute, dar și riscuri necunoscute, un anumit grad de incertitudine,

precum și alți factori care, în viitor, pot modifica substanțial rezultatele efective, existând posibilitatea ca anumite predicții, perspective, proiecții sau alte declarații privind perspectivele să nu fie îndeplinite. Factorii care pot duce la astfel de modificări includ, fără însă, a se limita la acestea, aspectele prezentate în Capitolul "Factorii de Risc". Enumerarea factorilor de risc nu este exhaustivă.

Având în vedere cele de mai sus, investitorii sunt avertizați să nu se bazeze exclusiv pe astfel de declarații de perspectivă. Emitentul își declină expres orice responsabilitate de a actualiza declarațiile de perspectivă incluse în Prospect pentru a reflecta eventualele modificări ale previziunilor sale sau modificările survenite în situația, condițiile sau circumstanțele pe care s-au bazat respectivele declarații.

DEFINIȚII

În cadrul acestui prospect, cu excepția cazului în care se prevede expres contrariul, următorii termeni vor avea următoarele semnificații aplicabile deopotrivă formelor de singular și plural:

Actul constitutiv	înseamnă actul constitutiv al Star Residence Invest S.A. cu modificările și completările la zi
Acțiuni Existente	înseamnă acțiunile emise de Star Residence Invest S.A. anterior majorării capitalului social conform hotărârii AGEA din data de 4 iunie 2021
Acțiuni Noi, Acțiunile Ofertei	înseamnă un număr de până la 96.100.000 acțiuni nou emise de Star Residence Invest S.A., conform hotărârii AGEA din data de 4 iunie 2021
Administratorul Unic	REIT Capital SA, societate cu răspundere limitată, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/2922/2020, Cod Unic de Înregistrare 43070891, cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Moșilor, Nr. 119, și reprezentată legal de d-na. Monica IVAN
AGEA	înseamnă Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din data de 4 iunie 2021
AGOA	înseamnă Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor
ASF	înseamnă Autoritatea de Supraveghere Financiară
BVB	înseamnă Bursa de Valori București S.A.
Contractul între Părți	înseamnă Contractul încheiat între Emitent și Intermediar în vederea intermediării prezentei oferte
Data de Înregistrare	înseamnă data de 18.06.2021. Acționarii înscrși la aceasta dată în Registrul Acționarilor au dreptul de a subscrie în cadrul ofertei de acțiuni
Emitentul, Societatea, Star Residence Invest	Star Residence Invest SA, persoană juridică română, organizată ca și societate pe acțiuni, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/12985/2020, CUI 43151040, cu sediul social în București, Sector 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, Etaj 1, reprezentată de REIT Capital SA, în calitate de Administrator Unic, are calitatea de Emitent al Acțiunilor Ofertei
Etapa I - Oferta Dreptului de Preferință	Reprezintă Oferta de acțiuni aferentă Etapei I, adresată Acționarilor Emitentului înregistrați la Data de Înregistrare de 18.06.2021, care nu și-au înstrăinat drepturile de preferință sau investitorilor care au achiziționat drepturi de preferință în perioada de tranzacționare a acestora. Aceste drepturi vor fi tranzacționabile, conform prevederilor din Prospect, pe piața relevantă a BVB, simbolul de decontare/tranzacționare a acestora fiind REITR01, iar codul ISIN a acestora este RO7BQ1NQIC71.
Etapa II - Plasamentul Privat	Reprezintă Oferta de acțiuni rămase nesubscrise în cadrul Ofertei Dreptului de Preferință, adresată unui număr maxim de 149 de investitori de retail.

Formular de Subscriere	înseamnă Formularul completat de investitori în vederea subscrierii
Formular de Revocare	înseamnă Formularul completat de investitori în vederea retragerii subscrierii
Legea nr. 24/2017	Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 213/29.03.2017, cu modificările și completările ulterioare
Legea nr. 31/1990 sau Legea Societăților	Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, actualizată, republicată în Monitorul Oficial al României nr. 1066/17.11.2004, cu modificările și completările ulterioare
Lei sau RON	Reprezintă moneda națională a României
Oferta	înseamnă prezenta ofertă de vânzare a unui număr maxim de 96.100.000 acțiuni
Participanți, Cealți Intermediari	Participanți la sistemul Depozitarului Central, BVB
Persoană	Înseamnă orice persoană fizică, societate, corporație, firmă, parteneriat, asocierie în participațiune, asociație, organizație, stat sau agenție a unui stat sau altă entitate, indiferent dacă are sau nu personalitate juridică distinctă
Prospectul, Prospectul de Emisiune	Prezentul prospect de ofertă realizat în conformitate cu prevederile din Regulamentul delegat (UE) nr. 1129/2017, Regulamentul delegat (UE) nr. 979/2019 de completare a Regulamentului (UE) 1129/2017 și Regulamentul delegat (UE) nr. 980/2019 de completare a Regulamentului (UE) 1129/2017
Regulamentul nr. 5/2018	Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare
Regulamentul delegat (UE) 979/2019	Regulamentul delegat (UE) nr. 979/2019 de completare a Regulamentului (UE) 1129/2017 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește standardele tehnice de reglementare referitoare la informațiile financiare esențiale din rezumatul prospectului, publicarea și clasificarea prospectelor, comunicările cu caracter publicitar privind valorile mobiliare, suplimentele la prospect și portalul pentru notificări și de abrogare a Regulamentului delegat (UE) nr. 382/2014 al Comisiei și a Regulamentului delegat (UE) 301/2016 al Comisiei
Regulamentul delegat (UE) 1129/2017	Regulamentul delegat (UE) nr. 1129/2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE, cu modificările și completările ulterioare
Registrul Deținătorilor de Acțiuni	Reprezintă evidența deținătorilor de acțiuni păstrată în format electronic de către Depozitarul Central în baza contractului încheiat de Emitent cu Depozitarul Central
Secțiunea I	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului Central, în care sunt evidențiate conturile deținătorilor de drepturi de preferință care nu au cont deschis la un Participant
Secțiunea II	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului Central, în care sunt evidențiate (i) conturile individuale și globale ale deținătorilor de drepturi de preferință care au cont deschis la un Participant și (ii) conturile proprii ale Participanților
Secțiunea III	Secțiunea din cadrul sistemului de compensare-decontare și registru a Depozitarului Central, în care sunt evidențiate conturile individuale ale

	deținătorilor de drepturi de preferință în care instrumentele financiare sunt înregistrate direct în numele și pe seama Participanților ca și proprietari ai respectivelor instrumente financiare
Zi lucrătoare	Orice zi în care atât piața românească interbancară, cât și sistemele de tranzacționare ale BVB și sistemele de compensare-decontare ale Depozitarului Central sunt deschise pentru desfășurarea activității

REZUMATUL SPECIFIC PROSPECTULUI UE PENTRU CREȘTERE

SECȚIUNEA 1	INTRODUCERE
1.1 Denumirea valorilor mobiliare și numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare („ISIN”)	Acțiunile Oferite sunt acțiuni ordinare, nominative și dematerializate. La data admiterii la tranzacționare pe Bursa de Valori București, Acțiunile Oferite vor fi înregistrate cu codul ISIN RON95JJEDCB1. Acțiunile Oferite pot fi subscrise de către acționarii de la Data de Înregistrare care nu și-au înstrăinat drepturile de preferință sau de către investitorii care au dobândit drepturi de preferință în perioada de tranzacționare a acestora. Aceste drepturi vor fi tranzacționabile, conform prevederilor din Prospect, pe piața relevantă a BVB, simbolul de decontare/tranzacționare a acestora fiind REITR01, iar codul ISIN a acestora este RO7BQ1NQIC71. Ulterior, în cazul în care nu toate Acțiunile Oferite sunt subscrise, diferența va face obiectul vânzării în cadrul unui plasament privat.
1.2 Identitatea și datele de contact ale emitentului, inclusiv identificatorul entității juridice („LEI”)	Emitentul este o persoană juridică română, organizată ca și societate pe acțiuni, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/12985/2020, CUI 43151040, cu sediul social în București, Sector 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, Etaj 1. Codul LEI al Emitentului este 7872065CU7HMPLOXZT69
1.3 Identitatea și datele de contact ale autorității competente care a aprobat prospectul și, dacă sunt diferite, ale autorității competente care a aprobat documentul de înregistrare	Autoritatea de Supraveghere a Pieței de Valori din România („ASF”), cu sediul în Splaiul Independenței nr. 15, sector 5, cod poștal 050092, București, România. Fax: 021.659.60.51 Telefon: 021.659.64.36
1.4 Data aprobării prospectului UE pentru creștere	25.08.2021
1.5 Avertismente	Acest rezumat trebuie să fie citit ca introducere la Prospect. Orice decizie de a subscrie Acțiunile Oferite, trebuie să se bazeze pe o examinare a întregului Prospect de către investitor. Date fiind caracteristicile acțiunilor ca valori mobiliare, o investiție în acțiuni, indiferent de emitent, implică riscul pierderii întregului capital investit în situația falimentului sau insolvenței societății, respectiv a unei părți din acesta în condițiile unei evoluții negative a prețului Acțiunilor Oferite pe piața de capital din cauze interne sau externe Emitentului. În cazul în care se intențează o acțiune în fața unei instanțe privind informațiile cuprinse în Prospect, se poate ca investitorul reclamant, în conformitate cu dreptul intern, să trebuiască să suporte cheltuielile de traducere a Prospectului înaintea începerii procedurii judiciare. Răspunderea civilă revine doar persoanelor care au prezentat rezumatul, inclusiv orice traducere a acestuia, dar doar atunci când acesta este înșelător, inexact sau contradictoriu în raport cu celelalte părți ale prezentului Prospect, sau atunci când acesta nu furnizează, în raport cu celelalte părți ale prezentului Prospect, informațiile esențiale pentru a ajuta investitorii să decidă dacă să investească în astfel de valori mobiliare.
1.5.1 Declarații din partea emitentului	



Comisia Națională de Reglementare a Pieței de Valori

SECȚIUNEA 2

INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND EMITENTUL

2.1 Cine este emitentul valorilor mobiliare?

STAR RESIDENCE INVEST SA, persoană juridică română, organizată ca și societate pe acțiuni, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/12985/2020, CUI 43151040, cu sediul social în București, Sector 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, Etaj 1, reprezentată de REIT Capital SA, în calitate de Administrator unic, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/2922/2020, Cod Unic de Înregistrare 43070891, cu sediul în Str. Moșilor, Nr. 119, Cluj-Napoca, și reprezentată legal de d-na. Monica IVAN în calitate de Director General, are calitatea de Emitent al Acțiunilor Ofertei.

2.1.1 Informații despre emitent

Emitentul este o Societate pe acțiuni organizată și care funcționează în conformitate cu legislația din România.

Fiind o societate deschisă, sub incidența reglementărilor privind Sistemul Multilateral de Tranzacționare, administrat de Bursa de Valori București S.A. în calitate de operator de sistem, activitatea Star Residence Invest S.A. este guvernată de legile românești, cum ar fi:

- Legea nr. 31/1991 - Legea Societăților
- Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață
- Orice legislație aplicabilă domeniului de activitate al Societății.

Activitatea operațională a companiei vizează achiziția de imobile în vederea închirierii acestora sau achiziția de titluri de participare emise de societăți cu profil imobiliar, mizând atât pe un randament ridicat din închiriere cât și pe o tendință de creștere a valorii imobilelor. Societatea are ca obiect principal de activitate „închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate” – CAEN 6802.

Structura sintetică a acționariatului Emitentului conform registrului acționarilor societății, ținut de Depozitarul Central S.A., la data de 18.06.2021 era următoarea:

Acționar	Acțiuni	Procent
SSIF BRK Financial Group SA	10.913.117	22,7120 %
Impact Developer & Contractor SA	10.742.547	22,3570 %
MANEA ION-GHEORGHE	6.814.300	14,1871 %
Persoane Fizice	16.257.313	33,8342 %
Persoane Juridice	3.322.723	6,9151 %
TOTAL	48.050.000	100 %

Sursa : Structura sintetică consolidată, furnizată de Depozitarul Central, la data de 18.06.2021

Conducerea executivă a Administratorului unic la data întocmirii Prospectului, este asigurată de Monica Ivan, în calitate de Director General.

2.2 Care sunt principalele informații financiare referitoare la emitent?

2.2.1 Principalele informații financiare prezentate pentru fiecare exercițiu financiar din perioada vizată de informațiile financiare istorice

Indicator	31.12.2019 (lei)	31.12.2020 (lei)	Variație '20/'19(%)
Active Imobilizate, din care:		9.619.514	-
Imobilizări necorporale		80.958	-
Imobilizări corporale		9.538.556	-
Imobilizări financiare		-	-
Active circulante, din care:		2.062.229	-
Stocuri		-	-
Creanțe		1.789.507	-
Investiții pe termen scurt		-	-
Disponibilități bănești		272.722	-
Cheltuieli în 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			
Capitaluri proprii, din care:		9.747.288	
Capital social, din care:		9.610.000	
Rezultatul exercițiului		137.288	
TOTAL PASIV		11.681.743	

Bilanțul

Sursa:
Situțiile
financiare
anuale
auditate
ale Star
Residence
Invest S.A.

Contul de profit și pierdere

Sursa: Situațiile financiare anuale auditate ale Star Residence Invest S.A.

Indicatori-cheie de performanță (KPI)

Sursa: Emitentul

Dat fiind nivelul redus al datoriilor curente, a lipsei celor pe termen lung în raport cu activele sale, valorile indicatorilor de lichiditate, solvabilitate și risc poziționează Emitentul în intervalele de confort, demonstrând o capacitate ridicată de acoperire a obligațiilor pe termen scurt, mediu și lung, pe seama activelor sale, precum și un grad de îndatorare foarte redus.

Indicatorii economico-financiar au fost calculați pe baza situațiilor financiare auditate publicate de Emitent.

Potrivit raportului auditorului independent prezentat, situațiile financiare individuale ale Societății oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2020 precum și a performanței financiare a Societății pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare ("OMF 1802").

Indicator	31.12.2019 (lei)	31.12.2020 (lei)	Variație '20/'19(%)
Cifra de afaceri netă		204.000	
Cheltuieli totale, din care:		66.712	
Cheltuieli materiale			
Cheltuieli cu personalul			
Ajustări de valoare		48.093	
Alte cheltuieli		12.499	
Impozite		6.120	
Rezultatul net al exercițiului		137.288	

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

2.3 Care sunt riscurile-cheie specifice emitentului?

2.3.1 O scurtă descriere a celor mai semnificativi factori de risc specfici emitentului

Riscurile-cheie specifice emitentului se referă la:

Riscuri de natură operațională

- Riscul generat de eventuale conflicte de interese- Chiar dacă, la această dată, nu există conflicte de interese în ceea ce privește organele de conducere, administrative și de supraveghere ale Emitentului, managementul Societății se angajează să analizeze în mod continuu posibilele cauze generatoare de risc de conflicte de interese și să fie pregătită procedural să le întâmpine, evidența acestor potențiale conflicte fiind evidențiată într-un registru.
- Riscul legat de realizarea cifrei de afaceri- Se referă la faptul că investitorii nu pot considera plata dividendelor către ei din partea Emitentului la un randament

	garantat, acestea fiind influențate de mărimea veniturilor pe care Star Residence Invest SA le poate genera din activitatea de închiriere. • Riscul de lichiditate- În situația în care administratorul Emitentului va trebui să rebalanseze participațiile, în sensul vânzării unor active deficitare ca venituri generate raportat la celelalte active imobiliare deținute, acesta va putea întâmpina dificultăți în găsirea unui cumpărător potrivit pentru proprietățile în cauză. • Riscul de levier- În măsura în care Emitentul va utiliza o cofinanțare bancară pentru achiziția de proprietăți imobiliare pentru a-și realiza Planul de afaceri, acesta își va asuma riscul de levier. • Riscul concentrării- Acest risc se manifestă atunci când o pondere importantă din imobilele aflate în proprietatea Emitentului se concentrează în același proiect rezidențial, oraș sau tip de funcțiune (rezidențial, comercial, office, logistic). • Riscul legislativ și juridic- În activitatea curentă, ca urmare a modificărilor legislative, ale dinamicii în relațiile sale cu contrapărți (clienți, concurenți sau autorități de reglementare), Emitentul este supus riscului de litigiu, cu impact asupra situației financiare și asupra imaginii societății. • Vulnerabilități contractuale- vulnerabilități rezultând din actele juridice încheiate între Emitent și clienți / furnizori principali Riscuri de natură financiară • Riscul expirării unor concesiuni- În cazul în care Emitentul va prelua în proprietate sau în exploatare active imobiliare care fac obiectul unor contracte de concesiune, fie asupra terenului, fie în integralitatea lor, valoarea timp rămasă până la expirarea acestor contracte se va diminua, iar veniturile generate de închirierea acestor imobile se vor diminua în consecință. • Riscul asociat cu ratele dobânzilor- Evoluțiile macroeconomice și internaționale care se reflectă în dinamica inflației, politicile monetare la nivel național și european, dar și în evoluția pieței de capital influențează rata dobânzii. • Riscul de lichiditate- reprezintă probabilitatea ca Societatea să nu fie în măsură să își onoreze obligațiile curente prin valorificarea activelor disponibile. • Riscul de refinanțare- Prin Planul de afaceri asumat, Star Residence Invest SA va distribui cea mai mare parte a profitului net înregistrat acționarilor săi sub formă de dividende. În aceste condiții, societatea va avea dificultăți în constituirea unor rezerve care să-i permită continuarea dezvoltării. • Riscul valutar- se asociază cu precădere contractării unor finanțări în monedă locală, încheierea unor contracte de închiriere de asemenea exprimate în monedă locală și achiziția/vânzarea unor imobile care, în mod specific, sunt exprimate în euro. • Riscul de scădere a randamentelor din activitatea de închiriere- România, prin polii de dezvoltare urbană care asigură acces la învățământul superior și la o infrastructură de transport decentă, precum și la o forță de muncă calificată, oferă la acest moment randamente din activitatea de închiriere și de apreciere a valorii activelor superioare celor din multe țări din Uniunea Europeană. Pe viitor, este de așteptat ca aceste randamente generate de închiriere să nu se mai situeze la același nivel.
SECȚIUNEA 3	INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND VALORILE MOBILIARE
3.1 Care sunt principalele caracteristici ale valorilor mobiliare? 3.1.1 Informații privind valorile mobiliare	Tipul și clasa valorilor mobiliare Acțiunile Oferite sunt acțiuni ordinare, nominative și dematerializate. La data admiterii la tranzacționare pe Bursa de Valori București, Acțiunile Oferite vor fi înregistrate cu numărul ISIN RON95JJEDCB1. Moneda în care sunt exprimate, valoarea nominală unitară a acestora, numărul de valori mobiliare emise și scadența valorilor mobiliare Moneda Acțiunilor Oferite este RON, moneda națională a României. Valoarea nominală unitară a Acțiunilor Oferite este 0,20 RON, iar numărul Acțiunilor Oferite este de până la 96.100.000, conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 04.06.2021.



