



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

# RAPORT ANUAL 2023

*Star Residence Invest S.A.*  
*31.12.2023*

## **CONTINUT:**

2023 INDICATORI PRINCIPALI  
RAPORTUL ADMINISTRATORULUI  
SITUATIA POZITIEI FINANCIARE  
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII  
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE  
RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT



## RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2023

### 2023 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.22	Dec.23
Lichiditatea curentă (AC/DC)	>2	41,92	0,27
Lichiditatea imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	41,92	0,27
Lichiditatea rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	41,08	0,21
Solvabilitatea financiară (TA/TD)	>1	113,36	4,77
Solvabilitatea patrimonială (Cap. Proprii/ (Cap. Proprii +TD))%	>30%	99,12%	79,04%
Ind. gradului de îndatorare (DTL/(Cap Proprii+DTL))	<50%	0%	0%
Rata de îndatorare (DT/TA)*100	<80%	0,88%	20,96%

#### 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 J12/46/2023 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 2023, societatea a inregistrat un profit in valoare de 477.212 lei.

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

Conturi in lei	59.855
Conturi in valuta (echivalent lei)	1.078.529
Casa	-



## RAPORTUL ADMINISTRATORILOR LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2023

Performanta entității la 31.12.2023:

Lei

Indicatori	2022	2023
Venituri din exploatare	1.224.001	1.304.532
Cheltuieli din exploatare	(800.659)	(1.154.788)
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>423.342</b>	<b>149.744</b>
Venituri financiare	233.842	480.247
Cheltuieli financiare	(-)	(4.536)
<b>Rezultatul financiar</b>	<b>233.842</b>	<b>475.711</b>
<b>Profitul brut</b>	<b>657.184</b>	<b>625.455</b>
<b>Impozitul pe profit/venit</b>	<b>(39.362)</b>	<b>(148.243)</b>
<b>Profitul net/perdere</b>	<b>617.822</b>	<b>477.212</b>

Pozitia entității la 31.12.2023:

Indicatori	2022	2023
<b>Active imobilizate</b>	<b>12.430.617</b>	<b>23.979.425</b>
Din care:		
Imobilizări necorporale	-	-
Imobilizări corporale	12.429.629	23.979.425
Imobilizari financiare	988	0
<b>Active circulante</b>	<b>7.293.170</b>	<b>1.415.307</b>
Din care:		
Creante	145.920	276.923
Disponibilități	7.147.250	1.138.384
<b>Datorii curente</b>	<b>173.998</b>	<b>5.321.886</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>19.549.789</b>	<b>20.072.846</b>
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>19.549.789</b>	<b>20.072.846</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 2023**

### **Riscul valutar**

Societatea nu a realizat tranzactii comerciale in alte devize, in cursul anului 2023.

### **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 2023.

Admistratorul societatii aprecieaza ca activitatea societatii nu va fi afectata si nu va avea o deviatie semnificativa fata de datele previzionate pentru bugetul anului 2024 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 31.12.2023 si contul de profit si pierderi corespund datelor din balanta de verificare incheiata la data de 31.12.2023 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 2023 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 2023**

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 31.12.2023**

**Administrator,**

**REIT CAPITAL S.A**

Prin Stiopei Paul

**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 2023**

**STAR RESIDENCE INVEST S.A**  
**SITUATIA POZITIEI FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2023**  
(toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel)



