

# STAR RESIDENCE INVEST S.A

în conformitate cu prevederile Legii 24/2017 și Regulamentului ASF NR.5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață

Data raportului:	16 August 2023
Denumirea emitentului:	STAR RESIDENCE INVEST S.A
Sediul social:	Cluj Napoca, Calea Motilor, Nr. 119, Jud. Cluj
Numărul de telefon/fax:	0735514941
Codul unic de înregistrare:	J 12/46/2023
CUI	43151040
Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	Sistemul multilateral de tranzacționare - piața AeRO segment Premium
Capitalul social subscris și vărsat:	15.311.294,40
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent:	Acțiuni ordinare, nominative, valoare nominală 0,2 lei, simbol REIT

REIT CAPITAL S.A., persoana juridica romana, cu sediul social in Cluj-Napoca, Calea Motilor nr. 119, jud. Cluj, inregistrata la Registrul Comertului Cluj sub nr. J12/2922/2020, cod unic de inregistrare 43070891, in calitate de administrator unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate infiintata si functionand conform legislatiei romane, cu sediul social in Cluj Napoca, Calea Motilor, Nr. 119, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Cluj sub nr. J 12/46/2023, CUI 43151040, (denumita in cele ce urmeaza Societatea), raporteaza în conformitate cu prevederile legii 24/2017 și Regulamentului ASF NR.5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață raporteaza situatiile financiare intocmite pentru semestrul I 2023, neauditate.

#### I. Indicatori

Indicator	S1	
	2022	2023
Cifra de afaceri netă	612.000	612.000
Rezultatul brut	312.462	458.601
REZULTATUL NET	293.944	375.964

#### II. Situația economico-financiară

Cadrul generic prezentat anterior explică dinamica pozitivă a principalilor indicatori care redau, din punct de vedere valoric, performanța activității, cu impact direct favorabil asupra elementelor bilanțiere, respectiv asupra creanțelor, stocurilor și capitalurilor proprii.

## 2.1. Analiza poziției financiare

În primul semestru al exercițiului financiar 2023, activele circulante se mențin la o valoare apropiată de cea înregistrată la începutul anului iar activele imobilizate, categoria cu ponderea cea mai ridicată în total active, au înregistrat o ușoară scădere pe fondul ajustării acestora cu amortizarea aferentă perioadei de raportare (tabel nr. 1).

Tabel nr. 1. Indicatori de bilanț (lei)

Pozitii bilantiere	01.01.2023	30.06.2023	Variație procentuală (30.06/01.01.2023)	Pondere în Total Activ, la 30.06.2023
Active Imobilizate	<b>12.430.617</b>	<b>12.234.998</b>	<b>-1.57%</b>	<b>62.81%</b>
Imobilizari Necorporale	-	-	0%	-%
Imobilizari Corporale	12.429.629	12.234.998	-1.56%	62.81%
Imobilizări Financiare	988	0	-	-
Active Circulante	<b>7.293.170</b>	<b>7.244.605</b>	<b>-0.66%</b>	<b>37.19%</b>
Stocuri	0	24.790	-	0.13%
Creanțe	145.920	134.625	-7.74%	0.69%
Casa și conturi la bănci	7.147.250	7.085.190	-0.87%	36.37%
Cheltuieli în avans	0	0	0%	%
Total Active	<b>19.723.787</b>	<b>19.479.603</b>	<b>-1.24%</b>	

Scăderea valorică a activelor circulante este determinată de încasarea creanțelor și de variația în același sens a casei și conturilor la bănci.

În perioada de raportare, deprecierea activelor circulante este nesemnificativă, determinând o scădere a activului total cu doar 48.565 lei, respectiv de -0.66%.

Capitalul social rămâne principala sursă de finanțare a activului, reprezentând 78.93% din pasivul total.

Tabel nr. 2. Evoluția și structura pasivului bilanțier (lei)

Poziții bilanțiere	01.01.2023	30.06.2023	Variație procentuală (30.06 / 01.01.2023)	Pondere în Total Pasive, 30.06.2023
Datorii pe termen scurt	173.998	80.313	-53.84%	0.41%
Datorii pe termen lung	0	0	-	-%
Total Datorii	173.998	80.313	-53.84%	0.41%
Capital social	15.311.294	15.311.294	0%	-
Prime de capital	0	0	-	-
Rezerve	3.467.020	3.409.142	-1.67%	-
Rezultatul reportat	186.512	302.890	62.40%	-
Rezultatul perioadei	617.822	375.964	-39.15%	-
Repartizarea profitului	-32.859	0	-	-
<b>Total Capitaluri Proprii</b>	<b>19.549.789</b>	<b>19.399.290</b>	<b>-0.77%</b>	

Datoriile pe termen scurt au scăzut, cele mai reprezentative la începutul perioadei fiind datoriile către furnizori în valoare de 173 mii lei, însă acestea au fost achitate.

## 2.2. Analiza performanței financiare

Tabel nr.3 Contul de profit și pierdere

Indicatori (valorile sunt exprimate în lei)	30 iunie 2022	30 iunie 2023	Variație 2023/ 2022	Pondere în categoria relevantă (30.06.2023)
<b>Venituri din exploatare</b>	612000	612000	0%	100.00%
Cifra de afaceri netă, din care:	612000	612000	0%	100.00%
Producția vândută	612000	612000	0%	100.00%
Venituri din vânzarea	-	-	-	-%
Alte venituri din exploatare	-	-	-	-
<b>Cheltuieli de exploatare</b>	304804	369919	21.36%	100%
Cheltuieli materiale și utilități	42893	175288	308.66%	47.39
Cheltuieli privind mărfurile	-	-	-	-
Cheltuieli cu personalul	-	-	-%	-%
Ajustări active imobilizate	164246	194631	18.50%	52.61%
Alte cheltuieli de exploatare	97665	-	-%	-%
<b>Rezultatul din exploatare</b>	307196	242081	-21.20%	-
Venituri financiare	5266	216520	4011%	-
Cheltuieli financiare	-	-	-%	-
Rezultatul financiar	5266	216520	4011%	-
Venituri totale	617266	828520	34.22%	-
Cheltuieli totale	304804	369919	21.36%	-
Rezultatul brut	312462	458601	46.77%	-
Impozitul pe venit micro/profit	18518	82637	346.25%	-
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>293944</b>	<b>375964</b>	<b>27.90%</b>	

### 2.3. Analiza fluxurilor de numerar

Conform reglementărilor contabile aplicabile, această situație financiară este opțională, urmând ca entitatea să o prezinte doar la nivelul întregului an fiscal. Finele primului semestru al anului 2023, concretizează un sold al trezoreriei de 7085190 lei, cu 62060 lei mai puțin decât la începutul exercițiului.

