



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

# RAPORT ANUAL

*Star Residence Invest S.A.*  
*2022*

## **CONTINUT:**

2022 INDICATORI PRINCIPALI.....	3
RAPORTUL ADMINISTRATORULUI.....	4
SITUATIA POZITIEI FINANCIARE.....	8
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII .....	10
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE.....	11



## RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2022

### 2022 INDICATORI PRINCIPALI

Valorile principalilor indicatori de lichiditate, solvabilitate și de risc prezintă un tablou favorabil societății asupra echilibrului său financiar pe termen scurt, mediu și lung.

INDICATOR	INTERVAL OPTIM	Dec.21	Dec.22
Lichiditatea curentă (AC/DC)	>1.2	<b>4,60</b>	41,92
Lichiditatea imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	<b>4,60</b>	41,92
Lichiditatea rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	<b>3,58</b>	41,08
Solvabilitatea financiară (TA/TD)	>1	<b>10,41</b>	113,36
Solvabilitatea patrimonială (Cap. Proprii/ (Cap. Proprii +TD))%	>30%	<b>90,40%</b>	99,12%
Ind. gradului de îndatorare (DTL/(Cap Proprii+DTL))	<50%	<b>0%</b>	0%
Rata de îndatorare (DT/TA)*100	<80%	<b>9,60%</b>	0,88%

#### Statutul societatii si activitatea in exercitiul financiar

Societatea **STAR RESIDENCE INVEST S.A** a fost constituita in baza legii 31/1990 la data de 07.10.2020 pentru o perioada nelimitata fiind inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J40/12985/2020 si avand codul unic de inregistrare 43151040.

Societatea are un capital social subscris si varsat de 15.311.294 lei, integral privat.

Conform actelor constitutive, obiectul de activitate principal este reprezentat de “Activitati de inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” – cod CAEN 6820.

La 31 Decembrie 2022, societatea a inregistrat un profit in valoare de 617.822 lei.

#### Situatia conturilor de trezorerie ale societatii in RON:

Conturi in lei	7.147.250
Conturi in valuta (echivalent lei)	-
Casa	-



## RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2022

Performanta entității la 31.12.2022:

Lei

Indicatori	2021	2022
Venituri din exploatare	1.224.001	1.224.001
Cheltuieli din exploatare	(499.716)	(800.659)
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>724.285</b>	<b>423.342</b>
Venituri financiare	-	233.842
Cheltuieli financiare	(2)	(-)
<b>Rezultatul financiar</b>	<b>(2)</b>	<b>233.842</b>
<b>Profitul brut</b>	<b>724.283</b>	<b>657.184</b>
<b>Impozitul pe profit/venit</b>	<b>(32.314)</b>	<b>(39.362)</b>
<b>Profitul net/perdere</b>	<b>691.969</b>	<b>617.822</b>

Pozitia entității la 31.12.2022:

Indicatori	2021	2022
<b>Active imobilizate</b>	<b>10.930.902</b>	<b>12.430.617</b>
Din care:		
Imobilizări necorporale	-	-
Imobilizări corporale	10.930.902	12.429.629
Imobilizari financiare	-	988
<b>Active circulante</b>	<b>8.639.126</b>	<b>7.293.170</b>
Din care:		
Creante	1.912.553	145.920
Disponibilități	6.726.573	7.147.250
<b>Datorii curente</b>	<b>1.879.288</b>	<b>173.998</b>
<b>Datorii ce trebuie platite într-o perioada mai mare de un an</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total active minus datorii curente</b>	<b>17.690.798</b>	<b>19.549.789</b>
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>17.690.798</b>	<b>19.549.789</b>

### Mediul economic general

**Principalele riscuri și incertitudini cu care entitatea se confruntă:**

#### Riscul de piata

Exista un grad de incertitudine in ceea ce priveste evolutia politicii economice interne si externe. Conducerea Societatii nu este in masura sa prognozeze eventualele schimbari in conditiile economice din Romania si efectul pe care acestea le-ar putea avea asupra situatiei financiare a Societatii.

Incertitudinile de pe piețele financiare internaționale pot determina o serie de falimente ale unor companii și intervenția statului prin diverse măsuri de contracarare a efectelor negative, mai ales prin politici fiscal-bugetare țintite asupra sectoarelor cele mai afectate.

În prezent, întregul impact al crizei financiare este imposibil de anticipat și de prevenit în totalitate.



## **RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2022**

### **Riscul valutar**

Societatea nu a realizat tranzactii comerciale in alte deize, in cursul anului 2022.

### **Riscul de creditare**

Riscul de creditare reprezinta riscul ca un tert, parte a unei relatii comerciale sa nu-si indeplineasca o obligatie, fapt ce va determina ca cealalta parte sa inregistreze o pierdere financiara.

Conducerea STAR RESIDENCE INVEST S.A considera ca Societatea nu prezinta risc de credit semnificativ.

### **Riscul lichiditatii**

Riscul lichiditatii, denumit si risc de finantare, reprezinta riscul ca o societate sa aiba dificultati in acumularea de fonduri pentru indeplinirea angajamentelor asociate instrumentelor financiare. Riscul lichiditatii poate sa apara ca urmare a incapacitatii de a vinde rapid un activ financiar la o valoare apropiata de cea justa.

Politica Societatii referitoare la lichiditati este de a pastra suficiente lichiditati astfel incat sa poata fi achitate obligatiile la datele scadente. Activele si datoriile sunt analizate in functie de perioada ramasa pana la scadentele contractuale.

In 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.

### **Dezvoltarea previzibilă a entității:**

Societatea isi va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității, pastrandu-si ritmul de activitate si pe parcursul anului 2022.

Admistratorul societatii aprecieaza ca activitatea societatii nu va fi afectata si nu va avea o deviatie semnificativa fata de datele previzionate pentru bugetul anului 2023 avand in vedere industria, obiectul de activitate al societatii si situatia desfasurata de la inceputul crizei si pana la data prezenta.

Cifrele inscrise in bilantul contabil incheiat la 31.12.2022 si contul de profit si pierderi corespund datelor din balanta de verificare incheiata la data de 31.12.2022 si reflecta datele inregistrate in evidenta contabila.

Nu s-au efectuat compensari intre conturile bilantiere sau intre venituri si cheltuieli, iar evaluarea elementelor patrimoniale s-a efectuat in conformitate cu reglementarile legale in vigoare.

### **Activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării:**

STAR RESIDENCE INVEST S.A nu a intreprins in anul 2022 nicio activitate in domeniul cercetarii si dezvoltarii.

### **Alte informatii relevante cu privire la exercitiul financiar incheiat :**

Contul de profit si pierdere reflecta fidel veniturile, cheltuielile si rezultatele perioadei de raportare.

Conducerea societatii a asigurat realizarea obligatiilor privind organizarea si conducerea corecta si la zi a contabilitatii in conformitate cu regulile legale in vigoare.



**RAPORTUL ADMINISTRATORILOR  
LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2022**

Astfel, bilanțul contabil a fost întocmit pe baza balanței de verificare a conturilor sintetice, puse de acord cu soldurile din balanța 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 0,03% pe zi. În România termenul prescripției pentru controalele fiscale este de 5 ani.