	Drepturile asociate valorilor mobiliare Fiecare acțiune subscrisă și plătită conferă dreptul de a participa la adunările generale ale acționarilor, dreptul la vot în adunarea generală a acționarilor, dreptul de a participa la distribuirea profitului sub forma dividendelor, dreptul de informare și verificarea administrării și conducerii financiare a societății, dreptul preferențial de a subscrie acțiunile nou emise de societate, dreptul de a înstrăina acțiunile, dreptul asupra bunurilor rezultate din lichidarea societății, toate acestea proporțional cu numărul de acțiuni deținute. Rangul relativ al valorilor mobiliare în structura capitalului emitentului în caz de insolvență Nu se aplică. Politica privind dividendele sau distribuirea acestora Compania își asumă prin politica de dividend să recompenseze anual investitorii prin dividende, cuprinse între 90 și 95% din profitul net realizat.
3.2 Unde vor fi tranzacționate valorile mobiliare? 3.2.1 Informații din care să reiasă dacă valorile mobiliare fac sau vor face obiectul unei cereri de admitere la tranzacționare în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare sau pe o piață de creștere pentru IMM-uri și detalii privind admiterea la tranzacționare în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare sau pe o piață de creștere pentru IMM-uri.	Acțiunile emise de Emitent vor fi tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare (SMT) administrat de Bursa de Valori București, sectorul Titluri de Capital, la categoria Acțiuni, AeRO Premium. Noile acțiuni se vor tranzacționa pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare (SMT) administrat de Bursa de Valori București, neexistând intenția, la momentul întocmirii Prospectului, ca Acțiunile Ofertei să fie distribuite ulterior înscrierii lor pe o piață reglementată.
3.3 Există o garanție asociată valorilor mobiliare?	Nu este cazul.
3.4 Care sunt riscurile-cheie specifice valorilor mobiliare? 3.4.1 O scurtă descriere a celor mai semnificativi factori de risc specifici valorilor mobiliare prezentați în prospectul UE pentru creștere	Riscurile asociate cu o investiție directă în acțiuni, ca de altfel și randamentul așteptat asociat acestei investiții sunt, în principiu, superioare celor aferente depozitului bancar sau investiției în alte instrumente financiare precum obligațiuni de stat, participații la fonduri de investiții sau chiar obligațiuni corporative. Volatilitatea și evoluția puțin predictibilă a lichidității și prețului acțiunilor, alături de riscul pierderii investiției în cazul falimentului Emitentului, nu recomandă investiția în acțiuni acelor investitori cu un nivel scăzut de toleranță față de risc. Riscurile-cheie specifice valorilor mobiliare se referă la: • Regim fiscal- Potențialii cumpărători și vânzători de acțiuni ar trebui să aibă în vedere că li se poate cere să plătească impozite sau alte taxe documentate sau comisioane în conformitate cu legile și practicile din România. • Modificare legislativă- Condițiile acțiunilor (inclusiv orice obligații necontractuale care rezultă din acestea sau în legătură cu acestea) se bazează pe legile relevante în vigoare la data acestui Prospect. Nu se pot oferi asigurări în ceea ce privește impactul oricărei posibile hotărâri judecătorești sau modificări legislative sau aplicări ori interpretări oficiale a unor astfel de legi sau practici administrative ulterioare datei prezentului Prospect. • Valoarea de piață a acțiunilor- Valoarea acțiunilor depinde de o serie de factori



	interdependenți care includ evenimente economice, financiare și politice care au loc în România sau în alta parte din lume, inclusiv factori care afectează piețele de capital în general și bursele de valori pe care se tranzacționează acțiunile. • Suspendarea de la tranzacționare a acțiunilor- BVB are dreptul de a suspenda de la tranzacționare acțiunile listate dacă Emitentul nu se conformează reglementărilor bursei de valori (cum ar fi, de exemplu, cerințelor specifice privind diseminarea informațiilor) sau dacă această suspendare este necesară în vederea protejării intereselor participanților la piață • Sistemul alternativ de tranzacționare nu este o piață reglementată- În sensul Directivei Europene și a legislației românești privind piața de capital, sistemul alternativ de tranzacționare nu este o piață reglementată, însă este reglementată prin regulile și cerințele stabilite de BVB. • Riscurile generate de piața de capital din România, în ansamblul ei- Investitorii trebuie să fie conștienți de faptul că piața românească de capital este o piață emergentă, cu risc mai ridicat pe planul lichidității și volatilității în raport cu piețele dezvoltate.
SECȚIUNEA 4	INFORMAȚII ESENȚIALE PRIVIND OFERTA PUBLICĂ DE VALORI MOBILIARE
4.1 Care sunt condițiile și calendarul pentru a investi în această valoare mobilă? Clauzele generale, condițiile și calendarul previzional ale ofertei, planul de distribuție, cuantumul și procentajul diluării imediate rezultate în urma ofertei și o estimare a costului total al emisiunii și/sau al ofertei, inclusiv costurile estimate percepute de la investitor de către emitent sau ofertant.	Emisiunea de acțiuni noi se va face în două etape, în prima etapă putând fi subscrise și vărsate de deținătorii de drepturi de preferință, iar în a doua putând fi subscrise prin piața de capital ca ofertă adresată unui număr maxim de 149 de investitori de retail (denumit în cele ce urmează Plasamentul privat) pentru acțiunile nesubscrise în etapa întâi. În prima etapă, a exercitării dreptului de preferință, acțiunile vor putea fi subscrise de către toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor tiput de Depozitarul Central la data de înregistrare stabilită de AGEA care nu și-au înstrăinat drepturile de preferință, respectiv, de persoanele care au dobândit drepturi de preferință în perioada de tranzacționare a acestora. Drepturile de preferință vor fi tranzacționabile în cadrul pieței relevante a Bursei de Valori București (BVB) potrivit cu prevederile prezentului Prospect și cu reglementările specifice pieței pe care se vor tranzacționa, pentru o perioadă de 5 zile lucrătoare, respectiv în perioada <u>03.09 - 07.09.2021</u> prima zi de tranzacționare fiind a cincea zi lucrătoare de la data publicării Prospectului. Dreptul de preferință va putea fi exercitat pentru a putea subscrie în Ofertă pe durata Perioadei de subscriere, de 31 de zile calendaristice. Perioada de subscriere va începe a cincea zi lucrătoare după închiderea perioadei de tranzacționare a drepturilor de preferință, așadar aceasta va fi în intervalul <u>16.09.2021 - 16.10.2021</u>. Deținătorii de drepturi de preferință le vor putea exercita, prin subscrierea și vărsarea în numerar a două acțiuni noi pentru fiecare drept de preferință deținut. Numărul maxim de acțiuni noi care va putea fi subscris de către un deținător de drepturi de preferință se va calcula prin înmulțirea numărului de drepturi de preferință deținute cu 2. Prețul de subscriere din prima etapă, la care deținătorii drepturilor de preferință vor putea subscrie, va fi egal cu valoarea nominală. Acțiunile ce nu vor fi subscrise și vărsate de titularii drepturilor de preferință în termenul stabilit prin AGEA, vor fi oferite în etapa a doua, cea a Plasamentului privat, la un preț de emisiune egal cu cel din prima etapă plus o primă de emisiune de 0,018 lei/acțiune, respectiv 0,218 lei/acțiune. Etapa II se va derula pe o perioadă de 10 zile lucrătoare, începând cu a patra zi lucrătoare după închiderea etapei I, respectiv <u>21.10.2021 - 03.11.2021</u>, inclusiv. Acțiunile rămase nesubscrise după oferirea acestora în etapa a doua, a Plasamentului privat, vor fi anulate prin decizia Administratorului Unic al Societății prin care se constată rezultatele majorării capitalului social și prin care se aprobă modificarea actului constitutiv, care se va raporta la acțiunile efectiv subscrise în cele două etape ale majorării. În cazul în care toți acționarii Emitentului de la Data de Înregistrare își vor exercita dreptul de preferință în integralitatea sa, structura acționariatului și participația deținută de fiecare acționar al Emitentului nu vor suferi modificări. Dacă însă unul din acționari nu va subscrie în Ofertă, participația acestuia va fi diluată cu un procent imposibil de determinat la momentul redactării prezentului prospect.

	Cheltuielile detaliate aferente Ofertei și care vor fi suportate în totalitate de către Emitent sunt următoarele: • Comisionul Intermediarului: conform Contractului între Părți; • Comision ASF de 0,1% din valoarea sumelor subscrise în mod valid în Ofertă; • Taxa ASF de înregistrare a instrumentelor financiare: 1.000 Lei; • Taxe Registrul Comerțului de înregistrare a majorării capitalului social: aproximativ 2.000 Lei; • Alte cheltuieli legate de autentificare documente/declarații: aproximativ 1.000 Lei. Cheltuielile prezentate anterior sunt estimative. Emitentul nu va percepe de la subscriitorii alte taxe în afara prețului de emisiune, însă aceștia din urmă trebuie să aibă în vedere că prețul de emisiune trebuie plătit net de orice comisioane sau cheltuieli bancare.
4.2 De ce a fost elaborat acest prospect UE pentru creștere?	Majorarea capitalului social se realizează cu scopul asigurării surselor de finanțare necesare pentru implementarea planului de dezvoltare a activității.
4.2.1 O scurtă descriere a motivelor care au stat la baza ofertei	Obiectivul pentru următorii 10 ani pe care Emitentul și-l propune este să ajungă la un portofoliu imobiliar închiriat în valoare de 68 milioane lei în condițiile unei dezvoltări normale, respectiv de 125 milioane lei în condițiile unei dezvoltări accelerate. Astfel, capitalul social al Societății se va majora de la suma de 9.610.000 lei, respectiv 48.050.000 acțiuni, la maxim 18.830.000 lei, respectiv maxim 144.150.000 acțiuni. Oferta nu face obiectul vreunui acord de subscriere fermă.
4.3 Cine este ofertantul și/sau persoana care solicită admiterea la tranzacționare?	Ofertantul este Star Residence Invest S.A.
4.3.1 În cazul în care este diferit de emitent, o scurtă descriere a ofertantului	Nu se aplică. Ofertantul este același cu Emitentul valorilor mobiliare.

PARTEA I. DOCUMENTUL DE ÎNREGISTRARE UE PENTRU CREȘTERE PENTRU TITLURI DE CAPITAL

SECȚIUNEA 1 - PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPORTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE

1.1 Persoane responsabile

Informațiile utilizate în redactarea prezentului Prospect, referitoare la Emitent și la activitatea acestuia, au fost furnizate de către STAR RESIDENCE INVEST SA, persoană juridică română, organizată ca și societate pe acțiuni, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/12985/2020, CUI 43151040, cu sediul social în București, Sector 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, Etaj 1, reprezentată de REIT Capital SA, în calitate de Administrator unic, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/2922/2020, Cod Unic de Înregistrare 43070891, cu sediul în Str. Moșilor, Nr. 119, Cluj-Napoca, și reprezentată legal de d-na. Monica IVAN în calitate de Director General, are calitatea de Emitent al Acțiunilor Ofertei.

Prezentul Prospect a fost întocmit, pe baza informațiilor și documentelor transmise de către Emitent, de S.S.I.F. BRK FINANCIAL GROUP S.A., persoană juridică română, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/3038/1994, Cod Unic de Înregistrare 6738423, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 119, reprezentată legal de dl. Răzvan Raț, Director General Adjunct, înregistrată în Registrul C.N.V.M. (ASF) cu numărul PJR01SSIF/120072, are calitatea de Intermediar Autorizat al Ofertei.

1.2 Declarația a persoanelor responsabile

În urma verificării informațiilor prezentate în cadrul prezentului Prospect, STAR RESIDENCE INVEST SA, reprezentată de REIT Capital SA, în calitate de Administrator unic, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/2922/2020, Cod Unic de Înregistrare 43070891, cu sediul în Str. Moșilor, Nr. 119, Cluj-Napoca, și reprezentată legal de d-na. Monica IVAN, acceptă responsabilitatea pentru conținutul acestuia și declară că, după luarea tuturor măsurilor rezonabile în acest sens, informațiile furnizate despre Emitent sunt în conformitate cu realitatea și că nu conțin omisiuni sau declarații neadevărate de natură să afecteze semnificativ conținutul acestuia.

De asemenea, S.S.I.F. BRK FINANCIAL GROUP S.A., reprezentată legal de dl. Răzvan Raț, Director General Adjunct, acceptă responsabilitatea pentru conținutul acestuia și declară că, după luarea tuturor măsurilor rezonabile în acest sens, informațiile furnizate despre Ofertă sunt în conformitate cu realitatea și că nu conțin omisiuni sau declarații neadevărate de natură să afecteze semnificativ conținutul acestuia.

1.3 Persoane care acționează în calitate de expert

A se vedea Secțiunea 5 Pct. 5.3.1 din Partea I a prezentului Prospect.

1.4 În cazul în care informațiile provin de la o terță parte

Nu se aplică.

1.5 Declarație privind aprobarea prospectului

(a) Prospectul a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară, în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) 2017/1129;

(b) Autoritatea de Supraveghere Financiară aprobă acest Prospect doar din punct de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul (UE) 2017/1129;

(c) o astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a emitentului care face obiectul acestui Prospect;

(d) Prospectul a fost elaborat în conformitate cu articolul 15 din Regulamentul (UE) 2017/1129.

SECȚIUNEA 2 - STRATEGIE, PERFORMANȚĂ ȘI MEDIU DE AFACERI

2.1 Informații despre emitent

Nume emitent:	Star Residence Invest S.A.
Locul de înregistrare a emitentului:	Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București
Număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului București:	J40/12985/2020
Cod Unic de Înregistrare:	43151040
Identificatorul entității juridice (LEI):	7872005CU7IMPL0XZT69
Data de constituire:	7 Octombrie 2020
Sediul social:	Sediul societății este în București, Sectorul 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, Etaj 1
Forma juridică:	Societate pe acțiuni organizată și care funcționează în conformitate cu legislația din România
Legislația în temeiul căreia își desfășoară activitatea emitentul:	Reglementările privind Sistemul Multilateral de Tranzacționare, administrat de Bursa de Valori București S.A., în calitate de operator de sistem. Activitatea Star Residence Invest S.A. este guvernată de legile românești, cum ar fi: • Legea nr. 31/1991 - Legea Societăților • Legea 24/2017 privind emisiile de instrumente financiare și operațiuni de piață Orice legislație aplicabilă domeniului de activitate al Societății.
Țara de înregistrare:	România
Adresa:	București, Sectorul 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, Etaj 1
Telefon:	+40 735 514 941
E-mail:	office@reit-capital.ro
Website:	www.starresidenceinvest.ro

Informațiile de pe site-urile web la care se face referire în prezentul Prospect nu fac parte din prospect și nu au fost nici verificate, nici aprobate de către autoritatea competentă. Informațiile de pe site-urile web menționate nu fac parte din Prospect, cu excepția cazului în care aceste informații sunt incluse, prin trimitere, în Prospect.

2.1.1 Informații privind modificările semnificative ale structurii de împrumut și de finanțare a emitentului înregistrate de la sfârșitul ultimei perioade financiare pentru care au fost furnizate informații în documentul de înregistrare

De la sfârșitul exercițiului financiar încheiat la 31.12.2020, nu s-au înregistrat modificări semnificative ale structurii de împrumut și de finanțare ale Emitentului.

2.1.2 O descriere a modalităților de finanțare preconizate ale activităților emitentului

Lărgirea portofoliului imobiliar al Star Residence Invest S.A. în anii următori se va baza pe un mix de finanțare asigurat din majorări de capital social cu aport în numerar sau natură și împrumuturi bancare, care însă să fie contractate la un cost inferior cu cel puțin 2% față de randamentele posibil a fi obținute din închirierea imobilelor pentru care se atrage finanțarea. Activitatea de investiții a Emitentului va fi supervizată de către Consiliul de Administrație al REIT CAPITAL SA, compus din profesioniști cu diverse competențe, care să se asigure că deciziile importante privind portofoliul imobiliar al Emitentului va fi administrat etic și transparent.

Emitentul a aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 04.06.2021 majorarea capitalului social al Societății prin aport în numerar, cu suma de 19.220.000 lei, prin emisiunea unui număr de



96.100.000 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 lei/acțiune, cu aport în numerar. Astfel, capitalul social al Societății se va majora de la suma de 9.610.000 lei, respectiv 48.050.000 acțiuni, la maxim 28.830.000 lei, respectiv maxim 144.150.000 acțiuni.

2.2 Prezentare generală a activităților

2.2.1 Strategia și obiectivele

Emitentul propune în cadrul Planului de afaceri dezvoltat pentru o perioadă de 10 ani de la data plasamentului privat desfășurat în decembrie 2020, o creștere constantă a activelor imobiliare închiriate, precum și o dezvoltare atât pe piața rezidențială, cât și pe celelalte piețe relevante (comercial, office, logistică), în măsura în care se vor identifica oportunități de investiție cu randamente ridicate din închiriere. Punctul forte al proiectului îl constituie portofoliul de start, care se regăsește în capitalul social al Emitentului sub formă de aport în natură, adus de către Impact Developer & Contractor SA în cursul lunii octombrie 2020, respectiv un număr de 14 apartamente și 26 de parcuri exterioare, care fac parte din ansamblul rezidențial Greenfield Residence, faza 7.3. Platanilor, dezvoltat de către aceasta companie în zona Băneasa din București. Toate cele 14 apartamente fac obiectul unui contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani începând cu luna noiembrie 2020, randamentul brut al acestui contract fiind de aproximativ 11%/an. Acționarii Emitentului au preluat prin intermediul plasamentului privat din decembrie 2020 un portofoliu imobiliar rezidențial cu o rată de ocupare previzionată de 100% pentru următorii 5 ani.

Obiectivul pentru următorii 10 ani pe care Emitentul și-l propune este să ajungă la un portofoliu imobiliar închiriat în valoare de 68 milioane lei în condițiile unei dezvoltări normale, respectiv de 125 milioane lei în condițiile unei dezvoltări accelerate.

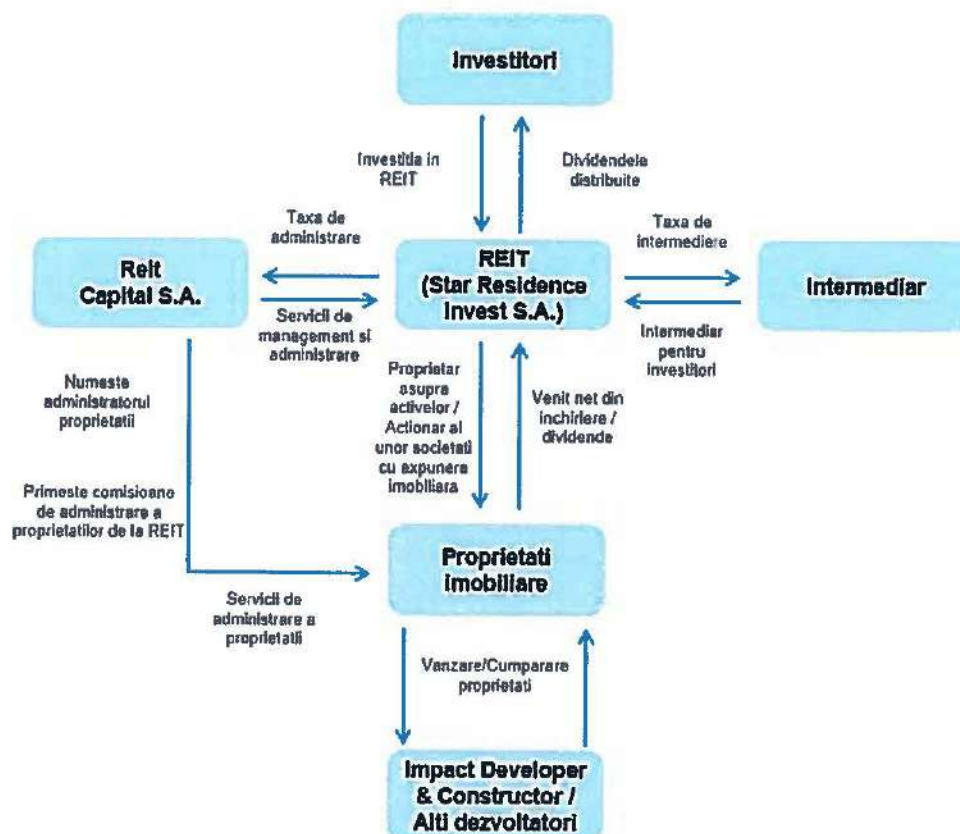
Mai mult de atât, compania își asumă prin politica de dividend să recompenseze anual investitorii prin dividende, cuprinse între 90 și 95% din profitul net realizat și propune să-și crească portofoliul de active imobiliare astfel încât până la finalul anului 2023 să dețină o suprafață utilă închirială de peste 4.600 de mp.

Potrivit EPRA (European Public Real Estate Association), un REIT ideal listat în Uniunea Europeană ar trebui să aibă următoarele caracteristici:

- Listat la o bursă din UE sau din Spațiul Economic European;
- Lichiditate ridicată;
- Deține proprietăți imobiliare pe termen lung, iar principala sursă de venit provine din exploatarea acestora;
- Performanță ridicată pe termen lung cu un randament ridicat;
- Accesibil pentru diferite tipuri de investitori;
- Trebuie să distribuie minim 90% din venit sub forma de dividende acționarilor;
- Impozitul pe dividende se va plăti la sursă;
- Nu trebuie să existe restricții pentru investitorii străini.

2.2.2 Activitățile principale

Un REIT este o companie care are un model de afaceri asemănător cu cel al fondurilor mutuale, diferența fiind că aceste companii REIT dețin, operează sau finanțează operațiuni imobiliare. Astfel, investitorii individuali au posibilitatea să câștige dividende din investiții imobiliare, fără a fi nevoiți să finanțeze sau să administreze astfel de operațiuni singuri. Schița de mai jos oferă o perspectivă de ansamblu asupra modalității de lucru al REIT-urilor, adaptată specificului Star Residence Invest SA.



Activitatea operațională a companiei vizează achiziția de imobile în vederea închirierii acestora sau achiziția de titluri de participare emise de societăți cu profil imobiliar, mizând atât pe un randament ridicat din închiriere cât și pe o tendință de creștere a valorii imobilelor. Societatea are ca obiect principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – CAEN 6820.

Primul pas a fost realizat de către acționarii inițiali ai societății, fiind aduse ca aport la capitalul societății imobile reprezentând un număr de 14 apartamente și 26 de locuri de parcare, la o valoare de evaluare, certificată la data de 17.09.2020 de către Colliers România, de 1.887.418 EUR, la care s-au adăugat dotările interioare realizate de dezvoltator, în valoare de 80.152 EUR. Suma de 1.967.570 EUR a constituit aportul în natura al acționarului inițial.

Compania va achiziționa imobile sau titluri de participare la societăți cu profil imobiliar cu operațiuni în zone urbane având o piață dezvoltată a chiriilor. Principala țintă este reprezentată de imobile rezidențiale, centre comerciale sau parcuri logistice.

Politica de investiții definită la nivelul administratorului vizează un management activ cu posibilitatea balansării portofoliului de active, atât între clase de active cât și în interiorul acestora. Achizițiile vor fi realizate doar ulterior derulării unui proces de *due diligence* adecvat investiției realizate.

Star Residence Invest SA este un proiect inovativ în piața imobiliară națională, conceptul fiind creat pentru a replica un format internațional de succes, cel al unui vehicul de investiții în active imobiliare orientat spre distribuirea de dividende obținute din chirii, respectiv REIT (Real Estate Investment Trust).

Ideea proiectului aparține unui dezvoltator imobiliar cu rezonanță în piață locală, Impact Developer & Contractor SA, la acea vreme acționarul majoritar al Star Residence Invest SA, care este, de asemenea, un emitent listat la Bursa de Valori București, cu o bogată expertiză în dezvoltarea de proiecte rezidențiale, office și comerciale în ultimii 15 ani. Împreună cu Reit Capital SA, societatea care a preluat administrarea Emitentului odată cu transferul acțiunilor în cadrul plasamentului privat din decembrie 2020, de asemenea o companie nou înființată

și deținută de către SSIF BRK Financial Group SA, au dorit să pună bazele unei structuri profesionale de investiție în domeniul imobiliar, administrată transparent, care să genereze randamente constante investitorilor prin distribuirea de dividende. Veniturile Emitentului vor fi constituite, în principal, din chiriile încasate de pe urma proprietăților din portofoliu, care, ulterior deducerii cheltuielilor care țin de administrarea acestor imobile în vederea maximizării gradului de ocupare, vor fi direcționate, în proporție de cel puțin 90%, către distribuirea către acționari sub formă de dividende. Alte surse de venituri pentru Emitent pot fi dividende încasate aferente participațiilor în societăți imobiliare, diferențe favorabile de preț provenite din vânzarea de imobile, venituri din orice altă formă de cedare a dreptului de folosință a proprietăților imobiliare.