### 2.4. Principalii indicatori economico-financiari

Valorile principalilor indicatori de lichiditate, solvabilitate și de risc prezintă un tablou favorabil societății asupra echilibrului său financiar pe termen scurt, mediu și lung (Tabel nr.4)

Tabel nr. 4 Indicatori economico-financiari

INDICATOR	INTERVAL OPTIM	dec.22	iun.23
Lichiditate curenta (AC/DC)	>2	41.92	90.20
Lichiditate imediata (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	41.92	89.90
Lichiditate rapida (Disponibilitati/Datorii curente)	>0,5	41.08	88.22
Solvabilitate financiara (TA/TD)	>1	112.36	241.55
Solvabilitate patrimoniala (Cap. Proprii/ Cap. Proprii +TD)%	>30%	99.12%	99.59%
Rata de indatorare (DT/TA)%	<80%	0.89%	0.41%

Indicatorul lichidității curente, care reflectă capacitatea societății de a-și îndeplini obligațiile financiare pe termen scurt pe seama activelor sale curente, se menține pe un trend ascendent și în perioada de raportare, fiind expresia îmbunătățirii echilibrului financiar pe termen scurt, obiectiv strategic al conducerii.

Consolidarea bonității pe termen scurt cu 48% pp în primele 6 luni ale anului 2023 a fost determinată de un ritm de creștere a activelor curente mai accentuat decât cel al datoriilor care asigură finanțarea acestora.

Solvabilitatea, spre deosebire de lichiditate, extinde aria temporală a analizei pe o perioadă mai îndelungată, în vederea estimării rezilienței entității la presiunea financiară exercitată de obligațiile de plată pe termen lung. Dintr-o perspectivă generică, compania își îmbunătățește poziția financiară de la o perioadă la alta, conturându-se un vector ascendent la nivelul fiecărui indicator. Concret, capacitatea societății de a face față tuturor obligațiilor de plată, exprimată prin indicatorul solvabilității financiare, se situează cu 240.55 p.p peste pragul minim de referință, activele totale ale societății acoperind nivelul datoriilor totale de 241.55 ori. Intensificarea autonomiei financiare este reflectată și la nivelul capitalurilor proprii ale societății, a căror pondere în totalul surselor de finanțare crește până la 99.59%, situându-se la același nivel față de începutul perioadei și cu 69.59 p.p peste nivelul minim recomandat.

Inexistența datoriilor pe termen lung, reflectată în evoluția gradului de îndatorare demonstrează implementarea politicii de management axată pe consolidarea capacității de autofinanțare, dezvoltarea sustenabilă a companiei fiind asigurată din surse proprii. La 30.06.2023, în contextul decelerării activității de finanțare, acest aspect reflectă atât echilibrul activității economice, precum și un nivel redus de risc financiar.

### III. Analiza activității emitentului

3.1. Tendințe, elemente, evenimente sau factori de incertitudine cu impact semnificativ asupra lichidității și veniturilor emitentului.

### IV. Schimbări care afectează capitalul și administrarea emitentului

Situațiile financiare interimare întocmite la 30 iunie 2023 care au stat la baza întocmirii prezentului raport semestrial nu au fost auditate.

Bifați 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

2023

Suma de control

15.311.294

Entitatea STAR RESIDENCE INVEST

Adresa

Județ  
Cluj

Sector

Localitate

CLUJ NAPOCA

Strada

Str.CALEA MOTILOR

Nr. 119

Bloc

Scara

Ap.

Telefon

Număr din registrul comerțului

J40/12985/2020

Cod unic de înregistrare

4 3 1 5 1 0 4 0

Forma de proprietate

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

**Raportari contabile semestriale**

- Entități mijlocii, mari și 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

Raportare contabilă la data de 30.06.2022 întocmită de entitățile cărora le sunt incidente Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.3 din OMF nr.1669/ 2022 și care în exercițiul financiar precedent au înregistrat o cifră de afaceri mai mare decât echivalentul în lei a 1.000.000 euro.

F10 - SITUATIA ACTIVEI, DATORIILOR SI CAPITALURILOR PROPRII

F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

**Indicatori :**

Capitaluri - total

19.399.290

Capital subscris

15.311.294

Profit/ pierdere

375.964

**ADMINISTRATOR,**

Numele și prenumele

REIT CAPITAL SA

Semnătura

**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de înregistrare în organismul profesional

14208

CIF/ CUI membru CECCAR

1 3 0 6 3 6 2 0

Semnătura

Elena  
CrisanDigitally signed by  
Elena Crisan  
Date: 2023.08.07  
10:22:52 +03'00'

Semnătura electronică

Formular VALIDAT



## SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII

Cod 10

la data de 30.06.2023

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd.	Sold la:	
		01.01.2023	30.06.2023
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 1669/ 2022		
<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	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	12.430.617
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>			
I. STOCURI (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	24.790
<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)	145.920
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)	
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	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	7.147.250
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	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 (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+473***+509+5186+519)</b>	15	13	173.998
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	16	14	7.119.172
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	17	15	19.549.789
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (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+473***+509+5186+519)</b>	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) ( <b>rd.23+24</b> )	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		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	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>				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	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		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	3.391.083	3.333.205
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	75.937	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		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	43	41	186.512	302.890
SOLD D (ct. 117)	44	42		
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRȘITUL PERIOADEI DE RAPORTARE				
SOLD C (ct. 121)	45	43	617.822	375.964
SOLD D (ct. 121)	46	44		
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	32.859	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	19.549.789	19.399.290
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	19.549.789	19.399.290

\*) 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 și prenumele

REIT CAPITAL SA

Semnătura \_\_\_\_\_

**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr. de înregistrare în organismul profesional: 14208

Formular  
VALIDAT

**CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE**

la data de 30.06.2023

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.1669/ 2022	Nr. rd.	Realizari aferente perioadei de raportare	
			01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** +766)	01	01	612.000	612.000
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	612.000	612.000
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	03	02	5.266	216.521
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	164.246	194.631
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)	07	06	140.558	175.289
- din care, cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	08	06a (302)		
7. Impozite (ct.691 + 695 + 698)	09	07	18.518	82.637
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A PERIOADEI DE RAPORTARE:				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07)	10	08	293.944	375.964
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02)	11	09	0	0