**Fata de cele de mai sus propunem descarcarea administratorului in totalitate si fara rezerve pentru mandatul exercitiului financiar pana la 31.12.2022**

**Administratori,**

**REIT CAPITAL S.A**

**STAR RESIDENCE INVEST S.A**

**SITUATIA POZITIEI FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2022**

(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)

**STAR RESIDENCE INVEST S.A.  
SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE**

**la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**

**STAR RESIDENCE INVEST S.A**  
**SITUATIA POZITIEI FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2022**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	Note	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Investitii imobiliare	3	10.586.519	12.124.233
Imobilizari corporale	3	344.383	305.396
Imobilizari financiare	3	-	988
<b>Total active imobilizate</b>		<b><u>10.930.902</u></b>	<b><u>12.430.617</u></b>
<b>Active circulante</b>			
Creante comerciale si alte creante	4	1.912.553	145.920
Conturi la banci	5	6.726.573	7.147.250
<b>Total active circulante</b>		<b><u>8.639.126</u></b>	<b><u>7.293.170</u></b>
<b>Total active</b>		<b><u>19.570.028</u></b>	<b><u>19.723.787</u></b>
<b>CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	7	15.311.294	15.311.294
Rezerve din reevaluare	3	1.599.714	3.391.083
Alte rezerve	8	43.078	75.937
Rezultat reportat		80.957	186.512
Profitul sau pierderea exercitiului		691.969	617.822
Repartizarea profitului		(36.214)	(32.859)
<b>Total capitaluri proprii</b>		<b><u>17.690.798</u></b>	<b><u>19.549.789</u></b>
<b>Datorii</b>			
Datorii comerciale si alte datorii	8	1.879.230	173.998
Datorii pe termen lung		-	-
<b>Total datorii</b>		<b><u>1.879.230</u></b>	<b><u>173.998</u></b>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>		<b><u>19.570.029</u></b>	<b><u>19.723.787</u></b>



**STAR RESIDENCE INVEST S.A**  
**SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII PENTRU ANUL FINANCIAR**  
**INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)

	Note	<u>31-Dec-21</u>	<u>31-Dec-22</u>
Venituri din inchirieri	9	1.224.000	1.224.000
Cheltuieli cu utilitatile		(26.817)	(85.336)
<b>Profit brut</b>		<b><u>1.197.183</u></b>	<b><u>1.138.664</u></b>
Cheltuieli generale si administrative		(70.667)	(211,266)
Alte cheltuieli cu prestatiile		(113,905)	(171,551)
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea		(288.326)	(332.505)
<b>Profit din operatiuni</b>		<b><u>724.285</u></b>	<b><u>423.342</u></b>
Venituri financiare		-	233.842
Cheltuieli financiare nete		(2)	(-)
<b>Profit inainte de impozitare</b>		<b><u>724.283</u></b>	<b><u>657.184</u></b>
Cheltuieli cu impozitul pe venit		(32.314)	(39.362)
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b><u>691.969</u></b>	<b><u>617.822</u></b>



## **1. Informatii despre Companie**

Societatea **STAR RESIDENCE INVEST S.A** a fost constituita in baza legii 31/1990 la data de 07.10.2020 pentru o perioada nelimitata fiind inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J40/12985/2020 si avand codul unic de inregistrare 43151040.

Conform actelor constitutive, obiectul de activitate principal este reprezentat de “Activitati de inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” – cod CAEN 6820.

## **2. Politicile contabile adoptate**

### **2.1. Principii contabile semnificative**

Situatiile financiare ale societatii STAR RESIDENCE INVEST S.A („Societatea”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

**Principiul continuitatii activitatii** : Societatea isi continua in mod normal functionarea, fara a intra in stare de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii.

**Principiul permanentei metodelor** : Politicile contabile si metodele de evaluare sunt aplicate in mod consecvent de la un exercitiu financiar la altul.

#### **Principiul prudentei :**

La intocmirea situatiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea s-au realizat pe o baza prudenta si, in special:

- in contul de profit si pierdere s-a inclus numai profitul realizat la data bilantului;
- sunt recunoscute datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia;
- sunt recunoscute deprecierile, indiferent daca rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Activele si veniturile nu sunt supraevaluate, iar datoriile si cheltuielile, subevaluate.

**Principiul contabilitatii de angajamente** : Efectele tranzactiilor si ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când tranzactiile si evenimentele se produc (si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau este incasat sau platit) si sunt inregistrate in contabilitate si raportate in situatiile financiare ale perioadelor aferente.

**Principiul intangibilitatii exercitiului** : Bilantul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului precedent.

**Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv** : Componentele elementelor de active si de datorii sunt evaluate separat.

**Principiul necompensarii** : Valorile elementelor ce reprezinta active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezinta datorii/capitaluri proprii, respectiv veniturile cu cheltuielile.

**Contabilizarea si prezentarea elementelor din bilant si din contul de profit si pierdere tinând seama de fondul economic al tranzactiei sau al angajamentului in cauza** : Operatiunile economico - financiare sunt inregistrarea in contabilitate si prezentate fidel, in conformitate cu realitatea economica, punând in evidenta drepturile si obligatiile, precum si riscurile asociate acestor operatiuni.

**Principiul prevalentei economicului asupra juridicului** : Informatiile prezentate in situatiile financiare reflecta realitatea economica a evenimentelor si tranzactiilor, nu numai forma lor juridica.

**Principiul evaluarii la cost de achizitie sau cost de productie**: Elementele prezentate in situatiile financiare se evalueaza, de regula, pe baza principiului costului de achizitie sau al costului de productie.



(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)

*Principiul pragului de semnificatie:* Entitatea se poate abate de la cerintele cuprinse in reglementarile contabile referitoare la prezentarile de informatii si publicare, atunci când efectele respectarii lor sunt nesemnificative.

## **2.2. Moneda de raportare**

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala („RON” sau „LEI”). Elementele incluse in aceste situatii sunt prezentate in lei romanesti.

## **2.3. Bazele intocmirii situatiilor financiare**

Situatiile financiare individuale ale societatii STAR RESIDENCE INVEST S.A sunt intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare („OMF 1802/2014”)

Aceste situatii financiare individuale cuprind:

- Bilantul prescurtat;
- Cont prescurtat de profit si pierdere;
- Note la situatiile financiare anuale;

Situatiile financiare se refera doar la societatea STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Inregistrarile contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei (“RON”) la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014.

Situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicii altele decat Romania. De asemenea, situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicii altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

## **2.4. Situatii comparative**

Societatea este infiintata in cursul anului 2020 si prezinta situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2022.

## **2.5. Utilizarea estimarilor contabile**

Intocmirea situatiilor financiare in conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, presupune efectuarea de catre conducere a unor estimari si supozitii care influenteaza valorile raportate ale activelor si datoriilor si prezentarea activelor si datoriilor contingente la data situatiilor financiare, precum si valorile veniturilor si cheltuielilor din perioada de raportare. Procesul de estimare implica rationamente bazate pe cele mai recente informatii credibile avute la dispozitie.



Aceste estimari sunt revizuite periodic si, daca sunt necesare ajustari, efectul modificarii acestora se recunoaste prospectiv prin includerea sa in rezultatul:

- perioadei in care are loc modificarea, daca aceasta afecteaza numai perioada respectiva (de exemplu, ajustarea pentru clienti incerti); sau
- perioadei in care are loc modificarea si al perioadelor viitoare, daca modificarea are efect si asupra acestora (de exemplu, durata de viata utila a imobiliarilor corporale).

## **2.6. Continuitatea activitatii**

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua in mod normal functionarea, fara a intra in stare de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea Societatii analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

Previziunile conducerii sunt acelea ca societatea isi va desfasura activitatea in continuare, in parametrii normali.

## **2.7. Conversii valutare**

O tranzactie in valuta se inregistreaza initial la cursul de schimb valutar, comunicat de BNR din ultima zi bancara anterioara operatiunii, de la data efectuarii operatiunii.

La finele fiecarei luni, creantele in valuta, datoriile in valuta si disponibilitatile in valuta si alte valori de trezorerie in valuta se evalueaza la cursul de schimb al pietei valutare, comunicat de BNR din ultima zi bancara a lunii in cauza. Diferentele de curs inregistrate se recunosc in contabilitate la venituri sau cheltuieli din diferente de curs valutar, dupa caz.