2.2.3 Piețele principale

Clienți, contracte semnificative

Activele imobiliare ale Star Residence Invest SA descrise mai sus fac obiectul unui contract de închiriere, cu scadența la 1 noiembrie 2025, încheiat cu RCTI Comapany SRL Brașov, companie cu activități de construcții civile și industriale. Contractul de închiriere imobile prevede includerea și consumurilor normale de utilități ale locatarilor, precum și obligații uzuale în acest tip de contracte ale Emitentului. Sunt prevăzute și clauze penalizatoare pentru chiriași în cazul deteriorării obiectelor de inventar sau în cazul denunțării anticipate a contractului.

Apartamentele sunt complet mobilate și utilate, fiind vorba de apartamente noi, aflate la prima închiriere, dotate cu:

- Mobilier modern pentru toate camerele;
- Echipate complet: aer condiționat, mașină de spălat vase, plită electrică, LED TV, mașină de spălat;
- Toate accesoriile incluse, pregătite pentru ocupare imediată;
- Internet prin fibră optică, activ.

Facilitățile cartierului

"Greenfield marchează începutul unei noi etape de dezvoltare a proiectului rezidențial, prin construirea unui centru comunitar. Acest lucru va aduce un nou standard de confort și eficiență, prin includerea tuturor acelor funcționalități necesare unei comunități largi (zona comercială și de servicii, centru de fitness și SPA, gimnazii preșcolare și publice, zone de promenadă și recreere și transport opțional). Dezvoltatorul continuă inițiativele constructive, consolidând o comunitate urbană cu un nivel de trai occidental, care va defini conceptul de bunăstare în București" este prezentarea pe care dezvoltatorul o face facilităților pe care le dezvoltă la acest moment.

Prin integrarea funcțiilor de shopping, relaxare, educație (grădiniță și școală gimnazială publică), transport public în interiorul noului Greenfield Plaza de către dezvoltatorul proiectului rezidențial, Star Residence Invest SA mizează pe o apreciere în timp a valorii portofoliului imobiliar inițial, precum și pe obținerea unor randamente din închiriere peste media pieței din București.

Prețul curent pe metru pătrat al unui apartament cu trei camere (120 m²) din București Băneasa este aproximativ 1.700 euro/m² util. Raportându-ne la Spania, unde prețul pe m² al unui apartament este de 4.978 euro, în 10 ani prețul apartamentelor din România are un puternic potențial de apreciere. În Ungaria, care este tot o țară emergentă, prețul mediu pe m² este de 2.500 euro, iar în Polonia este de 2.700 euro/m². Prin urmare, o data cu creșterea salariilor în România, este de așteptat ca cererea pentru apartamente va crește, odată cu prețul de piață al acestora (Sursa: *Global Property Guide*).

Convergența din UE este dezbătută de cel puțin 20 de ani. UE folosește diferite modalități pentru a încuraja convergența, transfera fonduri de la țările de pe piețele dezvoltate și mature către cele în curs de dezvoltare. Este de așteptat ca România să ajungă la un stadiu de dezvoltare mai ridicat în următorii 10 ani, iar ca rezultat, media salariului pe cap de locuitor s-ar putea dubla de la valoarea curentă, de 1.075 EUR/cap de locuitor, să ajungă la nivelul Spaniei, de 2.279 EUR/cap de locuitor, iar peste încă 10 ani să ajungă la nivelul Germaniei, 4.000 EUR/cap de locuitor.



Principalii catalizatori care stau la baza estimărilor de creștere a prețului imobilelor din principalele centre urbane sunt:

- Convergența veniturilor salariale. Dinamica de creștere a veniturilor salariale va duce implicit și la un proces de convergență a prețului imobilelor.
- Rata ridicată de supraaglomerare.

2.3 Structura organizatorică

2.3.1 Dacă emitentul face parte dintr-un grup, o organigramă

Nu este cazul.

2.3.2 Dacă emitentul este dependent de alte entități din cadrul grupului, se indică explicit acest lucru și se descrie legătura de dependență

Nu este cazul.

2.4 Investițiile

2.4.1 Investiții semnificative ale emitentului (inclusiv cuantumul), de la sfârșitul perioadei vizate de informațiile financiare istorice incluse în prospect până la data documentului de înregistrare

În perioada de la 31.12.2020 până în prezent, Societatea nu a avut în derulare și nu a angajat investiții semnificative.

2.4.2 Investiții importante ale emitentului aflate în derulare sau pentru care au fost deja asumate angajamente ferme, inclusiv metoda de finanțare a acestora

Nu este cazul.

2.5 Examinarea rezultatelor activității și a situației financiare

Nu se aplică.

2.6 Informații privind tendințele

2.6.1 O descriere a celor mai semnificative tendințe recente care au afectat producția, vânzările, stocurile, costurile și prețurile de vânzare de la sfârșitul ultimului exercițiu financiar și până la data documentului de înregistrare

În contextul pandemiei COVID-19, volumul finanțărilor din economie s-a redus semnificativ în ultima vreme. Aceasta poate afecta capacitatea Societății de a obține noi împrumuturi și/sau de a refinanța împrumuturile existente în termeni și condiții similare cu finanțările precedente.

În concluzie, conducerea nu poate estima în mod fiabil efectele asupra poziției financiare a Societății a scăderii în continuare a lichidității piețelor financiare și a creșterii volatilității cursului de schimb al monedei naționale și a indicilor piețelor de capital. Conducerea consideră că a luat toate măsurile necesare pentru a asigura continuitatea Societății în condițiile actuale.

Societatea își va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității, păstrându-și ritmul de activitate și pe parcursul anului 2021.

Având în vedere circumstanțele actuale create de apariția pandemiei Covid-19 cu privire la incertitudinea și previziunile economiilor din întreaga lume, a măsurilor drastice aplicate de către Autoritățile Române în vederea combaterii acestui virus, administratorul societății apreciază că activitatea societății nu va fi afectată și nu va avea o deviație semnificativă față de datele previzionate pentru bugetul anului 2021, având în vedere industria,

obiectul de activitate al societății și situația desfășurată de la începutul crizei și până la data publicării prezentului Prospect.

2.7 Previziuni sau estimări privind profitul

2.7.1 În cazul în care un emitent a publicat o previziune sau o estimare privind profitul (care este încă în vigoare și valabilă), respectiva previziune sau estimare este inclusă în documentul de înregistrare

Legat de existența unei politici formale privind prognozele, Emitentul declară că nu a elaborat la acest moment un asemenea document, care să facă referire la frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor, dacă acestea vor fi publicate sau vor fi parte a rapoartelor anuale sau semestriale. Totuși, acesta are în vedere în perioada următoare elaborarea unei astfel de politici și implementarea ei, iar decizia va fi făcută cunoscută investitorilor la momentul la care aceasta va fi luată.

Compania vizează o dezvoltare accelerată mai ales în prima fază de dezvoltare a proiectului, însă obiectivul este de a maximiza randamentul investiției pentru investitori, acționând în direcția stabilității de venituri pe de-o parte și a potențialului de creștere a valorii pe de alta parte.

În vederea dezvoltării accelerate, compania are în plan contractarea de împrumuturi bancare sau obligatare, prin care proiectele investiționale să fie cofinanțate, în vederea îmbunătățirii marjelor de profitabilitate prin intermediul efectului de levier.

Compania se va focaliza pe achiziția de imobile din zona rezidențială, comercială sau logistică, fiind vizate principalele centre urbane la nivel național. În condiții favorabile, societatea va putea investi și în alte proiecte imobiliare care urmează să fie finalizate și oferite spre închiriere într-un termen de maxim 12 luni.

Conducerea companiei estimează o valoare a activelor companiei, după 10 ani de activitate, de 68 milioane lei în condițiile unei dezvoltări normale, respectiv de 125 milioane lei în condițiile unei dezvoltări accelerate.

Administratorul va depune toate diligentele astfel încât:

- gradul de ocupare al imobilelor deținute să se situeze la un nivel de minim 75%.
- Randamentul din închiriere pentru investițiile realizate să fie menținut la un nivel de minim 6%/an iar la achizițiile nou realizate să fie de minim 8%/an.

Rata internă de rentabilitate a proiectului este de aproximativ 16%.

Bugetul de venituri și cheltuieli

Având în vedere structura actuală a portofoliului imobiliar al Emitentului, bugetul de venituri și cheltuieli a fost considerat atât pentru o dezvoltare normală a companiei cât și pentru o dezvoltare accelerată.

Dezvoltarea normală a companiei

În cadrul acestui scenariu s-a considerat realizarea plasamentului privat din decembrie 2020 exclusiv pentru componenta de vânzare de acțiuni, urmând ca în anii 2 și 3 de activitate să fie realizate operațiuni de majorare a capitalului social, concomitent cu atragerea de împrumuturi în vederea cofinanțării investițiilor. Sumele împrumutate de către companie sunt estimate la echivalentul a 1 milion EUR în anul 2 de activitate, respectiv 2 mil EUR în anul 3 de activitate (finanțare suplimentară).

Planul de dezvoltare										
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 (x1000 RON)	49,431	72,691	77,779	83,224	89,049	95,283	101,952	109,089	116,725	124,896
Venituri anuale (x1000 RON)	Y1 (2021)	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10 (2030)
Star Residence Invest	1,224	1,255	1,285	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 (x1000 RON)	6,094	8,705	8,922	9,145	9,374	9,568	9,766	9,969	10,177	10,389

Cheltuieli operaționale (x1000 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 și impozite	-87	-122	-128	-135	-141	-148	-156	-164	-172	-180
Amortizări	-1,125	-1,318	-1,818	-1,818	-1,818	-1,818	-1,818	-1,818	-1,818	-1,818
Cheltuieli de mentenanță	-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 operaționale (x1000 RON)	-2,925	-3,300	-3,750	-3,818	-3,908	-3,992	-4,080	-4,174	-4,273	-4,377

Cheltuieli cu dobânzile	-1,169	-1,689	-1,601	-1,484	-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 împrumuturilor (x1000 RON)	19,480	28,158	26,684	24,716	22,736	20,746	18,746	16,737	14,717	12,688
Suma împrumutată	19,480	9,900	0							
Suma rambursată		-1,222	-1,474	-1,968	-1,979	-1,990	-2,000	-2,010	-2,019	-2,029
Dividende plătite (x1000 RON)		-1,842	-2,965	-2,849	-3,068	-3,273	-3,456	-3,640	-3,823	-4,007

Sursa: Emitentul

2.7.2 Principalele ipoteze pe care emitentul și-a bazat previziunea sau estimarea

Ipotezele de lucru în realizarea proiecțiilor financiare au luat în considerare un cost al împrumutului de 6%/an pentru Emitent pentru cei 10 ani previzionați, o rată anuală de apreciere a activelor de 7%/an, conform criteriilor de convergență a prețurilor cu piețele imobiliare din alte state europene, o rată a inflației de 2,5%/an, precum și costurile de administrare conform contractului de administrare, 0,07%/lună+10% din EBITDA, unde EBITDA reprezintă excedentul brut din exploatare înainte de dobânzi, impozit, deprecieri și amortizări și exprimă potențialul de autofinanțare a investițiilor, de achitare a obligațiilor față de bugetul statului și de remunerare a investitorilor de capital.

Asupra primelor două ipoteze, respectiv costul împrumuturilor și rata anuală de apreciere a activelor, conducerea poate să aibă o influență limitată, în sensul în care indicatori precum gradul de îndatorare, solvabilitatea financiară, fluxurile de numerar pot conduce la majorarea costului creditelor de către instituțiile financiare, iar rata anuală de apreciere a activelor poate fi influențată pe lângă aprecierea generală a pieței imobiliare din România, de alte opțiuni ale conducerii Societății, dintre care amintim calitatea portofoliului imobiliar, localizarea, prețul de achiziție inițial sau randamentele generate din închirierea imobilelor.

Ipoteza privind rata anuală a inflației face referire la un factor care este în totalitate în afara influenței membrilor organelor de administrare, conducere și supraveghere.

Ipoteze

Costul împrumuturilor	6%
Rata anuală de apreciere a activelor	7%
Costuri de administrare	conform contractului (0,07%/luna+10% din EBITDA)
Rata anuală a inflației	2,5%

2.7.3 Declarație privind previziunea sau estimarea

Emitentul declară că previziunea sau estimarea privind profitul a fost elaborată și pregătită pe o bază care este atât comparabilă cu situațiile financiare anuale, cât și conformă cu politicile contabile ale emitentului.

SECȚIUNEA 3 - FACTORII DE RISC

3.1 Factorii de risc

3.1.1 Riscuri semnificative specifice valorilor mobiliare

O investiție în acțiuni implică un grad ridicat de risc. Înainte de a lua decizia de a cumpăra acțiunile oferite, trebuie să analizați cu atenție următoarele informații referitoare la riscuri, precum și informațiile cuprinse în alte secțiuni ale prezentului Document de Prezentare. Oricare dintre factorii de risc prezentați mai jos, separat sau împreună, ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, situației financiare și rezultatelor activității Emitentului și asupra prețului de tranzacționare al Acțiunilor.

Emitentul a realizat o descriere a riscurilor și incertitudinilor pe care le consideră că fiind importante, însă este posibil că aceste riscuri și incertitudini să nu fie singurele cu care Emitentul se confruntă. Riscuri și incertitudini suplimentare, inclusiv cele despre care Emitentul nu are cunoștință în prezent sau pe care acesta le considera nesemnificative, ar putea avea efectele prezentate mai sus.

Potențialii investitori ar trebui să aibă cunoștință de faptul că valoarea acțiunilor și orice venit rezultat din acestea este posibil să nu se materializeze sau să scadă și că investitorii pot pierde întreaga investiție inițială sau o parte din aceasta. Astfel, potențialii investitori ar trebui să acționeze cu mare atenție atunci când evaluează riscurile implicate și ar trebui să decidă, individual, dacă o astfel de investiție este oportună având în vedere factorii de risc prezentați.

Potențialii Investitori ar trebui să rețină că riscurile descrise mai jos nu sunt singurele riscuri cu care se confruntă Emitentul. Emitentul a descris doar riscurile legate de activitatea, operațiunile, situația financiară sau perspectivele pe care le consideră semnificative și de care are cunoștință în prezent. Pot exista și alte riscuri suplimentare pe care Emitentul nu le consideră a fi semnificative în prezent sau de care nu are încă cunoștință. Potențialii investitori ar trebui să citească despre acești factori de risc și despre celelalte informații detaliate cuprinse în acest Document de Prezentare pentru a-și forma propria opinie înainte de a lua decizia de investiție.

Evaluarea Oportunității Investiției

Fiecare potențial investor în acțiuni trebuie să stabilească oportunitatea investiției respective în considerarea propriilor circumstanțe. Fiecare potențial investor ar trebui, în special:

a) să dispună de cunoștințe suficiente și de experiență pentru a realiza o evaluare semnificativă a acțiunii, a avantajelor și riscurilor pe care le presupune investiția în acțiuni și a informațiilor conținute în Prospect sau în orice supliment la Prospect aplicabil;

b) să aibă acces la și să dețină informațiile necesare cu privire la metodele și instrumentele analitice adecvate pentru a evalua, în contextul situației sale financiare specifice, o investiție în acțiuni și impactul acțiuni asupra portofoliului său general de investiții;

c) să dispună de suficiente resurse financiare și de lichidități pentru a suporta toate riscurile unei investiții în acțiuni;

d) să înțeleagă pe deplin termenii acțiunilor și să fie familiarizat cu modul în care evoluează orice indici și piețe financiare relevante; și

e) să poată să evalueze (fie pe cont propriu, fie asistat de un consultant financiar) posibilele scenarii privind factorii economici, rata dobânzii și alți factori care pot afecta investiția, precum și capacitatea să de a suporta riscurile aferente.

Descriere succintă a anumitor riscuri de ordin general care pot afecta acțiunile

(Factorii de risc sunt prezentați în ordine aleatorie, fără prioritizare.)

Riscurile asociate cu o investiție directă în acțiuni, ca de altfel și randamentul așteptat asociat acestei investiții sunt, în principiu, superioare celor aferente depozitului bancar sau investiției în alte instrumente financiare precum obligațiuni de stat, participații la fonduri de investiții sau chiar obligațiuni corporative. Volatilitatea și evoluția puțin predictibilă a lichidității și prețului acțiunilor, alături de riscul pierderii investiției în cazul falimentului Emitentului, nu recomandă investiția în acțiuni acelor investitori cu un nivel scăzut de toleranță față de risc. Potrivit descrierii pieței țintă, în opinia Intermediarului plasamentului privat din decembrie 2020 care a premers listarea pe SMT a BVB, investiția în acțiunile Star Residence Invest este corespunzătoare acelor clienți care:

a. pe baza experienței sau cunoștințelor acumulate, înțeleg cel puțin conceptele de bază privind modul de funcționare a pieței de capital, caracteristicile acțiunilor, drepturile și obligațiile asociate acestora și obțin acces la informații privind evoluția pieței și situația economico-financiară a emitentului;

b. au o situație financiară cel puțin stabilă, care, având în vedere riscurile implicate, pot suporta pierderi de până la 100% din capitalul investit;

c. pot suporta fluctuațiile de preț și lichiditatea scăzută asociate cu listarea și tranzacționare unui instrument pe o piață nereglementată;

d. cu profil investițional dar și speculativ, cu un orizont de timp al investiției de cel puțin 1 an, care urmăresc creșterea capitalului cu asumarea riscurilor implicate.

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

a. doresc protecția integrală a capitalului și/sau certitudinea rambursării sumelor investite;

b. au o toleranță scăzută la risc, nefiindu-le potrivite investițiile bursiere;

c. necesită în mod obiectiv existența unei garanții de stat sau investiții în active fără risc.

Regim fiscal

Potențialii cumpărători și vânzători de acțiuni ar trebui să aibă în vedere că li se poate cere să plătească impozite sau alte taxe documentate sau comisioane în conformitate cu legile și practicile din România. Potențialilor investitori li se recomandă să nu se bazeze doar pe informațiile de natură fiscală conținute în prezentul Prospect, ci să apeleze la proprii consultanți în legătură cu obligațiile lor fiscale specifice aplicabile achiziției, deținerii, vânzării și răscumpărării de acțiuni. Doar acești consultanți sunt în măsură să aprecieze în mod corect situația particulară a fiecărui potențial investor. Această analiză cu privire la investiție se impune a fi coroborată cu secțiunile privind regimul fiscal din acest Prospect. Informația din Prospect nu reprezintă consultanță juridică și



fiscală. Fiecare potențial investitor ar trebui să-și consulte proprii consultanți cu privire la aspectele juridice, fiscale și de altă natură în legătură cu investițiile în acțiuni. Randamentul efectiv al acțiunii unui Deținător de acțiuni se poate diminua prin impozitarea respectivului Deținător de acțiuni în legătură cu investițiile sale în acțiuni. Randamentul efectiv al acțiunilor unui Deținător de acțiuni poate scădea sub valoarea precizată a randamentului în urma aplicării costurilor de tranzacționare.

Modificare legislativă

Condițiile acțiunilor (inclusiv orice obligații necontractuale care rezultă din acestea sau în legătură cu acestea) se bazează pe legile relevante în vigoare la data acestui Prospect. Nu se pot oferi asigurări în ceea ce privește impactul oricărei posibile hotărâri judecătorești sau modificări legislative sau aplicări ori interpretări oficiale a unor astfel de legi sau practici administrative ulterioare datei prezentului Prospect.

Acțiunile pot să nu fi tranzacționate în mod activ La data emiterii acestora, este posibil ca acțiunile să nu aibă o piață de tranzacționare definită și, de asemenea, este posibil că o asemenea piață să nu se dezvolte niciodată. Dacă totuși se va dezvolta o piață de tranzacționare, este posibil că aceasta să nu fie foarte lichidă. Prin urmare, este posibil ca investitorii să nu reușească să-și vândă acțiunile cu ușurință sau la prețuri care să le asigure un randament comparabil cu cel obținut în cazul unor investiții similare care au dezvoltat o piață secundară.

Piața românească a acțiunilor este relativ redusă în comparație cu alte piețe din țările europene, iar numărul emisiunilor de acțiuni corporative ale băncilor românești este limitat. Nu există nicio garanție că acțiunile, chiar și în cazul în care se așteaptă să fie listate pe piața la vedere a BVB, vor fi tranzacționate în mod activ, și în caz contrar, o astfel de situație ar fi de natură să determine o creștere a volatilității prețului și/sau să aibă un impact nefavorabil asupra prețului acțiunilor.

Valoarea de piață a acțiunilor

Valoarea acțiunilor depinde de o serie de factori interdependenți care includ evenimente economice, financiare și politice care au loc în România sau în alta parte din lume, inclusiv factori care afectează piețele de capital în general și bursele de valori pe care se tranzacționează acțiunile. Prețul la care un Deținător de acțiuni va putea să vândă acțiunile înainte de scadență poate conține o reducere din prețul de emisiune sau prețul de cumpărare plătit de respectivul cumpărător care ar putea fi substanțială.

Riscul de preț este specific acțiunilor listate și constă în posibilitatea ca unele titluri să intre în declin în viitor. Prețul de piață al acțiunilor poate fi volatil și poate înregistra scăderi semnificative și bruște, în consecință, investițiile pot fi afectate în mod negativ. Scăderile de preț pot fi determinate de o multitudine de factori cum ar fi: diferența dintre rezultatele anunțate de Emitent și estimările analiștilor, parteneriate strategice, contracte importante, precum și ca urmare a volatilității generale care poate caracteriza Bursa de Valori București la un moment dat.

Potențialii investitori în companiile listate pe AeRO trebuie să fie în cunoștință de cauză cu privire la faptul ca un sistem alternativ de tranzacționare este o piață gândită în principal pentru companii de mai mici dimensiuni și start-up-uri, pentru care există tendința să se atașeze un risc investițional mai ridicat decât pentru companiile admise la tranzacționare pe o piață reglementată.