\*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Rd. 01 (cf.OMF nr.1669/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

\*\*\*) Rd. 03 (cf.OMF nr.1669/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

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

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Numele si prenumele

IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

## DATE INFORMATIVE la data de 30.06.2023

F30 - pag. 1

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.1669 /2022	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		375.964	
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:		Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3		2	3
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				
III. Numar mediu de salariatii		Nr. rd.	30.06.2022		30.06.2023	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariatii	20	19				
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 30 iunie	21	20				
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante		Nr. rd.			Sume (lei)	
A		B			1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:		21	22			
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat		22	23			
Redevență minieră plătită la bugetul de stat		23	24			

<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</b> , din care:	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, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
<b>Subvenții</b> încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	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, din care:	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>		Nr. rd.	<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>		Nr. rd.	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</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	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		Nr. rd.	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</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>		Nr. rd.	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</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		
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 părți sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52		
- dețineri 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		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55		
- 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), din care:	64	57	242.760	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		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	67	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), <b>(rd.62 la 66)</b>	68	61		2.866
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	69	62		
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	70	63		
- subvenții de încasat(ct.445)	71	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	72	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(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 statului 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), din care:	76	69		
- 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		

- 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		
- de la nerezidenți	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 (220)		
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	6.459.230	7.085.190
- în lei (ct. 5121), din care:	95	86	6.459.230	7.085.190
- 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	73.967	80.313
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), din care:	116	106	7.519	-2.053
- 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 statului (ct. 431 + 436+437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.110 la 113)	119	109	66.443	72.747
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	120	110		
- datorii fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	121	111	66.443	72.747
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	122	112		
- alte datorii în legătura cu bugetul statului (ct.4481)	123	113		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct.451)	124	114		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	125	115		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	126	116		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	127	117		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	128	118	5	
-decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581)	129	119	5	
-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 nereluate 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		
- acțiuni necotate 4)	139	128		
- părți sociale	140	129	15.311.294	15.311.294
- 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>		Nr. rd.	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</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>30.06.2022</b>		<b>30.06.2023</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>30.06.2022</b>		<b>30.06.2023</b>	
A		B	1		2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)		147	136				
<b>XII. Capital social vărsat</b>		Nr. rd.	<b>30.06.2022</b>		<b>30.06.2023</b>		
			<b>Suma (lei)</b>	<b>% 6)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 6)</b>	
A		B	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	6.430.743	42,00	6.430.743	42,00
- deținut de persoane fizice		158	147	8.880.551	58,00	8.880.551	58,00
- deținut de alte entități		159	148				
<b>XIII. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>				Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>		
A				B	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
- Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat			160	148a (304)	590.064	290.449	
<b>XIV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>				Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>		
A				B	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
- Dividende interimare repartizate 7)			161	148b (307)			
<b>XV. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>				Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>		
A				B	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</b>	

Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	162	149		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	163	150		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	164	151		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	165	152		
<b>XVI. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</b>
Venituri obținute din activități agricole	166	153		

XVII. Situatia veniturilor si cheltuielilor		Nr. rd.	Sume (lei)	
			30.06.2022	30.06.2023
A		B		
1. Cifra de afaceri netă (rd. 155+156-157+158+159)	167	154	612.000	612.000
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	168	154a (325)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	169	155	612.000	612.000
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	170	156		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	171	157		
<del>Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate € în Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766) și</del>		<del>158</del>		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	172	159		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	173	160		
Sold D	174	161		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	175	162		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	176	163		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	177	164		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 +7417 + 7419)	178	165		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815),din care :	179	166		
- venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)	180	167		
- venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	181	168		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 154+160 -161+(162 la 166))</b>	182	169	612.001	612.000
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	183	170		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	184	171		
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605), din care:	185	172	42.893	26.596
- Cheltuielile privind consumul de energie (ct. 6051)	186	172a (326)		
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	187	173		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	188	174		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 176+177)	189	175		
a) Salarii și indemnizații 8) (ct.641+642+643+644)	190	176		
b) Cheltuieli privind asigurările și protecția socială (ct.645+646)	191	177		
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 179-180)	192	178	164.246	194.631
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	193	179	164.246	194.631
a.2) Venituri (ct.7813+ din ct.7818)	194	180		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 182-183)	195	181		
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814+ din ct.6818)	196	182		
b.2) Venituri (ct.754+7814+ din ct.7818)	197	183		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 185 la 190 )	198	184	97.665	148.692
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621 +622+623+624+625+626+627+628)	199	185	96.365	148.692
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 )	200	186	1.300	

11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	201	187		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	202	188		
F30 - pag. 8				
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	203	189		
- inundații	204	189a (322)		
- secetă	205	189b (323)		
- alunecări de teren	206	189c (324)		
11.6. Alte cheltuieli (ct. 651+6581+ 6582 + 6583 +6584+ 6588)	207	190		
<del>Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din</del>		<del>191</del>		
Ajustări privind provizioanele (rd. 193-194)	208	192		
Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666) 8				
- Cheltuieli (ct.6812)	209	193		
- Venituri (ct.7812)	210	194		
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL</b> (rd. 170 la 173-174+175+178+181+184+192)	211	195	304.804	369.920
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:</b>				
- Profit (rd. 169-195)	212	196	307.196	242.080
- Pierdere (rd. 195-169)	213	197		
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	214	198		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	215	199		
13. Venituri din dobânzi (ct.766)	216	200	5.266	216.515
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	217	201		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	218	202		
15. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	219	203		6
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	220	204		
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 198+200+202+203)</b>	221	205	5.266	216.521
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 207-208)	222	206		
- Cheltuieli (ct.686)	223	207		
- Venituri (ct.786)	224	208		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	225	209		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	226	210		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	227	211		
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 206+209+211)</b>	228	212		
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 205-212)	229	213	5.266	216.521
- Pierdere (rd. 212-205)	230	214		
<b>VENITURI TOTALE (rd. 169+205)</b>	231	215	617.266	828.521
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 195+212)</b>	232	216	304.804	369.920
<b>19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 215-216)	233	217	312.462	458.601
- Pierdere (rd. 216-215)	234	218		

20. Impozitul pe profit (ct. 691)	235	219		
21. Impozitul specific unor activitati (ct. 695)	236	220		
22. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	237	221	18.518	82.637
<b>23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A PERIOADEI DE RAPORTARE :</b>				
- Profit (rd. 217-218-219-220 -221)	238	222	293.944	375.964
- Pierdere (rd. 218+219+220+221-217)	239	223		

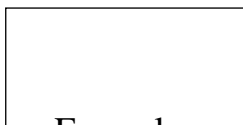
F30 - pag.9

**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:

14208

\*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului 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 munca pe perioada nedeterminată șomerii în vârstă de peste 45 de ani, șomerii întreținători unici de familie sau șomerii 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 capitolelor 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 reclasificate 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 (cf. OMF nr. 1669/ 2022) 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'.

**Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)**

**Atentie ! Selectati mai intai tipul entitatii (mari si mijlocii/ mici/ micro) !**

Conturi microentitati

1011 SC(+)F10S.R31

**OK**

1	(ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)	
Nr.cr.	<b>Cont</b>	<b>Suma</b>
1		

-

+ **Salt**



STAR RESIDENCE INVEST S.A

NOTE LA RAPORTARILE CONTABILE SEMESTRIALE

Intocmite in conformitate cu

Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile  
si completarile ulterioare

la data de 30 iunie 2023

## Politicile contabile adoptate:

### 1.1. Principii contabile semnificative

Raportările semestriale ale societății STAR RESIDENCE INVEST S.A („Societatea”) semestrul I încheiat la 30 iunie 2023 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

**Principiul continuității activității :** Societatea își continuă în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității.

**Principiul permanenței metodelor :** Politicile contabile și metodele de evaluare sunt aplicate în mod consecvent de la un exercițiu financiar la altul.

**Principiul prudenței :**

La întocmirea situațiilor semestriale, recunoașterea și evaluarea s-au realizat pe o bază prudentă și, în special:

- în contul de profit și pierdere s-a inclus numai profitul realizat la data raportărilor;
- sunt recunoscute datoriile apărute în cursul exercițiului financiar curent sau al unui exercițiu precedent, chiar dacă acestea devin evidente numai între data raportării și data întocmirii acesteia;
- sunt recunoscute deprecierea, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit.

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

**Principiul contabilității de angajamente :** Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele se produc (și nu pe măsură ce numerarul sau echivalentul său este încasat sau plătit) și sunt înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

**Principiul intangibilității exercitiului :** Bilantul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilantul de închidere al exercitiului precedent.

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

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

**Contabilizarea și prezentarea elementelor din bilanț și din contul de profit și pierdere ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză :** Operațiunile economico-financiare sunt înregistrate în contabilitate și prezentate fidel, în conformitate cu realitatea economică, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Principiul prevalenței economicului asupra juridicului : Informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică

Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție : Elementele prezentate în situațiile financiare se evaluează, de regulă, pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție.

Principiul pragului de semnificație : Entitatea se poate abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt ne semnificative.

## 1.2. Moneda de raportare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională („RON” sau „LEI”). Elementele incluse în aceste situații sunt prezentate în lei românești.

## 1.3. Bazele întocmirii situațiilor financiare

Raportările contabile semestriale individuale ale societății STAR RESIDENCE INVEST S.A sunt întocmite în conformitate cu:

- Legea contabilității 82/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare („OMF 1802/2014”)

Aceste rapoarte contabile individuale cuprind:

- Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii;
- Cont prescurtat de profit și pierdere;
- Note la rapoartele financiare individuale.

Raportările financiare se referă doar la societatea STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei (“RON”) la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMF 1802/2014.

Raportările financiare nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, rapoartele financiare nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor și un set complet de note la rapoartele financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, rapoartele financiare nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

#### 1.4. Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea raportarilor 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 raportarilor financiare, precum si valorile veniturilor si cheltuielilor din perioada de raportare. Procesul de estimare implica raționamente bazate pe cele mai recente informații credibile avute la dispoziție.

Aceste estimari sunt revizuite periodic si, daca sunt necesare ajustari, efectul modificării acestora se recunoaște prospectiv prin includerea sa în rezultatul:

- ✓ perioadei în care are loc modificarea, dacă aceasta afectează numai perioada respectivă (de exemplu, ajustarea pentru clienți incerti); sau
- ✓ perioadei în care are loc modificarea și al perioadelor viitoare, dacă modificarea are efect și asupra acestora (de exemplu, durata de viață utilă a imobilizărilor corporale).

#### 1.5. Continuitatea activitatii

Prezentele raportari financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau reducere semnificativă a activității. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, 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 raportarilor financiare este justificata.

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

#### 1.6. Conversii valutare

O tranzacție în valută se înregistreaza inițial la cursul de schimb valutar, comunicat de BNR, de la data efectuării operațiunii. Prin curs de schimb de la data efectuării operațiunii se înțelege cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR, din ultima zi bancară anterioară operațiunii, disponibil ca informație la momentul efectuării operațiunii.

La finele fiecărei luni, creanțele în valută, datoriile în valută și disponibilitățile în valută și alte valori de trezorerie în valută se evaluează la cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR din ultima zi bancară a lunii în cauză. Diferențele de curs înregistrate se recunosc în contabilitate la venituri sau cheltuieli din diferențe de curs valutar, după caz.

Elementele monetare exprimate în valută (disponibilități și alte elemente asimilate, creanțe și datorii în valută) sunt evaluate și prezentate în situațiile financiare anuale utilizând cursul de schimb valutar comunicat de BNR și valabil la data încheierii exercițiului financiar. Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, între cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR de la data înregistrării creanțelor sau datoriilor în valută, sau cursul la care acestea sunt înregistrate în contabilitate și cursul de schimb de la data încheierii perioadei de raportare, se înregistrează la venituri sau cheltuieli din diferențe de curs valutar, după caz.

Elementele nemonetare achiziționate cu plata în valută și înregistrate la cost istoric (imobilizări, stocuri) sunt prezentate în situațiile financiare utilizând cursul de schimb valutar de la data efectuării tranzacției. De asemenea, elementele nemonetare achiziționate cu plata în valută și înregistrate la valoarea justă (de exemplu, immobilizările corporale reevaluate) sunt prezentate în situațiile financiare la această valoare.