Elementele monetare exprimate in valuta (disponibilitati si alte elemente asimilate, creante si datorii in valuta) sunt evaluate si prezentate in situatiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar comunicat de BNR si valabil la data incheierii exercitiului financiar. Diferentele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, intre cursul de schimb al pietei valutare, comunicat de BNR de la data inregistrarii creantelor sau datoriilor in valuta, sau cursul la care acestea sunt inregistrate in contabilitate si cursul de schimb de la data incheierii exercitiului financiar, se inregistreaza la venituri sau cheltuieli din diferente de curs valutar, dupa caz.

Elementele nemonetare achizitionate cu plata in valuta si inregistrate la cost istoric (imobilizari, stocuri) sunt prezentate in situatiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzactiei. De asemenea, elementele nemonetare achizitionate cu plata in valuta si inregistrate la valoarea justa (de exemplu, imobiliarile corporale reevaluate) sunt prezentate in situatiile financiare anuale la aceasta valoare.

Ratele de schimb LEU/USD si LEU/EUR la 31 decembrie 2022, au fost dupa cum urmeaza:

<b>Moneda</b>	<b>31-Dec-22</b>
LEU/USD	4.6346
LEU/EUR	4.9474



## **2.8. Reguli generale de evaluare**

**La data intrării in entitate**, bunurile se evalueaza si se inregistreaza in contabilitate la valoarea de intrare, care se stabileste astfel:

- la cost de achizitie - pentru bunurile procurate cu titlu oneros;
- la cost de productie - pentru bunurile produse in entitate;
- la valoarea de aport, stabilita in urma evaluarii - pentru bunurile reprezentând aport la capitalul social;
- la valoarea justa - pentru bunurile obtinute cu titlu gratuit sau constatate plus la inventariere.

**Cost de achizitie** inseamna pretul datorat si eventualele cheltuieli conexe minus eventualele reduceri ale costului de achizitie. Costul de achizitie al bunurilor cuprinde pretul de cumparare, taxele de import si alte taxe (cu exceptia acelor pe care persoana juridica le poate recupera de la autoritatile fiscale), cheltuielile de transport, manipulare si alte cheltuieli care pot fi atribuibile direct achizitiei bunurilor respective.

In costul de achizitie se includ, de asemenea, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile, atribuibile direct bunurilor respective.

Cheltuielile de transport sunt incluse in costul de achizitie si atunci când functia de aprovizionare este externalizata.

**Cost de productie** inseamna pretul de achizitie al materiilor prime si al materialelor consumabile si alte cheltuieli care pot fi atribuite direct bunului in cauza.

**In scopul intocmirii situatiilor financiare anuale**, Societatea procedeaza la inventarierea si evaluarea elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii. In situatiile financiare anuale elementele de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii se reflecta si se evalueaza la valoarea contabila, pusa de acord cu rezultatele inventarierii.

Valoarea contabila a unui activ este valoarea la care acesta este recunoscut dupa ce se deduc amortizarea acumulata, pentru activele amortizabile si ajustarile acumulate din depreciere sau pierdere de valoare.

Valoarea de inventar a unui activ reprezinta valoarea contabila a activului, stabilita cu ocazia evaluarii la inventariere, respectiv valoarea inregistrata in listele de inventariere.

**La data iesirii din entitate sau la darea in consum**, bunurile se evalueaza si se scad din gestiune la valoarea lor de intrare sau valoarea la care sunt inregistrate in contabilitate (de exemplu, valoarea reevaluată pentru imobiliarile corporale care au fost reevaluate sau valoarea justa pentru valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzactionare pe o piata reglementata).

Activele constatate minus in gestiune se scot din evidenta la data constatarii lipsei acestora.

La scoaterea din evidenta a activelor se reiau la venituri ajustarile pentru depreciere sau pierdere de valoare aferente acestora.



## **2.9. Active imobilizate**

### ***Imobilizari necorporale***

O imobilizare necorporala este un activ nemonetar identificabil fara forma fizica. Daca un element nu indeplineste conditiile de recunoastere a unei imobilizari necorporale, costul aferent achizitiei sau realizarii sale pe plan intern este recunoscut drept cheltuiala in momentul in care este suportat. Totusi, daca este dobândit prin achizitia unei afaceri, elementul in cauza face parte din fondul comercial recunoscut la data achizitiei.

### ***Imobilizari corporale***

Imobilizarile corporale reprezinta active care sunt detinute de Societate pentru a fi utilizate in producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii, pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a fi folosite in scopuri administrative si sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Societatea include in categoria imobilizarilor corporale exclusiv bunurile care pe langa criteriile de mai sus au un cost initial mai mare de 2,500 lei. Imobilizarile corporale detinute de Societate sunt evaluate la cost istoric.

### ***Cheltuieli ulterioare***

Cheltuielile survenite dupa ce mijlocul fix a fost pus in functiune, cum ar fi reparatiile, intretinerea si costurile administrative, sunt in mod normal inregistrate in contul de profit si pierdere in perioada in care au survenit. In situatia in care poate fi demonstrat ca aceste cheltuieli au avut ca rezultat o crestere in beneficiile economice viitoare asteptate a fi obtinute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanta initial evaluate, cheltuiala este capitalizata ca si cost additional in valoarea activului.

Posibilele beneficii economice pe care cheltuielile ulterioare angajate le-ar genera:

- Cresterea duratei de viata ramasa a unei imobilizari;
- Cresterea capacitatii de productie;
- Cresterea vanzarilor;
- Economii de costuri, etc.

### ***Imobilizari in curs de executie***

Imobilizarile in curs de executie reprezinta investitiile neterminate efectuate in regie proprie sau in antrepriza. Acestea se evalueaza la costul de productie sau costul de achizitie, dupa caz.

Imobilizarile in curs de executie se trec in categoria imobilizarilor finalizate dupa receptia, darea in folosinta sau punerea in functiune a acestora, dupa caz.

### ***Amortizarea***

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economica reprezinta alocarea sistematica a valorii amortizabile a unui activ pe intreaga durata de utilizare economica. Valoarea amortizabila este reprezentata de cost sau de alta valoare care substituie costul (de exemplu, valoarea reevaluada).

Prin durata de utilizare economica se intelege durata de viata utila, aceasta reprezentând perioada in care un activ este prevazut a fi disponibil pentru utilizare de catre Societate. Duratele de viata si metodele de amortizare utilizate de catre Societate pentru principalele categorii de imobilizari corporale sunt urmatoarele:

Denumire activ imobilizat	Durata de viata	Metoda de amortizare
Investitii imobiliare 14 apartamente	50 ani	Liniara



(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)

Locuri de parcare - 26	10 ani	Liniara
Mobilier	10 ani	Liniara

Terenurile si imobiliarile in curs nu se amortizeaza. Investitiile in curs se amortizeaza incepand cu momentul punerii in functiune.

Amenajarile de terenuri se amortizeaza pe o perioada de 10 ani.

### ***Imobilizari financiare***

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, interesele de participare, imprumuturile acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare, alte investitii detinute ca imobilizari, alte imprumuturi.

La alte creante imobilizate se cuprind garantiile, depozitele si cautiunile depuse de entitate la terti.

### ***Cedarea si casarea***

O imobilizare trebuie scoasa din evidenta la cedare sau casare, atunci când niciun beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

## **2.10. Active circulante**

*Societatea clasifica un activ ca activ circulant atunci când:*

- se asteapta sa fie realizat sau este detinut cu intentia de a fi vândut sau consumat in cursul normal al ciclului de exploatare al acesteia;
- este detinut, in principal, in scopul tranzactionarii;
- se asteapta a fi realizat in termen de 12 luni de la data bilantului;
- este reprezentat de numerar sau echivalente de numerar a caror utilizare nu este restrictionata

### ***Creante***

La data bilantului, creantele se evalueaza la valoarea probabila de incasat. Atunci când se estimeaza ca o creanta nu se va incasa integral, in contabilitate se inregistreaza ajustari pentru pierdere de valoare, la nivelul sumei care nu se mai poate recupera.