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

	Note	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>
<b>ACTIVE</b>			
<b>Active imobilizate</b>			
Investitii imobiliare	3	12.124.233	23.713.016
Imobilizari corporale	3	305.396	266.409
Imobilizari financiare	3	988	0
<b>Total active imobilizate</b>		<u><b>12.430.617</b></u>	<u><b>23.979.425</b></u>
<b>Active circulante</b>			
Creante comerciale si alte creante	4	145.920	276.923
Conturi la banci	5	7.147.250	1.138.384
<b>Total active circulante</b>		<u><b>7.293.170</b></u>	<u><b>1.415.307</b></u>
<b>Total active</b>		<u><u><b>19.723.787</b></u></u>	<u><u><b>25.394.731</b></u></u>
<b>CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>			
<b>Capitaluri proprii</b>			
Capital social	7	15.311.294	15.311.294
Rezerve din reevaluare	3	3.391.083	3.764.160
Alte rezerve	8	75.937	111.384
Rezultat reportat		186.512	440.069
Profitul sau pierderea exercitiului		617.822	477.212
Repartizarea profitului		(32.859)	(31.273)
<b>Total capitaluri proprii</b>		<u><b>19.549.789</b></u>	<u><b>20.072.846</b></u>
<b>Datorii</b>			
Datorii comerciale si alte datorii	8	173.998	5.321.886
Datorii pe termen lung		-	-
<b>Total datorii</b>		<u><b>173.998</b></u>	<u><b>5.321.886</b></u>
<b>Total capitaluri proprii si datorii</b>		<u><u><b>19.723.787</b></u></u>	<u><u><b>25.394.731</b></u></u>



**STAR RESIDENCE INVEST S.A**  
**SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII PENTRU ANUL FINANCIAR**  
**INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023**



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

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

	<b>Note</b>	<b>31-Dec-22</b>	<b>31-Dec-23</b>
Venituri din inchiriere	9	1.224.000	1.304.532
Cheltuieli cu utilitatile		(85.336)	(90.382)
<b>Profit brut</b>		<b>1.138.664</b>	<b>1.214.150</b>
Cheltuieli generale si administrative		(382.818)	(675.144)
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea		(332.505)	(389.262)
Alte venituri/cheltuieli din exploatare		0	0
<b>Profit din operatiuni</b>		<b>423.342</b>	<b>149.744</b>
Venituri financiare		233.842	480.247
Cheltuieli financiare nete		(-)	(4.536)
<b>Profit inainte de impozitare</b>		<b>657.184</b>	<b>625.455</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit		(39.362)	(148.243)
<b>Rezultatul perioadei</b>		<b>617.822</b>	<b>477.212</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 J12/46/2023 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 2023 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 deprecierea, 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. Investitiile imobiliare au fost inregistrate la valoarea reevaluată.



(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.

Inregistrările 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 jurisdictii 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 jurisdictii 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 2023.

## **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 2023, au fost dupa cum urmeaza:

<b>Moneda</b>	<b>31-Dec-23</b>
LEU/USD	4.4958
LEU/EUR	4.9746



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

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

**La data intrarii 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.



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

## **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 reprezentand investitii imobiliare detinute de Societate sunt reflectate la valoarea reevaluată.

### ***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 reevaluată).

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
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 circulat 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

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.



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

## **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 urmatoarele 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.





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

#### **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 datorie 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.

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.

# STAR RESIDENCE INVEST S.A

## NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2023

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



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

**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 reportat;
- pentru erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere.

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 31.12.2023
	Sold la 01.01.2023	Cresteri	Reduceri	
Cheltuieli de constituire	-	-	-	-
Investitii imobiliare	12.124.233	11.588.783	-	23.713.016
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>12.515.088</b>	<b>11.588.783</b>	<b>988</b>	<b>24.102.883</b>

Elemente de active	Ajustari de valoare (amortizare si provizioane)			Sold la 31.12.2023
	Sold la 01.01.2023	Cresteri	Reduceri sau reluari	
Cheltuieli de constituire	-	-	-	-
Investitii imobiliare	-	350.275	350.275	-
Mobilier, ap. birotica, echip.de protectie a val. Umane si mater. Si alte active corporale	84.471	38.987	-	123.458
<b>Total</b>	<b>84.471</b>	<b>389.262</b>	<b>350.275</b>	<b>123.458</b>

La 31 decembrie 2023 investitiile imobiliare au fost reevaluate.