Ratele de schimb LEU/USD și LEU/EUR la 30 iunie 2023, au fost după cum urmează:

Moneda	30 iunie 2023
LEU/USD	4.5750
LEU/EUR	4.9634

## 1.7. Reguli generale de evaluare:

La data intrării în entitate, bunurile se evaluează și se înregistrează în contabilitate la valoarea de intrare, care se stabilește astfel:

- la cost de achiziție - pentru bunurile procurate cu titlu oneros;
- la cost de producție - pentru bunurile produse în entitate;
- la valoarea de aport, stabilită în urma evaluării - pentru bunurile reprezentând aport la capitalul social;
- la valoarea justă - pentru bunurile obținute cu titlu gratuit sau constatate plus la inventariere.

Cost de achiziție înseamnă prețul datorat și eventualele cheltuieli conexe minus eventualele reduceri ale costului de achiziție. Costul de achiziție al bunurilor cuprinde prețul de cumpărare, taxele de import și alte taxe (cu excepția acelor pe care persoana juridică le poate recupera de la autoritățile fiscale), cheltuielile de transport, manipulare și alte cheltuieli care pot fi atribuibile direct achiziției bunurilor respective.

În costul de achiziție se includ, de asemenea, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obținerea de autorizații și alte cheltuieli nerecuperabile, atribuibile direct bunurilor respective.

Cheltuielile de transport sunt incluse în costul de achiziție și atunci când funcția de aprovizionare este externalizată.

Cost de producție înseamnă prețul de achiziție al materiilor prime și al materialelor consumabile și alte cheltuieli care pot fi atribuite direct bunului în cauză.

Valoarea contabilă a unui activ este valoarea la care acesta este recunoscut după ce se deduc amortizarea acumulată, pentru activele amortizabile și ajustările acumulate din depreciere sau pierdere de valoare.

Valoarea de inventar a unui activ reprezintă valoarea contabilă a activului, stabilită cu ocazia evaluării la inventariere, respectiv valoarea înscrisă în listele de inventariere.

La data ieșirii din entitate sau la darea în consum, bunurile se evaluează și se scad din gestiune la valoarea lor de intrare sau valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate (de exemplu, valoarea

reevaluată pentru imobilizările corporale care au fost reevaluate sau valoarea justă pentru valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzacționare pe o piață reglementată).

Activele constatate minus în gestiune se scot din evidență la data constatării lipsei acestora.

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

### 1.8. Active imobilizate

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare și deținute pe o perioadă mai mare de un an.

#### Imobilizari necorporale

O imobilizare necorporală este un activ nemonetar identificabil fără formă fizică. Dacă un element nu îndeplinește condițiile de recunoaștere a unei imobilizări necorporale, costul aferent achiziției sau realizării sale pe plan intern este recunoscut drept cheltuială în momentul în care este suportat. Totuși, dacă este dobândit prin achiziția unei afaceri, elementul în cauză face parte din fondul comercial recunoscut la data achiziției.

#### Imobilizari corporale

Imobilizările corporale reprezintă active care sunt deținute de Societate pentru a fi utilizate în producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative și sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Societatea include în categoria imobilizărilor corporale exclusiv bunurile care pe lângă criteriile de mai sus au un cost inițial mai mare de 2.500 lei.

Imobilizările corporale deținute de Societate sunt evaluate la cost istoric.

## Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile survenite după ce mijlocul fix a fost pus în funcțiune, cum ar fi reparațiile, întreținerea și costurile administrative, sunt în mod normal înregistrate în contul de profit și pierdere în perioada în care au survenit. În situația în care poate fi demonstrat că aceste cheltuieli au avut ca rezultat o creștere în beneficiile economice viitoare așteptate a fi obținute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanță inițial evaluate, cheltuielile sunt capitalizate ca și cost adițional în valoarea activului.

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

- Creșterea duratei de viață rămase a unei imobilizări;
- Creșterea capacității de producție;
- Creșterea vânzărilor;
- Economii de costuri, etc.

## Imobilizări în curs de execuție

Imobilizările în curs de execuție reprezintă investițiile neterminate efectuate în regie proprie sau în antrepriză. Acestea se evaluează la costul de producție sau costul de achiziție, după caz.

Imobilizările în curs de execuție se trec în categoria imobilizărilor finalizate după recepția, darea în folosință sau punerea în funcțiune a acestora, după caz.

## Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economică reprezintă alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ pe întreaga durată de utilizare economică.

Valoarea amortizabilă este reprezentată de cost sau de altă valoare care substituie costul (de exemplu, valoarea reevaluată).

Prin durata de utilizare economică se înțelege durata de viață utilă, aceasta reprezentând perioada în care un activ este prevăzut a fi disponibil pentru utilizare de către Societate.

Duratele de viață și metodele de amortizare utilizate de către Societate pentru principalele categorii de imobilizări corporale sunt următoarele:

Denumire activ imobilizat	Durata de viață	Metoda de amortizare
Cheltuieli de constituire	1 an	Liniara
Investiții imobiliare 14 apartamente + 26 locuri de parcare	50 ani	Liniara



Terenurile și imobilizările în curs nu se amortizează. Investițiile în curs se amortizează începând cu momentul punerii în funcțiune.

#### Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare, alte investiții deținute ca imobilizări, alte împrumuturi.

La alte creanțe imobilizate se cuprind garanțiile, depozitele și cauțiunile depuse de entitate la terți.

#### Cedarea și casarea

O imobilizare trebuie scoasă din evidență la cedare sau casare, atunci când niciun beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

### 1.9. Active circulante

Societatea clasifică un activ ca activ circulant atunci când:

- se așteaptă să fie realizat sau este deținut cu intenția de a fi vândut sau consumat în cursul normal al ciclului de exploatare al acestuia;
- este deținut, în principal, în scopul tranzacționării;
- se așteaptă a fi realizat în termen de 12 luni de la data bilanțului;
- este reprezentat de numerar sau echivalente de numerar a căror utilizare nu este restricționată

#### Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt mărfurile, materiile prime, materialele consumabile, materialele de natura obiectelor de inventar, produsele (semifabricatele, produsele finite, rebuturile, materialele recuperabile și deșeurile, produsele agricole), activele biologice de natura stocurilor, ambalajele și producția în curs de execuție.

În cadrul producției în curs de execuție se cuprind, de asemenea, serviciile și studiile în curs de execuție sau neterminate.

În cadrul stocurilor se includ și bunurile aflate în custodie, pentru prelucrare sau în consignație la terți, mașinile folosite numai ca material de demonstrație pentru negociere în domeniul automobilelor, cu durată de utilizare de sub un an. Acestea se înregistrează distinct în contabilitate, pe categorii de stocuri. Dacă materialele de demonstrație au durată de utilizare mai mare de un an, ele reprezintă imobilizări.