Societatea inregistreaza distinct in contabilitate (contul 4118 "Clienti incerti sau in litigiu" sau in conturi analitice ale conturilor de creante, pentru alte creante decât clientii), creantele incerte, respectiv acele creante al caror termen de incasare creantelor a depasit 360 de zile.

### ***Investitii pe termen scurt***

In categoria investitiilor pe termen scurt sunt cuprinse actiunile detinute la entitatile afiliate si alte investitii pe termen scurt.

### ***Casa si conturi la banci***

Conturile la banci cuprind: valorile de incasat, cum sunt cecurile si efectele comerciale depuse la banci, disponibilitatile in lei si valuta, cecurile entitatii, precum si dobânzile aferente disponibilitatilor si creditelor acordate de banci in conturile curente. Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni pot fi incluse in numerar si echivalente de numerar doar in masura in care acestea sunt detinute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, si nu in scop investitional



(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)

Contabilitatea disponibilitatilor aflate in banci/casierie si a miscarii acestora, ca urmare a incasarilor si platilor efectuate, se tine distinct in lei si in valuta.

Operatiunile financiare in lei sau in valuta s-au efectuat cu respectarea regulamentelor emise de Banca Nationala a României si a reglementarilor emise in acest scop.

## **2.11. Imprumuturi**

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate initial la suma primita, net de costurile aferente obtinerii imprumuturilor.

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an” si inclusa impreuna cu dobanda preliminara la data bilantului contabil in „Sume datorate institutiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

## **2.12. Datorii**

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

Pentru datoriile exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute, eventualele diferente favorabile sau nefavorabile, care rezulta din evaluarea acestora se inregistreaza la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

Sumele datorate si neachitate personalului pâna la sfârșitul exercitiului financiar (concediile de odihna si alte drepturi de personal), respectiv eventualele sume care urmeaza sa fie incasate de la acesta, aferente exercitiului in curs, dar care urmeaza a fi platite/incasate in exercitiul financiar urmat, se inregistreaza ca alte datorii si creante in legatura cu personalul.

Concediile de odihna se inregistreaza pe seama datoriilor atunci când suma lor este comensurata in baza statelor de salarii sau a altor documente care sa justifice suma respective.

## **2.13. Contracte de leasing**

### ***Leasing financiar***

Un contract de leasing este recunoscut ca leasing financiar daca indeplineste cel puțin una dintre următoarele conditii:

- leasingul transfera locatarului titlul de proprietate asupra bunului pâna la sfârșitul duratei contractului de leasing;
- locatarul are optiunea de a cumpara bunul la un pret estimat a fi suficient de mic in comparatie cu valoarea justa la data la care optiunea devine exercitabila, astfel încât, la inceputul contractului de leasing, exista in mod rezonabil certitudinea ca optiunea va fi exercitata;
- durata contractului de leasing acopera, in cea mai mare parte, durata de viata economica a bunului, chiar daca titlul de proprietate nu este transferat;
- valoarea totala a ratelor de leasing, mai puțin cheltuielile accesorii, este mai mare sau egala cu valoarea de intrare a bunului, reprezentata de valoarea la care a fost achizitionat bunul de catre finantator, respectiv costul de achizitie;
- bunurile ce constituie obiectul contractului de leasing sunt de natura speciala, astfel încât numai locatarul le poate utiliza fara modificari majore.

### ***Leasing operational***

Contractele de leasing in care o portiune semnificativa a riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt retinute de locator sunt clasificate ca si contracte de leasing operational. Platile aferente unui contract de leasing operational sunt recunoscute ca si cheltuieli in contul de profit si pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing.





## **2.14. Provizioane**

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) generata de un eveniment anterior, este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia, iar datoria poate fi estimata in mod credibil.

Provizioanele sunt revizuite la data fiecarui bilant si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta a conducerii Societatii in aceasta privinta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila o iesire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri.

## **2.15. Subventii**

Subventiile pentru active, inclusiv subventiile nemonetare la valoarea justa, se inregistreaza in contabilitate ca subventii pentru investitii si se recunosc in bilant ca venit amanat. Venitul amanat se inregistreaza in contul de profit si pierdere pe masura inregistrarii cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

Subventiile care compenseaza Societatea pentru cheltuielile efectuate sunt recunoscute in contul de profit sau pierdere in mod sistematic in aceleasi perioade in care sunt recunoscute cheltuielile.

## **2.16. Capital social**

Capitalul social este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a documentelor justificative privind varsamintele de capital. Societatea recunoaste modificarile la capitalul social in baza hotarârii adunarii generale a actionarilor, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Capitalului social subscris in valuta se inregistreaza in lei la cursul de schimb al pietei valutare, comunicat de BNR, din data subscrierii. Diferentele de curs valutar dintre momentul subscrierii actiunilor si momentul varsarii contravalorii acestora nu reprezinta câstiguri sau pierderi legate de emiterea, rascumpararea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entitatii, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

## **2.17. Rezerve legale**

Se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul exercitiului financiar pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

## **2.18. Dividende**

Dividendele repartizate detinatorilor de actiuni, propuse sau declarate dupa data bilantului nu sunt recunoscute ca datorii la data bilantului. Inregistrarea sumelor reprezentând dividende cuvenite actionarilor se efectueaza dupa adunarea generala a actionarilor care a aprobat repartizarea profitului.

## **2.19. Venituri**

In categoria veniturilor se includ atât sumele sau valorile incasate sau de incasat in nume propriu din activitati curente, cât si câstigurile din orice alte surse. Activitatile curente sunt orice activitati desfasurate de o entitate, ca parte integranta a obiectului sau de activitate, precum si activitatile conexe acestora.

# STAR RESIDENCE INVEST S.A

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2022



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)

Sumele colectate de o entitate in numele unor terte parti, inclusiv in cazul contractelor de agent, comision sau mandat comercial incheiate potrivit legii, nu reprezinta venit din activitatea curenta.

**Veniturile din vânzarea bunurilor** se recunosc in momentul in care Societatea a transferat cumparatorului riscurile si avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor, aceasta nu nu mai gestioneaza bunurile vândute la nivelul la care ar fi facut-o, in mod normal, in cazul detinerii in proprietate a acestora si nici nu mai detine controlul efectiv asupra lor, marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil, este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa fie generate catre Societate si costurile tranzactiei pot fi evaluate in mod credibil.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terti.

In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilantului care conduc la ajustarea situatiilor financiare anuale, acestea se inregistreaza la data bilantului in contul 408 "Furnizori - facturi nesosite", respectiv contul 418 "Clienti - facturi de intocmit", si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea, pe baza documentelor justificative

**Veniturile din prestari de servicii** se inregistreaza in contabilitate pe masura efectuarii acestora. Stadiul de executie al lucrarii se determina pe baza de situatii de lucrari care insotesc facturile, procese-verbale de receptie sau alte documente care atesta stadiul realizarii si receptia serviciilor prestate. Veniturile incasate/de incasat in exercitiul financiar curent, dar care privesc exercitiile financiare urmatoare, se inregistreaza distinct in contabilitate, la venituri in avans (contul 472 "Venituri inregistrate in avans").

**Veniturile din dobânzi** se recunosc periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

**Veniturile din redevente si chirii** se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului.

**Veniturile din dividende** se recunosc atunci când este stabilit dreptul asociatului/actionarului de a le incasa, respectiv la data hotararii adunarii generala a asociatilor / actionarilor prin care s-a aprobat repartizarea profitului pe dividend.

### **2.20. Impozite si taxe**

Societatea este platitoare de impozit pe veniturile microintreprinderilor. Impozitul pe venit de plata este recunoscut ca datorie in limita sumei neplatite. Daca suma platita depaseste suma datorata, surplusul este recunoscut drept creanta.