Suspendarea de la tranzacționare a acțiunilor

BVB are dreptul de a suspenda de la tranzacționare acțiunile listate dacă Emitentul nu se conformează reglementărilor bursei de valori (cum ar fi, de exemplu, cerințelor specifice privind diseminarea informațiilor) sau dacă această suspendare este necesară în vederea protejării intereselor participanților la piață, ori în eventualitatea în care funcționarea corespunzătoare a pieței este periclitată temporar. Nu există siguranță că tranzacționarea acțiunilor nu va fi suspendată. Orice suspendare a sesiunilor de tranzacționare ar putea avea un impact negativ asupra prețului de tranzacționare al acțiunilor. Mai mult decât atât, dacă Emitentul nu îndeplinește anumite cerințe sau obligații în baza legilor și reglementărilor aplicabile, relevante pentru societățile ale căror valori mobiliare sunt listate la BVB sau dacă sunt periclitate tranzacționarea corespunzătoare pe bursa de valori, siguranță operațiunilor desfășurate pe această bursă sau interesele investitorilor, acțiunile

pot fi excluse de la tranzacționare pe BVB. Nu există siguranță că o asemenea situație nu se va produce în legătură cu acțiunile.

Sistemul alternativ de tranzacționare nu este o piață reglementată

În sensul Directivelor Europene și a legislației românești privind piața de capital, sistemul alternativ de tranzacționare nu este o piață reglementată, însă este reglementată prin regulile și cerințele stabilite de BVB. Sistemul alternativ a fost înființat de BVB cu scopul de a oferi o piață cu mai puține cerințe de raportare din partea emitenților, dar în același timp cu un nivel suficient de transparență pentru investitori, pentru a-i motiva să tranzacționeze. Cerințele post-listare pentru companiile de pe AeRO sunt mai puțin stricte față de Piața Reglementată.

BVB are caracteristici specifice în ceea ce privește lichiditatea și volatilitatea pieței și a valorii titlurilor cotate. Acești factori pot avea un impact semnificativ asupra prețului de tranzacționare al acțiunilor.

Riscurile generate de piața de capital din România, în ansamblul ei

Investitorii trebuie să fie conștienți de faptul că piața românească de capital este o piață emergentă, cu risc mai ridicat pe planul lichidității și volatilității în raport cu piețele dezvoltate, asociate unor politici economice mature, stabile și eficiente. De asemenea, riscul de inflație și riscul de rată a dobânzii pot afecta randamentul investiției în acțiuni în general, ca alternativă investițională în raport cu depozitele bancare sau investiția în obligațiuni guvernamentale sau corporative. Orice creștere în rata dobânzii poate afecta evoluția cotației acțiunilor, în general, ca alternativă investițională, pe piața de capital, în timp ce creșterea ratei inflației erodează câștigurile reale ale investitorului.

3.1.2 Riscuri semnificative specifice emitentului

Riscuri referitoare la activitatea Emitentului și domeniului în care acesta își desfășoară activitatea și modul de administrare.

Riscuri de natură operațională

Riscul operațional este riscul ca societatea să înregistreze 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 dacă, la această dată, nu există conflicte de interese în ceea ce privește organele de conducere, administrative și de supraveghere ale Emitentului, managementul Societății se angajează să analizeze în mod continuu posibilele cauze generatoare de risc de conflicte de interese și să fie pregătită procedural să le întâmpine, evidența acestor potențiale conflicte fiind evidențiată într-un registru.

Riscul legat de realizarea cifrei de afaceri. Se referă la faptul că investitorii nu pot considera plata dividendelor către ei din partea Emitentului la un randament garantat, acestea fiind influențate de mărimea veniturilor pe care Star Residence Invest SA le poate genera din activitatea de închiriere. De exemplu, dacă unele contracte de închiriere ajunse la scadență sau altele încheiate intempestiv vor fi afectate de unele clauze de renegociere a prețului, în scădere, sau dacă Emitentul va înregistra un grad de ocupare al imobilelor inferior în viitor, constituie factori de risc. Structurarea contractelor de închiriere în funcție de valori medii de închiriere a zonei sau chirii fixe pe perioade îndelungate, în condițiile unei dinamici a prețului chiriilor pot influența de asemenea negativ randamentul investitorilor.

Riscul de lichiditate. În situația în care administratorul Emitentului va trebui să rebalanseze participațiile, în sensul vânzării unor active deficitare ca venituri generate raportat la celelalte active imobiliare deținute, acesta va putea întâmpina dificultăți în găsirea unui cumpărător potrivit pentru proprietățile în cauză. De asemenea, în condiții economice adverse sau excepționale, administratorul poate avea dificultăți în vânzarea unor active pe termen scurt, fără a afecta prin prețul de vânzare sau valoarea de evaluare a acestora.

Riscul de levier. În măsura în care Emitentul va utiliza o cofinanțare bancară pentru achiziția de proprietăți imobiliare pentru a-și realiza Planul de afaceri, acesta își va asuma riscul de levier. Acesta include, în varianta unei evoluții nefavorabile a situației financiare a Emitentului, posibilitatea ca activele imobiliare ale acestuia să facă obiectul unor proceduri de executare silită pentru plata creditorilor. Aceștia au prioritate în recuperarea creanțelor înregistrate la societate, în fața acționarilor. Sumele rămase de distribuit după îndestularea creditorilor vor rămâne în societate și eventual vor fi distribuite acționarilor. Planul de afaceri prevede însă o utilizare limitată a efectului de levier, în acest sens administratorul Emitentului, având responsabilități specifice de respectare a acestor proporții și de fundamentare a deciziilor de investiții din surse atrase, prin selectarea proiectelor care asigură un ecart minim de 2% între randamentul preconizat și costul finanțării. Orice accelerare a utilizării efectului de levier va face obiectul unei hotărâri a Adunării Generale a Acționarilor Star Residence Invest SA la momentul potrivit.

Riscul concentrării. Acest risc se manifestă atunci când o pondere importantă din imobilele aflate în proprietatea Emitentului se concentrează în același proiect rezidențial, oraș sau tip de funcțiune (rezidențial, comercial, office, logistic). De asemenea, acest risc se poate manifesta când un client sau un grup de clienți este responsabil de o parte însemnată a veniturilor pe care Star Residence Invest SA le generează din activitatea de închiriere. La momentul desfășurării Ofertei, administratorul Emitentului nu poate nega existența acestui risc, însă prin preluarea unor apartamente într-un complex rezidențial nou, aflate la prima închiriere, utilitate la standarde moderne, aflate în zona Băneasa-București, unde valoarea proprietăților rezidențiale este una peste media pieței din București, considera că riscul concentrării activelor este unul moderat. De asemenea, iminența construirii unor facilități în cadrul complexului Greenfield, așa cum au fost descrise în cadrul documentului de prezentare, constituie un argument puternic în aprecierea valorii de piață a acestora în următorii ani. Odată cu atragerea în societate a unor fonduri suplimentare prin aportul acționarilor și creditare bancară, creșterea activelor imobiliare ale Emitentului va fi realizată prin diversificare, atât geografică, cât și ca și funcțiuni, însă întotdeauna se vor viza proiecte de investiții în centrele urbane dinamice din România.

Riscul legislativ și juridic. În activitatea curentă, ca urmare a modificărilor legislative, ale dinamicii în relațiile sale cu contrapărți (clienți, concurenți sau autorități de reglementare), Emitentul este supus riscului de litigiu, cu impact asupra situației financiare și asupra imaginii societății. Zonele principale de vulnerabilitate identificate sunt:

Vulnerabilități contractuale – vulnerabilități rezultând din actele juridice încheiate între Emitent și clienți / furnizori principali, care pot genera pierderi sau venituri în scădere pentru societate. O parte au fost detaliate la Riscul legat de realizarea cifrei de afaceri, altele pot fi de tipul imposibilității recuperării unor daune aduse de către chiriașii imobilelor, dacă aceștia acționează cu rea-credință sau intră în procedură de faliment, lacune în contractarea unor imobile cu prețuri viitoare. În acest sens, administratorul Emitentului va întreprinde activități de due diligence cu privire la proiecte de investiții viitoare, care vor acoperi și aspecte legale privind dreptul de proprietate, de a vinde, valabilitatea și respectarea documentațiilor de urbanism aferente imobilelor. Rolul consiliului consultativ de la nivelul administratorului legat de examinarea acestor aspecte anterior demarării unor investiții va fi primordial.

Cadrul legislativ în continuă dinamică, cu acte normative multiple pe diferite zone fiscale și cu numeroase neclarități poate crea confuzie. Procesul de consolidare și armonizare a sistemului de impozitare din România cu legislația europeană permite interpretări diferite ale anumitor aspecte care sunt tratate în mod diferit de către autoritățile fiscale. Acest aspect poate conduce la amenzi și penalități suplimentare. În cadrul prevenirii acestor riscuri sunt implicați, pe lângă management, auditorii și controlul intern al Societății. La acest moment, putem aminti lipsa unui cadru legislativ specific în România pentru societățile de tip REIT, însă este de presupus că în viitorul apropiat și România va elabora o legislație specifică care să elimine multe din aceste riscuri privind cadrul legislativ existent. În măsura în care un asemenea cadru legislativ va fi instituit, Emitentul se obligă să facă toate eforturile pentru a se conforma cât mai repede acestuia și să propună adunării generale a acționarilor, la momentul potrivit, modificări ale actului constitutiv care să conducă la această aliniere.

Riscul de țară vizează posibilitatea că statul de rezidență al Emitentului să nu-și poată onora angajamentele financiare, afectând toate instrumentele financiare interne, cât și unele instrumente externe. În contextul actual intern, caracterizat de instabilitate politică și economică, de evoluții economice și sociale divergente, precum și în contextul internațional marcat de dinamica neuniformă și imprevizibilă a factorilor și proceselor pe scena geopolitică regională și globală, de interdependențe multiple și strâns corelate la scară globală pe plan economic



și financiar, evaluarea riscului de țară reprezintă o provocare pentru specialiști și investitori. Potrivit clasificării Fitch Ratings, la data de 23 aprilie 2021 România a rămas în categoria de risc BBB-, cu perspectivă negativă. Perspectiva negativă reflectă incertitudinea cu privire la implementarea politicilor de abordare a dezechilibrelor structurale fiscale pe termen mediu și a impactului pandemiei coronavirusului asupra finanțelor publice ale României. Administrația actuală planifică o serie de reforme fiscale și macroeconomice pentru ancorarea sustenabilității fiscale pe termen mediu, dar experiența slabă a procesului de consolidare fiscală și a rigidității bugetare foarte ridicate constituie provocări cheie ale finanțelor publice. Consolidarea fiscală susținută, diminuarea datoriei guvernamentale și întărirea cadrului de guvernare pot îmbunătăți evaluarea riscului de țară.

Riscuri de natură financiară

Riscul expirării unor concesiuni. În cazul în care Emitentul va prelua în proprietate sau în exploatare active imobiliare care fac obiectul unor contracte de concesiune, fie asupra terenului, fie în integralitatea lor, valoarea timp rămasă până la expirarea acestor contracte se va diminua, iar veniturile generate de închirierea acestor imobile se vor diminua în consecință. Ca atare, este de așteptat ca asemenea tip de contracte să aibă o influență negativă asupra evaluării acțiunilor Emitentului de către investitori, însă, investiția în acest tip de proprietăți va fi făcută de către administratorul Emitentului doar atunci când potențialul de închiriere și randamentul generat vor fi peste media unor proiecte de investiții echivalente în condiții de proprietate deplină a imobilelor.

Riscul asociat cu ratele dobânzilor. Evoluțiile macroeconomice și internaționale care se reflectă în dinamica inflației, politicile monetare la nivel național și european, dar și în evoluția pieței de capital influențează rata dobânzii, la fluctuațiile căreia emitentul este expus cu precădere prin creditele și liniile de credit contractate. Creșterea ratelor dobânzii este absorbită la nivelul costurilor financiare, cu impact negativ asupra situației financiare, rezultatelor operațiunilor și perspectivelor emitentului.

În activitatea curentă, ca urmare a modificărilor legislative, ale dinamicii în relațiile sale cu contrapărți (clienți, concurenți sau autorități de reglementare), Emitentul este supus riscului de litigiu, cu impact asupra situației financiare și asupra imaginii societății. Zonele principale de vulnerabilitate identificate sunt:

Riscul de lichiditate reprezintă probabilitatea ca Societatea să nu fie în măsură să își onoreze obligațiile curente prin valorificarea activelor disponibile. Dificultățile de încasare a creanțelor reprezintă o sursă potențială importantă de arierate în îndeplinirea obligațiilor de plată ale societății. Prin monitorizarea previziunilor privind necesarul de lichidități, conducerea societății urmărește să se asigure că există disponibil suficient pentru a răspunde cerințelor operaționale, astfel încât societatea să își poată onora obligațiile curente față de creditorii săi.

Riscul de refinanțare. Prin Planul de afaceri asumat, Star Residence Invest SA va distribui cea mai mare parte a profitului net înregistrat acționarilor săi sub formă de dividende. În aceste condiții, societatea va avea dificultăți în constituirea unor rezerve care să-i permită continuarea dezvoltării. Aceasta va fi realizată din majorări ulterioare de capital social prin aport în natură sau numerar, precum și prin creditare bancară. La momentul contractării unor credite bancare sau la momentul refinanțării unora aflate la scadență, în condițiile în care acestea vor fi dificil de rambursat din lipsa rezervelor, dobânzile se vor putea situa la un nivel superior decât celui înregistrat în prezent. Aceste situații vor putea antrena chiar vânzări de active pe termen scurt sau situații descrise la Riscul de levier, care pot afecta profitabilitatea și prețul de piață al acțiunilor Emitentului.

Riscul valutar se asociază cu precădere contractării unor finanțări în monedă locală, încheierea unor contracte de închiriere de asemenea exprimate în monedă locală și achiziția/vânzarea unor imobile care, în mod specific, sunt exprimate în euro. Devalorizarea monedei naționale poate influența negativ veniturile societății. Administratorul societății consideră că impactul potențial al acestui risc nu afectează semnificativ rentabilitatea financiară a societății și nu intenționează să folosească instrumente speciale de protecție în acest sens.

Riscul de scădere a randamentelor din activitatea de închiriere. România, prin polii de dezvoltare urbană care asigură acces la învățământul superior și la o infrastructură de transport decentă, precum și la o forță de muncă calificată, oferă la acest moment randamente din activitatea de închiriere și de apreciere a valorii activelor superioare celor din multe țări din Uniunea Europeană. Pe viitor, este de așteptat ca aceste randamente generate de închiriere să nu se mai situeze la același nivel, odată cu scăderea costurilor de finanțare a achizițiilor de imobile. Totuși, așa cum a fost relevat anterior în cadrul Prospectului, potențialul de apreciere al prețurilor

proprietăților rezidențiale din România este unul important, odată cu creșterea veniturilor populației, astfel că, pe orizontul prognozat de administrare, de 10 ani de la data plasamentului privat, Reit Capital SA propune un randament combinat din activitatea de închiriere și din aprecierea activelor important pentru investitori.

Riscul de inflație și riscul de rată a dobânzii afectează costul de oportunitate. Rata inflației poate fluctua și, în consecință, operațiunile, condițiile financiare și rezultatele Emitentului pot fi afectate. De asemenea, investitorii trebuie să țină seama de impactul acestor riscuri asupra rezultatelor reale ale emitentului și asupra profitului real al investiției.

SECȚIUNEA 4 - GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

4.1 Organele de administrare, conducere și supraveghere și conducerea superioară

Emitentul oferă o nouă structură organizatorică pe piața imobiliară din România, specifică REIT-urilor, prin externalizarea administrării societății către Reit Capital SA (Administrator Unic) în baza Contractului de Management și Administrare încheiat în anul 2020. Acesta garantează angajamentul echipei de management de a duce la îndeplinire dezvoltarea proiectului pe orizontul de timp prognozat (10 ani). Contractul asigură planul de dezvoltare al afacerii până la obiectivele setate în Planul de afaceri, și conține clauze de performanță în funcție de care este calculată retribuiția echipei de management.

Astfel, conducerea și administrarea Societății a fost delegată Administratorului Unic, Reit Capital SA, prin încheierea unui Contract pentru o durată de 4 (patru) ani începând cu decembrie 2020. În baza Contractului de Administrare și Management, Administratorul Unic va presta pentru Societate servicii calificate de administrare și management cu privire la Emitent, cele mai importante prerogative fiind următoarele:

- va îndeplini toate actele necesare administrării și desfășurării activității Societății, cu excepția celor rezervate Adunării Generale a Acționarilor în cazul în care acestea nu au fost deja delegate către acesta
- va reprezenta Societatea pe toată perioada de derulare a contractului în relațiile cu terți cu puteri nelimitate, cu excepția celor care sunt în competența Adunării Generale a Acționarilor care nu au fost delegate către Administratorul unic, fără a se limita la achiziții, bunuri imobile, închirieri, valorificări, reprezentare cu puteri depline în numele Star Residence Invest SA în fața autorităților, în limita prevederilor legale
- va acționa în interesul Societății, într-un mod onest, corect, profesionist și transparent, în concordanță cu strategia companiei și cu respectarea prevederilor actului constitutiv și a prevederilor legale în vigoare
- va realiza administrarea cu bună credință și se va asigura că numărul de angajați este suficient și că angajații cu atribuții în managementul activelor Societății dețin abilitățile și pregătirea necesară realizării unei administrări eficiente
- va evita pe cât posibil eventualele situații potențial generatoare de conflicte de interese, iar acolo unde nu este posibilă evitarea lor le va trata cu maximă responsabilitate și transparență, respectând în primul rând interesele Societății
- va aplica cel mai înalt standard de profesionalism, dedicare și diligență în ceea ce privește furnizarea serviciilor de administrare și îndeplinirea sarcinilor și obligațiilor aferente funcției sale, și va acționa întotdeauna în cel mai bun interes și beneficiu al Emitentului.

Ca urmare a încheierii cu succes a vânzării acțiunilor Emitentului în cadrul plasamentului privat din decembrie 2020, Reit Capital SA a trecut la 31.03.2021 la o formă de administrare bazată pe un Consiliu de Administrație format din 3 (trei) membri numiți de AGOA Reit Capital SA, pentru un mandat de 4 (patru) ani. Conducerea executivă a Administratorului unic la data întocmirii Prospectului, este asigurată de Monica Ivan, în calitate de Director General.

La nivelul Reit Capital SA, în prezent, Consiliu de administrație are atribuții specifice, inclusiv în selectarea proiectelor de investiții ale Emitentului. S-a urmărit o acoperire a unor competențe cât mai variate la nivelul

acestui consiliu, astfel că input-urile aduse de membrii acestuia să constituie o garanție solidă pentru acționarii Star Residence Invest S.A. că proiectele de investiții în care compania se va lansa vor fi unele potrivite cu strategia acesteia și cu obiectivele de creștere asumate.

4.1.1 Numele, adresa de la locul de muncă și funcția în cadrul societății emitente ale membrilor organelor de administrare, conducere și/sau supraveghere

Societatea este administrată de către un Administrator unic, REIT Capital SA, ales de Adunarea generală Ordinară a Acționarilor. Consiliul de Administrație al REIT Capital SA este format dintr-un număr de 3 administratori aleși pentru un mandat de 2 ani fiecare. Președintele Consiliului de Administrație este ales pentru un mandat de 2 ani. Consiliul de Administrație îndeplinește atribuțiile prevăzute în legea 31/1990, republicată.

Sediul social al emitentului este la București, Sector 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, Etaj 1, însă activitatea sa este administrată de către REIT Capital SA, cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Moșilor, Nr. 119. Conducerea Administratorului unic este realizată de către un Consiliu de Administrație format din 3 membri, al căror mandat este de 2 ani, după cum urmează:

- Paul Stiopei - președinte
- Silviu Turc - vicepreședinte
- Ciprian Păun - membru

Conducerea executivă a Administratorului unic la data întocmirii Prospectului, este asigurată de Monica Ivan, în calitate de Director General.

Nu există relații de rudenie între persoanele menționate mai sus.

4.1.2 Pentru fiecare membru al organelor de administrare, conducere sau supraveghere și fiecare persoană menționată la punctul 4.1.1, detalii privind pregătirea și experiența relevantă a persoanei respective în ceea ce privește gestionarea afacerilor, precum și alte informații

Paul Stiopei

Paul Stiopei este șef serviciu tranzacționare la BRK Financial Group și membru în Comitetul de Investiții House, având o experiență de peste 9 ani pe piața de capital, ocupând succesiv pozițiile de broker, agent de bursă și șef serviciu market making în cadrul BRK. Își completează experiența profesională cu poziția de analist de risc în cadrul BRD- Groupe Société Générale. Este licențiat în economie, cu specializarea "Finanțe-Bănci" la Facultatea de Științe Economice din cadrul Universității "Babeș-Bolyai" din Cluj-Napoca și a absolvit programul de masterat „Bănci și Piețe de Capital” din cadrul aceleiași universități. În prezent, Paul coordonează în cadrul BRK activitatea de market making precum și operațiunile de emitere de produse structurate.

Silviu Turc

Silviu Turc, fost director de tranzacționare și de gestionare active clienți la SSIF Broker Cluj, actualmente BRK Financial Group, are o experiență de peste 15 ani pe piața de capital. Silviu Turc este licențiat în economie, cu specializarea "Bănci și burse de Valori" la Facultatea de Științe Economice din cadrul Universității "Babeș-Bolyai" din Cluj-Napoca și este absolvent al masteratului "Small Business" al aceleiași facultăți. De asemenea, dl. Turc este licențiat în managementul și gestiunea întreprinderilor, specializare a Institutului Universitar Profesional a Universității Clermont-Ferrand din Franța. Silviu Turc are o experiență de peste 15 ani pe piața de capital, deținând în prezent funcția de administrator de risc în cadrul SSIF BRK Financial Group SA.