Sunt reflectate, de asemenea, distinct în contabilitate, acele stocuri cumpărate, pentru care s-au transferat riscurile și beneficiile aferente, dar care sunt în curs de aprovizionare.

Înregistrarea în contabilitate a intrării stocurilor se efectuează la data transferului riscurilor și beneficiilor conform documentelor justificative și condițiilor de livrare în cazul achizițiilor intracomunitare și importurilor.

Valoarea produselor și serviciilor în curs de execuție se determină prin inventarierea producției neterminată la sfârșitul perioadei, prin metode tehnice de constatare a gradului de finalizare sau a stadiului de efectuare a operațiilor tehnologice și evaluarea acestora la costurile de producție.

La data bilanțului, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Valoarea realizabilă netă este prețul de vânzare estimat a fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, mai puțin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci când este cazul, și costurile estimate necesare vânzării.

#### Creanțe

La data bilanțului, creanțele se evaluează la valoarea probabilă de încasat. Atunci când se estimează că o creanță nu se va încasa integral, în contabilitate se înregistrează ajustări pentru pierdere de valoare, la nivelul sumei care nu se mai poate recupera.

Societatea înregistrează distinct în contabilitate (contul 4118 "Clienți incerti sau în litigiu" sau în conturi analitice ale conturilor de creanțe, pentru alte creanțe decât clienții), creanțele incerte, respectiv cele create al căror termen de încasare creanțelor a depășit 360 de zile.

#### Investiții pe termen scurt

În categoria investițiilor pe termen scurt sunt cuprinse acțiunile deținute la entitățile afiliate și alte investiții pe termen scurt.

#### Casa și conturi la bănci

Conturile la bănci cuprind: valorile de încasat, cum sunt cecurile și efectele comerciale depuse la bănci, disponibilitățile în lei și valută, cecurile entității, precum și dobânzile aferente disponibilităților și creditelor acordate de bănci în conturile curente. Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni pot fi incluse în numerar și echivalente de numerar doar în măsura în care acestea sunt deținute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, și nu în scop investițional.

Contabilitatea disponibilităților aflate în bănci/casierie și a mișcării acestora, ca urmare a încasărilor și plăților efectuate, se ține distinct în lei și în valută.

Operațiunile financiare în lei sau în valută s-au efectuat cu respectarea regulamentelor emise de Banca Națională a României și a reglementărilor emise în acest scop.

### 1.10. Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt sunt înregistrate inițial la suma primită, net de costurile aferente obținerii împrumuturilor.

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

### 1.11. 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 și neachitate personalului până la sfârșitul exercițiului financiar (concediile de odihnă și alte drepturi de personal), respectiv eventualele sume care urmează să fie încasate de la acesta, aferente exercițiului în curs, dar care urmează a fi plătite/încasate în exercițiul financiar următor, se înregistrează ca alte datorii și creanțe în legătură cu personalul.

Concediile de odihnă se înregistrează pe seama datoriilor atunci când suma lor este comensurată în baza statelor de salarii sau a altor documente care să justifice suma respective.

### 1.12. Contracte de leasing

Leasing financiar

Un contract de leasing este recunoscut ca leasing financiar dacă îndeplinește cel puțin una dintre următoarele condiții:

- leasingul transferă locatarului titlul de proprietate asupra bunului până la sfârșitul duratei contractului de leasing;
- locatarul are opțiunea de a cumpăra bunul la un preț estimat a fi suficient de mic în comparație cu valoarea justă la data la care opțiunea devine exercitabilă, astfel încât, la începutul contractului de leasing, există în mod rezonabil certitudinea că opțiunea va fi exercitată;
- durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viață economică a bunului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;
- valoarea totală a ratelor de leasing, mai puțin cheltuielile accesorii, este mai mare sau egală cu valoarea de intrare a bunului, reprezentată de valoarea la care a fost achiziționat bunul de către finanțator, respectiv costul de achiziție;
- bunurile ce constituie obiectul contractului de leasing sunt de natură specială, astfel încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări 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.

### 1.13. 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.

### 1.14. 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.

Subvențiile care compensează Societatea pentru cheltuielile efectuate sunt recunoscute în contul de profit sau pierdere în mod sistematic în aceleași perioade în care sunt recunoscute cheltuielile.

### 1.15. Capital social

Capitalul social este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Capitalul social este compus din 76556472 actiuni, din care nr. actiuni nominative: 76556472, valoarea unei actiuni: 0.2 LEI, total aport natură: 9570457 lei.

Societatea recunoaste modificarile la capitalul social în baza hotărârii adunării generale a acționarilor, cu respectarea legislației în vigoare.

Capitalului social subscris în valută se inregistreaza in lei la cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de BNR, din data subscrierii. Diferențele de curs valutar dintre momentul subscrierii acțiunilor și momentul vărsării contravalorii acestora nu reprezintă câștiguri sau pierderi legate de emiterea, răscumpărarea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

### 1.16. Rezerve legale

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

### 1.17. Dividende

Dividendele repartizate deținătorilor de acțiuni, propuse sau declarate după data bilanțului nu sunt recunoscute ca datorie la data bilanțului. Inregistrarea sumelor reprezentând dividende cuvenite acționarilor se efectuează după adunarea generală a acționarilor care a aprobat repartizarea profitului.

### 1.18. Venituri

În categoria veniturilor se includ atât sumele sau valorile încasate sau de încasat în nume propriu din activități curente, cât și câștigurile din orice alte surse. Activitățile curente sunt orice activități desfășurate de o entitate, ca parte integrantă a obiectului său de activitate, precum și activitățile conexe acestora.

Sumele colectate de o entitate în numele unor terțe părți, inclusiv în cazul contractelor de agent, comision sau mandat comercial încheiate potrivit legii, nu reprezintă venit din activitatea curentă.

Veniturile din vânzarea bunurilor se recunosc în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului riscurile și avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor, aceasta nu mai gestionează bunurile vândute la nivelul la care ar fi făcut-o, în mod normal, în cazul deținerii în proprietate a acestora și nici nu mai deține controlul efectiv asupra lor, mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil, este probabil ca beneficiile economice asociate tranzacției să fie generate către Societate și costurile tranzacției pot fi evaluate în mod credibil.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se referă, se evidențiază distinct în contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți.