### **2.21. Costurile indatorarii**

Costurile indatorarii atribuibile activelor cu ciclu lung de fabricatie sunt incluse in costurile de productie ale acestora, in masura in care sunt legate de perioada de productie. In costurile indatorarii se include dobânda la capitalul imprumutat pentru finantarea achizitiei, constructiei sau productiei de active cu ciclu lung de fabricatie.

### **2.22. Erori contabile**

Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor astfel:

- pentru erorile aferente exercitiului financiar curent, corectarea se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere;
- pentru erorile semnificative aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea se efectueaza pe seama rezultatului raportat;
- pentru erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere.

**STAR RESIDENCE INVEST S.A**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2022**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Inregistrarea stornarii unei operatiuni contabile aferente exercitiului financiar curent se efectueaza prin corectarea cu semnul minus a operatiunii initiale (stornare in rosu).



(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)

STAR RESIDENCE INVEST S.A.

### 3. Active imobilizate

Elemente de active	Valoarea bruta			
	Sold la 01.01.2022	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2022
Investitii imobiliare	10.586.519	1.831.232	293.518	12.124.233
Mobilier, ap.birotica, echip. de protectie a val. umane si mat. si alte active corporale	389.867	-	-	389.867
Imobilizari financiare	-	988	-	988
<b>Total</b>	<b>10.976.386</b>	<b>1.832.220</b>	<b>293.518</b>	<b>12.515.088</b>

Elemente de active	Ajustari de valoare (amortizare si provizioane)			
	Sold la 01.01.2022	Cresteri	Reduceri sau reluari	Sold la 31.12.2022
Investitii imobiliare	-	293.518	293.518	-
Mobilier, ap. birotica, echip.de protectie a val. Umane si mater. Si alte active corporale	45.484	38.987	-	84.471
<b>Total</b>	<b>45.484</b>	<b>332.505</b>	<b>293.518</b>	<b>84.471</b>

La sfarsitul anului 2022 a fost efectuata reevaluarea investitiilor imobiliare (imobile si amenajari de terenuri cu destinatia parcari). Reevaluarea a fost efectuata de evaluator autorizat (COLLIERS VALUATION AND ADVISORY SRL). (Evaluarea precedenta a fost efectuata la sfarsitul anului 2021).

Au fost reevaluate un numar de 14 apartamente si 26 parcari.

Reevaluarea efectuata pentru 31.12.2022 a avut urmatoarele efecte asupra situatiilor financiare :

Valoare active	Valoare la cost istoric daca nu s-ar fi efectuat reevaluari	Valoare ramasa la 31.12.2022 inainte de reevaluare	Creștere de valoare ca urmare a reevaluării din 2022	Valoare de evaluare la 31.12.2022
Investitii imobiliare (14 apartamente)	7,945,166	9,424,610	1,413,300	10,837,909
Amenajari de terenuri (26 parcari)	787,984	868,392	417,932	1,286,324
<b>Total active reevaluate</b>	<b>8,733,151</b>	<b>10,293,001</b>	<b>1,831,232</b>	<b>12,124,233</b>

**STAR RESIDENCE INVEST S.A**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2022**

(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Diferente din reevaluare	Diferente din reevaluare la 31.12.2021	Trecere la rezultat reportat in anul 2022	Cresteri in urma reevaluarii in anul 2022	Diferente din reevaluare la 31.12.2022
Investitii imobiliare (14 apartamente)	1,510,372.39	-30,929.13	1,413,300	2,892,743
Amenajari de terenuri (26 parcari)	89,341.50	-8,934.15	417,932	498,340
<b>Total active reevaluate</b>	<b>1,599,713.89</b>	<b>-39,863.28</b>	<b>1,831,232</b>	<b>3,391,083</b>

#### 4. Creante

Creantele detinute de Societate la 31 Decembrie 2022 sunt prezentate in tabelul urmatoar :

	31.12.2021	31.12.2022
Clienti interni	121.380	121.380
TVA de recuperat	1.789.508	-
Alte creante	1.665	2.836
Dobanzi- de incasat	-	21.704
<b>Total</b>	<b>1.912.553</b>	<b>145.920</b>

#### 5. Casa si conturi la banci

Disponibilitatile detinute de Societate la 31.12.2022 sunt prezentate in tabelul urmatoar:

	31.12.2021	31.12.2022
Conturi la banci in lei	6.726.573	7.147.250
<b>Total</b>	<b>6.726.573</b>	<b>7.147.250</b>

#### 6. Datorii

La data de 31 Decembrie 2022 Societatea are doar datorii pe termen scurt, prezentate in tabelul urmatoar:

	31.12.2021	31.12.2022
Furnizori	-	147.258
Impozit pe venit	4.774	8.255
TVA de plata	56.068	18.485
Asociati conturi curente	1.818.388	-
<b>Total</b>	<b>1.879.230</b>	<b>173.998</b>

La data de 31.12.2022, societatea nu are in derulare contracte de leasing financiar.



In decursul anului 2022, societatea nu a avut in derulare contracte de credit.

## **7. Capitalul social**

Capitalul social la data de 31.12.2022 este de 15.311.294 lei, reprezentand 76.556.472 actiuni a 0.2 lei fiecare, din care total aport in numerar 5.740.837 lei si total aport natura: 9.570.457 lei.  
In anul 2022 nu au avut loc modificari ale capitalului social.

## **8. Rezerva legala**

La data de 31.12.2022 Societatea are constituita o rezerva legala in valoare de 75.937 RON, rezerva constituita din profitul anului 2022 fiind in suma de 32.859 RON.

## **9. Venituri si cheltuieli**

Principala activitate generatoare de venituri este reprezentata de inchirierea portofoliului imobiliar initial, respectiv cele 24 de apartamente si 16 parcuri exterioare din incinta cartierului rezidential Greenfield Baneasa, astfel in anul 2022 Societatea a inregistrat un venit in valoare de 1,224,000 lei (2021 venit de 1,224,000 lei)  
In decursul anului 2022 nu au fost identificate venituri sau cheltuieli exceptionale.

## **10. Angajamente financiare, garantii sau active si datorii contingente neincluse in bilant**

*Societatea nu are la data de 31.12.2022 angajamente financiare, garantii sau active si datorii contingente neincluse in bilant. De asemenea, Societatea nu are angajamente privind pensiile si entitatile afiliate sau asociate.*

## **11. Avansuri si credite acordate membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere**

*Societatea nu a acordat in anul 2022 avansuri si/sau credite membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere. De asemenea, nu sunt angajamente asumate de Societate in numele membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere sub forma garantiilor de orice fel.*

## **12. Evenimente ulterioare**

Evenimentele ulterioare datei bilantului sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc intre data bilantului si data la care situatiile financiare anuale sunt autorizate pentru emitere.

Nu au existat evenimente ulterioare datei bilantului contabil care necesita ajustari sau prezentarea lor in situatiile financiare pentru anul care s-a incheiat la 31 Decembrie 2022.



### **13. *Tranzactii cu parti legate***

O persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) Societatii daca acea persoana:

- (i) detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare;
- (ii) are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

O entitate este legata Societatii daca intruneste oricare dintre urmatoarele conditii:

- (i) entitatea si Societatea sunt membre ale aceluiasi grup (ceea ce inseamna ca fiecare societate- mama, filiala si filiala din acelasi grup este legata de celelalte);
- (ii) o entitate este entitate asociata sau entitate controlata in comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);
- (iii) ambele entitati sunt entitati controlate in comun ale aceluiasi tert;
- (iv) o entitate este entitate controlata in comun a unei tertei entitati, iar cealalta este o entitate asociata a tertei entitati;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar Societatea reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;
- (vi) entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana identificata la pct. 474;
- (vii) o persoana identificata la pct. 474 subpct. (i) influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);
- (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului- cheie din conducerea entitatii raportoare sau al societatii-mama a entitatii raportoare.