Ciprian Păun

Partener al NNDKP România în ultimii 2 ani, co-head al biroului din Cluj-Napoca pe care l-a înființat sub numele de PCA Law Office. Este conferențiar universitar la Facultatea de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor a Universității Babeș-Bolyai și avocat în Baroul Cluj, recomandat de Camera de Comerț și Industrie a Austriei și avocat recomandat de Ambasada Germaniei. Domnul Păun este specializat în domeniul dreptului fiscal și comercial. În perioada 2007-2008 a fost OMV Research Fellow la Universitatea Economică din Viena – Institutul

de Drept Fiscal austriac și internațional. Din 2009 până în 2014 a fost profesor asociat la Plymouth State University din SUA, unde a predat cursul de Legal Environment of International Business MBA online. În 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 Universității din București, unde a predat cursul de Impozit pe venit la Masterul de Drept fiscal, iar acum susține cursul de Drept fiscal al Uniunii Europene în cadrul aceluiași masterat. Din anul 2016 este profesor asociat la Universitatea de Vest din Timișoara, Facultatea de Drept, Masteratul de Drept Fiscal. Din 2002 este absolvent de Master în Drept german, Dreptul comunitar al afacerilor, la Westfälische Wilhelms- Universität, Münster, Germania, MASTER Legum Lega Magister, iar din 2008 este doctor în drept al Facultății de Drept a Universității Babeș-Bolyai. Ciprian Păun este autor unic a 6 cărți, coautor la 10 cărți publicate în țară și străinătate și autor a peste 80 de articole publicate în reviste și periodice în România, Austria, Germania, Marea Britanie, SUA, Franța, Olanda și este expert în mai multe proiecte europene vizând îmbunătățirea sistemului fiscal european.

Monica Ivan

D-na. Monica Ivan este Director General al REIT Capital SA. Licențiată a Facultății de Management din cadrul Academiei de Studii Economice din București, aceasta are o experiență de peste 250 de ani pe piața piața de capital, debutând în cadrul companiei de brokeraj Actinvest Brașov, ca apoi să dețină funcții de conducere sau administrare în cadrul unor companii de servicii de investiții financiare locale, Depozitarul Sibex, Casa Română de Compensare, Fondul de Compensare a Investitorilor sau Bursa Monetar-Financiar și de Mărfuri Sibiu. Din anul 2016 s-a alăturat echipei BRK, unde a ocupat funcții de Director General Adjunct, membru în Consiliul de Administrație, Vice-Președinte al acestuia și Director General, în prezent. Dna Ivan este membru în Consiliul Director al Asociației pentru relația cu investitorii și de asemenea membru supleant în Comisia de Apel a Bursei de Valori București.

La data emiterii prezentului Prospect, Societatea nu are cunoștință de existența unor acorduri sau înțelegeri între cei prezentați mai sus sau între aceștia și alte persoane.

Totodată, Societatea nu are cunoștință de existența unor litigii sau proceduri administrative împotriva reprezentanților Administratorului Unic, în legătură cu activitatea acestora în cadrul societății sau care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul Societății.

Emitentul declară că, la data publicării prezentului Prospect, niciunul dintre reprezentanții Administratorului unic:

- nu a fost condamnat pentru fraudă în cursul ultimilor cinci ani cel puțin;
- nu a fost asociat, în cursul ultimilor cinci ani, cu aspecte referitoare la orice procedură de faliment, punere sub sechestru sau lichidare; și
- nu a fost incriminat și/sau sancționat de către autoritățile statutare sau de reglementare și nu a fost împiedicat de o instanță să mai acționeze ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere al unui emitent sau să intervină în gestionarea sau desfășurarea afacerilor unui emitent în cursul ultimilor cinci ani cel puțin.

4.2 Remunerație și beneficii

4.2.1 **Cuantumul remunerației plătite (inclusiv orice remunerație condiționată sau amânată) și beneficiile în natură acordate de către emitent și filialele sale pentru serviciile de orice fel prestate în beneficiul lor de persoana în cauză. Aceste informații se furnizează individual, cu excepția cazului în care țara de origine a emitentului nu impune comunicarea de informații individualizate sau acestea nu sunt publicate în alt fel de către emitent.**

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

- comision de administrare fix, de 0,07%/lună din valoarea totală a activelor companiei. Valoarea activelor totale vă fi determinată în baza ultimei balanțe lunare încheiate

- comision de bază în cuantum de 5% din valoarea EBITDA, exceptând rezultatul obținut în urma valorificării activelor companiei

- comision de succes reprezentând 10% din profitul realizat în urma valorificării imobilelor deținute. În cazul în care un imobil este vândut pentru o sumă mai mică decât prețul plătit la achiziționare, valoarea comisionului de succes vă fi ajustată la următoarea operațiune de vânzare, fiind aplicabil principiul "high-water-mark".

Exit bonus: la sfârșitul orizontului de timp prognozat, în cazul rezilierii unilaterale sau în cazul în care acest contract ajunge la maturitate și nu este prelungit, managerul are dreptul de a primi din partea companiei un comision de 10% din diferența de valoare pozitivă între valoarea de piață a imobilelor, determinată în baza ultimului raport de evaluare realizat și actualizat cu rata inflației pentru perioada scursă de la data evaluării și valoarea de achiziție a imobilelor deținute.

Structura mecanismului de recompensare al managementului Emitentului are rolul de a motiva o creștere echilibrată a business-ului, atât cantitativă, prin valoarea activelor imobiliare operate, cât și calitativă, prin performanța dată de gradul de închiriere al imobilelor și veniturile generate de închiriere.

Persoanele cu responsabilități ale Administratorului unic al Emitentului, menționate la cap. 4.1.2. al prezentului Prospect, nu au încasat sume în cursul anului 2020 pentru activități prestate de aceștia, și, de asemenea, aceste persoane nu au beneficiat de vreo remunerație în baza unui plan de prime sau de participare la profit, prin intermediul unor plăți pe bază de acțiuni sau al altor prestații în natură.

4.2.2 Cuantumul total al sumelor alocate sau acumulate de emitent sau de filialele sale pentru plata pensilor sau a altor beneficii

Nu este cazul.

4.3 Participațiile și opțiunile pe acțiuni

Niciun membru al vreunui organ de administrare, conducere și supraveghere al emitentului nu deține, direct sau indirect, un procent din capitalul social sau din drepturile de vot ale emitentului care trebuie notificat în temeiul legislației interne aplicabile.

SECȚIUNEA 5 - INFORMAȚII FINANCIARE ȘI INDICATORII-CHEIE DE PERFORMANȚĂ (KPI)

5.1 Informații financiare istorice

5.1.1 Informații financiare istorice auditate pentru ultimele două exerciții financiare (sau pentru orice perioadă mai scurtă de când funcționează emitentul) și raportul de audit corespunzător fiecărui exercițiu.

La 31.12.2020, Star Residence Invest SA consemna practic două luni de existență a societății. Așa cum prezentăm și mai sus, principala activitate generatoare de venituri pentru aceasta este reprezentată de închirierea portofoliului imobiliar inițial, respectiv cele 24 de apartamente și 16 parcuri exterioare din incinta cartierului rezidențial Greenfield Băneasa.

Poziția financiară a Emitentului, la finele anului trecut, pe baza situațiilor financiare auditate și aprobate de către AGA Star Residence Invest SA din data de 4 martie 2021, releva un nivel al imobilizărilor corporale de 9,62 milioane lei, mare parte dintre acestea, respectiv 9,54 milioane lei fiind reprezentate de valoarea de aport a activelor imobiliare, precum și de investițiile în dotările inițiale ale apartamentelor.

BILANȚUL

Indicator	31.12.2019 (lei)	31.12.2020 (lei)	Variație '20/'19(%)
Active imobilizate, din care:	-	9.619.514	-



Imobilizări necorporale	-	80.958	-
Imobilizări corporale	-	9.538.556	-
Imobilizări financiare	-	-	-
Active circulante, din care:	-	2.062.229	-
Stocuri	-	-	-
Creanțe	-	1.789.507	-
Investiții pe termen scurt	-	-	-
Disponibilități bănești	-	272.722	-
Cheltuieli în 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	-	-	-
Capitaluri proprii, din care:	-	9.747.288	-
Capital social, din care:	-	9.610.000	-
capital social subscris și nevărsat	-	-	-
Prime de capital	-	-	-
Rezultat reportat	-	-	-
Rezultatul exercițiului	-	137.288	-
TOTAL PASIV	-	11.681.743	-

Sursa: Situațiile financiare anuale auditate ale Star Residence Invest S.A.

Valoarea creanțelor la 31.12.2020, de 1,79 mil lei, reprezintă sume de recuperat de la Bugetul de stat, respectiv aferente decontului de TVA. Aceste sume își găsesc corespondența în datoriile curente ale societății, fiind aferente aportului inițial în natură adus de către acționarul fondator Impact Developer & Contractor SA. Odată recuperate aceste creanțe, ele vor trebui plătite către acționarul fondator. Așadar, la 31.12.2020, societatea înregistra doar datorii pe termen scurt, fără a accesa și surse externe de finanțare, de tipul împrumuturilor bancare, finanțării non-bancare (obligațiuni sau leasing).

Rezultatele financiare la 31.12.2020, pe baza situațiilor financiare auditate și aprobate de către AGA Star Residence Invest SA din data de 4 martie 2021, au fost influențate de activitatea limitată a societății în cursul anului 2020. Veniturile societății au fost realizate exclusiv din contractul de închiriere imobile, iar cheltuielile au fost constituite din ajustări de valoare aferente amortizării imobilizărilor corporale, în suma de 48.093 lei, alte cheltuieli cu mentenanța și furnizarea de utilități, de 12.499 lei, precum și cheltuieli cu impozite, de 6.120 lei. Profitul net al Emitentului în 2020 a fost de 137.288 lei.

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

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

Sursa: Situațiile financiare anuale auditate ale Star Residence Invest S.A.

Profitul net aferent exercițiului financiar 2020 a fost repartizat pe următoarele destinații: rezervă legală (în valoare de 6.864 lei), rezultat reportat (în valoare de 80.958 lei) și dividende (în valoare de 49.466 lei, respectiv un dividend brut de 1,0295 lei/1.000 acțiuni deținute), conform Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor a Star Residence Invest SA din data de 4 martie 2021.

Potrivit raportului auditorului independent MBO Audit&Accounting SRL, situațiile financiare individuale ale Societății oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2020 precum și a performanței financiare a Societății pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare ("OMF 1802").

Obiectul auditării au fost Situațiile financiare anuale ale anului 2020 și nu prezentul Prospect.

5.1.2 Modificarea datei de referință contabilă

Nu este cazul.

5.1.3 Standardele de contabilitate

Situațiile financiare ale Societății sunt întocmite în conformitate cu principiile de recunoaștere și măsurare prevăzute de Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate în vigoare la data de raportare. În aceste condiții, Societatea a întocmit în scop de prezentare, situații financiare conforme cu reglementările contabile aplicabile pentru anul 2020.

Informațiile financiare istorice anuale au fost auditate independent și, în sensul prezentului Prospect, ele oferă o imagine corectă, în concordanță cu standardele naționale de audit aplicabile în România.

Situațiile financiare se referă doar la Star Residence Invest SA.

Societatea nu are filiale și nu este necesar, conform cerințelor OMF 1802/2014, să întocmească situații financiare consolidate. Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite situațiile financiare sunt efectuate în lei ("RON") la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMF 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare.

5.1.4 Modificarea cadrului contabil

Nu este cazul. Situațiile financiare individuale Star Residence Invest S.A. sunt întocmite în conformitate cu Legea contabilității 82/1991 (republicată 2008), cu modificările ulterioare, prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare.

5.1.5 În cazul în care informațiile financiare auditate sunt elaborate în conformitate cu standardele naționale de contabilitate

Situațiile financiare individuale Star Residence Invest S.A. sunt întocmite în conformitate cu standardele naționale de contabilitate. Societatea nu este afiliată niciunui grup și prezintă situații financiare individuale, care cuprind:

- Bilanț;
- Contul de profit și pierdere;
- Situația modificării capitalurilor proprii;
- Situația fluxurilor de numerar;
- Note explicative la situațiile financiare;

Contul de profit și pierdere reflectă fidel veniturile, cheltuielile și rezultatele perioadei de raportare.

Conducerea societății a asigurat realizarea obligațiilor privind organizarea și conducerea corectă și la zi a contabilității în conformitate cu regulile legale în vigoare.

Astfel, bilanțul contabil a fost întocmit pe baza bilanței de verificare a conturilor sintetice, puse de acord cu soldurile din bilanța conturilor analitice, cu respectarea normelor metodologice cu privire la întocmirea acestuia și a anexelor sale.

Înregistrările în contabilitate s-au efectuat pe baza documentelor justificative, cu respectarea principiilor contabilității și a regulilor și metodelor contabile prevăzute de reglementările în vigoare.

Posturile din bilanț corespund cu datele înregistrate în contabilitate, puse de acord cu situația patrimoniului, stabilită în urma inventarierii anumitor datorii și active deținute de societate.

Societatea nu are credite sau împrumuturi bancare.

Deconturile lunare privind TVA, raportările privind obligațiile față de bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale și fondurile speciale au fost întocmite și înaintate organelor de drept la termenele prevăzute.

Obligațiile față de bugetul statului au fost corect stabilite și achitate la timp. Cu toate acestea, sistemul fiscal din România este supus multor interpretări și modificări constante. Cu toate că valoarea impozitului datorat pentru o anumită tranzacție poate fi extrem de mică, este posibil să se aplice dobânzi considerabile dacă acestea sunt calculate ca procent din valoarea datoriei neachitate, stabilită în cuantum de 0,04% pe zi. În România termenul prescripției pentru controalele fiscale este de 5 ani.

Star Residence Invest SA nu a întreprins în anul 2020 nicio activitate în domeniul cercetării și dezvoltării.

5.1.6 Situațiile financiare consolidate

Nu este cazul.

5.1.7 Data informațiilor financiare

Ultimele situații financiare auditate ale Emitentului au fost publicate la data de 31.12.2020. Emitentul nu a întocmit situații financiare interimare.

5.2 Informații financiare interimare și alte informații financiare

Nu este cazul.

5.3 Auditarea informațiilor financiare anuale

5.3.1 În cazul în care informațiile financiare anuale istorice fac obiectul unui audit independent

Auditorul financiar a întocmit Raportul de audit asupra Situațiilor financiare anuale, în care prezintă opinia sa, din care să rezulte dacă Situațiile financiare anuale prezintă o imagine fidelă a poziției financiare, a performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată, potrivit standardelor profesionale ale Camerei Auditorilor Financieri din România.

Auditorul statutar (extern) al Societății a fost în anul 2020 MBO Audit&Accounting SRL, societate de audit cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Plopilor, nr. 56, cod unic 36661194, nr. de înregistrare la O.R.C. J12/3815/2016, înregistrată la Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS) cu nr. FA1342, reprezentantă de Marian Bogdan - Ovidiu auditor financiar înregistrat la ASPAAS cu nr. AF3041, în calitate de administrator.

Potrivit raportului auditorului independent prezentat, situațiile financiare individuale ale Societății oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2020 precum și a performanței financiare a Societății pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare ("OMF 1802").

Obiectul auditării au fost Situațiile financiare anuale ale anului 2020 și nu prezentul Prospect.

5.3.2 Indicarea celorlalte informații din documentul de înregistrare care au fost auditate de auditori

Nu este cazul.

5.3.3 În cazul în care informațiile financiare din documentul de înregistrare nu au fost extrase din situațiile financiare auditate ale emitentului

Nu este cazul.

5.4 Indicatori-cheie de performanță (KPI)

Dat fiind nivelul redus al datoriilor curente, a lipsei celor pe termen lung în raport cu activele sale, valorile indicatorilor de lichiditate, solvabilitate și risc poziționează Emitentul în intervalele de confort, demonstrând o capacitate ridicată de acoperire a obligațiilor pe termen scurt, mediu și lung, pe seama activelor sale, precum și un grad de îndatorare foarte redus.

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

Sursa: Emitentul

Indicatorii economico-financieri au fost extrași din situațiile financiare auditate ale Emitentului sau calculați pe baza situațiilor financiare auditate publicate de acesta.

Lichiditatea generală reflectă capacitatea societății de a-și onora obligațiile pe termen scurt prin transformarea activelor curente (stocuri, creanțe, investiții pe termen scurt) în numerar, pentru a-și onora plățile curente exigibile.

Solvabilitatea generală reflectă capacitatea de autofinanțare a societății și măsura în care aceasta poate să-și onoreze obligațiile de plată față de terți. Rata de solvabilitate cu valori peste limitele minime recomandate (>1) evidențiază un echilibru financiar bun pe termen lung care permite acoperirea datoriilor din activul net.

Gradul de îndatorare arată în ce măsură sursele împrumutate și cele atrase participă la finanțarea activității.

5.5 Modificări semnificative ale poziției financiare a emitentului

Emitentul declară că perspectivele acestuia nu au suferit o deteriorare semnificativă de la data ultimei sale situații financiare auditate și publicate.

5.6 Politica de distribuire a dividendelor

Dividendele sunt parte a profitului companiei și sunt distribuite către acționari proporțional cu numărul de acțiuni pe care le dețin. Luarea deciziei privind achitarea dividendelor este atributul Adunării Generale a Acționarilor, cu respectarea prevederilor Actului Constitutiv al societății și cu politica generală adoptată în cadrul actelor normative adoptate cu privire la societățile cu profil imobiliar.

Prin prevederile Actului Constitutiv al societății, minim 90% din profitul net realizat de către companie va fi distribuit acționarilor sub formă de dividend. Adunarea Generală a Acționarilor poate stabili un procent mai mare din profitul realizat care să fie distribuit acționarilor sub formă de dividend.

Dividendele vor fi achitate în termen de maxim 3 luni de la data aprobării situațiilor financiare anuale.

5.7 Informații financiare pro forma

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 6 - INFORMAȚII PRIVIND ACȚIONARIII ȘI DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE

6.1 Principali acționari

6.1.1 Numele oricărei persoane care, în mod direct sau indirect, are un interes în capitalul sau drepturile de vot ale emitentului care reprezintă cel puțin 5 % din capitalul total sau drepturile de vot totale, precum și cuantumul interesului fiecărei astfel de persoane

Structura acționariatului

Structura sintetică a acționariatului Emitentului conform registrului acționarilor societății, ținut de Depozitarul Central S.A., la data de 18.06.2021.

Actionar	Actiuni	Procent
SSIF BRK Financial Group SA	10.913.117	22,7120 %
Impact Developer & Contractor SA	10.742.547	22,3570 %
MANEA ION-GHEORGHE	6.814.300	14,1871 %
Persoane Fizice	16.257.313	33,8342 %
Persoane Juridice	3.322.723	6,9151 %
TOTAL	48.050.000	100 %

Sursa: : Structura sintetică consolidată, furnizată de Depozitarul Central, la data de 18.06.2021

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

Acțiunile Societății sunt nominative și sunt emise în formă dematerializată. Acțiunile sunt înregistrate în registrul acționarilor ținut de Societate sau de către Depozitarul Central SA, în baza unui contract perfectat cu aceasta.

Toate acțiunile conferă acționarilor aceleași drepturi și obligații. Fiecare persoană care deține acțiuni în capitalul social al Societății va avea drepturile și obligațiile prevăzute în Actul Constitutiv.

Fiecare acțiune conferă titularului său un vot în cadrul Adunării Generale a Acționarilor Societății.

6.1.3 Dacă emitentul este deținut sau controlat, direct sau indirect, și de către cine și se descrie natura controlului și măsurile adoptate pentru ca acest control să nu fie exercitat în mod abuziv

Nu se aplică.

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

Nu există arorduri cunoscute de Emitent a căror aplicare poate genera sau împiedica, la o dată ulterioară, o schimbare a controlului asupra Societății.

6.2 Proceduri judiciare și de arbitraj

6.2.1 Informații privind orice procedură guvernamentală, judiciară sau de arbitraj (inclusiv orice astfel de procedură în derulare sau potențială de care emitentul are cunoștință) din ultimele 12 luni, cel puțin, care ar putea avea sau a avut recent efecte semnificative asupra poziției financiare sau a profitabilității emitentului și/sau a grupului

Din informațiile pe care le deține la data întocmirii prezentului Prospect, Emitentul declară că nu are cunoștință de existența vreunei proceduri guvernamentale, judiciare sau de arbitraj, inclusiv orice astfel de proceduri în derulare sau potențiale, din ultimele 12 luni, și nici nu are cunoștință de o eventuală astfel de procedură, care să aibă efecte semnificative asupra situației financiare sau profitabilității Emitentului.

6.3 Conflicte de interese la nivelul organelor de administrare, conducere și supraveghere și al conducerii superioare

6.3.1 Informații clare privind orice potențial conflict de interese între obligațiile față de emitent ale oricăreia dintre persoanele menționate la punctul 4.1.1 și interesele sale private și alte obligații

La data întocmirii prezentului Prospect, nu există niciun potențial conflict între responsabilitățile membrilor Consiliului de Administrație și Conducerea Executivă a Administratorului unic și interesele lor personale și/sau alte responsabilități. Emitentul declară că nu deține Informații privind orice înțelegere sau acord cu acționarii principali, clienții, furnizorii sau alte persoane, în temeiul cărora oricare dintre persoanele menționate la punctul 4.1.1 a fost aleasă ca membru al unui organ de administrare, conducere sau supraveghere sau membru al conducerii superioare. Atributul numirii acestor persoane revine exclusiv Administratorului unic al Emitentului.

Emitentul declară că respectă regulile aplicabile privind guvernanța corporativă în vigoare conform legislației din România.

6.4 Tranzacții cu părți afiliate

La momentul înființării societății, acționarul majoritar inițial, respectiv Impact Developer & Contractor SA, a adus ca aport la capitalul societății imobile reprezentând un număr de 14 apartamente și 26 de locuri de parcare, la o valoare de evaluare, certificată la data de 17.09.2020 de către Colliers România, de 1.887.418 EUR, la care s-au adăugat dotările interioare realizate de dezvoltator, în valoare de 80.152 EUR. Suma de 1.967.570 EUR a constituit aportul în natura al acționarului inițial. Ulterior închiderii cu succes a plasamentului privat din decembrie 2020 prin care Impact Developer & Contractor SA a vândut acțiuni ale Emitentului, acesta și-a pierdut calitatea de acționar majoritar al Star Residence Invest SA. Ulterior acestui moment, între cele două părți nu au mai fost încheiate alte contracte comerciale.