### 4. Creante

Creantele detinute de Societate la 31 Decembrie 2023 sunt prezentate in tabelul urmator :

	31.12.2022	31.12.2023
Clienti interni	121.380	444.138
TVA de recuperat	-	138.753
Alte creante	2.836	(305.968)
Dobanzi- de incasat	21.704	-
<b>Total</b>	<b>145.920</b>	<b>276.923</b>

### 5. Casa si conturi la banci

Disponibilitatile detinute de Societate la 31.12.2023 sunt prezentate in tabelul urmator:

	31.12.2022	31.12.2023
Conturi la banci in lei si euro	7.147.250	1.138.384
<b>Total</b>	<b>7.147.250</b>	<b>1.138.384</b>



## **6. Datorii**

La data de 31 Decembrie 2023 Societatea are doar datorii pe termen scurt, prezentate in tabelul urmator:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Furnizori	147.258	5.283.270
Impozit pe profit	8.255	38.416
TVA de plata	18.485	-
Alte datorii	-	200
<b>Total</b>	<b>173.998</b>	<b>5.321.886</b>

La data de 31.12.2023, societatea nu are in derulare contracte de leasing financiar.

In decursul anului 2023, societatea nu a avut in derulare contracte de credit.

## **7. Capitalul social**

Capitalul social la data de 31.12.2023 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 2023 nu au avut loc modificari ale capitalului social.

## **8. Rezerva legala**

La data de 31.12.2023 Societatea are constituita o rezerva legala in valoare de 111.384 lei, rezerva constituita din profitul anului 2023 fiind in suma de 31.273 RON.

## **9. Venituri si cheltuieli**

Principala activitate generatoare de venituri este reprezentata de inchirierea portofoliului imobiliar initial, respectiv cele 24 de apartamente si 16 parcareri exterioare din incinta cartierului rezidential Greenfield Baneasa, astfel in anul 2023 Societatea a inregistrat un venit in valoare de 1.304.523 lei (2022 venit de 1.224.000 lei).

Astfel cum a fost comunicat către Bursa de valori București prin raportul curent nr. 11/21.09.2023, contractul de închiriere pentru cele 14 apartamente și 26 parcări din patrimoniul Societății a fost denunțat unilateral de către RCTI Company SRL cu un preaviz de 90 zile.

In decursul anului 2023 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 31.12.2023 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 2023 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.

S-a semnat contractul de tranzactie pentru emitere facturi din 01.03.2024 in legatura cu contractul de inchiriere pentru cele 14 apartamente si 26 parcare care au fost inchiriate, prin care s-a stabilit emiterea unor facturi de diferente in valoare de 237.912 lei + TVA, si 61.206,50 lei reprezentand despagubiri aferente imobilelor ce au facut obiectul contractului de inchiriere. De asemenea, in acelasi context, au fost emise alte facturi de regularizare aferente perioadei anului 2023, care au fost considerate pentru stabilirea cifrei de afaceri a anului 2023. (inregistrandu-se facturi de emis in anul 2023) Efectul cumulat al facturilor efectiv emise in anul 2024 dar care sunt aferente perioadelor inchise la 31.12.2023 au fost de - 225.214 lei pentru anul 2023 si +86.057 lei pentru anul 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 terte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a terrei 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.

**STAR RESIDENCE INVEST S.A**  
**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE LA 31 DECEMBRIE 2023**



STAR RESIDENCE INVEST S.A.

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

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:

Denumirea	Tip tranzactii	Sold la 01.01.2022	Achizitii an 2023	Plati/aport 2023	Sold la 31.12.2023
Reit Capital S.A.	Servicii administrare cf contract, din care:	(240,16)	<u>327.071,56</u>	326.831,40	0
	- factura emisa in 2023 pt anul 2022, cuprinsa pe cheltuielile anului 2022 ca facturi de primit		116.081,00		
	- facturi aferente perioadei emise in perioada		210.990,56		
Reit Capital S.A.	Servicii administrare cf contract (diferenta facturi de primit)		47.000,00		

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

Semnatura \_\_\_\_\_

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

membre CECCAR

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr. Inregistrare in organismul profesional  
0014208/31.03.2019

Bifati numai  
dacă  
este cazul:
 Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti  
 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	Sector	Localitate			
	Cluj		CLUJ-NAPOCA			
	Strada	Nr.	Bloc	Scara	Ap.	Telefon
	CALEA MOTILOR	119				

Număr din registrul comerțului J12/46/2023 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 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

**Situatii financiare anuale**

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Entități mijlocii, mari si entități de interes public Entități mici Microentități Entități de interes public

?