Daca o entitate a avut tranzactii cu partile legate pe parcursul perioadelor acoperite de situatiile financiare, aceasta trebuie sa prezinte natura relatiei cu partile legate, precum si informatiile cu privire la respectivele tranzactii si soldurile scadente, inclusiv angajamentele.

Prezentarea informatiilor trebuie sa includa cel putin:

- a)** valoarea tranzactiilor;
  - b)** valoarea soldurilor scadente, inclusiv a angajamentelor;
- si:
- (i)** termenii si conditiile acestora, inclusiv daca sunt garantate, si natura contraprestatiei de decontat; si
  - (ii)** detalii privind garantiile date sau primite;
  - c)** provizioanele privind creantele indoielnice aferente valorii soldurilor scadente; si
  - d)** cheltuiala recunoscuta in timpul perioadei cu privire la creantele nerecuperabile sau indoielnice datorate de partile legate.

Natura, valoarea si soldurile tranzactiilor cu entitatile afiliate si alte parti legate:

Intre administratorul societatii, societatea REIT CAPITAL S.A. si societatea STAR RESIDENCE INVEST S.A. este semnat contractul de administrare si management din 14 decembrie 2020 care prevede un comision de

**STAR RESIDENCE INVEST S.A**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2022**

(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

administrare fix de 0.07% din valoarea totala a activelor administrate si un comision de baza in cuantum de 5% din valoarea EBITDA.

Pentru anul 2022 s-a calculat comision de administrare in valoare de 151.523 lei si comision de baza in valoare de 52.088 lei. (Total 203.611 lei).

La sfarsitul anului soldul fata de REIT CAPITAL SA este de 116.106 lei

**Activitatea Societatii in perioada următoare**

Societatea isi va continua activitatea in baza contractelor existente cu partenerii fara a se astepta modificari semnificative in activitatea desfasurata.

**ADMINISTRATOR,**  
**REIT CAPITAL S.A.**  
**Calitatea: Persoane juridice autorizate,**

Semnatura \_\_\_\_\_

**INTOCMIT,**  
**SC IFCONT ELINCOR SRL**

**Membru CECCAR**

Semnatura \_\_\_\_\_  
**Nr. Inregistrare in organismul profesional**  
**0014208/31.03.2019**



Bifati numai  
dacă  
este cazul:

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
- Sucursala
- GIE - grupuri de interes economic
- Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

An  Semestru Anul **2022**

Suma de control 15.311.294

Entitatea STAR RESIDENCE INVEST

Adresa

Județ București Sector Sector 1 Localitate BUCURESTI

Strada Str.SOSEAUA BUCURESTI-PLOIESTI Nr. CLADIRE Bloc Scara Ap. Telefon

Număr din registrul comerțului J40/12985/2020 Cod unic de inregistrare 4 3 1 5 1 0 4 0

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

### Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

### Raportări anuale

Entități mijlocii, mari si entități de interes public

Entități mici

Microentități

Entități de interes public

?

1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*
2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, potrivit legii
3. subunitățile deschise în România de **societăți rezidente** în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2022 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(2) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

#### Indicatori :

Capitaluri - total 19.549.789

Capital subscris 15.311.294

Profit/ pierdere 617.822

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

0014208

Entitatea **are obligația legală** de auditare a situatiilor financiare anuale?  DA  NU

Entitatea **a optat voluntar** pentru auditarea situatiilor financiare anuale?  DA  NU

CIF/ CUI membru CECCAR

1 3 0 6 3 6 2 0

Semnătura \_\_\_\_\_

#### AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

MBO AUDIT ACCOUNTING SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

1342

CIF/ CUI

3 6 6 6 1 1 9 4

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA  
DUPA O VALIDARE CORECTA

Entitatea **are obligația legală** de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?  DA  NU

Formular VALIDAT

# BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2022

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 4268/ 2022	Nr. rd.	Sold la:		
			01.01.2022	31.12.2022	
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)					
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>					
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01			
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	10.930.902	12.429.629	
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03		988	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	10.930.902	12.430.617	
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>					
<b>I. STOCURI</b> (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05			
<b>II.CREANȚE</b>					
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	1.912.553	145.920	
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)			
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	1.912.553	145.920	
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07			
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	6.726.573	7.147.250	
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	8.639.126	7.293.170	
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>	12	10			
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11			
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12			
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	1.879.230	173.998	
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	16	14	6.759.896	7.119.172	
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	17	15	17.690.798	19.549.789	
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16			
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	19	17			
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>	20	18			
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19			
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20			
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21			
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22			

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
<b>3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)</b>	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)</b>	31	29	15.311.294	15.311.294
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	15.311.294	15.311.294
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	37	35		
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	38	36	1.599.714	3.391.083
<b>IV. REZERVE (ct.106)</b>	39	37	43.078	75.937
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>				
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	43	41	80.957	186.512
<b>SOLD D (ct. 117)</b>	44	42		0
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	45	43	691.969	617.822
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	46	44		0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	36.214	32.859
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	48	46	17.690.798	19.549.789
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	51	49	17.690.798	19.549.789

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

\*\*\*) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

## ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Semnătura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

0014208

# CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.4268/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2021	2022
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)	01	01	1.224.000	1.224.000
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)		
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	03	02	1	233.843
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	04	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646)	05	04		
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	06	05	288.326	332.505
6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668), din care:	07	06	211.392	468.154
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	08	06a (302)		
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	09	06b (303)		
7. Impozite (ct.691 + 694 + 695 + 698)	10	07	32.314	39.362
8. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	09	07a (304)		
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:</b>				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07+07a)	10	08	691.969	617.822
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02-07a)	11	09	0	0

\*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Rd. 01 (cf.OMF nr.4268/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

\*\*\*) Rd. 03 (cf.OMF nr.4268/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Semnătura \_\_\_\_\_

**Formular  
VALIDAT****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

0014208

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

<b>I. Date privind rezultatul inregistrat</b>		Nr.rd. OMF nr.4268 / 2022	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>
Unitați care au inregistrat profit		01	01	1		617.822
Unitați care au inregistrat pierdere		02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere		03	03			
<b>II Date privind platile restante</b>			Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>1=2+3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)		04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)		05	05			
- peste 30 de zile		06	06			
- peste 90 de zile		07	07			
- peste 1 an		08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)		09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate		10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate		11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară		12	12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj		13	13			
- alte datorii sociale		14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri		15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii		16	16			
Impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:		17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca		18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale		19	18			
<b>III. Numar mediu de salariatii</b>			Nr. rd.	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2022</b>
<b>A</b>			<b>B</b>	<b>1</b>		<b>2</b>
Numar mediu de salariatii		20	19	0		0
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie		21	20	0		0
<b>IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante</b>					Nr. rd.	Sume (lei)
<b>A</b>					<b>B</b>	<b>1</b>
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:				22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat				23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat				24	23	

<b>Redevență</b> petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25	
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente, din care:</b>	27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, <b>din care:</b>	29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	
<b>Subvenții</b> încasate în cursul perioadei de raportare, <b>din care:</b>	31	30	
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	
- subvenții aferente veniturilor, <b>din care:</b>	33	32	
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33	
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)	
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)	
<b>Creanțe restante</b> , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, <b>din care:</b>	37	34	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)	
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38	
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)	
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0
- din fonduri publice	45	40	
- din fonduri private	46	41	
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0
- cheltuieli curente	48	43	
- cheltuieli de capital	49	44	
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
Cheltuieli de inovare	50	45	
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)	
<b>VIII. Alte informații</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094)	52	46	
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)	53	47	