În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilanțului care conduc la ajustarea situațiilor financiare anuale, acestea se înregistrează la data bilanțului în contul 408 "Furnizori - facturi nesosite", respectiv contul 418 "Clienți - facturi de întocmit", și se reflectă în situațiile financiare ale exercițiului pentru care se face raportarea, pe baza documentelor justificative

Veniturile din prestări de servicii se înregistrează în contabilitate pe măsura efectuării acestora. Stadiul de execuție al lucrării se determină pe bază de situații de lucrări care însoțesc facturile, procese-verbale de recepție sau alte documente care atestă stadiul realizării și recepția serviciilor prestate. Veniturile încasate/de încasat în exercițiul financiar curent, dar care privesc exercițiile financiare următoare, se înregistrează distinct în contabilitate, la venituri în avans (contul 472 "Venituri înregistrate în avans").

Veniturile din dobânzi se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Veniturile din redevențe și chirii se recunosc pe baza contabilității de angajamente, conform contractului.

Veniturile din dividende se recunosc atunci când este stabilit dreptul asociatului/acționarului de a le încasa, respectiv la data hotărârii adunării generale a asociaților / acționarilor prin care s-a aprobat repartizarea profitului pe dividend.

#### 1.19. Impozite si taxe

Societatea este platitoare de impozit pe veniturile microintreprinderilor. Impozitul pe venit de plată este recunoscut ca datorie în limita sumei neplătite. Dacă suma plătită depășește suma datorată, surplusul este recunoscut drept creanță.

#### 1.20. Costurile indatorarii

Costurile îndatorării atribuibile activelor cu ciclu lung de fabricație sunt incluse în costurile de producție ale acestora, în măsura în care sunt legate de perioada de producție. În costurile îndatorării se include dobânda la capitalul împrumutat pentru finanțarea achiziției, construcției sau producției de active cu ciclu lung de fabricație.

#### 1.21. Erori contabile

Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor astfel:

- ✓ pentru erorile aferente exercițiului financiar curent, corectarea se efectuează pe seama contului de profit și pierdere;
- ✓ pentru erorile semnificative aferente exercițiilor financiare precedente, corectarea se efectuează pe seama rezultatului reportat;
- ✓ pentru erorile nesemnificative aferente exercițiilor financiare precedente, corectarea se efectuează pe seama contului de profit și pierdere.

Înregistrarea stornării unei operațiuni contabile aferente exercițiului financiar curent se efectuează prin corectarea cu semnul minus a operațiunii inițiale (stornare în roșu).

## 2. Active immobilizate

- RON -

Elemente de active	Valoarea brută			
	Sold la 31.12.2022	Creșteri	Reduceri	Sold la 30.06.2023
Cheltuieli de constituire				
Cheltuieli de dezvoltare				
Conces., brevete, licențe, mărci com., dr. și active sim.				
Active necorp. de explorare și evaluare a resurselor minerale				
Fond comercial				
Alte immobilizări necorporale				
Terenuri				
Amenajari de terenuri				
Constructii				
Investitii imobiliare	12.124.233			12.124.233



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Instalații tehnice și mijloace de transport				0
Mobilier, ap.birotică, echip. de protecție a val. umane și mat. și alte active corporale	389.867			389.867
Imobilizari financiare				0
Imobilizari corporale in curs de executie				
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	-			
Total	12.514.100			12.514.100

- RON -

Elemente de active	Ajustari de valoare (amortizare și provizioane)			
	Sold la 31.12.2022	Creșteri	Reduceri sau reluari	Sold la 30.06.2023
Cheltuieli de constituire				
Cheltuieli de dezvoltare				
Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare				
Active necorp. de explorare și evaluare a resurselor minerale				
Fond comercial				
Alte imobilizări necorporale				





STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Terenuri				
Amenajari de terenuri				
Constructii				
Investitii imobiliare		175.138		175.138
Instalații tehnice și mijloace de transport				
Mobilier, ap. birotică, echip.de protecție a val. Umane și mater. Si alte active corporale	84.471	19.493		103.964
Imobilizari financiare				
Total	84.471	194.631		279.102

### Active detinute in leasing financiar sau achizitionate in rate

Societatea nu are inregistrate mijloace fixe, detinute in baza unor contracte de leasing financiar sau achizitionate in rate.

### 3. Active circulante

#### Stocuri

La 30.06.2023 societatea detine stocuri de obiecte de inventar.

#### Creante

Creantele detinute de Societate la 30.06.2023 sunt prezentate in tabelul urmator :



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

RON -

Creante	30.06.2022	30.06.2023
Furnizori - debitori	-	-
Cienti interni	242.760	121.380
Cienti-externi	-	-
Cienti - Facturi de intocmit	-	-
Cienti incerti sau in litigiu	-	-
Provizioane pentru creante incerte	-	-
Impozit pe profit	-	-
Retineri din salarii datorate tertilor	-	-
Avansuri acordate personalului	-	-
TVA de recuperat	-	-
TVA neexigibila	-	-
Debitori diversi	-	-
Subventii Apia	-	-
Alte creante fata de bugetul de stat	-	-
Furnizori - debitori servicii	-	-
Total	242.760	121.380



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

---

## Casa si conturi la banci

Disponibilitatile detinute de Societate la 30.06.2023 sunt prezentate in tabelul urmator:

- RON -

Casa si conturi la banci	30.06.2022	30.06.2023
Conturi la banci in lei	6.459.230	7.085.190
Conturi la banci in valuta	-	-
Casa in lei	-	-
Casa in valuta	-	-
Sume in curs de decontare	-	-
Avansuri de trezorerie	-	-
Total	6.459.230	7.085.190

## 4. Cheltuieli in avans

Societatea inregistreaza cheltuielile plătite/de plătit în exercițiul financiar curent, dar care privesc exercițiile financiare următoare, distinct în contabilitate, la cheltuieli în avans (contul 471 "Cheltuieli înregistrate în avans").



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

În acest cont se înregistrează, în principal, următoarele cheltuieli și venituri: chirii, abonamente, asigurări și alte cheltuieli efectuate anticipat.