**Raportări anuale**

- 
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
- 
- 
4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2023 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 exercitiu 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

20.072.846

Capital subscris

15.311.294

Profit/ pierdere

477.212

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

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Numele si prenumele

SC IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

14208

CIF/ CUI membru CECCAR

13063620

Semnătura \_\_\_\_\_

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?  DA  NUEntitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale?  DA  NU**AUDITOR**

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

MBO AUDIT ACCOUNTING SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

1342

CIF/ CUI

36661194

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii 

Semnătura electronica

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de catre cenzori?  DA  NU**Formular VALIDAT**

## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2023

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 5394/ 2023	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2023	31.12.2023
A		B	1	2
<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	23.979.425
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	23.979.425
<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		
II.CREANȚE				
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	276.923
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	145.920	276.923
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	7.147.250	1.138.384
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	7.293.170	1.415.307
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>				
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	173.998	5.321.886
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>				
	16	14	7.119.172	-3.906.579
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>				
	17	15	19.549.789	20.072.846
<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>				
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		
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	3.764.160
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	75.937	111.384
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	440.069
SOLD D (ct. 117)	44	42		0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	617.822	477.212
SOLD D (ct. 121)	46	44		0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	32.859	31.273
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	19.549.789	20.072.846
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	20.072.846

\*) 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 \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT

## INTOCMIT,

Numele și prenumele

SC IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

**CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE**

la data de 31.12.2023

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.5394/ 2023	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2022	2023
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	1.304.523
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	1.224.000	1.304.523
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	03	02	233.843	480.256
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	332.505	697.955
6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 616 + 617 + 618 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668), din care:	07	06	468.154	461.369
- 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	39.362	148.243
8. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct.794)	11	07a (304)		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07+07a)	12	08	617.822	477.212
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02-07a)	13	09	0	0

\*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Rd. 01 (cf.OMF nr.5394/ 2023) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

\*\*\*) Rd. 03 (cf.OMF nr.5394/ 2023) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decăt cele aferente cifrei de afaceri.

## ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Semnătura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

SC IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.5394 /2023	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		477.212	
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, salariati 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, taxe si contributi 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 salariati		Nr. rd.	31.12.2022		31.12.2023	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariati	20	19	0		0	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	0		0	
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:			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</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>		<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>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</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>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</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>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</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	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		
- 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	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	583.295
- 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	583.295
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	261	140.781
- 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		140.520
- 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	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	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	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) , <b>din care:</b>	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	7.147.250	1.138.384
- în lei (ct. 5121), <b>din care:</b>	95	86	7.147.250	59.855
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	96	87		
- în valută (ct. 5124), <b>din care:</b>	97	88		1.078.529
- 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	173.998	5.321.887
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), <b>din care:</b>	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	5.283.270
- 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	26.740	38.416
- 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	26.740	38.416
- 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		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	126	116		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	127	117		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509) , <b>din care:</b>	128	118		201
-decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, dividende și decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581+467)	129	119		201
-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 nereluete 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>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>



A		B	1		2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)		143	132				
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>			<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</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>			<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>		
A		B	1		2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)		147	136				
<b>XII. Capital social vărsat</b>		Nr. rd.	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>		
			<b>Suma (lei)</b>	<b>% 6)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 6)</b>	
A		B	<b>Col.1</b>	<b>Col.2</b>	<b>Col.3</b>	<b>Col.4</b>	
<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	1.407.877	9,20	1.360.263	8,88
- deținut de persoane fizice		158	147	8.435.131	55,09	8.482.745	55,40
- deținut de alte entități		159	148	5.468.286	35,71	5.468.286	35,71
			Nr. rd.	<b>Sume (lei)</b>			
A		B		<b>2022</b>	<b>2023</b>		
<b>XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite 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	2022	2023	
<b>XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite 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>		
A		B	2022	2023	
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat		173	161a (304)	590.064	526.464
<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
A		B	2022	2023	
- 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>		
A		B	31.12.2022	31.12.2023	
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>		
A		B	31.12.2022	31.12.2023	
Venituri obținute din activități agricole		179	166		
<b>XIX. Situația veniturilor și cheltuielilor</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>		
A		B	31.12.2022	31.12.2023	
1. Cifra de afaceri netă (rd. 168+169-170+172)		180	167	1.224.000	1.304.523
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate		181	167a (325)	1.224.000	1.304.523
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)		182	168	1.224.000	1.304.523
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)		183	169		

Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	184	170		
— 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	9
-venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)	193	180		
-venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	194	181		
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)</b>	195	182	1.224.001	1.304.532
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	196	183		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	197	184		24.790
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	198	185	85.336	90.382
- 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. 191a + 192-193)	206	191	332.505	389.262
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	207	191a (330)	332.505	389.262
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+din ct.6818)	208	192		
a.3) Venituri (ct.7813+din ct.7818)	209	193		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 195-196)	210	194		308.693
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814+din ct.6818)	211	195		308.693
b.2) Venituri (ct.754+7814+din ct.7818)	212	196		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 198 la 203 + 198a+198e+198g+198i)	213	197	382.818	341.661
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621 +622+623+624+625+626+627+628)	214	198	376.894	324.078
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	215	198a (331)	4.553	6.748
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	216	198b (332)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	217	198c (333)		

- cheltuieli cu chirile (ct. 6123)	218	198d (334)		
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	219	198e (335)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	220	198f (336)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	221	198g (337)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	222	198h (338)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	223	198i (339)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	224	198j (340)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586 )	225	199	1.301	
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	226	200		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	227	201		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	228	202		
- inundații	229	202a (322)		
- secetă	230	202b (323)		
- alunecări de teren	231	202c (324)		
11.10. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	232	203	70	10.835
—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		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 206-207)	233	205		
- Cheltuieli (ct. 6812)	234	206		
- Venituri (ct. 7812)	235	207		
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)</b>	236	208	800.659	1.154.788
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:</b>				
- Profit (rd. 182-208)	237	209	423.342	149.744
- Pierdere (rd. 208-182)	238	210	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct. 7611+7612+7613)	239	211		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	240	212		
14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	241	213	233.842	334.035
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	242	214		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	243	215		
16. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	244	216		146.212
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	245	217		
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)</b>	246	218	233.842	480.247
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 220 - 221)	247	219		
- Cheltuieli (ct. 686)	248	220		
- Venituri (ct. 786)	249	221		

18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	250	222		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	251	223		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	252	224		4.536
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 219+ 222 +224)</b>	253	225		4.536
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 218 - 225)	254	226	233.842	475.711
- Pierdere (rd. 225 - 218)	255	227	0	0
<b>VENITURI TOTALE (rd. 182+218)</b>	256	228	1.457.843	1.784.779
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)</b>	257	229	800.659	1.159.324
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 228-229)	258	230	657.184	625.455
- Pierdere (rd. 229-228)	259	231	0	0
20. Impozitul pe profit (ct. 691)	260	232		148.243
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct. 694)	261	232a (328)		
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct. 794)	262	232b (329)		
23. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	263	233		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	264	234	39.362	
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) :</b>				
- Profit (rd. 230-231-232-233-234-232a+232b)	265	235	617.822	477.212
- Pierdere (rd. 231+232+233+234-230+232a-232b)	266	236	0	0

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

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Numele si prenumele

SC IFCONT ELINCOR SRL

Semnatura \_\_\_\_\_

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

**Formular  
VALIDAT**

\*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul 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. 577/2002 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 care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității 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 (FEAGA) 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', cf. OMF 5394/ 2023, 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 drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 'Cheltuieli cu colaboratorii', analitic 'Colaboratori persoane fizice'.