În bilanțul Emitentului de la 31.12.2020, creanțele de 1,79 mil lei, reprezintă sume de recuperat de la Bugetul de stat, respectiv aferente decontului de TVA. Aceste sume își găsesc corespondența în datoriile curente ale societății, fiind aferente aportului inițial în natură adus de către acționarul fondator Impact Developer & Contractor SA. Odată recuperate aceste creanțe, ele vor trebui plătite către acționarul fondator.

La momentul elaborării acestui Prospect, Emitentul nu face parte dintr-o structură de grup.

6.5 Capitalul social

6.5.1 Informații din situațiile financiare anuale, de la data celui mai recent bilanț

Următoarele informații de la punctele 6.5.2-6.5.7 sunt referitoare la informațiile din situațiile financiare anuale, la data celui mai recent bilanț.

6.5.2 Cuantumul capitalului emis

Capitalul social, subscris și integral vărsat al Emitentului este de 9.610.000 RON, divizat în 48.050.000 acțiuni, cu o valoare nominală de 0,2 lei/acțiune. Potrivit Actului Constitutiv în vigoare al Emitentului, înregistrat la ORC București în data de 02.12.2020, Societatea are ca obiect principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – CAEN 6820.

Acțiunilor Ofertei le-au fost alocate de către Depozitarul Central SA codurile ISIN: RON95JJEDCB1, CFI: ESUVFR și FISN: STAR RESI INV/REGSHS RON0.2. Simbolul de tranzacționare al acțiunilor descrise mai sus pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare al BVB este "REIT".

Listarea acțiunilor Emitentului a avut loc ulterior finalizării plasamentului privat de vânzare acțiuni desfășurat în perioada 4-18 decembrie 2020 de către acționarul majoritar de la acea dată, Impact Developer & Contractor SA, prin care acesta viza vânzarea integrală a deținerii sale de 48.001.950 acțiuni ale Emitentului către investitori.

Star Residence Invest SA a fost constituită în anul 2020, capitalul social al societății fiind de 9.610.000 lei, constituit din aport în numerar în valoare de 39.543 lei și aport în natură în valoare de 9.570.457 lei. Aporturile în natură au fost certificate printr-un Raport de evaluare emis de Colliers România, care, în septembrie 2020, evalua apartamentele în cauză la prețuri cuprinse între 1.400 și 1.450 EUR/mp util, iar parcurile exterioare la aproximativ 6.950 EUR unitatea.

Aportul în natură a fost subscris și vărsat de către Impact Developer & Contractor SA și constă într-un număr de 14 apartamente cu suprafețe utile cuprinse între 70 și 90 de mp și un număr de 26 de locuri de parcare cu suprafețe de 12-13 mp. Imobilele aduse ca aport la capitalul social al companiei sunt situate în Municipiul București, Aleea Teșani, în cadrul ansamblului rezidențial Greenfield Residence (<https://www.greenfieldresidence.ro/>). Imobilele sunt libere de sarcini.

6.5.3 Numărul și caracteristicile principale ale acțiunilor care nu reprezintă capital

Nu este cazul.

6.5.4 Numărul, valoarea contabilă și valoarea nominală a acțiunilor emitentului deținute de emitent sau în numele emitentului ori de către filialele acestuia

Capitalul social al Star Residence Invest S.A. este de 9.610.000 RON, divizat în 48.050.000 acțiuni ordinare, dematerializate, indivizibile, liber transferabile, fiecare cu valoare nominală de 0,2 lei.

La data de 18.06.2021, conform Structurii sintetice a acționariatului, eliberată de către Societate, capitalul social al Emitentului are următoarea structură:

Actionar	Actiuni	Procent
SSIF BRK Financial Group SA	10.913.117	22,7120 %
Impact Developer & Contractor SA	10.742.547	22,3570 %
MANEA ION-GHEORGHE	6.814.300	14,1871 %
Persoane Fizice	16.257.313	33,8342 %
Persoane Juridice	3.322.723	6,9151 %
TOTAL	48.050.000	100 %

Sursa : Structura sintetică consolidată, furnizată de Depozitarul Central, la data de 18.06.2021

Nu există alte dețineri directe sau indirecte mai mari de 5% din drepturile de vot ale Emitentului, în afara celor menționate mai sus.

Acțiunile emise de Societate au valoare egală și acordă drepturi egale deținătorilor lor. Fiecare acțiune emisă de Societate și plătită de către acționar acordă dreptul de vot în Adunarea Generală a Acționarilor.

Deținătorii de acțiuni au dreptul de a avea acces la informații suficiente despre problemele supuse dezbaterii în cadrul Adunării Generale. Astfel, Societatea va pune la dispoziția acționarilor documente și informații cu privire la subiectele înscrise pe ordinea de zi, inclusiv situațiile financiare anuale, raportul anual al Administratorului Unic, precum și propuneri cu privire la distribuirea de dividende.

Societatea nu deține acțiuni proprii, iar aceasta nu face parte dintr-o structură de grup, deci nu deține nici filiale.

6.5.5 Cuantumul valorilor mobiliare convertibile, preschimbabile sau însoțite de bonuri de subscriere

Nu este cazul.

6.5.6 Informații despre orice drept de achiziție și/sau obligație aferent(ă) capitalului autorizat, dar neemis, sau despre orice angajament de majorare a capitalului social, precum și condițiile acestora

Nu este cazul.

6.5.7 Informații privind capitalul social al oricărui membru al grupului care face obiectul unei opțiuni sau al unui acord condiționat sau necondiționat care prevede acordarea unor opțiuni asupra capitalului

Nu este cazul.

6.6 Actul constitutiv și statutul

6.6.1 O scurtă descriere a oricărei prevederi din actul constitutiv, statut, cartă sau un regulament care ar putea avea ca efect amânarea, suspendarea sau împiedicarea schimbării controlului asupra emitentului

Nu este cazul.

6.7 Contracte importante

6.7.1 Rezumatul oricărui contract important (altele decât cele încheiate în cadrul normal al activității) încheiat de către emitent sau orice alt membru al grupului, în cursul anului imediat anterior publicării documentului de înregistrare

Activele imobiliare ale Star Residence Invest SA fac obiectul unui contract de închiriere cu scadența la 1 noiembrie 2025, încheiat cu RCTI Comapany SRL Brașov, companie cu activități de construcții civile și industriale. Contractul de închiriere imobile prevede includerea și consumurilor normale de utilități ale locatarilor, precum și obligații uzuale în acest tip de contracte ale Emitentului. Sunt prevăzute și clauze penalizatoare pentru chiriși în cazul deteriorării obiectelor de inventar sau în cazul denunțării anticipate a contractului.

SECȚIUNEA 7 - DOCUMENTELE DISPONIBILE

7.1 Documentele care pot fi consultate în perioada de valabilitate a documentului de înregistrare

După aprobarea Prospectului pot fi consultate următoarele documente, (i) gratuit pe suport hârtie la sediul Emitentului din București, Sector 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convention Center, Clădirea A, Biroul 5, Etaj 1, (ii), gratuit pe suport hârtie la sediul Intermediarului din Cluj-Napoca, Str. Moșilor, nr. 119, județul Cluj sau (iii) în format electronic pe website-urile www.brk.ro, www.bvb.ro, www.starresidenceinvest.ro:

- Prezentul Prospect;
- Decizia ASF de aprobare a Prospectului;
- Actul constitutiv și statutul actualizate ale emitentului;
- Informațiile financiare anuale ale Emitentului pentru perioada acoperită de Prospect și raportul auditorului financiar cu privire la acestea;
- Formularul de subscriere;
- Formularul de revocare a subscrierii.

PARTEA A II-A. NOTA PRIVIND VALORILE MOBILIARE PENTRU CREȘTERE PENTRU TITLURI DE CAPITAL

SECȚIUNEA 1 - SCOP, PERSOANE RESPONSABILE, INFORMAȚII PRIVIND TERȚII, RAPOARTE ALE EXPERTILOR ȘI APROBAREA AUTORITĂȚII COMPETENTE

1.1 Persoane responsabile

A se vedea Secțiunea 1 din Partea I, Pct. 1.1 – “Persoane responsabile”.

1.2 Declarația persoanelor responsabile

A se vedea Secțiunea 1 din Partea I, Pct. 1.2 – “Declarația persoanelor responsabile”.

1.3 Persoane care acționează în calitate de expert

A se vedea Secțiunea 5 din Partea I, Pct. 5.3.1 Prezentul Prospect.

1.4 În cazul în care informațiile provin de la o terță parte

Nu este cazul.

1.5 Declarație privind aprobarea prospectului

(a) Prospectul a fost aprobat de Autoritatea de Supraveghere Financiară, în calitate de autoritate competentă în temeiul Regulamentului (UE) 2017/1129;

(b) Autoritatea de Supraveghere Financiară aprobă acest Prospect doar din punct de vedere al îndeplinirii standardelor privind caracterul exhaustiv, inteligibil și coerent impuse de Regulamentul (UE) 2017/1129;

(c) o astfel de aprobare nu ar trebui să fie considerată drept o aprobare a emitentului care face obiectul acestui Prospect, iar investitorii ar trebui să evalueze ei înșiși în ce măsură investiția în valorile mobiliare este adecvată;

(d) Prospectul a fost elaborat ca parte a unui prospect UE pentru creștere în conformitate cu articolul 15 din Regulamentul (UE) 2017/1129.

1.6 Interesele persoanelor fizice și juridice implicate în emisiune/ofertă

Emitentul și Intermediarul declară că niciunul dintre ei nu are niciun interes care ar putea influența în mod semnificativ emisiunea de acțiuni, cu excepția celor legate de ducerea la îndeplinire a contractului încheiat în vederea intermediării prezentei Oferte. Singurele persoane responsabile pentru întocmirea prezentului Prospect sunt Emitentul și Intermediarul.

1.7 Motivele ofertei, utilizarea fondurilor obținute și cheltuielile aferente emisiunii/ofertei

1.7.1 Motivele ofertei și, după caz, valoarea netă estimată a veniturilor obținute

Emitentul propune în cadrul Planului de afaceri dezvoltat pentru o perioadă de 10 ani de la data plasamentului privat din decembrie 2020 o creștere constantă a activelor imobiliare închiriate, precum și o dezvoltare atât pe piața rezidențială, cât și pe celelalte piețe relevante (comercial, office, logistică), în măsura în care se vor identifica oportunități de investiție cu randamente ridicate din închiriere. Punctul forte al proiectului îl constituie portofoliul de start, care se regăsește în capitalul social al Emitentului sub formă de aport în natură, adus de către Impact Developer & Contractor SA în cursul lunii octombrie 2020, respectiv un număr de 14 apartamente și 26 de parcări exterioare, care fac parte din ansamblul rezidențial Greenfield Residence, faza 7.3. Platanilor, dezvoltat de către aceasta companie în zona Băneasa din București. Toate cele 14 apartamente fac obiectul unui contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani începând cu luna noiembrie 2020, randamentul brut al acestui contract fiind de aproximativ 11%/an. Acționarii Emitentului au preluat prin intermediul plasamentului privat inițial un portofoliu imobiliar rezidențial cu o rată de ocupare previzionată de 100% pentru următorii 5 ani.

Obiectivul pentru următorii 10 ani pe care Emitentul și-l propune este să ajungă la un portofoliu imobiliar închiriat în valoare de 68 milioane lei în condițiile unei dezvoltări normale, respectiv de 125 milioane lei în condițiile unei dezvoltări accelerate.

Mai mult de atât, compania își asumă prin politica de dividend să recompenseze anual investitorii prin dividende, cuprinse între 90 și 95% din profitul net realizat și își propune să-și crească portofoliul de active imobiliare astfel încât până la finalul anului 2023 să dețină o suprafață utilă închirială de peste 4.600 de mp.



Emitentul a aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 04.06.2021 majorarea capitalului social al Societății prin aport în numerar, cu suma de 19.220.000 lei, prin emisiunea unui număr de 96.100.000 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 lei/acțiune, cu aport în numerar. Astfel, capitalul social al Societății se va majora de la suma de 9.610.000 lei, respectiv 48.050.000 acțiuni, la maxim 28.830.000 lei, respectiv maxim 144.150.000 acțiuni.

Majorarea capitalului social se realizează cu scopul asigurării surselor de finanțare necesare pentru implementarea planului de dezvoltare a activității.

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

- Comisionul Intermediarului: conform Contractului între Părți;
- Comision ASF de 0,1% din valoarea sumelor subscrise în mod valid în Ofertă;
- Taxa ASF de eliberare a Certificatului de Înregistrare a Instrumentelor Financiare: 500 Lei;
- Taxe Registrul Comerțului de înregistrare a majorării capitalului social: aproximativ 2.000 Lei;
- Alte cheltuieli legate de autentificare documente/declarații: aproximativ 1.000 Lei.

Cheltuielile prezentate anterior sunt estimative.

1.7.2 O explicație a modului în care veniturile obținute din această ofertă sunt în concordanță cu strategia de afaceri și cu obiectivele strategice descrise în documentul de înregistrare

În vederea dezvoltării accelerate, compania are în plan contractarea de împrumuturi bancare sau obligatare, prin care proiectele investiționale să fie cofinanțate, în vederea îmbunătățirii marjelor de profitabilitate prin intermediul efectului de levier.

Lărgirea portofoliului imobiliar al Star Residence Invest SA în anii următori se va baza pe un mix de finanțare asigurat din majorări de capital social cu aport în numerar sau natură și împrumuturi bancare, care însă să fie contractate la un cost inferior cu cel puțin 2% față de randamentele posibil a fi obținute din închirierea imobilelor pentru care se atrage finanțarea.

Compania se va focaliza pe achiziția de imobile din zona rezidențială, comercială sau logistică, fiind vizate principalele centre urbane la nivel național. În condiții favorabile societatea va putea investi și în alte proiecte imobiliare care urmează să fie finalizate și oferite spre închiriere într-un termen de maxim 12 luni.

1.8 Informații suplimentare

1.8.1 Dacă în nota privind valorile mobiliare sunt menționați consilieri care au legătură cu emisiunea

Nu este cazul.

1.8.2 Alte informații din nota privind valorile mobiliare au fost verificate sau examinate de către auditori

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2 - DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALUL CIRCULANT ȘI DECLARAȚIA PRIVIND CAPITALIZAREA ȘI NIVELUL DE ÎNDATORARE

2.1 Declarație privind capitalul circulant

Persoana responsabilă din partea Emitentului declară fără rezerve că, în opinia sa, Emitentul dispune de capital circulant suficient pentru o perioadă de cel puțin 12 luni, având acces la numerar și alte resurse lichide disponibile pentru acoperirea datoriilor la scadență. Capitalul circulant, calculat ca diferență dintre valoarea activelor circulante, de 2.062.229 lei, și cea a datoriilor curente, cu termen de exigibilitate sub 1 an, în valoare de 1.934.455 lei, adică 127.774 lei, toate la 31.12.2020, este suficient pentru acoperirea obligațiilor sale curente. Mare parte din valoarea activelor circulante la 31.12.2020, era reprezentată de o creanță de 1,79 mil lei, corespunzătoare unor sume de recuperat de la Bugetul de stat, respectiv aferente decontului de TVA. Aceste

sume își găsesc corespondența în datoriile curente ale societății, fiind aferente aportului inițial în natură adus de către acționarul fondator Impact Developer & Contractor SA. Odată recuperate aceste creanțe, ele vor trebui plătite către acționarul fondator. Veniturile obținute din ofertă nu au fost incluse în calculul capitalului circulant.

2.1 Capitalizarea și nivelul de îndatorare

Nu se aplică.

SECȚIUNEA 3 - FACTORII DE RISC

3.1 Factorii de risc

A se vedea Secțiunea 3 din Partea I a prezentului Prospect „Factorii de risc”.

SECȚIUNEA 4 - TERMENII ȘI CONDIȚIILE VALORILOR MOBILIARE

4.1 Informații privind valorile mobiliare care urmează a fi oferite

4.1.1 Tipul și clasa valorilor mobiliare oferite, inclusiv codul ISIN (numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare)

Numărul internațional de identificare a valorilor mobiliare („ISIN”) al acțiunilor oferite spre subscriere este: RON95JJEDCB1.

Capitalul social al Emitentului se va majora prin aport în numerar, cu suma de 19.220.000 lei, prin emisiunea unui număr de 96.100.000 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 lei/acțiune, cu aport în numerar, conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 04.06.2021.

Emisiunea de acțiuni noi se va face în două etape, în prima etapă putând fi subscrise și vărsate de deținătorii de drepturi de preferință, iar în a doua putând fi subscrise prin piața de capital ca ofertă adresată unui număr maxim de 149 de investitori de retail (denumit în cele ce urmează Plasamentul privat) pentru acțiunile nesubscrise în etapa întâi. În prima etapă, a exercitării dreptului de preferință, acțiunile vor putea fi subscrise de către toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor ținut de Depozitarul Central la data de înregistrare stabilită de AGEA care nu și-au înstrăinat drepturile de preferință, respectiv, de persoanele care au dobândit drepturi de preferință în perioada de tranzacționare a acestora.

Drepturile de preferință vor fi tranzacționabile în cadrul pieței relevante a Bursei de Valori București (BVB) potrivit cu prevederile prezentului Prospect și cu reglementările specifice pieței pe care se vor tranzacționa, pentru o perioadă de 5 zile lucrătoare, respectiv în perioada 03.09.2021 - 07.09.2021 prima zi de tranzacționare fiind a cincea zi lucrătoare de la data publicării Prospectului.

Dreptul de preferință va putea fi exercitat pentru a putea subscrie în Ofertă pe durata Perioadei de subscriere, de 31 de zile calendaristice. Perioada de subscriere va începe a cincea zi lucrătoare după închiderea perioadei de tranzacționare a drepturilor de preferință, așadar aceasta va fi în intervalul 16.09.2021 - 16.10.2021. Deținătorii de drepturi de preferință le vor putea exercita, prin subscrierea și vărsarea în numerar a două acțiuni noi pentru fiecare drept de preferință deținut. Numărul maxim de acțiuni noi care va putea fi subscris de către un deținător de drepturi de preferință se va calcula prin înmulțirea numărului de drepturi de preferință deținute cu 2. Prețul de subscriere din prima etapă, la care deținătorii drepturilor de preferință vor putea subscrie, va fi egal cu valoarea nominală. Acțiunile ce nu vor fi subscrise și vărsate de titularii drepturilor de preferință în termenul stabilit prin AGEA, vor fi oferite în etapa a doua, cea a Plasamentului privat, la un preț de emisiune egal cu cel din prima etapă plus o primă de emisiune de 0,018 lei/acțiune, respectiv 0,218 lei/acțiune. Etapa II se va derula pe o perioadă de 10 zile lucrătoare, începând cu a patra zi lucrătoare după închiderea etapei I, respectiv 21.10.2021 - 03.11.2021, inclusiv.

Acțiunile rămase nesubscrise după oferirea acestora în etapa a doua, a Plasamentului privat, vor fi anulate prin decizia Administratorului Unic al Societății prin care se constată rezultatele majorării capitalului social și prin care se aprobă modificarea actului constitutiv, care se va raporta la acțiunile efectiv subscrise în cele două etape ale majorării.

Majorarea capitalului social se realizează cu scopul asigurării surselor de finanțare necesare pentru implementarea planului de dezvoltare a activității.

4.1.2 Legislația în temeiul căreia au fost create valorile mobiliare

Acțiunile sunt emise și oferite investitorilor în conformitate cu legislația din România, respectiv Legea societăților nr. 31/1990, republicată cu modificările și completările ulterioare, legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și legislația secundară aferentă emisă de Autoritatea de Supraveghere Financiară.

Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață („Legea nr. 24/2017”), Regulamentul 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață (cu modificările ulterioare) („Regulamentul 5/2018”), Regulamentul privind Prospectul, Regulamentul Delegat (UE) 2019/980 al Comisiei din 14 martie 2019 de completare a Regulamentului (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului în ceea ce privește formatul, conținutul, verificarea și aprobarea prospectului care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 809/2004 al Comisiei („Regulamentul Delegat 2019/980”) și alte prevederi legale aplicabile.

Orice litigiu care decurge din sau în legătură cu acțiunile Ofertei va fi soluționat de către autoritățile competente din România.

Orice dispute dintre Emitent și deținătorii de acțiuni, cu privire la acțiunile emise, vor fi soluționate de către instanțele de judecată competente din România.

4.1.3 Forma sub care au fost emise valorile mobiliare

Acțiunile Emitentului sunt acțiuni nominative, dematerializate, emise în lei și conferă deținătorilor drepturi și obligații egale, în conformitate cu dispozițiile legii societăților comerciale, ale reglementărilor aplicabile pieței de capital și ale Actului constitutiv

Operațiunile de registru pentru Acțiunile Ofertei vor fi asigurate de către Depozitarul Central S.A., cu sediul în București, Bulevardul Carol I nr 34-36, etajele 3,8 si 9, sector 2.

4.1.4 Moneda emisiunii de valori mobiliare

Acțiunile se vor emite în lei (RON).

4.1.5 Drepturile asociate valorilor mobiliare

Fiecare acțiune subscrisă și plătită conferă dreptul de a participa la adunările generale ale acționarilor, dreptul la vot în adunarea generală a acționarilor, dreptul de a participa la distribuirea profitului sub forma dividendelor, dreptul de informare și verificarea administrării și conducerii financiare a societății, dreptul preferențial de a subscrie acțiunile nou emise de societate, dreptul de a înstrăina acțiunile, dreptul asupra bunurilor rezultate din lichidarea societății, toate acestea proporțional cu numărul de acțiuni deținute.

Dreptul la dividende al acționarilor - Distribuirea dividendelor se va face din profituri determinate conform legii. Cel puțin 90% din profitul net va fi distribuit anual către acționari ca dividend, până la finalul exercițiului financiar următor celui în care a fost obținut. În cazul în care există pierderi reportate din anii precedenți, se vor acorda dividende doar ulterior acoperirii integrale a acestora.