Cheltuieli in avans	30.06.2022	30.06.2023
Abonamente diverse	-	-
Ch.Inreg In Avans Cu Asigurari Constructii	-	-
Asigurari auto	-	-
Comision analiza contract leasing	-	-
Impozit auto	-	-
Total	-	-

## 5. Datorii

Datoriile Societatii la 30.06.2023 sunt prezentate in tabelul urmator:

- RON -

Datorii	30.06.2022		30.06.2023	
	Termen scurt	Termen lung	Termen scurt	Termen lung
Alte împrumuturi și datorii asimilate				
Furnizori	7.519		-2.053	
Cienti Creditori				
Personal - salarii datorate	-		-	
Retineri din salarii datorate tertilor	-		-	
Asigurări sociale	-		-	
Impozit dividende	29.503		-	



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

Creditori diversi	-		-	
Impozitul pe venituri de natura salariilor	-		-	
Impozit pe profit	-		52.940	
Impozit pe venit	18.518		586	
TVA de plata	18.422		19.221	
Alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate				
Asociati conturi curente	-		-	
Credite bancare pe termen scurt	-			
Alte datorii	5		201	
Dobanzi de plata	-			
Total	73.967	-	70.895	-

La data de 30.06.2023, societatea nu are in derulare contracte de leasing financiar.

In primul semestru al anului 2023, societatea nu a avut in derulare contracte de credit.

## 6. Provizioane

La 30.06.2023 societatea nu are constituite provizioane asupra creantelor.

## 7. Venituri in avans

Veniturile încasate/de încasat în exercițiul financiar curent, dar care privesc exercițiile financiare următoare, se înregistrează distinct în contabilitate, la venituri în avans (contul 472 "Venituri înregistrate în avans").

În acest cont se înregistrează, în principal, veniturile din chirii, abonamente și alte venituri aferente perioadelor sau exercițiilor următoare.

La data de 30.06.2023 societatea nu are inregistrate venituri in avans.



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

---

## Subventii

In primul semestru al anului 2023, societatea nu a primit subventii.

## 8. Capitaluri proprii

### Capital social

Capitalul social la data de 30.06.2023 este de 15.311.294,40 lei, reprezentand 76.556.472 actiuni a 0.2 lei fiecare.

### Rezerva legala

La data de 30.06.2023 rezerva legala este in valoare de 75.937 RON.

## 9. Venituri si cheltuieli

In decursul primului semestru al anului 2023 nu au fost identificate venituri sau cheltuieli exceptionale.

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

Societatea nu are la data de 30.06.2023 angajamente financiare, garantii sau active si datorii contingente neincluse in raportarile financiare

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

Societatea nu a acordat in primul semestru din anul 2023 avansuri si/sau credite membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere. De asemenea, nu sunt angajamente asumate de Societate în numele membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere sub forma garanțiilor de orice fel.



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

---

## Evenimente ulterioare

Evenimentele ulterioare datei raportarilor financiare sunt acele evenimente favorabile sau nefavorabile, care au loc între data raportarilor și data la care raportarile financiare semestriale sunt autorizate pentru emitere.

Nu au existat evenimente ulterioare care necesită ajustări sau prezentarea lor în raportarile financiare pentru semestrul care s-a încheiat la 30 Iunie 2023.

## Tranzacții cu parti legate

O persoană sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(ă) Societății dacă acea persoană:

deține controlul sau controlul comun asupra entității raportoare;

(ii) are o influență semnificativă asupra entității raportoare; sau

(iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau a societății-mamă a entității raportoare.

O entitate este legată Societății dacă întrunește oricare dintre următoarele condiții:

(i) entitatea și Societatea sunt membre ale aceluiași grup (ceea ce înseamnă că fiecare societate- mamă, filială și filială din același grup este legată de celelalte);

(ii) o entitate este entitate asociată sau entitate controlată în comun a celeilalte entități (sau entitate asociată sau entitate controlată în comun a unui membru al grupului din care face parte cealaltă entitate);

(iii) ambele entități sunt entități controlate în comun ale aceluiași terț;

(iv) o entitate este entitate controlată în comun a unei terțe entități, iar cealaltă este o entitate asociată a terței entități;

(v) entitatea este un plan de beneficii postangajare în beneficiul angajaților entității raportoare sau ai unei entități legate entității raportoare. În cazul în care chiar Societatea reprezintă ea însăși un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legați entității raportoare;

(vi) entitatea este controlată sau controlată în comun de o persoană identificată la pct. 474;

(vii) o persoană identificată la pct. 474 subpct. (i) influențează semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entității (sau a societății-mamă a entității);

(viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizează servicii personalului-cheie din conducerea entității raportoare sau al societății-mamă a entității raportoare.



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

---

Dacă o entitate a avut tranzacții cu părțile legate pe parcursul perioadelor acoperite de situațiile financiare, aceasta trebuie să prezinte natura relației cu părțile legate, precum și informațiile cu privire la respectivele tranzacții și soldurile scadente, inclusiv angajamentele. Prezentarea informațiilor trebuie să includă cel puțin:

- a) valoarea tranzacțiilor;
- b) valoarea soldurilor scadente, inclusiv a angajamentelor, și:
  - (i) termenii și condițiile acestora, inclusiv dacă sunt garantate, și natura contraprestației de decontat; și
  - (ii) detalii privind garanțiile date sau primite;
- c) provizioanele privind creanțele îndoielnice aferente valorii soldurilor scadente; și
- d) cheltuiala recunoscută în timpul perioadei cu privire la creanțele nerecuperabile sau îndoielnice datorate de părțile legate.





STAR RESIDENCE INVEST S.A.

---

#### DECLARATIA PERSOANELOR RESPONSABILE DIN CADRUL COMPANIEI

REIT CAPITAL S.A., persoana juridica romana, cu sediul social in Cluj-Napoca, Calea Motilor nr. 119, jud. Cluj, inregistrata la Registrul Comertului Cluj sub nr. J12/2922/2020, cod unic de inregistrare 43070891, in calitate de administrator unic al STAR RESIDENCE INVEST S.A., societate infiintata si functionand conform legislatiei romane, cu sediul social in Cluj Napoca, Calea Motilor, Nr. 119, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Cluj sub nr. J12/46/2023, CUI 43151040, (denumita in cele ce urmeaza Societatea), declaram pe propria raspundere ca, dupa cunostintele noastre, situatiile financiar-contabile individuale la data de 30.06.2023, neauditare, intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale STAR RESIDENCE INVEST S.A. si Raportul Consiliului de Administratie este intocmit in conformitate cu prevederile ASF si cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor Companiei precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate. STAR RESIDENCE INVEST S.A. isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

ADMINISTRATOR,  
REIT CAPITAL S.A.

INTOCMIT,  
SC IFCONT ELINCOR SRL  
Calitatea: Persoane juridice autorizate,  
membre CECCAR

Nr. Inregistrare in organismul profesional  
0014208/31.03.2019