## SITUATIA ACTIVEI IMOBILIZATE

la data de 31.12.2023

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri 1)	Reduceri 2)		
				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		11.450.223		X	11.450.223
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10					
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	389.867				389.867
5.Investitii imobiliare	12	12.124.233	138.560			12.262.793
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>	12.514.100	11.588.783			24.102.883
<b>III.Imobilizari financiare</b>	19	988		988	X	0
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)</b>	<b>20</b>	12.515.088	11.588.783	988		24.102.883

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				
<b>TOTAL (rd.21 la 25)</b>	<b>26</b>				
<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	84.471	38.987		123.458
5.Investitii imobiliare	31		350.275	350.275	0
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
<b>TOTAL (rd.27 la 33)</b>	<b>34</b>	84.471	389.262	350.275	123.458
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)</b>	<b>35</b>	84.471	389.262	350.275	123.458

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.Cheltuieli 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 immobilizări corporale	50				
<b>TOTAL (rd. 41 la 50)</b>	<b>51</b>				
<b>III.Imobilizari financiare</b>					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

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

Numele si prenumele

REIT CAPITAL SA

Semnătura \_\_\_\_\_

Numele si prenumele

SC IFCONT ELINCOR SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

14208

Formular  
VALIDAT

## ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr. 5394/ 2023, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2023 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;
  - sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

### 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

Ori de câte 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 2024, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2023 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2024 – 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 reintocmesc 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 2024 se referă la data de 1 ianuarie 2024, respectiv 31 decembrie 2024, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2024), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2023).

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 F10 si F20 col.2 (an curent)**

**Atentie !** Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont	Suma	
1		Alege cont	-
			+

Nr. 1.1.191 / 25.03.2024

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

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

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

#### *Opinie*

1. Am auditat situațiile financiare individuale ale societății *STAR RESIDENCE INVEST S.A.* ("*Societatea*") cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 119, număr de ordine în registrul comerțului J12/46/2023, cod de înregistrare fiscal RO43151040, care cuprind Bilanțul la data de 31 decembrie 2023, contul de profit sau pierdere pentru exercițiul financiar încheiat la această dată și notele la situațiile financiare, incluzând un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2023 se identifică astfel:

Total capitaluri proprii:	20.072.846 lei
Total datorii:	5.321.886 lei
Cifra de afaceri netă:	1.304.523 lei
Rezultatul net al exercițiului financiar (profit):	477.212 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2023 precum și a performanței financiare pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802 / 2014 cu modificările ulterioare ("*OMF 1802*").

#### *Baza pentru opinie*

4. Am desfășurat auditul situațiilor financiare anexate în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("*ISA*") și Legea nr. 162/2017 ("*Legea*"). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în Anexa nr. A la prezentul raport de audit denumită *Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor*



*financiare.* Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (Codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

### ***Evidențierea unor aspecte***

Fără a modifica opinia exprimată evidențiem următoarele aspecte:

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

### ***Aspecte cheie de audit***

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



Aspectele cheie de audit se referă la exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023 și sunt următoarele:

**ASPECT CHEIE AL AUDITULUI:** Recunoașterea cheltuielilor și veniturilor

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

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

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

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

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

#### *Alte informații – Raportul Administratorilor*

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

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

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



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

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

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la *Societate* și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de menționat cu privire la acest aspect.

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

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

*Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare*

13. Obiectivele noastre sunt de a obține o asigurare rezonabilă privind măsura în care situațiile financiare ca întreg sunt lipsite de erori semnificative, datorate fie fraudei fie erorii și de a emite un raport al auditorului care include opinia noastră. Acestea sunt diferite față de responsabilitățile conducerii privind întocmirea situațiilor financiare. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel înalt de asigurare, dar nu constituie o garanție că un audit efectuat în concordanță cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întodeauna o eroare



semnificativă atunci când aceasta există. Denaturările situațiilor financiare pot apărea fie ca urmare a fraudei fie ca urmare a erorii și sunt considerate semnificative dacă, considerate în mod individual sau agregat, se poate aștepta, ca în mod rezonabil, acestea să influențeze deciziile economice care se iau de către utilizatori pe baza acestor situații financiare.