Dreptul la dividende aparține acționarilor care sunt înscrși în Registrul Acționarilor Emitentului la Data de Înregistrare stabilită prin hotărârea AGOA care decide distribuirea de dividende din profitul net realizat de către Emitent. Întrucât începând cu ex-date (data anterioară datei de înregistrare), instrumentele financiare se tranzacționează fără dreptul la dividend, acesta ia naștere la data ex-date, care este în mod expres precizată în textul hotărârii AGOA.

În conformitate cu prevederile Legii Societăților, coroborate cu dispozițiile referitoare la prescripția extinctivă din Codul civil, termenul de prescripție al dreptului la dividende neridicate este de 3 ani. Prescrierea intervine în favoarea Societății.

Dividendele plătite contrar dispozițiilor legale pot fi reclamate de Emitent, și, în măsura în care acesta va putea dovedi ca acționarii săi de la data luării deciziei de acordare a lor sau de distribuire a lor, acesta va putea cere restituirea lor. Dreptul Emitentului la acțiunea de restituire a dividendelor se prescrie în termen de 3 ani de la data distribuirii lor. Prescrierea intervine în favoarea acționarilor.

Dreptul de vot - Orice deținător de acțiuni poate participa la adunările generale ale acționarilor, fiecare acțiune subscrisă și vărsată dând dreptul la un vot, dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere ale societății, dreptul de a participa la distribuirea dividendelor și a cotei cuvenite în cazul lichidării societății. Dreptul la vot poate fi exercitat numai în măsura în care acționarii respectă dispozițiile impuse de legislația specială și numai în măsura în care acest drept nu a fost suspendat de către Administratorul unic al Societății. Acționarii pot participa și vota în cadrul adunărilor și prin reprezentare, în baza unei împuterniciri acordate pentru respectiva adunare. Modalitățile de obținere și termenul de depunere a procurilor vor fi menționate în convocatorul adunării.

Dreptul de preferință - Drepturile de preferință sunt acordate tuturor acționarilor înscrși la Data de Înregistrare în registrul emitentului, indiferent de participarea acestora la AGEA emitentului sau de votul exprimat de aceștia cu privire la majorarea capitalului social. Hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor va fi depusă la Oficiul Registrului Comerțului de către reprezentantul Administratorului unic, spre menționare, și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a. Acțiunile emise pentru majorarea capitalului social vor fi oferite spre subscriere acționarilor existenți la Data de Înregistrare. Acțiunile nesubscrise de către acționari, în limita termenului de subscriere, fie se anulează, fie vor fi oferite spre subscriere altor investitori, conform hotărârii AGEA, iar majorarea de capital va fi validată în limita sumei efectiv vărsate în baza unor subscrieri valabile. Exercitarea dreptului de preferință se va realiza în interiorul termenului hotărât de Adunarea generală. Termenul acordat pentru exercitarea drepturilor de preferință nu va fi mai mic de o lună și va fi ulterior publicării hotărârii adunării generale în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a. Acest termen va fi anunțat în prospectul de ofertă, conform legislației pieței de capital. Numărul drepturilor de preferință este egal cu numărul de acțiuni înregistrate în registrul emitentului la Data de Înregistrare.

Hotărârea AGEA de majorare a capitalului social va cuprinde mențiuni privind numărul drepturilor de preferință necesare pentru achiziționarea unei acțiuni noi, prețul de subscriere de acțiuni noi pe baza drepturilor de preferință și perioada în care va avea loc subscrierea, prețul la care se oferă publicului acțiunile noi ulterior subscrierii în baza drepturilor de preferință, și raportul de subscriere dacă este cazul. Acționarii au un drept de preferință și atunci când societatea emite obligațiuni convertibile în acțiuni.

Dreptul de participare la profiturile Emitentului, dreptul de participare la excedent în cazul lichidării - Fiecare acțiune nou-emisă subscrisă și plătită de investitori conferă acestora aceleași drepturi cu cele ale acțiunilor deja existente ale Emitentului. Pe lângă drepturile enumerate deja mai sus, investitorii beneficiază și de dreptul de a participa la distribuirea profitului în condițiile legii și ale Actului Constitutiv, de dreptul derivat din lichidarea Emitentului, respectiv dreptul de participare la excedent în cazul lichidării, precum și orice alte drepturi prevăzute de Actul Constitutiv și de prevederile legale în vigoare.



Clauze de răscumpărare și de conversie - Nu este cazul.

Retragerea acționarilor Emitentului din societate - Conform legislației în vigoare, acționarii care nu au votat în favoarea unei hotărâri a adunării generale, au dreptul de a se retrage din societate și de a solicita răscumpărarea acțiunilor lor de către societate, numai dacă respectiva hotărâre a adunării generale are ca obiect:

- a) schimbarea obiectului principal de activitate;
- b) mutarea sediului societății în străinătate;
- c) schimbarea formei societății;
- d) fuziunea sau divizarea societății.

Dreptul de retragere poate fi exercitat în termen de 30 de zile de la data publicării hotărârii Adunării generale în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, în cazurile prevăzute la punctele a)-c), și de la data adoptării hotărârii adunării generale, în cazul prevăzut la punctul d).

4.1.6 Hotărârile, autorizațiile și aprobările în temeiul cărora au fost sau vor fi create și/sau emise valorile mobiliare

Emitentul a aprobat majorarea capitalului social al Societății prin aport în numerar, cu suma de 19.220.000 lei, prin emisiunea unui număr de 96.100.000 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 lei/acțiune, cu aport în numerar, prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 04.06.2021. Astfel, capitalul social al Societății se va majora de la suma de 9.610.000 lei, respectiv 48.050.000 acțiuni, la maxim 28.830.000 lei, respectiv maxim 144.150.000 acțiuni.

4.1.7 Data emisiunii

Acțiunile nou subscrise în cadrul operațiunii de majorare a capitalului social se consideră emise după înregistrarea noului capital social la Oficiul registrului Comerțului, ASF și, ulterior, la instituțiile pieței de capital.

4.1.8 Restricții impuse asupra transferabilității valorilor mobiliare

La acest moment, nu există restricții privind libera transferabilitate a acțiunilor. Acțiunile vor fi liber transferabile, în conformitate cu legislația și reglementările din România aplicabile valorilor mobiliare și schimburilor.

Dreptul de proprietate asupra acțiunilor se va transmite fie prin mecanismul livrare contra plată, prin înregistrarea acțiunilor în Contul Individual al Deținătorului de Acțiuni sau în sub-contul Deținătorului de Acțiuni care este parte a unui Cont Global, fie prin alt mod permis de reglementările Depozitarului Central (ex. transfer direct).

Ulterior listării companiei, transferul acțiunilor se va realiza prin intermediul operatorului de piață, cu respectarea prevederilor legale aplicabile societăților tranzacționate.

4.1.9 Aspecte fiscale

Conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare („Codul Fiscal Român”), anumite tipuri de venituri obținute de la surse din România de către rezidenți și nerezidenți sunt supuse impozitării în România la cotele prevăzute de Codul Fiscal Român, indiferent dacă respectivele venituri sunt primite în România sau în străinătate.

Impozitarea Deținătorilor de Acțiuni rezidenți în România în scop fiscal

Venitul obținut de persoane juridice rezidente sub forma câștigurilor de capital din transferul acțiunilor va fi supus impozitului pe venit (impozit pe profit) de 10%. Venitul sub forma câștigurilor de capital din transferul acțiunilor obținut de persoane fizice este supus impozitului pe venit de 10%.



Impozitul nu se reține la sursă, obligația declarării și plății impozitului revenind persoanei care obține respectivul venit.

Impozitarea în scopuri fiscale a Deținătorilor de Acțiuni nerezidenți

Câștigurile de capital obținute de persoane juridice străine din transferul acțiunilor nu sunt supuse impozitării în România.

Câștigurile de capital obținute de persoane fizice nerezidente din transferul acțiunilor sunt supuse impozitării conform, prevederilor de mai sus, cu excepția situației în care câștigurile de capital sunt obținute din transferul de acțiuni între persoane nerezidente pe piețe de capital în afara teritoriului României, caz în care câștigurile de capital nu vor fi impozitate. În funcție de țara în care persoana nerezidentă își are rezidența fiscală, impozitul pe câștigurile de capital poate fi redus sau eliminat în baza unui tratat de evitare a dublei impunerii. Pentru a beneficia de prevederile tratatului privind evitarea dublei impunerii, persoana nerezidentă ar trebui să obțină și să furnizeze reprezentantului fiscal un certificat de rezidență fiscală (valabil pentru anul fiscal respectiv) emis de autoritățile fiscale din țara sa de rezidență, în original sau în copie legalizată, și o traducere legalizată în limba română a acestui certificat.

4.1.10 Dacă aceste persoane sunt diferite de emitent, identitatea și datele de contact ale ofertantului valorilor mobiliare și/sau ale persoanei care solicită admiterea la tranzacționare

Nu este cazul. Ofertantul valorilor mobiliare nu este diferit de Emitent.

4.1.11 Măsurile de împiedicare, retragerea obligatorie sau răscumpărarea obligatorie sau indicarea ofertelor publice de cumpărare făcute de terți asupra capitalului emitentului

Nu este cazul, Emitentul nu are implementate în Actul constitutiv măsuri de împiedicare, retragere obligatorie sau răscumpărare obligatorie altele decât cele prevăzute de legislația în vigoare. Nu există oferte publice de cumpărare făcute de terți asupra capitalului Emitentului la momentul elaborării Prospectului.

4.1.12 Impactul potențial asupra investiției în cazul rezoluției în temeiul Directivei 2014/59/UE

Nu se aplică.

SECȚIUNEA 5 - DETALII PRIVIND OFERTA/ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE

5.1 Termenii și condițiile ofertei publice de valori mobiliare

5.1.1 Condițiile care reglementează oferta

Cadrul legal care reglementează emisiunea este format din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, actualizată, Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, actualizată, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și legislația secundară aferentă emisă de către ASF.

5.1.2 Cuantumul total al emisiunii/ofertei

Capitalul social al Societății se va majora de la suma de 9.610.000 lei, respectiv 48.050.000 acțiuni, la maxim 28.830.000 lei, respectiv maxim 144.150.000 acțiuni.

5.1.3 Durata de valabilitate a ofertei, inclusiv orice modificare posibilă, și o descriere a procedurii de subscriere

Subscrierea efectuată de către investitorii subscriitori în această Ofertă reprezintă acceptarea necondiționată a termenilor și condițiilor de derulare a Ofertei și a prezentului Prospect, investitorul confirmând că a primit, citit, înțeles și acceptat termenii și condițiile prezentului Prospect și a subscris în acord cu acestea.

Oferta este structurată în două Etape:

a) **Etapa I - Oferta Dreptului de Preferință.** Această ofertă se adresează tuturor Acționarilor Emitentului înregistrați la Data de Înregistrare, respectiv 18.06.2021.

b) **Etapa II - Plasamentul Privat.** Acțiunile rămase nesubscrise după încheierea etapei Ofertei Dreptului de Preferință vor fi oferite Investitorilor.

Etapa I - Oferta Dreptului de Preferință

În cadrul Etapei I, acțiunile vor fi oferite spre subscriere Acționarilor Emitentului înregistrați în Registrul Acționarilor la Data de Înregistrare (respectiv 18.06.2021, data „ex-date” fiind 17.06.2021) care nu și-au înstrăinat drepturile de preferință sau investitorilor care au achiziționat drepturi de preferință în perioada de tranzacționare a acestora. Astfel, subscriitorii respectivi vor avea dreptul să achiziționeze Acțiunile Ofertei în limita drepturilor de preferință deținute.

Perioada în care acțiunile vor putea fi subscrise în cadrul Etapei I este de 31 de zile calendaristice, respectiv în perioada 16.06.2021 - 16.07.2021 (inclusiv). Numărul maxim de acțiuni noi care va putea fi subscrise de către un deținător de drepturi de preferință se va calcula prin înmulțirea numărului de drepturi de preferință deținute cu 2. Prețul de subscriere din prima etapă, la care deținătorii drepturilor de preferință vor putea subscrie, va fi egal cu valoarea nominală.

Prospectul va fi disponibil în mod gratuit:

- a) pe suport de hârtie, la sediul central al sediului Emitentului din București, Sector 1, Șoseaua București-Ploiești, Nr. 172-176, Willbrook Platinum & Convection Center, Clădirea A, Biroul 5, Etaj 1, începând cu data publicării anunțului de ofertă;
- b) gratuit pe suport hârtie la sediul Intermediarului din Cluj-Napoca, Str. Moșilor, nr. 119, Județul Cluj;
- c) în format electronic, pe pagina de internet a Bursei de Valori București (www.bvb.ro), a Emitentului (www.starresidenceinvest.ro) și a Intermediarului Ofertei (www.brk.ro).

Investitorii care la data subscrierii dețin drepturile de preferință ale Emitentului în Secțiunea I a Depozitarului Central pot accepta Oferta prin completarea și semnarea înainte de expirarea Perioadei în care acțiunile vor putea fi subscrise în cadrul Etapei I, a 2 (două) exemplare ale formularului de subscriere (denumit în continuare “Formularul de Subscriere”), în formatul ce va fi făcut disponibil investitorilor interesați la Intermediarul Ofertei sau la intermediarii autorizați de către ASF, care au semnat angajamentul irevocabil privind respectarea condițiilor de derulare a Ofertei (denumită în continuare “Angajamentul”) și prin predarea tuturor documentelor necesare în conformitate cu Prospectul, la următoarele adrese:

- la sediul central al S.S.I.F. BRK Financial Group SA din Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, jud. Cluj, și la celelalte agenții ale Intermediarului, autorizate de către ASF, în timpul programului normal de lucru, de luni până vineri între orele 9:00 – 17:00 (ora Europei de Est – GMT+2), respectiv între orele 9:00 și 12:00 (ora Europei de Est – GMT+2) în ultima zi de derulare a Etapei I sau prin transmiterea documentelor necesare prin poștă sau curier (cu confirmare de primire) sau prin email, semnate cu semnătură electronică (transmise pe adresa de e-mail office@brk.ro, iar ulterior verificării conformității acestora, confirmate de către Intermediarul Ofertei pe aceeași cale de comunicare, de la adresa de e-mail office@brk.ro) pe durata Perioadei în care acțiunile vor putea fi subscrise în cadrul Etapei I de Ofertă; și

- la sediul oricărui alt intermediar autorizat de ASF care a semnat și a transmis Intermediarului Ofertei Angajamentul și a primit din partea BVB accesul în segmentul de piață dedicat Ofertei Publice, în timpul programului normal de lucru al Intermediarilor sau prin transmiterea documentelor necesare prin poștă sau curier (cu confirmare de primire) sau prin email, semnate cu semnătură electronică, pe durata Perioadei în care acțiunile vor putea fi subscrise în cadrul Etapei I.

În ultima zi a Perioadei în care acțiunile vor putea fi subscrise în cadrul Etapei I, programul de primire a Formularelor de Subscriere va fi între orele 9:00 – 12:00 (ora Europei de Est – GMT+2). În situația în care se optează pentru transmiterea documentelor de subscriere prin poștă sau curier, investitorii subscriitori trebuie să aibă în vedere că documentele respective trebuie să ajungă la sediul Intermediarului până cel târziu în ultima zi a Perioadei de derulare a Etapei I, la ora 12:00 (ora Europei de Est – GMT+2).

După expirarea termenului limită, nu se vor mai accepta subscrieri din partea investitorilor. La Formularul de Subscriere se va atașa dovada plății aferente acțiunilor subscrise, precum și documentele prevăzute în prezentul Prospect.

Intermediarul sau Participantul Eligibil prin intermediul căruia se face subscrierea va verifica formularele de subscriere primite și documentația aferentă și le va valida în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Prospect. Acțiunile subscrise astfel, vor trebui plătite integral la data subscrierii, iar **plata acțiunilor subscrise se va face în contul deschis de Emitent RO42BACX000002075947001.**

Semnarea Formularului de Subscriere în conformitate cu Prospectul reprezintă acceptarea necondiționată a termenilor și condițiilor de derulare a Ofertei Publice și ale Prospectului, investitorul consimțind astfel că a primit, citit, acceptat și convenit asupra termenilor și condițiilor din acest Prospect și a subscris în acord cu acestea. După expirarea Perioadei Etapei I, subscrierile vor rămâne irevocabile până la finalizarea operațiunilor prezentate în acest Prospect.

Investitorii care dețin la data subscrierii drepturile de preferință ale Emitentului evidențiate în Secțiunea II (conturi globale) a Depozitarului Central, într-un cont al unui Participant cu care au un contract de servicii de investiții financiare valabil (inclusiv S.S.I.F. BRK Financial Group S.A.), pot subscrie în ofertă prin respectivul Participant autorizat de către ASF.

Subscrierea se realizează prin transmiterea unui ordin/instrucțiune de subscriere conform prevederilor contractului de prestări de servicii de investiții financiare/custodie valabil încheiat cu Participantul sau prin orice alte mijloace de comunicare prevăzute în acel contract. Intermediarul sau intermediarii autorizați participanți vor accepta subscrierile în conformitate cu prezentul Prospect și cu regulamentele interne aplicabile preluării, validării și transmiterii spre executare a subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestiunea decontării în sistemul Depozitarului Central a instrucțiunilor de subscriere.

Responsabilitatea validării subscrierilor, incluzând și identificarea faptului că un acționar nu a subscris un număr mai mare de acțiuni noi decât era îndreptățit potrivit numărului de drepturi de preferință deținute, precum și existența fondurilor la data introducerii în sistemul Depozitarului Central a instrucțiunii de subscriere revine în totalitate Intermediarului sau Participantilor prin care s-au realizat subscrierile în cadrul Ofertei.

Plata acțiunilor subscrise de către deținătorii de drepturi de preferință în Secțiunea II a Depozitarului Central se face în conformitate cu reglementările Depozitarului Central, decontarea sumelor plătite realizându-se direct între intermediar sau Participantul Eligibil și Depozitarul Central.

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

Formularului de Subscriere, separat de orice alte documente specifice, solicitate de aceștia în scopul respectării reglementărilor în ceea ce privește cunoașterea clienței, în conformitate cu prevederile aplicabile și cu normele și prevederile interne privind cunoașterea clienței, i se vor anexa următoarele documente (originale sau copii) necesare subscrierii:

Persoane fizice în nume propriu

- carte/ buletin de identitate valabilă (copie) sau
- pașaport valabil (copie);

- dacă este cazul, documentul de schimbare a numelui cum ar fi certificat de căsătorie, hotărâre de divorț, alt document administrativ privind schimbarea numelui (copie);
- Persoane fizice cu vârsta sub 14 ani, prin reprezentantul lor legal/ tutore*
- certificat de naștere al acționarului din care să reiasă codul numeric personal (copie);
 - documentul juridic care stabilește tutela (copie);
 - carte/ buletin de identitate valabilă a reprezentantului legal sau a tutorelui (copie); și
- Persoane fizice cu dizabilități prin curator*
- carte/ buletin de identitate valabilă a acționarului (copie);
 - documentul juridic care stabilește curatela (copie);
 - carte/ buletin de identitate valabilă a curatorului (copie); și
- Persoane fizice prin împuterniciți*
- carte/ buletin de identitate valabilă a acționarului (copie);
 - procură specială în original sau o copie legalizată a unei procuri generale;
 - carte/buletin de identitate valabilă a împuternicitului (copie); și
- Persoane juridice*
- Certificatul de înregistrare al persoanei juridice/ entității la Oficiul Registrului Comerțului/ alt document echivalent care certifică înregistrarea persoanei juridice/ entității la autoritatea competentă (copie);
 - carte/ buletin de identitate valabilă al reprezentantului legal sau al împuternicitului, după caz (copie);
 - procură specială pentru persoana care semnează Formularul de Subscriere, dacă aceasta nu e reprezentantul legal al societății (original sau copie legalizată);
 - actul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului/ document echivalent emis de autoritatea competentă, nu mai vechi de 30 zile, indicând reprezentantul legal al companiei.

Documentele redactate în orice altă limbă decât limba română, puse la dispoziție de către un investitor persoană juridică sau o entitate fără personalitate juridică, vor fi însoțite de traduceri legalizate în limba română.

În cazul în care (i) Formularul de Subscriere conține erori de fapt sau de drept sau (ii) drepturile de preferință sunt afectate de opțiuni sau alte drepturi în favoarea unei terțe părți sau (iii) drepturile de preferință nu sunt deținute în cont de către investitorul care a completat și semnat Formularul de Subscriere, respectivele Formulare de Subscriere vor fi considerate nule și nu vor fi validate de către Participanții respectivi.

Intermediarul Ofertei și intermediarii autorizați participanți la Ofertă vor verifica validitatea Formulelor de Subscriere/ordinelor (instrucțiunilor) de subscriere și a documentației aferente și le vor valida în conformitate cu termenii și condițiile Prospectului de Ofertă înainte de introducerea ordinelor de cumpărare în sistemul administrat de Depozitarul Central.

Rezultatele Ofertei Dreptului de Preferință, precum și numărul de acțiuni obiect al Plasamentului Privat, vor fi anunțate printr-un raport curent al Emitentului, transmis către BVB și ASF cel târziu în a doua zi lucrătoare următoare finalizării Etapei I.

Etapa II - Plasamentul Privat

În cadrul Etapei II, acțiunile rămase nesubscrise după încheierea Etapei I vor fi oferite doar Investitorilor agreeți de către Emitent și comunicați intermediarului. Acțiunile nesubscrise de deținătorii drepturilor de preferință în etapa I vor fi oferite în etapa a doua spre subscriere la un preț de emisiune egal cu cel din prima etapă plus o primă de emisiune de 0,018 lei/acțiune, respectiv 0,218 lei/acțiune. Perioada în care acțiunile vor putea fi subscrise în cadrul Etapei II este de 10 zile lucrătoare, începând cu a patra zi lucrătoare după închiderea etapei I, respectiv 21.10.2021 - 03.11.2021, inclusiv. Emitentul poate decide închiderea anticipată a Etapei II, oricând începând de la momentul la care vor fi subscrise toate acțiunile obiect al Plasamentului Privat, până la momentul expirării perioadei de subscriere menționate mai sus în acest paragraf. În acest sens, Emitentul, în consultare cu Intermediarul, va indica închiderea anticipată a perioadei de derulare a Etapei II printr-un anunț ce va fi publicat de website-ul Bursei de Valori București (www.bvb.ro). În acest caz, se consideră că Data de Închidere a Etapei II va fi data la care Emitentul decide închiderea anticipată.