Imobilizări financiare, în sume brute <b>(rd. 49+54)</b>	54	48		988
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute <b>(rd. 50+51+52+53)</b>	55	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50		
- părți sociale emise de rezidenți	57	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, <b>din care:</b>	58	52		
- detineri de cel puțin 10%	59	52a (303)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute <b>(rd. 55+56)</b>	61	54		988
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55		988
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), <b>din care:</b>	64	57	121.380	121.380
- creanțe comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	65	58		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	66	59	121.380	
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	67	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), <b>(rd.62 la 66)</b>	68	61	1.789.507	261
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	69	62		
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	70	63	1.789.507	
- subvenții de încasat(ct.445)	71	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	72	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	73	66		261
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate(ct.451)	74	67		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct.436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	75	68		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), <b>din care:</b>	76	69	952	2.575
- decontări privind interesele de participare, decontări cu acționarii/asociații privind capitalul, decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)	77	70		
- alte creanțe în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	78	71	952	2.575



- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	79	72		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	80	73		21.704
- de la nerezidenti	81	74		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	82	74a (305)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	83	75		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	84	76		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	85	77		
- părți sociale emise de rezidenți	86	78		
- acțiuni emise de nerezidenți	87	79		
- obligațiuni emise de nerezidenți	88	80		
- dețineri de obligațiuni verzi	89	80a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	90	81		
Casa în lei și în valută (rd.83+84)	91	82		
- în lei (ct. 5311)	92	83		
- în valută (ct. 5314)	93	84		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.86+88)	94	85	6.726.573	7.147.250
- în lei (ct. 5121), din care:	95	86	6.726.573	7.147.250
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	96	87		
- în valută (ct. 5124), din care:	97	88		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	98	89		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.91+92)	99	90		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	100	91		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	101	92		
Datorii (rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114 +115+118+124)	102	93	1.879.229	173.998
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), (rd .95+96)	103	94		
- în lei	104	95		
- în valută	105	96		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625 ) (rd.98+99)	106	97		
- în lei	107	98		
- în valută	108	99		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	109	100		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 102+103)	110	101		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	111	102		
- în valută	112	103		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	113	104		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	114	105		

- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	115	105a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), <b>din care:</b>	116	106		147.258
- datorii comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	117	107		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	118	108		
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431 + 436+437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) <b>(rd.110 la 113)</b>	119	109	60.842	26.740
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	120	110		
- datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	121	111	60.842	26.740
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	122	112		
- alte datorii în legătura cu bugetul de stat (ct.4481)	123	113		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct.451)	124	114		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), <b>din care:</b>	125	115	1.818.387	
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	126	116		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	127	117	1.818.387	
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509) , <b>din care:</b>	128	118		
-decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581+467)	129	119		
-alte datorii în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului ) 2) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	130	120		
- subvenții nereluente la venituri (din ct. 472)	131	121		
- varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	132	122		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	133	123		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	134	124		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	135	124a (306)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	136	125		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	137	126	15.311.294	15.311.294
- acțiuni cotate 3)	138	127	15.311.294	15.311.294
- acțiuni necotate 4)	139	128		
- părți sociale	140	129		
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	141	130		
Brevete și licențe (din ct.205)	142	131		
<b>IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>

A		B	1		2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)		143	132				
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>			Nr. rd.	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2022</b>	
A			B	1		2	
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare		144	133				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune		145	134				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate		146	135				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>			Nr. rd.	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2022</b>	
A			B	1		2	
Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)		147	136				
<b>XII. Capital social vărsat</b>			Nr. rd.	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2022</b>	
A			B	1		2	
				Suma (lei)		Suma (lei)	
				% 6)		% 6)	
				Col.1		Col.2	
				Col.3		Col.4	
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 138 +141+145 la 148)</b>		148	137	15.311.294	X	15.311.294	X
- deținut de instituții publice, (rd. 139+140)		149	138				
- deținut de instituții publice de subord. centrală		150	139				
- deținut de instituții publice de subord. locală		151	140				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:		152	141				
- cu capital integral de stat		153	142				
- cu capital majoritar de stat		154	143				
- cu capital minoritar de stat		155	144				
- deținut de regii autonome		156	145				
- deținut de societăți cu capital privat		157	146			6.876.302	44,91
- deținut de persoane fizice		158	147	15.311.294	100,00	8.434.992	55,09
- deținut de alte entități		159	148				
			Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>			
A			B	2021		2022	
<b>XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:</b>		160	149				
- către instituții publice centrale;		161	150				
- către instituții publice locale;		162	151				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		163	152				
			Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>			

A		B	2021	2022
<b>XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>	164	153		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, <b>din care</b> virate:	165	154		
- către instituții publice centrale;	166	155		
- către instituții publice locale;	167	156		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	168	157		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, <b>din care</b> virate:	169	158		
- către instituții publice centrale;	170	159		
- către instituții publice locale;	171	160		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	172	161		
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	173	161a (304)	49.468	590.064
<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
- dividendele interimare repartizate 7)	174	161b (307)		
<b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), <b>din care:</b>	175	162		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	176	163		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), <b>din care:</b>	177	164		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	178	165		
<b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
Venituri obținute din activități agricole	179	166		
<b>XIX. Situația veniturilor și cheltuielilor</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
1. Cifra de afaceri netă ( <b>rd. 168+169-170+172</b> )	180	167	1.224.000	1.224.000
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	181	167a (325)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	182	168	1.224.000	1.224.000
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	183	169		

Reduceri comerciale acordate (ct. 709)		184	170	F30 - pag. 8	
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766) 8)			171		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)		185	172		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)					
Sold C		186	173		
Sold D		187	174		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)		188	175		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)		189	176		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)		190	177		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 +7417 + 7419)		191	178		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815), din care:		192	179	1	1
-venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)		193	180		
-venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)		194	181		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL</b> <b>(rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)</b>		195	182	1.224.001	1.224.001
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)		196	183		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)		197	184	107	
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:		198	185	26.817	85.336
- cheltuielile privind consumul de energie (ct. 6051)		199	185a (326)		
- cheltuielile privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)		200	185b (327)		
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)		201	186		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)		202	187		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 189+190)		203	188		
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644) 8)		204	189		
b) Cheltuieli privind asigurările și protecția socială (ct.645+646)		205	190		
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 192-193)		206	191	288.326	332.505
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+din ct.6818)		207	192	288.326	332.505
a.2) Venituri (ct.7813+din ct.7818)		208	193		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 195-196)		209	194		
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814+din ct.6818)		210	195		
b.2) Venituri (ct.754+7814+din ct.7818)		211	196		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 198 la 203)		212	197	184.466	382.818
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621 +622+623+624+625+626+627+628)		213	198	183.963	381.447
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586)		214	199	500	1.301
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)		215	200		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)		216	201		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:		217	202		

- inundații	218	202a (322)		
- secetă	219	202b (323)		
- alunecări de teren	220	202c (324)		
F30 - pag. 9				
11.6. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	221	203	3	70
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666) 8)		204		
Ajustări privind provizioanele (rd. 206-207)	222	205		
- Cheltuieli (ct.6812)	223	206		
- Venituri (ct.7812)	224	207		
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)</b>	225	208	499.716	800.659
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:</b>				
- Profit (rd. 182-208)	226	209	724.285	423.342
- Pierdere (rd. 208-182)	227	210	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	228	211		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	229	212		
13. Venituri din dobânzi (ct.766)	230	213		233.842
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	231	214		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	232	215		
15. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	233	216		
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	234	217		
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)</b>	235	218		233.842
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 220 - 221)	236	219		
- Cheltuieli (ct.686)	237	220		
- Venituri (ct.786)	238	221		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	239	222		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	240	223		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	241	224	2	
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 219+ 222 +224)</b>	242	225	2	
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 218 - 225)	243	226	0	233.842
- Pierdere (rd. 225 - 218)	244	227	2	0
<b>VENITURI TOTALE (rd. 182+218)</b>	245	228	1.224.001	1.457.843
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)</b>	246	229	499.718	800.659
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 228-229)	247	230	724.283	657.184
- Pierdere (rd. 229-228)	248	231	0	0
19. Impozitul pe profit (ct. 691)	249	232		
20. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct. 694)	250	232a (328)		

21. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontarile in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct. 794)	251	232b (329)		
22. Impozitul specific unor activitati (ct. 695)	252	233		
23. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	253	234	32.314	39.362
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) :</b>				
- Profit (rd. 230-231-232-233-234-232a+232b)	254	235	691.969	617.822
- Pierdere (rd. 231+232+233+234-230+232a-232b)	255	236	0	0

F30 - pag.10

### ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Semnatura \_\_\_\_\_

**Formular  
VALIDAT**

### INTOCMIT,

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

0014208

\*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

\*\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolului VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

\*\*\*\*) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

\*\*\*\*\*) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

\*\*\*\*\*) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

3) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

5) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

6) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 149 - 159 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 148.

7) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

8) La acest rând se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 'Cheltuieli cu colaboratorii', analitic 'Colaboratori persoane fizice'.



## SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2022

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri <sup>1)</sup>	Reduceri <sup>2)</sup>		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03				X	
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	<b>07</b>				X	
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10					
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	389.867				389.867
5.Investitii imobiliare	12	10.586.519	1.831.232	293.518		12.124.233
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
<b>TOTAL (rd. 08 la 17)</b>	<b>18</b>	10.976.386	1.831.232	293.518		12.514.100
<b>III.Imobilizari financiare</b>	19		988		X	988
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)</b>	<b>20</b>	10.976.386	1.832.220	293.518		12.515.088

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

## SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului <sup>1)</sup>	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării <sup>2)</sup>	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23				
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29				
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	45.484	38.987		84.471
5.Investitii imobiliare	31		293.518	293.518	0
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	45.484	332.505	293.518	84.471
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	45.484	332.505	293.518	84.471

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la **Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheptuiele de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru immobilizari necorporale	39				
<b>TOTAL (rd.36 la 39)</b>	<b>40</b>				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
<b>TOTAL (rd. 41 la 50)</b>	<b>51</b>				
<b>III.Imobilizari financiare</b>	52				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Semnătura \_\_\_\_\_

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

0014208

Formular  
VALIDAT

## ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.4268/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2022 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

## Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

### A. Întocmire raportări anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere –150 de zile de la încheierea exercițiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere –150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
  - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
  - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
  - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
  - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic.

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar

B. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Oricâte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar <sup>1)</sup> încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent <sup>2)</sup>, respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2023, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2022 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2023 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 <sup>3)</sup> „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reîntocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2023 se referă la data de 1 ianuarie 2023, respectiv 31 decembrie 2023, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2023), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2022).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

**Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele P10 si P20 col.2 (an curent)**  
**Atentie ! Selectati mai intai tipul entitatii (mari si mijlocii/ mici/ micro) !**

Nr.cr.	Cont		Suma	
1		Alege cont		-
				+



Nr. 1.1.157/1/27.03.2023

## **DECLARAȚIE DE INDEPENDENȚĂ**

Către,

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

Subscrisa MBO AUDIT&ACCOUNTING S.R.L. cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Plopilor, nr. 56, tel.: 0769 159 474, 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,

**Declarăm faptul că noi în calitate de auditor statutar, societatea ca atare și auditorul financiar responsabil de misiune implicat în misiunea de auditare a *situațiilor financiare individuale* ale societății STAR RESIDENCE INVEST S.A. cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, număr de ordine în registrul comerțului J12/46/2023, cod unic de înregistrare 43151040 pentru exercițiul financiar 2022, am fost și suntem independenți față de această entitate.**

Declarăm de asemenea că:

- Cunoaștem și am respectat principiile fundamentale ale Codului Etic al Profesioniștilor Contabili (*Codul Etic*) elaborat de Federația Internațională a Contabililor (IFAC) și anume
  - integritate și obiectivitate ;
  - competență profesională ;
  - confidențialitate ;
  - conduită profesională.
- Vom desfășura activitatea în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Audit (ISA).

- Cunoaştem ameninţările la adresa independenţei auditorului financiar prevăzute de *Codul Etic* elaborat de IFAC referitoare la
  - interesul propriu ;
  - auto-revizuirea ;
  - reprezentarea legală ;
  - familiaritatea ;
  - intimidareaşi declarăm că nici MBO AUDIT&ACCOUNTING S.R.L. şi nici auditorul responsabil de misiune nu s-au aflat în vreuna din aceste situaţii.

MBO AUDIT&ACCOUNTING SRL

prin

Marian Bogdan-Ovidiu

auditor financiar – responsabil de misiunea de audit financiar



Am luat la cunostinta,

Data: 27.03.2023

**STAR RESIDENCE INVEST S.A.**

Administrator

REIT CAPITAL SA

reprezentata prin

IVAN MONICA-ADRIANA

Nr. 1.1.157 / 27.03.2023

## Raportul auditorului independent

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

### **Raport privind auditul situațiilor financiare individuale**

#### *Opinie*

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

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

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



---

### *Baza opiniei*

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

### **Aspecte cheie de audit**

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

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

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

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

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

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

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

#### *Alte informații – Raportul Administratorilor*

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

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

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

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

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

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

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

*Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor însărcinate cu governanța pentru situațiile financiare*

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

*Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare*

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

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

În numele

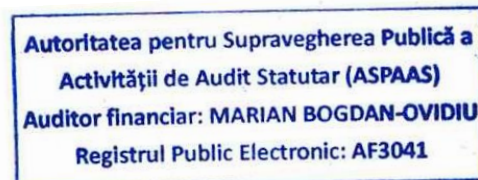
MBO Audit&Accounting SRL  
400379 Cluj-Napoca, str. Plopilor nr. 56 / 23  
Nr. înregistrare în Registrul Public Electronic (*RPE*) publicat de  
Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
sub nr. FA1342

prin

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



Cluj-Napoca, 27 martie 2023



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

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

De asemenea, noi:

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

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

*Prevederi privind comunicarea*

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

## DECLARAȚIE PRIVIND APLICAREA PRINCIPIILOR DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

	Prevederi din Codul de Guvernanză Corporativă	Respectă	Nu respectă	Motivul pentru neconformitate
A1	Societatea trebuie sa detine un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.		x	Dat fiind modelul de administrare al societatii (administratata de o alta entitate juridica), se va avea in vedere adoptarea unor masuri pentru convergenta cu acest criteriu
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	x		
A3	Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	x		
A4	Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		x	Dat fiind modelul de administrare al societatii (administratata de o alta entitate juridica), se va avea in vedere adoptarea unor masuri pentru convergenta cu acest criteriu
A5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti va contine cel putin prevederile precizate in Codul de Guvernanta Corporativa.	x		
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	x		
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.		x	Se va avea in vedere adoptarea unor masuri pentru convergenta cu acest criteriu.
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	x		
D1	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand prevederile precizate in Codul de Guvernanta Corporativa.	x		
D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.	x		

D3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		x	Se va avea in vedere adoptarea unor masuri pentru convergenta cu acest criteriu.
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	x		
D5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.	x		
D6	Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		x	Se va avea in vedere adoptarea unor masuri pentru convergenta cu acest criteriu.



## DECLARATIE

În conformitate cu prevederile pct. 562 din Anexa la OMFP nr. 1802/2014 armonizate cu prevederile art. 30 din Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31 decembrie 2022 pentru :

Entitate: : **STAR RESIDENCE INVEST S.A.**

Adresa: Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, jud. Cluj Numar din registrul comertului: J12/46/2023

Forma de proprietate: 3-Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 6820-Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cod unic de inregistrare: 43151040

Subscrisa REIT CAPITAL S.A reprezentat prin IVAN MONICA-ADRIANA, in calitate de Director General, isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31 decembrie 2022 si confirma ca:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura,

.....