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

În numele

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

prin



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

Cluj-Napoca, 25 martie 2024

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

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



**ANEXA nr. A**

*Responsabilitățile auditorului pentru auditul Situațiilor Financiare*

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

De asemenea, noi:

- A.3.1 • Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, datorate fie fraudei fie erorii; proiectăm și desfășurăm proceduri de audit ca răspuns la aceste riscuri; și obținem probe de audit care sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza pentru opinia de audit. Riscul de a nu detecta o denaturare semnificativă rezultând din fraudă este mai mare decât cel care ar rezulta din eroare, deoarece fraudă poate implica înțelegeri, falsuri, omisiuni intenționate, denaturări voite, sau evitarea controlului intern;
- A.3.2 • Obținem o înțelegere a controlului intern relevant pentru audit în scopul stabilirii procedurilor de audit adecvate circumstanțelor, dar nu pentru scopul exprimării unei opinii privind eficacitatea controlului intern al *Societății*;
- A.3.3 • Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile folosite și rezonabilitatea estimărilor contabile și a prezentărilor aferente efectuate de către conducere;
- A.3.4 • Concluzionăm în baza probelor de audit obținute asupra adecvării aplicării de către conducere a principiului continuității activității, dacă există o incertitudine semnificativă în legătură cu evenimente sau condiții care pot induce o îndoială semnificativă asupra capacității *Societății* de a-și continua activitatea.  
Dacă noi concluzionăm că există incertitudini semnificative, ne este solicitat să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare, sau, dacă aceste prezentări sunt neadecvate, să modificăm opinia.  
Concluziile noastre au la bază probele de audit obținute până la data raportului de audit. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot cauza o întrerupere a continuității activității *Societății*;
- A.3.5 • Evaluăm prezentarea de ansamblu, structura și conținutul situațiilor financiare, incluzând prezentările, pentru a evalua dacă acestea sunt întocmite în concordanță cu cadrul de



prezentare aplicabil și evaluăm dacă situațiile financiare prezintă tranzacțiile și evenimentele care stau la bază într-o manieră care asigură prezentarea justă;

- A.3.6
- Determinăm dintre aspectele comunicate cu persoanele din conducerea societății acele aspecte care au necesitat o atenție semnificativă din partea auditorului în efectuarea auditului, luând în considerare:
    - secțiuni cu un risc evaluat mai mare de denaturare semnificativă sau riscuri semnificative identificate în concordanță cu ISA 315 (revizuit);
    - raționamente semnificative ale auditorului în legătură cu secțiuni ale situațiilor financiare care implică raționamente semnificative ale conducerii, incluzând estimări contabile care au fost identificate ca având o incertitudine mare privind estimarea lor; și
    - efectele asupra auditului a evenimentelor semnificative sau tranzacțiilor care au avut loc în cursul perioadei.

A.4 Semnificația poate fi descrisă ca o importanță relativă a unui aspect, considerat în contextul unor factori cantitativi și calitativi;

*Prevederi privind comunicarea*

A.5.1 Noi comunicăm cu persoanele din conducerea *Societății* în ceea ce privește, printre altele, întinderea și momentul în timp planificate ale auditului și rezultatele de audit semnificative, incluzând orice deficiențe semnificative ale controlului intern pe care noi le identificăm pe parcursul auditului;

A.5.2 Transmitem persoanelor din conducerea *Societății* o declarație prin care comunicăm faptul că am îndeplinit cerințele etice relevante privind independența și comunicăm acestora toate relațiile și orice alte aspecte de la care se poate aștepta să aibă vreun impact asupra independenței noastre, și, acolo unde este aplicabil, măsurile de siguranță luate, atunci când este cazul.



## DECLARAȚIE PRIVIND APLICAREA PRINCIPIILOR DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

	Prevederi din Codul de Guvernare 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 (administrata 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 (administrata 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 2023 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

Subscria REIT CAPITAL S.A reprezentat prin STIOPEI PAUL, in calitate de Administrator, isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31 decembrie 2023 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,

.....