Subscrierea se realizează prin transmiterea unui ordin/instrucțiune de subscriere conform prevederilor contractului de prestări de servicii de investiții financiare/custodie valabil încheiat cu Participantul sau prin orice alte mijloace de comunicare prevăzute în acel contract. Intermediarul sau intermediarii autorizați participanți vor accepta subscrierile în conformitate cu prezentul Prospect și cu regulamentele interne aplicabile preluării, validării și transmiterii spre executare a subscrierilor primite, precum și cu cele referitoare la gestiunea decontării în sistemul Depozitarului Central a instrucțiunilor de subscriere.

Numărul maxim de acțiuni pe care le poate subscrie un Investitor este egal cu numărul de acțiuni rămase nesubscrise în cadrul Etapei I din Acțiunile Ofertei.

Alocarea acțiunilor rămase nesubscrise în cadrul Etapei I din Acțiunile Ofertei, obiect al Etapei II se va efectua până la sfârșitul Datei de Închidere a Etapei II. Tranzacția de vânzare a Acțiunilor obiect al Etapei II către investitori se va efectua utilizând sistemul de tranzacționare al BVB și va fi efectuată în ziua lucrătoare care urmează Datei de Închidere a Etapei II. Decontarea tranzacțiilor din cadrul Etapei II a Ofertei se realizează prin intermediul sistemului de decontare și compensare (RoClear) administrat de Depozitarul Central, în termen de 2 (două) zile lucrătoare de la data tranzacției din Etapa II a Ofertei.

De asemenea, prin subscrierea în cadrul Etapei Plasamentului privat, investitorii înțeleg și sunt de acord că li se poate alocă un număr mai mic de acțiuni decât numărul pentru care au subscris sau că este posibil să nu primească nicio acțiune. Investitorii au luat la cunoștință și sunt de acord că nu pot refuza acțiunile care le-au fost alocate de către Emitent și Intermediar, conform metodei de alocare prevăzută în prezentul Prospect, și nu vor avea dreptul să conteste sau să se opună acestei alocări.

La Data de Închidere a Etapei II, în cazul în care subscrierile valide cumulează un volum mai mare decât numărul total al acțiunilor obiect al Etapei II (suprasubscriere), atunci alocarea se va face pro-rata conform formulelor:

$$\text{Indice de alocare} = \frac{\text{Acțiunile obiect al Etapei II}}{\text{Acțiuni subscrise în Etapa II}}$$

$$\text{Acțiuni alocate} = \text{Acțiuni subscrise} * \text{Indice alocare}$$

Un investitor care a acceptat Etapa II a Ofertei va cumpăra un număr de acțiuni egal cu numărul de acțiuni subscrise în Formularul de Subscriere care a fost validat de către Intermediarul Ofertei, multiplicat cu Indicele de alocare (raportul dintre numărul total al Acțiunilor obiect al Etapei II și numărul total de acțiuni subscrise în Etapa II a Ofertei de către investitori conform Formulelor de Subscriere validate). Orice fracțiuni de acțiuni ce rezultă dintr-o asemenea alocare pro-rata vor fi rotunjite în jos până la cel mai apropiat număr întreg de acțiuni.

Indicele de alocare va fi transmis Investitorilor pe suport durabil la Data de de Închidere a Etapei II.

Acțiunile rămase până la Acțiunile obiect al Etapei II, ca urmare a rotunjirii în jos până la cel mai apropiat număr întreg de acțiuni pentru fiecare Formular de Subscriere validat, vor fi alocate câte una per subscriere, fără a depăși însă numărul maxim de acțiuni subscrise inițial în Formularul de Subscriere validat.



Distribuția suplimentară va avea loc în ordinea descrescătoare a mărimii ordinelor de cumpărare alocate ca urmare a rotunjirii în jos. În cazul ordinelor de cumpărare în cadrul Etapei II a Ofertei de exact aceeași mărime, distribuția suplimentară va prioritiza ordinele introduse în sistemul BVB de către intermediarii autorizați ASF, în funcție de momentul introducerii acestuia, după principiul "primul venit, primul servit". În situația în care numărul de Acțiuni obiect al Etapei II este suprasubscris, investitorii vor primi înapoi diferența dintre prețul plătit pe acțiunile subscrise și valoarea acțiunilor alocate (cu excepția comisioanelor percepute pentru transferul bancar și orice alte comisioane percepute de instituțiile pieței), în condițiile descrise la cap. 5.1.5. a prezentului Prospect.

După terminarea perioadei de subscriere în cadrul Etapei a II-a, Administratorul unic va verifica subscrierile înregistrate, vărsămintele efectuate și va decide în baza competențelor acordate prin Hotărârea AGEA din 04.06.2021, cu privire la subscrierile înregistrate.

Emitentul va demara toate demersurile necesare în vederea înregistrării majorării capitalului social la Oficiul Registrul Comerțului și eliberarea Certificatului constatator cu noul capital social. Modificarea numărului de valori mobiliare dintr-o clasă, deja admise la tranzacționare este înregistrată la Sistemul Alternativ de Tranzacționare (AeRO BVB), în baza Certificatului de Înregistrare a Valorilor Mobiliare emis de ASF, în conformitate cu mențiunile înscrise în certificatul constatator emis de ORC. Depozitarul Central înregistrează majorarea capitalului social în conformitate cu informațiile despre acționarii care au subscris la majorarea capitalului social. Ulterior înregistrării majorării capitalului social, Depozitarul Central informează operatorul de sistem și societatea emitentă asupra înregistrării noilor caracteristici ale capitalului social.

5.1.4 Indicarea momentului și a condițiilor în care oferta poate fi revocată sau suspendată și a posibilității sau imposibilității de revocare a ofertei după începerea tranzacționării

Oferta odată aprobată de către ASF, nu mai poate fi revocată sau suspendată de către Emitent. Potrivit prevederilor 12 din Legea 24/2017 privind emisiile de instrumente financiare și operațiuni de piață cu modificările și completările ulterioare, ASF poate dispune interzicerea Ofertei în termen de un an de la închiderea ofertei publice prin (a) revocarea aprobării Prospectului, dacă constată că derularea Ofertei se face cu încălcarea prevederilor legale, dacă apreciază că circumstanțele ulterioare deciziei de aprobare determină modificări fundamentale ale elementelor și datelor care au motivat-o și/ sau dacă ofertantul informează ASF că retractează Oferta înainte de lansarea anunțului de ofertă; sau prin (b) anularea aprobării Prospectului, dacă aceasta a fost obținută pe baza unor informații false ori care au indus în eroare.

5.1.5 O descriere a posibilităților de reducere a subscrierii și a modului de rambursare a sumelor excedentare plătite de subscritori

Subscrierile din cadrul fiecărei etape a Ofertei sunt irevocabile pe toată Perioada de derulare a respectivei etape, cu excepția prevăzută de lege prin art. 23 alin. (2a) din Regulamentul UE nr. 1129/2017 modificat prin art. 1 punctul 8 al Regulamentului UE nr. 337/2021 a introducerii de suplimente la prospectul de ofertă. În acest caz, Investitorul își poate retrage subscrierea în termen de trei zile lucrătoare după publicarea respectivului supliment, prin depunerea unui Formular de Revocare în condițiile prevăzute în prezentul Prospect. Sumele cuvenite Investitorilor ca urmare a (1) invalidării subscrierii, a (2) diferențelor constatate între valoarea acțiunilor subscrise efectiv în baza drepturilor de preferință deținute și valoarea plătită în plus de către investitor sau (3) a suprasubscrierii în cadrul Etapei II, vor fi returnate acestora în conturile bancare indicate în Formularele de subscriere, în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data închiderii Ofertei. Sumele cuvenite Investitorilor ca urmare a (3) revocării subscrierii în conformitate cu prevederile prezentului Prospect vor fi returnate acestora în conturile bancare indicate în Formularele de subscriere, în termen de 5 Zile Lucrătoare de la data retragerii subscrierii. Toate comisioanele aferente plăților efectuate către acționarii îndreptățiți cad în sarcina acestora și vor fi suportate de către aceștia. Aceste sume nu sunt purtătoare de dobândă în favoarea Investitorilor.

Nu există posibilitatea de a se înregistra suprasubscriere în cadrul Etapei I a prezentei Oferte. Nu există posibilități de reducere sau anulare a subscrierii în cadrul Etapei I și Etapei II, cu excepția cazului publicării unui supliment la Prospect, descris mai sus.

5.1.6 Detalii privind cuantumul minim și/sau maxim al unei subscrieri



Cantitatea maximă de acțiuni ce poate fi subscrisă este dată de dublul numărul drepturilor de preferință deținute ulterior perioadei de tranzacționare a acestora, cantitatea minimă de acțiuni ce poate fi subscrisă este 1 (una).

5.1.7 Indicarea termenului în care poate fi retrasă o solicitare de subscriere, dacă investitorii sunt autorizați să își retragă subscrierea

Subscrierile efectuate sunt irevocabile pe întreaga perioadă de subscriere. Subscrierea poate fi retrasă numai în cazul unui supliment la prospectul de ofertă, în conformitate cu prevederile art. 20 din Legea nr. 24/2017 și art. 23 alin. (2) și (2a) din Regulamentul delegat (UE) 1129/2017, în termen de trei zile lucrătoare după publicarea respectivului supliment. Retragerea subscrierii de către acționari se face prin completarea, semnarea și transmiterea către Participantul prin care s-a subscris în ofertă a Formularului de Revocare a subscrierii, astfel încât data primirii acestuia de către Participantul respectiv să nu depășească ultima zi de derulare a majorării de capital social ora 12:00. Investitorii care au subscris prin intermediarii autorizați de ASF participanți trebuie să aibă în vedere că aceștia vor avea nevoie de un timp rezonabil să introducă în sistemul administrat de Depozitarul Central instrucțiunea de revocare a subscrierii. Formularele/instrucțiunile de retragere a subscrierii primite ulterior acestui termen limită nu vor fi luate în considerare. Formularul de revocare va fi întocmit în două exemplare.

Revocarea unei subscrieri poate fi numai integrală, nu și parțială.

Retragerea subscrierii de către investitori se face prin completarea, semnarea și transmiterea către Participantul prin care s-a subscris în ofertă a Formularului de Revocare a subscrierii și depunerea acestuia astfel:

- la sediul Intermediarului din Cluj-Napoca, str. Moților, nr. 119;

- prin transmiterea Formularului de Revocare prin poștă sau curier la sediul Intermediarului din Cluj-Napoca, str. Moților, nr. 119.

În cazul unei revocări a subscrierii, sumele corespunzătoare acțiunilor subscrise vor fi returnate subscriitorului prin transfer bancar în contul bancar specificat de fiecare investitor în Formularul de Subscriere, în termen de maximum cinci (5) Zile Lucrătoare de la data revocării subscrierii respective. Investitorilor nu li se va plăti nicio dobândă cu privire la sumele la care se face referire mai sus. Sumele vor fi restituite de către Depozitarul Central sau Emitent, după caz, persoanelor care își revocă subscrierea, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data retragerii subscrierii, prin transfer în același cont bancar din care s-a făcut subscrierea, prin completarea și depunerea unui formular de revocare a subscrierii. Formularul de subscriere, precum și celelalte documente ale Ofertei, sunt disponibile pe suport hârtie la sediul Intermediarului, al Emitentului, precum și electronic pe website-urile www.brk.ro, www.bvb.ro, www.starresidenceinvest.ro.

Dacă un investitor a indicat mai multe conturi pentru restituirea unor astfel de sume, Intermediarul își rezervă dreptul de a plăti întreaga sumă care urmează a fi restituită într-un singur cont dintre cele specificate de Investitor în Formularul de Subscriere.

5.1.8 Metoda și datele limită pentru plata, respectiv livrarea valorilor mobiliare

Acțiunile subscrise vor trebui plătite integral la data subscrierii, conform celor prezentate în acest Prospect.

După terminarea Perioadei de Subscriere, Consiliul de Administrație se va întruni pentru a verifica subscrierile și vărsămintele efectuate, constatând rezultatele subscrierii. Acțiunile nou emise vor intra în contul acționarului subscriitor de la Depozitarul Central, doar după înregistrarea majorării capitalului social la Oficiul Registrului Comerțului și obținerea Certificatului de Înregistrare a Valorilor Mobiliare de la ASF. Înregistrarea acțiunilor în contul acționarului subscriitor se va efectua conform reglementărilor Depozitarului Central.

5.1.9 O descriere detaliată a modalităților de publicare a rezultatelor ofertei și data publicării

Rezultatul subscrierii va fi făcut public printr-un comunicat publicat pe site-ul BVB (www.bvb.ro), precum și pe site-ul Intermediarului (www.brk.ro) și al Emitentului (www.starresidenceinvest.ro), și transmis la ASF în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la expirarea Perioadei de Ofertă de majorare a capitalului social.

5.1.10 Procedura de exercitare a oricărui drept preferențial de subscriere, negociabilitatea drepturilor de subscriere și regimul aplicat drepturilor de subscriere neexercitate

Majorarea de capital se adresează exclusiv acționarilor înscrși la Data de Înregistrare în registrul emitentului, care aleg să nu își înstrăineze drepturile de preferință în perioada de tranzacționare a acestora sau investitorilor care au dobândit aceste drepturi de preferință. Aceștia își pot exercita dreptul de preferință prin subscrierea acțiunilor care li se cuvin urmând procedurile din prezentul Prospect.

Drepturile de preferință neexercitate pe parcursul Etapei I, conform procedurilor din prezentul Prospect, vor fi anulate după încheierea Perioadei de Ofertă.

Fiecare dintre Investitorii care au subscris acțiuni în cadrul Etapei II recunoaște și acceptă că: (i) numărul de acțiuni alocate Investitorului poate fi mai mic decât numărul de acțiuni subscrise în cadrul acestei Oferte și (ii) există posibilitatea ca Investitorului să nu-i fie alocată nicio acțiune subscrisă în cadrul Etapei II.

De asemenea, fiecare Investitor din cadrul Etapei II, recunoaște și acceptă că: (i) nu poate refuza alocarea sau contesta în vreun fel modalitatea de alocare a acțiunilor subscrise în cadrul Etapei II (de exemplu, dacă unui Investitor nu i-au fost alocate acțiuni sau i-au fost alocate mai puține acțiuni decât cele subscrise), alocarea realizată de către Emitent împreună cu Intermediarul fiind obligatorie și angajantă pentru Investitori, conform legislației aplicabile și (ii) nu va avea dreptul de a solicita, iar Emitentul și Intermediarul nu vor avea nicio obligație de a oferi, explicații privind modalitatea de alocare (de exemplu, faptul că unui investitor nu i-au fost alocate acțiuni sau i-au fost alocate mai puține acțiuni decât cele subscrise etc.), criteriile avute în vedere în scopul alocării sau orice alte aspecte legate de alocarea acțiunilor subscrise în cadrul Etapei II.

5.2 Planul de distribuire și de alocare a valorilor mobiliare

5.2.1 Diversele categorii de potențiali investitori cărora le sunt oferite valorile mobiliare

Nu se aplică.

5.2.2 Se indică dacă principalii săi acționari sau membri ai organelor sale de administrare, supraveghere sau conducere intenționează să subscrie la ofertă sau dacă orice persoană intenționează să subscrie peste 5 % din ofertă

Emitentul nu deține informații privind intenția de subscriere în Ofertă a acționarilor semnificativi.

5.2.3 Informații înainte de alocare

Nu se aplică.

5.3 Procedura de notificare a subscritorilor cu privire la cuantumul care le-a fost alocat și informații din care să reiasă dacă tranzacționarea poate să înceapă înainte de această notificare

Rezultatele Ofertei Dreptului de Preferință, precum și numărul de acțiuni obiect al Etapei Plasamentului Privat, vor fi anunțate printr-un raport curent transmis către BVB și ASF în prima zi lucrătoare următoare datei de închidere a Etapei Dreptului de Preferință, cel târziu până la ora 9:00 (ora României).

5.4 Stabilirea prețurilor

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

Prețul de subscriere din prima etapă, la care deținătorii drepturilor de preferință vor putea subscrie, va fi egal cu valoarea nominală. Acțiunile ce nu vor fi subscrise și vărsate de titularii drepturilor de preferință în termenul stabilit prin prezenta AGEA, vor fi oferite în etapa a doua, cea a Plasamentului privat, la un preț de emisiune egal cu cel din prima etapă plus o primă de emisiune de 0,018 lei/acțiune.

Emitentul nu va percepe de la subscritori alte taxe în afara prețului de emisiune, însă aceștia din urmă trebuie să aibă în vedere că prețul de emisiune trebuie plătit net de orice comisioane sau cheltuieli bancare.

5.4.2 În cazul în care prețul nu este cunoscut

Nu se aplică.

5.4.3 Procedura de publicare a prețului de ofertă

Nu se aplică.



5.5 Plasarea și subscrierea

5.5.1 Numele și adresa coordonatorului sau coordonatorilor ofertei în general și a diverselor părți ale acesteia

Intermediarul Ofertei este S.S.I.F. BRK FINANCIAL GROUP S.A., persoană juridică română, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub nr. J12/3038/1994, Cod Unic de Înregistrare 6738423, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 119, reprezentată legal de dl. Răzvan Raț, Director General Adjunct, înregistrată în Registrul C.N.V.M. (ASF) cu numărul PJR01SSIF/120072.

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

Acțiunile vor fi înregistrate la Depozitarul Central S.A., societate cu sediul în București, B-dul Carol nr. 34-36, etajele 3, 8 și 9, Sector 2, cod poștal 020922.

5.5.3 Denumirea și adresa entităților care și-au asumat un angajament ferm de a subscrie emisiunea și a entităților care și-au dat acordul în vederea plasării valorilor mobiliare, fără a-și asuma un angajament ferm sau în temeiul unui contract care prevede o obligație de mijloace

Nu este cazul. Metoda de intermediere a Ofertei este metoda celei mai bune execuții.

5.5.4 Momentul în care acordul de subscriere a fost sau va fi încheiat

Nu este cazul.

5.6 Admiterea la tranzacționare și modalitățile de tranzacționare

5.6.1 Se indică dacă valorile mobiliare oferite fac sau vor face obiectul unei solicitări de admitere la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare

Ulterior încheierii perioadei de subscriere, Administratorul unic va decide în baza competențelor acordate prin hotărârea AGEA, cu privire la subscrierile înregistrate și la majorarea capitalului social. În continuare, va avea loc înregistrarea majorării capitalului social la Oficiul Registrului Comerțului, respectiv la Autoritatea de Supraveghere Financiară (în baza înregistrării majorării la ORC). Ultima etapă o reprezintă înregistrarea la Depozitarul Central și la BVB a noilor caracteristici ale societății. După îndeplinirea tuturor etapelor de mai sus noile acțiuni se vor tranzacționa pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare (SMT) administrat de Bursa de Valori București, neexistând intenția, la momentul întocmirii Prospectului, ca Acțiunile Ofertei să fie distribuite ulterior înscrierii lor pe o piață reglementată.

5.6.2 Toate piețele de creștere pentru IMM-uri sau sistemele multilaterale de tranzacționare în cadrul cărora, după cunoștințele emitentului, sunt deja admise la tranzacționare valori mobiliare din aceeași clasă ca și cele care urmează a fi oferite sau admise la tranzacționare

Acțiunile emise de Emitent sunt tranzacționate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare (SMT) administrat de Bursa de Valori București, sectorul Titluri de Capital, la categoria Acțiuni, AeRO Premium.

5.6.3 Dacă, simultan sau aproape simultan cu crearea valorilor mobiliare pentru care se solicită admiterea la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare sau care sunt oferite publicului, sunt subscribe sau plasate privat valori mobiliare din aceeași clasă sau dacă sunt create valori mobiliare din alte clase care vor face obiectul unui plasament public sau privat

Nu este cazul.

5.6.4 În cazul admiterii la tranzacționare pe o piață de creștere pentru IMM-uri sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare, informații detaliate privind entitățile care și-au asumat un angajament ferm de a acționa ca intermediari pe piețele secundare și de a garanta lichiditatea acestora prin cotații de vânzare și cumpărare

Nu este cazul.

5.6.5 Detalii privind stabilizarea

Nu se aplică.

5.6.6 Supraalocare și prelungire

Nu se aplică.

5.7 Deținători de valori mobiliare care doresc să le vândă

Nu se aplică.

5.8 Diluarea

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

În cazul în care toți acționarii Emitentului de la Data de Înregistrare își vor exercita dreptul de preferință în integralitatea sa, structura acționariatului și participația deținută de fiecare acționar al Emitentului nu vor suferi modificări. Dacă însă unul din acționari nu va subscrie în Ofertă, participația acestuia va fi diluată cu un procent imposibil de determinat la momentul redactării prezentului prospect.

5.8.2 În cazul în care acționarii existenți vor face obiectul diluării indiferent dacă subscriu la dreptul lor, deoarece o parte a emisiunii relevante de acțiuni este rezervată numai anumitor investitori

Nu se aplică.

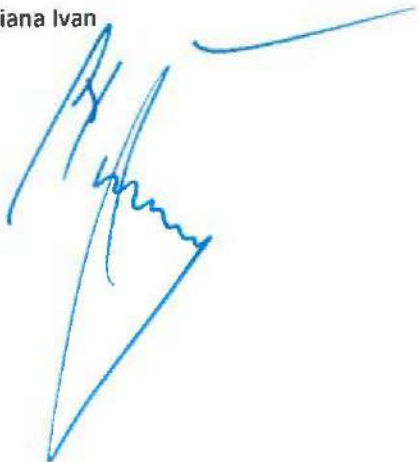
EMITENT

STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Reprezentant al REIT CAPITAL S.A.,

Administrator Unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Monica-Adriana Ivan



INTERMEDIAR

S.S.I.F. BRK FINANCIAL GROUP S.A.

Director General Adjunct

Răzvan Raț

